



**Universidad del Azuay**  
**Facultad de Ciencias de la Administración**

**Escuela de Administración de Empresas**

**“Evaluación Financiera del Proyecto de Implementación de una  
Hostería Eco-Turística en San Antonio de Ñugro en el cantón  
Pucará, Provincia del Azuay”**

**Monografía previo la obtención del título de  
Ingeniero Comercial**

**Autores: Daniela Guerrero Beltrán  
Luis Ordoñez Mendoza**

**Director: Econ. Lenin Zúñiga**

**Cuenca, Ecuador**

**2012**

### **CERTIFICACIÓN**

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Daniela Cristina Guerrero Beltrán y Luis Medardo Ordoñez Mendoza, bajo mi supervisión.

---

ECO. LENIN ZUÑIGA  
DIRECTOR DE MONOGRAFIA

## DEDICATORIA

Es una gran satisfacción para mí culminar con éxito los estudios en la carrera de Administración de Empresas, debo mencionar que veces estuve a punto de declinar en este camino, pero fue siempre gracias al apoyo incondicional que me brindó mi familia y el amor de mi hijo **ANDRES FRANCISCO**, lo que me impulsó a persistir en la meta trazada. Por tanto, dedico este trabajo a ellos, los que supieron motivarme siempre, aunque esto significara privarnos compartir muchos más momentos y actividades juntos, que muchas veces se vieron afectadas por el compromiso con mis horas de estudio.

**DANIELA**

## DEDICATORIA

A mi hijo **Joaquín Sebastián** por quien cada día tiene sentido, el testigo silencioso de mis luchas cotidianas en busca de un mejor futuro, a él, mi esperanza, mi alegría y mi vida y la culminación de esta monografía y lo que representa.

**LUIS**

## **AGRADECIMIENTO**

Durante mi existencia he tenido muchos sueños, con la bendición de Dios la mayor parte se han cumplido; hace tiempo atrás empecé uno nuevo, que consistió en obtener mi título como Ingeniera Comercial.

Pero nada en la vida se puede lograr sin la participación directa o indirecta de otras personas; es por esto que manifiesto mi más sincero agradecimiento a todas aquellas que de una u otra manera colaboraron en la realización de mis objetivos. A mis profesores, que a través de las diferentes asignaturas fueron labrando mi mente, llenado de conocimientos académicos, sin dejar de velar por la formación integral.

A mis padres, mis hermanos, mi hijo, mi tía Rocío, mi prima Franchesca y mi abuelita, Esthela; les expreso mi agradecimiento por su total apoyo y paciencia mientras estuve comprometida con esta tarea.

A mis amigos, a todos, de manera especial a Verónica Verdugo y Ángel Bravo, quienes con su paciencia y apoyo me ayudaron a culminar este trabajo; a mi compañero de tesis Luis Ordoñez, por todo el cariño y paciencia que ha tenido conmigo durante el desarrollo de nuestro trabajo de grado.

En particular agradezco al Eco. Lenin Zúñiga, que de la manera más acertada dirigió el desarrollo de este trabajo sin escatimar tiempo ni horario hasta lograr una exitosa culminación.

**DANIELA**

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por brindarme la dicha de la salud y bienestar físico y espiritual, a mis padres, por el amor y apoyo incondicional brindado durante mi formación tanto personal como profesional, dándome ejemplos dignos de superación y entrega.

A mis docentes quienes fueron mis guías en el aprendizaje, entregando todo su conocimiento y sabiduría en el desarrollo de este trabajo y un buen desenvolvimiento en la sociedad.

Mil palabras no bastarían para agradecerles su apoyo, su comprensión y sus consejos en los momentos difíciles.

A todos, espero no defraudarlos y contar siempre con su valioso apoyo, sincero e incondicional.

**LUIS**

## INDICE

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| DEDICATORIA .....                                     | iii |
| AGRADECIMIENTO .....                                  | v   |
| RESUMEN EJECUTIVO .....                               | x   |
| INTRODUCCIÓN .....                                    | 1   |
| CAPITULO I.....                                       | 2   |
| DESCRIBIR LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMPRESA.....      | 2   |
| DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....                          | 2   |
| 1.2 Estructura organizacional.....                    | 3   |
| MANUAL DE FUNCIONES: .....                            | 5   |
| 1.3 Descripción de servicios .....                    | 7   |
| CAPITULO II .....                                     | 9   |
| REALIZAR LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.....            | 9   |
| 2.1 Valores de la empresa .....                       | 9   |
| 2.2 Misión .....                                      | 10  |
| 2.3 Visión .....                                      | 10  |
| 2.4 Estrategias .....                                 | 11  |
| 2.4.1. Diferenciación:.....                           | 13  |
| FORTALEZAS: .....                                     | 15  |
| OPORTUNIDADES: .....                                  | 15  |
| DEBILIDADES: .....                                    | 16  |
| AMENAZAS: .....                                       | 16  |
| 2.7 Explicación de los factores claves del éxito..... | 17  |

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| CAPITULO III .....                                            | 18 |
| DETERMINAR EL ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EMPRESA.... | 18 |
| INVERSIONES .....                                             | 18 |
| 3.1 Inversión total.....                                      | 18 |
| 3.2 Financiamiento.....                                       | 25 |
| 3.3 Determinación de los ingresos .....                       | 29 |
| 3.4 Costos y gastos.....                                      | 33 |
| 3.5 Análisis de rentabilidad (VAN- TIR).....                  | 42 |
| 3.6 Análisis de Escenarios.....                               | 43 |
| CONCLUSIONES .....                                            | 56 |
| RECOMENDACIONES .....                                         | 58 |
| BIBLIOGRAFÍA .....                                            | 59 |

## INDICE DE TABLAS

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 3. 1 “Cuadro de inversiones fijas” .....                              | 19 |
| Tabla 3. 2 “Capital de trabajo” .....                                       | 20 |
| Tabla 3. 3 “Resumen de inversiones” .....                                   | 22 |
| Tabla 3. 4 “Cuadro de Deprecaciones de Inversiones Fijas Tangibles” .....   | 23 |
| Tabla 3. 5 “Cuadro de Deprecaciones de Inversiones Fijas Intangibles” ..... | 24 |
| Tabla 3. 6 “Calculo de financiamiento” .....                                | 25 |
| Tabla 3. 7 “Financiamiento Propio” .....                                    | 26 |
| Tabla 3. 8 “Tabla de Amortización del Préstamo” .....                       | 26 |
| Tabla 3. 9 “Costo de Financiamiento Anual” .....                            | 28 |
| Tabla 3. 10 “Cuadro de Costos” .....                                        | 29 |
| Tabla 3. 11 “Análisis de la Demanda de Hospedaje” .....                     | 30 |
| Tabla 3. 12 “Análisis de Ingresos por cada Año” .....                       | 31 |
| Tabla 3. 13 “Egresos Anuales” .....                                         | 34 |
| Tabla 3. 14 “Resumen de Costos Administrativos del Primer Año” .....        | 35 |
| Tabla 3. 15 “Resumen de Costos de Operación y Mantenimiento” .....          | 35 |
| Tabla 3. 16 “Egresos Proyectados” .....                                     | 36 |
| Tabla 3. 17 “Flujo de Caja” .....                                           | 38 |
| Tabla 3. 18 “Criterios para la toma de decisiones” .....                    | 42 |
| Tabla 3. 19 “Criterios para la toma de decisiones” .....                    | 43 |
| Tabla 3. 20 “Análisis de Escenarios con disminución en el Precio” .....     | 47 |
| Tabla 3. 21 “Análisis de Escenarios con incremento en el Precio” .....      | 53 |
| Tabla 3. 22 “Resumen de Evaluación de Escenarios” .....                     | 55 |

## RESUMEN EJECUTIVO

La hostería tendrá como gestión principal el dar servicios de hospedaje; considerando lo hermoso del paisaje natural que presenta esta parte de la provincia del Azuay, es importante mencionar que la hostería será Ecológica, a más de la variedad de productos complementarios que se ofrece a los turistas para que su estancia sea una experiencia inolvidable.

El Ecuador se encuentra en una posición geográfica envidiable en la que se puede aprovechar todos sus encantos naturales y geográficos con lo cual se genera una cultura de turismo ecológico dentro de todas las áreas del país.

Este proyecto se lo realiza con el fin de dar confort a los turistas que llegan al lugar, así como también dotar de fuentes de trabajo a los comuneros de la zona. El proyecto cuenta con cuatro divisiones principales que son: alojamiento, restaurante, salón de recepciones y tours ecológicos para lo cual se cuenta con 45 hectáreas de paradisíacos lugares para recorrerlos.

Para lograr visitas por parte de los turistas se contará el primer año con una campaña publicitaria totalmente agresiva, y a medida que se vaya dando a conocer esta disminuirá poco a poco, pero en ningún momento podría llegar a ser nula.

Con la implementación de este proyecto se debe tomar en cuenta que la zona provee de los insumos necesarios para el desarrollo de una de sus actividades principales como es el restaurante, ya que se tiene sembríos de ciclo corto y cría de animales dentro de los linderos de la hostería.

Definitivamente la DIFERENCIACIÓN de los servicios y productos que ofrecerá la hostería con respecto a otros centros turísticos, será el punto clave para ganar la preferencia de los potenciales clientes. Una vez implementada esta estrategia genérica dará paso sin lugar a dudas al POSICIONAMIENTO del centro turístico en la mente de los visitantes a quienes está direccionada la excelencia, seriedad y honestidad de la empresa. De esta manera se verán cumplidas la misión y con seguridad se plasmará la visión en el plazo previsto en el desarrollo del proyecto.

En cuanto al financiamiento se requiere una inversión inicial de USD \$ 433.315,52 aproximadamente, contando con un aporte importante por parte de los socios que representa el 70% de este monto y la diferencia se financiará con préstamo de Consumo por parte del Banco del Pacífico a 5 años plazo con un interés anual del 15.18%.

El valor de los ingresos se ha establecido de acuerdo a la demanda proyectada mediante un Estudio de Mercado realizado con anterioridad por parte de los inversionistas, por lo que los ingresos y costos se los ha proyectado en función de la vida útil del proyecto.

Con los indicadores financieros VAN Y TIR se ha determinado la factibilidad económica para la implementación de este proyecto.

## ABSTRACT

HOSTERIA VALLE DEL SOL is a family project. Four brothers inherited 45 hectares and decided to start this business. The property is located in San Antonio de Ñugro in the Canton of Pucará, Province of Azuay.

The goal of this project is to carry out a Financial Assessment in order to determine the feasibility of the implementation of this resort.

The first two chapters include the characteristics of the project, such as the business' description and strategic planning. Next, a financial evaluation was performed taking into consideration the NPV and the IRR as financial indicators.

After the analysis was concluded, the results were presented to the investors, who stated the financial feasibility of implementing this project.



UNIVERSIDAD DEL  
AZUAY  
DPTO. IDIOMAS



Translated by,  
Diana Lee Rodas

## INTRODUCCIÓN

Todo nuevo proyecto requiere que se conozca la inversión que se necesita para poder continuar con el desarrollo del mismo. Para determinar su factibilidad, el inversionista debe plantearse si los ingresos que pretende obtener serán suficientes para hacerle frente al giro normal del negocio en lo que a costos y gastos se refiere, así como también debe estar consciente de que a largo plazo tendrá que renovar sus equipos y hacer adecuaciones en las edificaciones que por el paso del tiempo y el uso cotidiano sufren un normal deterioro.

La evaluación financiera de un proyecto se basa normalmente en el análisis de los flujos de efectivo, es decir en el dinero que efectivamente ingresa y los gastos efectivos realizados durante la marcha del negocio y con esta información determinar si son suficientes para soportar el servicio de la deuda anual y retribuir adecuadamente el aporte realizado por los socios.

Los indicadores más utilizados para evaluar un proyecto de inversión son el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), que son los que se utilizarán para evaluar la factibilidad de esta hostería, ya que estos permiten dar una medida aproximada de la rentabilidad del mismo antes de ponerlo en marcha, a mas de poder compararlo con otros proyectos similares, y de ser necesario realizar los cambios que se consideren oportunos para hacerlo más rentable.

## **CAPITULO I**

### **DESCRIBIR LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMPRESA.**

#### **Descripción del negocio**

La empresa que se está creando es una empresa de servicios, su objetivo principal es proveer la oportunidad para que las personas puedan olvidarse del estrés de la vida cotidiana y encuentren el lugar ideal para relajarse, alejados la rutina.

Se decidió realizar este proyecto debido a que en la zona no existen hosterías que brinden la oportunidad de hacer un turismo ecológico y de aventura aprovechando el clima y el espacio que proporciona esta parte de la provincia.

Es indispensable que el ser humano ocupe parte de su tiempo en el esparcimiento, y que mejor si es dentro de un ambiente ecológico, por lo que al desarrollar este trabajo se busca incentivar a las personas a tomarse un tiempo especial para relajarse; con este proyecto se pretende además lograr que San Antonio de Ñugro deje de ser una comuna olvidada y darla a conocer en la ciudad y el país para sacar el mejor provecho de las bondades naturales que la caracterizan.

## 1.2 Estructura organizacional

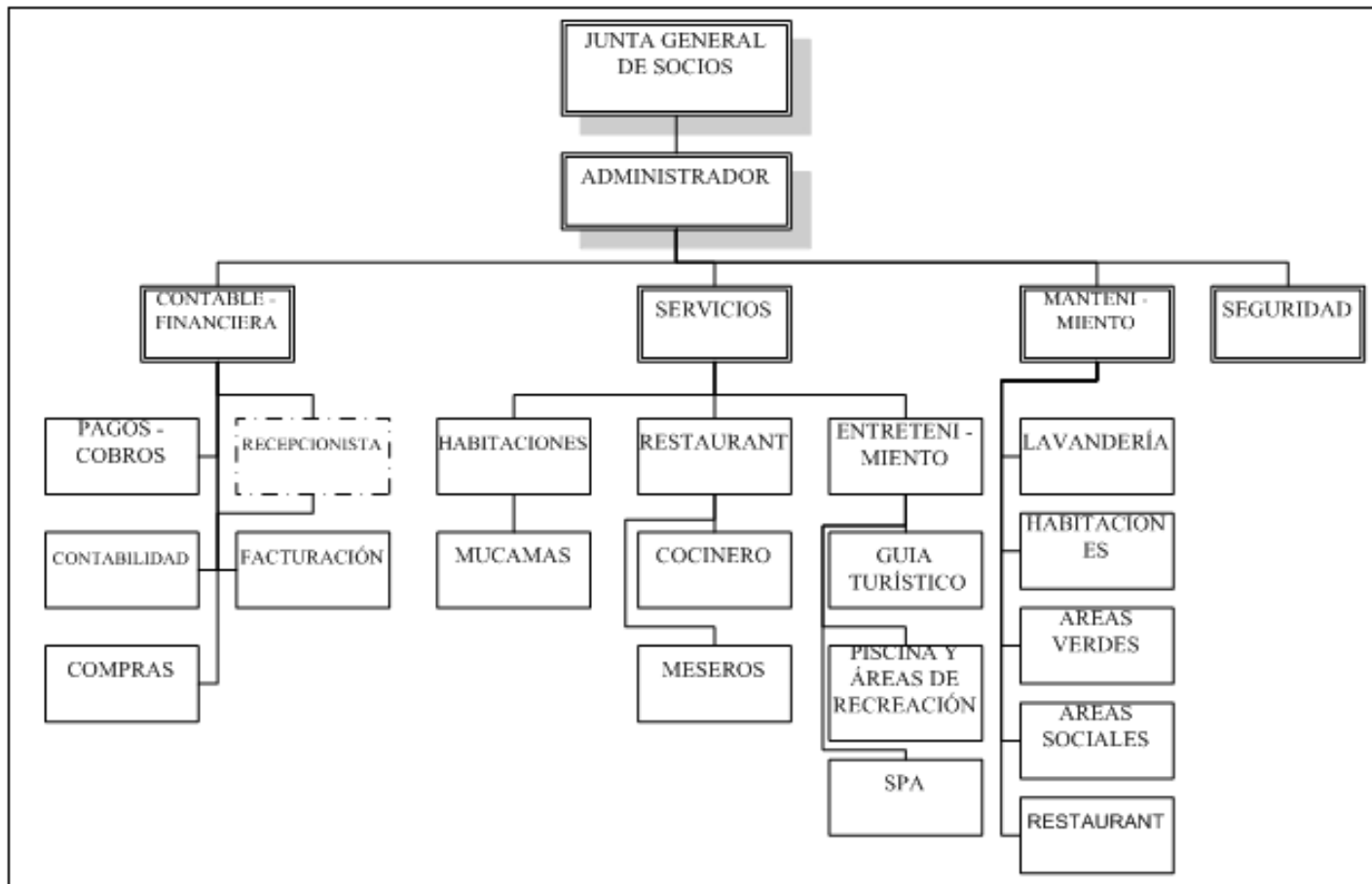
“La finalidad de una estructura organizacional es establecer un sistema de papeles que ha de desarrollar los miembros de una entidad para trabajar juntos, de forma óptima y alcanzar las metas fijadas en la planificación.”<sup>1</sup>

A través del organigrama departamental es más fácil identificar los niveles jerárquicos y las funciones que posee cada departamento, se determina con facilidad las responsabilidades del personal para conocimiento de todos los empleados y sus superiores, lo que evita duplicidad de mando o funciones que se revierten directamente en ahorro de recurso económicos.

La estructura organizacional de esta hostería se presenta mediante un organigrama típico, de forma vertical, de forma que es más fácil diferenciar los niveles jerárquicos, sin embargo esto ocasiona la persistencia de limitaciones de iniciativa por parte de los empleados de niveles inferiores.

---

<sup>1</sup> <http://www.gestiopolis.com/recursos/documentos/fulldocs/ger/laestructorguch.htm>.



Elaborado por los autores

## **MANUAL DE FUNCIONES:**

Para la elaboración del organigrama se consideró una administración por funciones, sin embargo es importante considerar que a los miembros de la nómina se les asignará diferentes actividades con el objetivo de optimizar el tiempo de trabajo y los recursos.

- **JUNTA DE SOCIOS:** Será el máximo organismo de la empresa y se encargará de realizar el plan de trabajo y emitir las políticas internas de la empresa y por ultimo velar por el desarrollo y la buena marcha de la empresa.
- **ADMINISTRADOR:** Será el responsable por las actividades de programación, ejecución, control y liquidación de las cuentas generales de la empresa, además de la supervisión de las adquisiciones, almacenaje, custodia y distribución de bienes muebles; contará también con sólidos conocimientos contables, y financieros, primando la revisión de los estados financieros y la supervisión de los gastos de la institución, así como la compra de suministros y nuevas inversiones; llevando a aprobación anual de la junta de socios el presupuesto destinado para cada año de trabajo, el cual será aprobado por la misma.
- **CONTADORA:** Será la persona encargada del manejo de caja chica de la compañía, así como también de la realización de estados financieros y declaraciones dentro de los tiempos establecidos por la ley. Además estarán a su cargo las adquisiciones, almacenaje, custodia y distribución de bienes muebles y la administración de las cabañas, llevará un registro y control de los gastos, así como también anualmente preparará el presupuesto para la aprobación de los accionistas.

- **RECEPCIONISTA:** Se encargará de confirmar las reservaciones, la asignación de las cabañas a los huéspedes, la elaboración de facturas y cobros de las mismas. También será la encargada de informar a la contadora cuando se necesitan insumos de oficina dentro de la Hostería, adicional a estas actividades ayudará en la compra de estos insumos.
- **MUCAMAS:** Realizarán la limpieza de las habitaciones y el lavado de menaje, así como también de mantener limpias todas las áreas sociales dentro de la Hostería.
- **CHEF:** Se encargará de la preparación de los platillos para el restaurant, así como de ofrecer la especialidad del chef todos los viernes y presentarse con los comensales.
- **AYUDANTE DE COCINA:** Será el encargado principalmente de la dotación de todos los insumos para la preparación de los alimentos, para esto dará un informe semanal a la contadora, y le solicitará el dinero para la compra de estos insumos.
- **MESERO:** se encargará de la atención a los huéspedes dentro del restaurant y de los pedidos a cualquier área dentro de la Hostería.
- **GUIA TURISTICO:** será un profesional en el área con amplios conocimientos en práctica de deportes extremos. Será el encargado de solicitar todos los insumos necesarios para esto, lo que incluye los químicos para el mantenimiento de la piscina.

- **MASAGISTA:** profesional que se encargará de brindar todos los servicios solicitados por los clientes dentro del SPA y de la dotación de cremas y aceites necesarios para los masajes.
- **GUARDIA DE SEGURIDAD:** estará todo el tiempo pendiente de la seguridad dentro y fuera de las instalaciones.

Para el mantenimiento de las áreas verdes se contratará periódicamente a una empresa especializada, así como también para el mantenimiento de la piscina.

### **1.3 Descripción de servicios**

Los servicios que la empresa brindará cubre las áreas de:

- Paquetes turísticos agradables y económicos.
- Programas y actividades recreacionales adicionales a las que constan en los paquetes tales como shows, concursos, etc.
- Seminarios y charlas relacionados al Ecosistema y temas contratados con reserva previa.
- Programas diseñados y dirigidos para grupos de Instituciones educativas.
- Descuentos especiales para grupos institucionales de diferentes sectores.
- Implementar promociones en temporadas determinadas.
- Emitir folletería que detalle claramente los atractivos del lugar.

Para lograr cumplir con los servicios ofrecidos, la hostería contará con el personal adecuado y especializado para cada una de sus áreas, tanto personal de planta como consultores externos que serán los que realicen los trabajos que se vayan dando durante la marcha de la implementación de este proyecto. Para los turistas se tendrá como personal de planta a los guías turísticos para que cada visitante pueda aprovechar al máximo su estancia dentro de la hostería y disfrutar de todas las bondades naturales que ofrece el sector.

## CAPITULO II

### REALIZAR LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.

#### 2.1 Valores de la empresa

- Enfoque al cliente.  
Trabajar en pro de los clientes.  
Servicio eficiente y eficaz. Alcanzar los anhelos de los turistas de una manera creativa y espontánea.
- No discriminación.  
No juzgar a los clientes por su ideología ya que sus creencias, no debe influir en el trato que se les brinde.
- Responsabilidad por el medio (social).  
Aportar al desarrollo del sector brindando fuentes de trabajo a las personas que viven cerca del sector en donde se va a implementar la hostería así como también dotar de un sano entretenimiento a turistas, empleados y comuneros.  
Contando con el personal necesario para la óptima atención a los clientes.
- Integridad y legalidad.  
Cumplimiento de obligaciones financieras, profesionales y morales. Respetando todas las leyes y reglamentos establecidos en el entorno.
- Excelencia.  
Excelente calidad en el servicio; brindando la mejor atención a los turistas.

- Innovación.

Buena imagen. Estar en constante renovación e innovación.

- Seriedad y honestidad.

En los negocios elaborados.

Cumplir con los paquetes ofertados directamente o por medio de los folletos emitidos y publicidad en general; por lo cual se ha establecido ya un precio.

## 2.2 Misión

Crear y desarrollar una hostería de excelente servicio, calidad y comodidad, que brinde una completa atracción hacia el lugar por parte de los turistas que desean descansar, despejarse de la rutina y olvidarse del estrés.

## 2.3 Visión

Ser reconocidos a nivel tanto local como nacional; como un lugar estratégicamente ubicado y preferido por los turistas nacionales y extranjeros en un plazo no mayor a 5 años.

## 2.4 Estrategias

La estrategia es un modelo coherente, unificador e integrador de decisiones que revela el propósito de la organización en términos de objetivos a largo plazo, programas de acción, y prioridades en la asignación de recursos.<sup>2</sup>

La más importante es el Posicionamiento:

El posicionamiento que alcance la hostería es muy importante al momento de llevar a cabo la implementación del proyecto ya que se debe pensar en el impacto que va a tener lo cual va a quedar impregnado en la mente del consumidor con nombre, precio y calidad.

Los elementos básicos para el posicionamiento de la Hostería serán: mercado de destino, marco competitivo y el beneficio exclusivo.

El servicio de hostería se dirige a las personas que desean relajarse y dejar de lado el estrés de la ciudad y la vida cotidiana, y necesiten de un espacio para descansar y pasar momentos tranquilos y al mismo tiempo divertido con su familia y amigos conociendo nuevos lugares y degustando la gastronomía típica del lugar.

La imagen del proyecto será vendida como hostería, pero también los atractivos turísticos por la localización que tiene el local. Este cuenta con paisajes para realizar un recorrido interesante por el lugar.

---

<sup>2</sup><http://www.monografias.com/trabajos25/estrategias-competitivas/estrategias-competitivas.shtml#estrateg>

Se dispone también de un pequeño spa al que los turistas podrán acceder con previa reservación, salas de uso común en los que se instalarán: karaoke, juegos de mesa y un espacio para que puedan bailar sin molestar a los turistas que desean descansar.

La hostería está ubicada en un lugar que cuenta con espacios para relajarse, para la diversión y todo lograrlo con la mayor comodidad.

Para el planteamiento de las estrategias, se tomo en cuenta las estrategias genéricas de Michael Porter, que son las siguientes:

- Liderazgo en costos
- Enfoque
- Diferenciación (innovación del producto)

Liderazgo en costos: consiste en vender los productos a precios unitarios muy bajos, a través de una reducción en los costos.<sup>3</sup>

Enfoque: busca que la empresa se especialice en un determinado tipo de consumidor y, por tanto, lograr ser mas eficiente. Por ejemplo: al ofrecer productos que satisfagan sus necesidades o preferencias especificas o al diseñar estrategias que aprovechen sus características.<sup>4</sup>

Las dos estrategias mencionadas anteriormente se descartan ya que por una parte con la implementación de la hostería no se busca obtener el servicio a un menor precio que la competencia sino mas bien se pretende brindar un servicio personalizado y de calidad

---

3 <http://www.crecenegocios.com/estrategias-genericas-de-michael-porter/>

4 <http://www.crecenegocios.com/estrategias-genericas-de-michael-porter/>

aprovechando las bondades que ofrece el lugar; y por otro lado el servicio que pretende brindar la hostería está dirigido a consumidores en general sin ninguna distinción.

#### **2.4.1. Diferenciación:**

Consiste en vender un producto único y original, que logre distinguirse de la competencia y que no sea fácilmente imitable por esta.<sup>5</sup>

Para la implementación de la hostería nos basaremos en una de las tres estrategias de Michael Porter que es la diferenciación, ofreciendo el mejor de los servicios con una gran variedad para que este a gusto de todos los huéspedes.

La hostería contará con el servicio de preventa y post venta para las reservas, así como también durante la realización de un evento especial.

Una gran manera de diferenciar el servicio que se pretende brindar es con la alimentación, ya que gran parte de los alimentos a servirse en el menú del restaurante serán cultivados dentro de sus propias instalaciones así como también la crianza de los animales.

Un importante valor agregado será la facilidad con la que contarán los visitantes para la caza y pesca deportiva, todo dentro de sus instalaciones, ya que se cuenta con criaderos de tilapia.

---

<sup>5</sup> <http://www.crecenegocios.com/estrategias-genericas-de-michael-porter/>

Aprovechando la extensión del terreno se pueden realizar caminatas, deportes extremos, paseos en bicicletas y excursiones con la posibilidad de acampar en el bosque.

## **2.5 Objetivos de la Diferenciación**

Para lograr diferenciación la Hostería Valle del Sol cuenta con una gama de actividades que pretende ofrecer: algo básico como la piscina y los masajes; como algo mas importante y el valor agregado de la misma, que no podrá encontrar en otras hosterías como: la pesca, caminatas con visita a cascadas, minas de agregados, visita al mirador de las cruces, avistamiento de flora y fauna endémica; a mas de contar con espacio para la crianza de animales y tener sembríos para que si los huéspedes lo desean, sean ellos mismo quienes cosechen su comida, de lo contrario pueden simplemente observar y conocer sobre la forma de hacerlo. Las actividades agroturísticas serán sin lugar a duda el punto determinante para la diferenciación de la Hostería Valle del Sol.

Además, los turistas podrán aprender sobre el proceso de transformación de la leche en queso y quesillo, así como también la elaboración del tradicional dulce de leche en paila de bronce, otra delicia tradicional es la elaboración del pan en horno de leña; actividades en las que los huéspedes de la hostería podrán participar activamente si así lo desean.

## **2.6 Análisis FODA**

El siguiente análisis permite obtener una clara idea de todas las ventajas y desventajas que va a tener el proyecto.

### **FORTALEZAS:**

- Ubicado en una zona en donde se puede gozar de un clima de costa y sierra al mismo tiempo.
- Condiciones naturales y adecuadas para la infraestructura del proyecto y actividades recreativas.
- Goza de un exquisito clima, flora y fauna bien distribuidos.
- Facilidad de acceso por la cercanía a dos centros poblados como Cuenca y Machala.
- Producción agrícola y ganadera, gracias a las riquezas que ofrece el suelo de la región.
- Una buena opción para gozar de una buena salud física, mental y espiritual que se puede obtener al lograr contacto con la naturaleza.
- Desarrollar centros de entretenimiento dentro de la hostería.
- Oportunidad de extendernos a nivel nacional, dependiendo siempre de la aceptación de los clientes.

### **PORTUNIDADES:**

- Llegar a aquellos turistas insatisfechos por el servicio brindado por otros establecimientos turísticos del país.
- El incremento de las preferencias de los turistas por visitar lugares naturales y hospedajes con conciencia ecológica.
- Llegar a aquellos turistas insatisfechos por el servicio brindado por otros establecimientos turísticos del Ecuador.

- Las políticas del Gobierno Ecuatoriano que busca impulsar al país en el extranjero como destino turístico.

#### **DEBILIDADES:**

- El elevado monto de la inversión inicial puede representar un inconveniente el momento de buscar financiamiento del proyecto.
- Ausencia de alta tecnología.
- Lugar turístico poco conocido.

#### **AMENAZAS:**

- Presencia de competidores nuevos y existentes en el lugar.
- Estrategias agresivas por parte de los competidores.
- No existe un plan impulsado por el gobierno para la preservación de la flora y fauna en el sector.
- Elevada variación en las tasas de interés lo que crea incertidumbre al momento de adquirir un préstamo para realizar las inversiones necesarias en la implementación del proyecto.
- Deficiente infraestructura vial. La introducción del cantón como destino turístico es más débil en comparación con otros destinos del Ecuador.

## 2.7 Explicación de los factores claves del éxito

Los factores claves de éxito son los elementos que le permiten al empresario alcanzar los objetivos que se ha trazado y distinguen a la empresa de la competencia haciéndola única.

- Predisposición para la acción.

Actuar ante todo, ya que el éxito no pasa por lo que decimos sino por lo que hacemos. Estar siempre atento a cualquier necesidad de los turistas como también a cualquier inquietud o recomendación en pro de la Hostería.

- Acercamiento al cliente.

La Hostería al ser una empresa de servicios, aprende de sus clientes, para lo cual ofrece calidad en el servicio y confiabilidad inigualables. Cosas que funcionan y duran "marcando lo diferencia " con sus competidores.

- Servicio oportuno

Dentro de una empresa que ofrece servicios es de suma importancia el cual debe ser oportuno y que ofrezca a sus clientes seguridad, comodidad y tranquilidad, ya que debe cumplir un gusto más que una necesidad

Un servicio oportuno es un servicio de calidad, cuando se presente algún inconveniente dentro de la hostería y este sea percibido por el turista, se lo debe solucionar en el menor tiempo posible demostrando eficiencia y eficacia en la resolución de problemas y que el cliente quede satisfecho luego del evento suscitado.

## CAPITULO III

### DETERMINAR EL ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EMPRESA.

#### **Inversiones**

Las inversiones representan colocaciones de dinero sobre las cuales una empresa espera obtener algún rendimiento a futuro a largo plazo, mismos que luego de un lapso de tiempo ayuden a aumentar el capital de la empresa.

Por medio de la evaluación financiera pretende determinar la factibilidad económica del proyecto utilizando metodologías como VAN y TIR.

#### **3.1 Inversión total**

La inversión total se estima en \$ 433.316 que incluye inversión en infraestructura, equipos, gastos de constitución, implementación del restaurante, la adecuación de las cabañas, y el capital de trabajo necesario para los 6 primeros meses de trabajo del proyecto.

INVERSIONES FIJAS: Son aquellos recursos tangibles (terreno, muebles y enseres, maquinarias y equipos, etc.) y no tangibles (gastos de estudios, patentes, gastos de constitución, etc.), necesarios para la realización del proyecto.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> <http://www.mailxmail.com/curso-proyectos-inversion/inversion-financiamiento>

Tabla 3. 1 “Cuadro de inversiones fijas”

| <b>PROYECTO" HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b><br><b>CUADRO DE INVERSIONES FIJAS</b> |                 |                       |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| <b>INVERSION FIJA</b>                                                          | <b>CANTIDAD</b> | <b>VALOR UNITARIO</b> | <b>VALOR TOTAL</b> |
| <b>TANGIBLE</b>                                                                |                 |                       | <b>148.555,00</b>  |
| <b>DEPRECIABLE</b>                                                             |                 |                       | <b>148.555,00</b>  |
| <b>Edificaciones</b>                                                           |                 |                       | <b>60.000,00</b>   |
| cabañas                                                                        | 11              | 4.000,00              | 44.000,00          |
| edificio- restaurante                                                          | 1               | 16.000,00             | 16.000,00          |
| <b>Maquinarias y Equipos</b>                                                   |                 |                       | <b>19.815,00</b>   |
| Equipos para deportes extremos                                                 | 5               | 1.200,00              | 6.000,00           |
| herramientas de trabajo                                                        | 1               | 150,00                | 150,00             |
| kit de cámaras de seguridad                                                    | 1               | 150,00                | 150,00             |
| armamento del personal de seguridad                                            | 1               | 800,00                | 800,00             |
| bomba de la piscina                                                            | 1               | 1.500,00              | 1.500,00           |
| lavadora                                                                       | 1               | 750,00                | 750,00             |
| secadora                                                                       | 1               | 800,00                | 800,00             |
| televisión cabañas                                                             | 11              | 200,00                | 2.200,00           |
| televisión sala común                                                          | 1               | 950,00                | 950,00             |
| implementos para el restaurante                                                | global          | 6.515,00              | 6.515,00           |
| <b>Vehículos</b>                                                               |                 |                       | <b>52.000,00</b>   |
| Hyundai H1                                                                     | 1               | 26.000,00             | 26.000,00          |
| Dimax                                                                          | 1               | 26.000,00             | 26.000,00          |
| <b>Equipos de Computación</b>                                                  |                 |                       | <b>1.400,00</b>    |
| Computadoras                                                                   | 2               | 640,00                | 1.280,00           |
| impresora                                                                      | 1               | 120,00                | 120,00             |
| <b>Muebles y Enseres</b>                                                       |                 |                       | <b>15.340,00</b>   |
| Útiles de Oficina                                                              | global          | 1.915,00              | 1.915,00           |
| muebles                                                                        | global          | 800,00                | 850,00             |
| camas matrimoniales                                                            | 11              | 350,00                | 3.850,00           |
| camas simples                                                                  | 18              | 90,00                 | 1.620,00           |

|                             |        |          |                   |
|-----------------------------|--------|----------|-------------------|
| misceláneos                 | global | 2.745,00 | 2.745,00          |
| colchones 2 plazas          | 11     | 200,00   | 2.200,00          |
| colchones 1 1/2 plazas      | 18     | 120,00   | 2.160,00          |
| <b>NO DEPRECIABLE</b>       |        |          | <b>225.000,00</b> |
| <b>Terreno</b>              |        |          | <b>225.000,00</b> |
| Terreno por hectárea        | 45     | 5.000,00 | 225.000,00        |
| <b>INTANGIBLES</b>          |        |          | <b>11.000,00</b>  |
| <b>AMORTIZABLES</b>         |        |          | <b>11.000,00</b>  |
| Gastos de Constitución      |        | 2.500,00 | 2.500,00          |
| Gastos de Estudio           |        | 8.500,00 | 8.500,00          |
| <b>TOTAL INVERSION FIJA</b> |        |          | <b>384.555,00</b> |

Elaborado por los autores

**INVERSIÓN VARIABLE:** comprende el capital de trabajo que el proyecto necesita para comenzar del desarrollo de su actividad, mismo que será utilizado para cubrir los gastos de mantenimiento, administrativos y ventas.

**CAPITAL DE TRABAJO:** es la capacidad de una empresa para desarrollar sus actividades de manera normal en el corto plazo.<sup>7</sup>

Tabla 3. 2 “Capital de trabajo”

| <b>PROYECTO "HOSTERIA SOL DE VALLE"</b><br><b>CAPITAL DE TRABAJO</b> |                 |                       |                      |                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                                                   | <b>CANTIDAD</b> | <b>VALOR UNITARIO</b> | <b>IESS PATRONAL</b> | <b>SUB TOTAL</b> | <b>TOTAL CUENTA</b> |
|                                                                      |                 |                       |                      |                  |                     |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>                                      |                 |                       |                      |                  | <b>4697.00</b>      |
| Administrador                                                        | 1               | 530                   | 64                   | 594              |                     |
| Contador                                                             | 1               | 450                   | 55                   | 505              |                     |
| Recepcionista                                                        | 1               | 292                   | 35                   | 327              |                     |

<sup>7</sup> <http://definicion.de/capital-de-trabajo/>

|                                                        |        |      |     |      |                 |
|--------------------------------------------------------|--------|------|-----|------|-----------------|
| Mucama                                                 | 2      | 584  | 71  | 655  |                 |
| Chef                                                   | 1      | 300  | 36  | 336  |                 |
| Auxiliar de cocina                                     | 1      | 292  | 35  | 327  |                 |
| Mesero                                                 | 2      | 584  | 71  | 655  |                 |
| guía Turístico                                         | 1      | 292  | 35  | 327  |                 |
| Masajista                                              | 1      | 292  | 35  | 327  |                 |
| Guardia de Seguridad                                   | 1      | 292  | 35  | 327  |                 |
| Suministros de oficina                                 | Global | 100  | 12  | 112  |                 |
| Servicios básicos                                      | Global | 180  | 22  | 202  |                 |
|                                                        |        |      |     |      |                 |
| <b>GASTOS DE PRODUCCIÓN</b>                            |        |      |     |      | <b>2310.00</b>  |
| Personal de apoyo                                      | 4      | 1168 | 142 | 1310 |                 |
| Materiales Directos                                    | Global | 1120 |     |      | <b>1120.00</b>  |
| Publicidad                                             | Global | 1000 | -   | 1000 |                 |
| <b>TOTAL DE CAPITAL DE TRABAJO</b>                     |        |      |     |      | <b>8127.00</b>  |
| <b>TOTAL DE CAPITAL DE TRABAJO REQUERIDO (6 meses)</b> |        |      |     |      | <b>48761.00</b> |

Elaborado por los autores

El capital de trabajo necesario para el inicio de actividades y manejo de las mismas por los próximos 6 meses es de \$ 48.761.

INVERSION DIFERIDA: Es aquella que no entra en el proceso productivo y que es necesaria para poner a punto el proyecto.<sup>8</sup>

Tabla 3. 3 “Cuadro de Inversiones Diferidas”

| PROYECTO "HOSTERIA VALE DEL SOL"<br>INVERSIONES DIFERIDAS |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Gastos de Constitución                                    | 2.500,00         |
| Gastos de Estudio                                         | 8.500,00         |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>11.000,00</b> |

Elaborado por los autores

<sup>8</sup> <http://pymesfuturo.com/vpneto.htm>

Luego de haber calculado y determinado el monto de las inversiones para mayor facilidad y entendimiento por parte de los inversionistas; los resumimos en el siguiente cuadro.

Tabla 3. 4 “Resumen de inversiones”

| PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"<br>RESUMEN DE INVERSIONES |            |                   |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
|                                                             |            |                   |
| INVERSION TOTAL                                             |            | <b>433.316,00</b> |
| INVERSION FIJA                                              | 373.555,00 |                   |
| INVERSION DIFERIDA                                          | 11.000,00  |                   |
| CAPITAL DE TRABAJO                                          | 48.761,00  |                   |

Elaborado por los autores

En base a las inversiones necesarias para el proyecto y la vida útil de los principales elementos, a continuación se detalla el siguiente cuadro de depreciaciones tanto en las inversiones fijas tangibles y las inversiones fijas intangibles.

Tabla 3. 5“Cuadro de Deprecaciones de Inversiones Fijas Tangibles”

| <b>PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b><br><b>CUADRO DE DEPRECIACIONES DE INVERSIONES FIJAS TANGIBLE</b> |                   |           |                      |                  |                  |                  |                  |                  |                      |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| INVERSIÓN FIJA TANGIBLE                                                                                   | VALOR             | VIDA UTIL | TASA DE DEPRECIACION | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | TOTAL DEPRECIACIONES | VALOR RESIDUAL    |
| Terreno                                                                                                   | 225.000,00        |           | 0%                   | -                | -                | -                | -                | -                | -                    | 300.000,00        |
| Edificaciones                                                                                             | 60.000,00         | 20,00     | 5%                   | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         | 15.000,00            | 45.000,00         |
| Maquinarias y Equipos                                                                                     | 19.815,00         | 10,00     | 10%                  | 1.981,50         | 1.981,50         | 1.981,50         | 1.981,50         | 1.981,50         | 9.907,50             | 9.907,50          |
| Vehículos                                                                                                 | 52.000,00         | 5,00      | 20%                  | 10.400,00        | 10.400,00        | 10.400,00        | 10.400,00        | 10.400,00        | 52.000,00            | -                 |
| Equipos de Computación                                                                                    | 1.400,00          | 3,00      | 33%                  | 466,67           | 466,67           | 466,67           | -                | -                | 1.400,00             | -                 |
| Muebles y Enseres                                                                                         | 15.340,00         | 10,00     | 10%                  | 1.534,00         | 1.534,00         | 1.534,00         | 1.534,00         | 1.534,00         | 7.670,00             | 7.670,00          |
|                                                                                                           |                   |           |                      |                  |                  |                  |                  |                  |                      |                   |
| <b>TOTALES</b>                                                                                            | <b>373.555,00</b> |           |                      | <b>17.382,17</b> | <b>17.382,17</b> | <b>17.382,17</b> | <b>16.915,50</b> | <b>16.915,50</b> | <b>85.977,50</b>     | <b>362.577,50</b> |
|                                                                                                           |                   |           |                      |                  |                  |                  |                  |                  |                      |                   |

Elaborado por los autores

Tabla 3. 6 “Cuadro de Deprecaciones de Inversiones Fijas Intangibles”

**PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"**  
**CUADRO DE AMORTIZACIONES DE INVERSIONES FIJAS INTANGIBLES**

| INVERSIÓN FIJA INTANGIBLE | VALOR            | VIDA UTIL | TASA DE AMORTIZACIÓN | 1               | 2               | 3               | 4               | 5               | TOTAL AMORTIZACIONES | VALOR RESIDUAL |
|---------------------------|------------------|-----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------|
| Gastos de Constitución    | 2.500,00         | 1,00      | 20%                  | 500,00          | 500,00          | 500,00          | 500,00          | 500,00          | 2.500,00             | -              |
| Gastos de Estudio         | 8.500,00         | 1,00      | 20%                  | 1.700,00        | 1.700,00        | 1.700,00        | 1.700,00        | 1.700,00        | 8.500,00             | -              |
|                           |                  |           |                      |                 |                 |                 |                 |                 |                      |                |
| <b>TOTALES</b>            | <b>11.000,00</b> |           |                      | <b>2.200,00</b> | <b>2.200,00</b> | <b>2.200,00</b> | <b>2.200,00</b> | <b>2.200,00</b> | <b>11.000,00</b>     | <b>0</b>       |
|                           |                  |           |                      |                 |                 |                 |                 |                 |                      |                |

**TOTAL DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES**

|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>19.582,17</b> | <b>19.582,17</b> | <b>19.582,17</b> | <b>19.115,50</b> | <b>19.115,50</b> | <b>96.977,50</b> | <b>362.577,50</b> |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|

Elaborado por los autores

### 3.2 Financiamiento

Los Socios de la Hostería para cubrir la inversión inicial, deben buscar fuentes de financiamiento mismas que sean las más adecuadas para cubrir las necesidades de este proyecto.

El financiamiento de la inversión se realizará por medio de la aportación de capital directa de cada socio en un 70% del monto total de la inversión, el cual estará dividido en participaciones, cada participación será equivalente a USD \$ 1.00; y, el 30% restante se lo realizará mediante un préstamo del Banco del Pacífico, a una tasa del 15.18% anual con un plazo de 5 años, a pagos mensuales.<sup>9</sup>

Tabla 3. 7 “Cálculo de financiamiento”

| <b>PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b><br><b>CÁLCULO DEL FINANCIAMIENTO</b> |                |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| <b>INVERSIÓN TOTAL</b>                                                        | <b>433.316</b> | <b>100%</b> |
| INVERSIÓN FIJA                                                                | 373.555        | 86%         |
| INVERSION DIFERIDA                                                            | 11.000         | 3%          |
| CAPITAL DE TRABAJO                                                            | 48.761         | 11%         |
|                                                                               |                |             |
| <b>FINANCIAMIENTO TOTAL</b>                                                   | <b>433.316</b> | <b>100%</b> |
| FINANCIAMIENTO PROPIO                                                         | 303.316        | 70,00%      |
| FINANCIAMIENTO EXTERNO                                                        | 130.000        | 30,00%      |

Elaborado por los autores

<sup>9</sup> Banco del Pacífico

**CAPITAL PROPIO:** Los accionista cuentan con un capital de 303.316 que corresponde al que corresponde al 70% de la inversión total de la implementación del Proyecto.

**Tabla 3. 8 “Financiamiento Propio”**

| <b>PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b> |                        |                |
|------------------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>FINANCIAMIENTO PROPIO</b>             |                        |                |
| <b>SOCIOS</b>                            | <b>% DE APORTACIÓN</b> | <b>VALOR</b>   |
| Marcel Carrillo                          | 25%                    | 75.829         |
| Fernando Carrillo                        | 25%                    | 75.829         |
| David Carrillo                           | 25%                    | 75.829         |
| Cristian Carrillo                        | 25%                    | 75.829         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>100%</b>            | <b>303.316</b> |

Elaborado por: los autores

**PRESTAMO BANCARIO:** El otro componente del financiamiento se lo llevará a cabo mediante un préstamo de 130.000 que corresponde al 30% de la inversión total. La tasa de interés utilizada para calcular la amortización de capital e interés es del 15.18%.

**Tabla 3. 9 “Tabla de Amortización del Préstamo”**

| <b>PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b> |                   |  |                      |               |  |
|------------------------------------------|-------------------|--|----------------------|---------------|--|
| <b>PRÉSTAMO (FINANCIAMIENTO EXTERNO)</b> |                   |  |                      |               |  |
| <b>AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO</b>         |                   |  |                      |               |  |
|                                          |                   |  | <b>INTERES</b>       | <b>15,18%</b> |  |
| <b>MONTO</b>                             | <b>130.000,00</b> |  | <b>FORMA DE PAGO</b> | <b>ANUAL</b>  |  |
| <b>PLAZO DE PAGO</b>                     | <b>5 años</b>     |  |                      |               |  |

| No. Pagos | CANTIDAD | CAPITAL | INTERES | ACUMULADO | PENDIENTE |
|-----------|----------|---------|---------|-----------|-----------|
| 1         | 3104,99  | 1460,49 | 1644,50 | 1460,49   | 128539,51 |
| 2         | 3104,99  | 1478,96 | 1626,02 | 2939,45   | 127060,55 |
| 3         | 3104,99  | 1497,67 | 1607,32 | 4437,12   | 125562,88 |
| 4         | 3104,99  | 1516,62 | 1588,37 | 5953,74   | 124046,26 |
| 5         | 3104,99  | 1535,80 | 1569,19 | 7489,54   | 122510,46 |
| 6         | 3104,99  | 1555,23 | 1549,76 | 9044,77   | 120955,23 |
| 7         | 3104,99  | 1574,90 | 1530,08 | 10619,67  | 119380,33 |
| 8         | 3104,99  | 1594,83 | 1510,16 | 12214,50  | 117785,50 |
| 9         | 3104,99  | 1615,00 | 1489,99 | 13829,50  | 116170,50 |
| 10        | 3104,99  | 1635,43 | 1469,56 | 15464,93  | 114535,07 |
| 11        | 3104,99  | 1656,12 | 1448,87 | 17121,05  | 112878,95 |
| 12        | 3104,99  | 1677,07 | 1427,92 | 18798,12  | 111201,88 |
| 13        | 3104,99  | 1698,28 | 1406,70 | 20496,40  | 109503,60 |
| 14        | 3104,99  | 1719,77 | 1385,22 | 22216,17  | 107783,83 |
| 15        | 3104,99  | 1741,52 | 1363,47 | 23957,69  | 106042,31 |
| 16        | 3104,99  | 1763,55 | 1341,44 | 25721,24  | 104278,76 |
| 17        | 3104,99  | 1785,86 | 1319,13 | 27507,11  | 102492,89 |
| 18        | 3104,99  | 1808,45 | 1296,54 | 29315,56  | 100684,44 |
| 19        | 3104,99  | 1831,33 | 1273,66 | 31146,89  | 98853,11  |
| 20        | 3104,99  | 1854,50 | 1250,49 | 33001,38  | 96998,62  |
| 21        | 3104,99  | 1877,95 | 1227,03 | 34879,34  | 95120,66  |
| 22        | 3104,99  | 1901,71 | 1203,28 | 36781,05  | 93218,95  |
| 23        | 3104,99  | 1925,77 | 1179,22 | 38706,82  | 91293,18  |
| 24        | 3104,99  | 1950,13 | 1154,86 | 40656,95  | 89343,05  |
| 25        | 3104,99  | 1974,80 | 1130,19 | 42631,74  | 87368,26  |
| 26        | 3104,99  | 1999,78 | 1105,21 | 44631,52  | 85368,48  |
| 27        | 3104,99  | 2025,08 | 1079,91 | 46656,60  | 83343,40  |
| 28        | 3104,99  | 2050,69 | 1054,29 | 48707,29  | 81292,71  |
| 29        | 3104,99  | 2076,63 | 1028,35 | 50783,93  | 79216,07  |
| 30        | 3104,99  | 2102,90 | 1002,08 | 52886,83  | 77113,17  |
| 31        | 3104,99  | 2129,51 | 975,48  | 55016,34  | 74983,66  |
| 32        | 3104,99  | 2156,44 | 948,54  | 57172,78  | 72827,22  |
| 33        | 3104,99  | 2183,72 | 921,26  | 59356,50  | 70643,50  |
| 34        | 3104,99  | 2211,35 | 893,64  | 61567,85  | 68432,15  |
| 35        | 3104,99  | 2239,32 | 865,67  | 63807,17  | 66192,83  |
| 36        | 3104,99  | 2267,65 | 837,34  | 66074,82  | 63925,18  |
| 37        | 3104,99  | 2296,33 | 808,65  | 68371,15  | 61628,85  |
| 38        | 3104,99  | 2325,38 | 779,60  | 70696,54  | 59303,46  |

|                |                   |                   |                  |                     |          |
|----------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------|
| 39             | 3104,99           | 2354,80           | 750,19           | 73051,33            | 56948,67 |
| 40             | 3104,99           | 2384,59           | 720,40           | 75435,92            | 54564,08 |
| 41             | 3104,99           | 2414,75           | 690,24           | 77850,67            | 52149,33 |
| 42             | 3104,99           | 2445,30           | 659,69           | 80295,97            | 49704,03 |
| 43             | 3104,99           | 2476,23           | 628,76           | 82772,20            | 47227,80 |
| 44             | 3104,99           | 2507,56           | 597,43           | 85279,76            | 44720,24 |
| 45             | 3104,99           | 2539,28           | 565,71           | 87819,04            | 42180,96 |
| 46             | 3104,99           | 2571,40           | 533,59           | 90390,43            | 39609,57 |
| 47             | 3104,99           | 2603,93           | 501,06           | 92994,36            | 37005,64 |
| 48             | 3104,99           | 2636,87           | 468,12           | 95631,23            | 34368,77 |
| 49             | 3104,99           | 2670,22           | 434,76           | 98301,45            | 31698,55 |
| 50             | 3104,99           | 2704,00           | 400,99           | 101005,45           | 28994,55 |
| 51             | 3104,99           | 2738,21           | 366,78           | 103743,66           | 26256,34 |
| 52             | 3104,99           | 2772,84           | 332,14           | 106516,50           | 23483,50 |
| 53             | 3104,99           | 2807,92           | 297,07           | 109324,42           | 20675,58 |
| 54             | 3104,99           | 2843,44           | 261,55           | 112167,86           | 17832,14 |
| 55             | 3104,99           | 2879,41           | 225,58           | 115047,27           | 14952,73 |
| 56             | 3104,99           | 2915,84           | 189,15           | 117963,11           | 12036,89 |
| 57             | 3104,99           | 2952,72           | 152,27           | 120915,83           | 9084,17  |
| 58             | 3104,99           | 2990,07           | 114,91           | 123905,90           | 6094,10  |
| 59             | 3104,99           | 3027,90           | 77,09            | 126933,80           | 3066,20  |
| 60             | 3104,99           | 3066,20           | 38,79            | 130000,00           | 0,00     |
| <b>TOTALES</b> | <b>186.299,25</b> | <b>130.000,00</b> | <b>56.299,25</b> | <b>3.479.466,73</b> |          |

Elaborado por: los autores

Tabla 3. 10 “Costo de Financiamiento Anual”

| <b>COSTOS DE FINANCIAMIENTO<br/>"HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b> |              |              |              |              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                              | <b>Año 1</b> | <b>Año 2</b> | <b>Año 3</b> | <b>Año 4</b> | <b>Año 5</b> |
| Pago del Capital                                             | 18.798,12    | 21.858,83    | 25.417,87    | 29.556,41    | 34.368,77    |
| Pago del Interés                                             | 18.461,73    | 15.401,02    | 11.841,97    | 7.703,44     | 2.891,08     |
| Valor de la Cuota Anual                                      | 37.259,85    | 37.259,85    | 37.259,85    | 37.259,85    | 37.259,85    |

Elaborado por: los autores

La tabla de amortización del préstamo que se solicitará al Banco del Pacífico se detalla en la Tabla 3.9, en donde como se puede observar el monto total a cancelar por los intereses generados por el préstamo es de USD \$ 56.299,25; en la tabla 3.10 se detalla el monto generado cada año por concepto de intereses, y para mayor facilidad de análisis se resumen también el monto que se paga por capital y las cuotas anuales.

### 3.3 Determinación de los ingresos

Los ingresos del proyecto “Hostería Valle del Sol” durante los 5 años de vida económica planteados, serán tanto directos, es decir los que tienen que ver con el Hospedaje de las personas y los servicios turísticos adicionales que son el valor agregado de la misma; y los indirectos que son el ingreso de personas para uso de las instalaciones y el cobro del transporte de los huéspedes.

Tabla 3. 11 “Cuadro de Precios de Venta”

| CUADRO DE PRECIO DE VENTA |        |
|---------------------------|--------|
| Detalle                   | Precio |
| Hospedaje                 | 45     |
| Uso de las Instalaciones  | 5      |
| Servicios Adicionales     | 15     |
| Transporte                | 20     |
| Salón de Recepciones      | 480    |

Elaborado por los autores

Según los Inversionistas y el Estudio de Mercado ya realizado, el precio por hospedaje está en USD \$ 45,00 por persona la noche, valor que incluye alimentación y los servicios adicionales. Se contará también con un ingreso adicional por el uso de las instalaciones por personas que viven cerca y no necesitan hospedaje sino solamente el uso de la

piscina con un valor de USD \$ 5,00; el costo por participar en las actividades adicionales que ofrece la hostería tales como, caminatas, visita a la cascada, paseos en bicicleta, pesca, etc., es de USD \$ 15,00, esto es para las personas que no se hospedan y, el alquiler del salón de recepciones para cualquier evento social será de USD \$ 480,00.

Para poder realizar el cuadro de ingresos por los 5 años de vida útil del proyecto, se tiene el dato del Estudio de Mercado proporcionado por los Inversionistas. Los datos de la demanda fueron proyectados con una regresión lineal con datos históricos de la Hostería “La Tilapia Roja”, misma que está ubicada en el sector, su capacidad instalada es de 50 personas y los servicios que ofrece son parecidos a los que ofrecerá la Hostería Valle del Sol, es importante mencionar también que esta hostería no representa un riesgo para la implementación del proyecto, ya que con los Estudios Hidroeléctricos que se están llevando a cabo en el sector esta cerrará sus actividades.

**Tabla 3. 12 “Análisis de la Demanda de Hospedaje”**

| <b>DEMANDA DE HOSPEDAJE<br/>ANÁLISIS DE LA DEMANADA</b> |                                                         |                             |                |                                |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------|
| <b>AÑO</b>                                              | <b>CAPACIDAD<br/>INSTALADA<br/>ANUAL<br/>(personas)</b> | <b>% DE<br/>UTILIZACIÓN</b> | <b>DEMANDA</b> | <b>TASA DE<br/>CRECIMIENTO</b> |
| 2.012                                                   | 14.600                                                  | 50%                         | 7.300          |                                |
| 2.013                                                   | 14.600                                                  | 51%                         | 7.446          | 2%                             |
| 2.014                                                   | 14.600                                                  | 52%                         | 7.520          | 1%                             |
| 2.015                                                   | 14.600                                                  | 52%                         | 7.595          | 1%                             |
| 2.016                                                   | 14.600                                                  | 53%                         | 7.747          | 2%                             |

Elaborado por los autores

Fuente: Estudio de Mercado, realizado por los inversionistas

El siguiente cuadro presenta la proyección de los ingresos en función de la demanda obtenida mediante el Estudio de Mercado ya anteriormente realizado por los inversionistas y que se detalló en la Tabla 3.12.

**Tabla 3. 13 “Análisis de Ingresos por cada Año”**

| <b>Año 1</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Servicio</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.300           | 45              | 328500           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20              | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000           | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000           | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200             | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>432100</b>    |

| <b>Año 2</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.446           | 45              | 335070           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20              | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000           | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000           | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200             | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>438670</b>    |

| <b>Año 3</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.520           | 45              | 338400           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20              | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000           | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000           | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200             | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>442000</b>    |

| <b>Año 4</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.595           | 45              | 341775           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20              | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000           | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000           | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200             | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>445375</b>    |

| <b>Año 5</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.747           | 45              | 348615           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20              | 480             | 9600             |

|                          |        |       |    |               |
|--------------------------|--------|-------|----|---------------|
| Servicios Adicionales    | Unidad | 5.000 | 15 | 75000         |
| Uso de las Instalaciones | Unidad | 3.000 | 5  | 15000         |
| Transporte               | Unidad | 200   | 20 | 4000          |
| <b>TOTAL</b>             |        |       |    | <b>452215</b> |

Elaborado por los autores

Fuente: Estudio de Mercado, realizado por los inversionistas

### 3.4 Costos y gastos

En la siguiente tabla se detallan los costos tanto administrativos como de operación y mantenimiento para el primer año de operaciones de la hostería.

Cabe indicar que para los cuatro años restantes se realizará una proyección en función de la tasa de inflación actual.

Tabla 3. 14 “Egresos Anuales”

| PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"          |          |          |                |               |            |                        |                              |                |                  |
|--------------------------------------------|----------|----------|----------------|---------------|------------|------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| Nombre                                     | Cantidad | Valor    | sueldo<br>XIII | Sueldo<br>XIV | vacaciones | Fondo<br>de<br>reserva | Aporte<br>patronal<br>12,15% | Costo<br>total | Total<br>anual   |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>            |          |          |                |               |            |                        |                              |                | <b>24844,92</b>  |
| Administrador                              | 1        | 650      | 54,17          | 24,33         | 27,08      | 54,17                  | 78,98                        | 888,73         | 10664,70         |
| Contador                                   | 1        | 560      | 46,67          | 24,33         | 23,33      | 46,67                  | 68,04                        | 769,04         | 9228,48          |
| Recepcionista                              | 1        | 292      | 24,33          | 24,33         | 12,17      | 24,33                  | 35,48                        | 412,64         | 4951,74          |
| <b>GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO</b> |          |          |                |               |            |                        |                              |                | <b>62109,29</b>  |
| Mucamas                                    | 2        | 584      | 48,67          | 24,33         | 24,33      | 48,67                  | 70,96                        | 800,96         | 9611,47          |
| Chef                                       | 1        | 300      | 25,00          | 24,33         | 12,50      | 25,00                  | 36,45                        | 423,28         | 5079,40          |
| Auxiliar de Cocina                         | 1        | 292      | 24,33          | 24,33         | 12,17      | 24,33                  | 35,48                        | 412,64         | 4951,74          |
| Mesero                                     | 2        | 584      | 48,67          | 24,33         | 24,33      | 48,67                  | 70,96                        | 800,96         | 9611,47          |
| Guía Turístico                             | 1        | 292      | 24,33          | 24,33         | 12,17      | 24,33                  | 35,48                        | 412,64         | 4951,74          |
| Masajista                                  | 1        | 292      | 24,33          | 24,33         | 12,17      | 24,33                  | 35,48                        | 412,64         | 4951,74          |
| Guardia de Seguridad                       | 1        | 292      | 24,33          | 24,33         | 12,17      | 24,33                  | 35,48                        | 412,64         | 4951,74          |
| Suministros de oficina                     | Global   | 100      | 0,00           | 0,00          | 0,00       | 0,00                   | 0,00                         | 0,00           | 1200,00          |
| Servicios básicos                          | Global   | 150      | 0,00           | 0,00          | 0,00       | 0,00                   | 0,00                         | 0,00           | 1800,00          |
| Publicidad                                 | Global   | 1250     | -              | -             | -          | -                      | -                            | -              | 15000,00         |
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b>                  |          |          |                |               |            |                        |                              |                | <b>18461,73</b>  |
| Préstamo                                   |          | 18461,73 |                |               |            |                        |                              |                | 18461,73         |
| <b>TOTAL</b>                               |          |          |                |               |            |                        |                              |                | <b>105415,93</b> |

Elaborado por los autores

Para una mayor facilidad en la interpretación de datos, a continuación en las tablas 3.15 y 3.16 se presenta un resumen de los costos administrativos y de operación y mantenimiento respectivamente.

**Tabla 3. 15 “Resumen de Costos Administrativos del Primer Año”**

| <b>Año 1</b>       |               |                 |                  |                  |
|--------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Concepto</b>    | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>Costo Mes</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Administrador      | und           | 1               | 530              | 10664,70         |
| Contador (Externo) | und           | 1               | 450              | 9228,48          |
| Recepcionista      | und           | 1               | 292              | 4951,74          |
| <b>TOTAL</b>       |               |                 |                  | <b>24.844,92</b> |

Elaborado por los autores

**Tabla 3. 16 “Resumen de Costos de Operación y Mantenimiento”**

| <b>Concepto</b>        | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>Costo Mes</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
|------------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| Mucama                 | Unidad        | 2,00            | 292              | 9.611,47         |
| Chef                   | Unidad        | 1,00            | 300              | 5.079,40         |
| Auxiliar de Cocina     | Unidad        | 1,00            | 292              | 4.951,74         |
| Mesero                 | Unidad        | 2,00            | 292              | 9.611,47         |
| Guía Turístico         | Unidad        | 1,00            | 292              | 4.951,74         |
| Masajista              | Unidad        | 1,00            | 292              | 4.951,74         |
| Guardia de Seguridad   | Unidad        | 1,00            | 292              | 4.951,74         |
| Suministros de Oficina | global        |                 | 100              | 1.200,00         |

|                   |        |  |      |                  |
|-------------------|--------|--|------|------------------|
| Servicios Básicos | global |  | 150  | 1.800,00         |
| Publicidad        | global |  | 1000 | 15.000,00        |
|                   |        |  |      |                  |
| <b>TOTAL</b>      |        |  |      | <b>62.109,29</b> |

Elaborado por los autores

Los egresos totales para el primer año de operación del proyecto son de \$ 105.415,93; que incluye los gastos administrativos, de operación y mantenimiento y los intereses generados por el préstamo solicitado para la inversión inicial del proyecto. Para proyectar los gastos para los 5 años planteados como horizonte del estudio, se cree pertinente tomar en cuenta la tasa de inflación<sup>10</sup> factor clave que afectará los egresos del proyecto.

En el siguiente cuadro se presentan los Egresos del proyecto de la Hostería para los 5 años.

Tabla 3. 17 “Egresos Proyectados”

| <b>Egresos Proyectados "HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b> |               |                                 |                                            |                           |              |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| <b>AÑO</b>                                          | <b>5,40%</b>  | <b>Gastos de administración</b> | <b>Gastos de operación y mantenimiento</b> | <b>Gastos financieros</b> | <b>TOTAL</b> |
| <b>1</b>                                            |               | 24844,92                        | 62109,29                                   | 18461,73                  | 105415,93    |
|                                                     |               |                                 |                                            |                           |              |
| <b>2</b>                                            | <b>1,0540</b> | 26186,54                        | 65463,19                                   | 15401,0                   | 107050,75    |
| <b>3</b>                                            | <b>1,0540</b> | 27600,61                        | 68998,20                                   | 11842,0                   | 108440,79    |
| <b>4</b>                                            | <b>1,0540</b> | 29091,05                        | 72724,10                                   | 7703,4                    | 109518,60    |
| <b>5</b>                                            | <b>1,0540</b> | 30661,96                        | 76651,21                                   | 2891,1                    | 110204,25    |

Elaborado por los Autores.

<sup>10</sup> Tasa de Inflación es de 5.40% según el Banco Central del Ecuador, Abril 2012

### 3.5 Flujo de beneficios

“El flujo de caja es, sin lugar a duda, la herramienta que permite determinar las necesidades reales de capital en los distintos momentos de desarrollo del negocio.

Aquel que compara los ingresos efectivamente recibidos y los egresos efectivamente pagados. Con base en el flujo de caja pueden determinarse los momentos en los cuales los aportes de los socios y/o prestamos de los intermediarios financieros son absolutamente necesarios para mantener una posición de caja final”<sup>11</sup>

El flujo de efectivo es un análisis financiero que ayuda al inversionista a la evaluación y administración del riesgo, con la finalidad de evitar imprevistos que provoquen pérdidas económicas a futuro.

La evaluación de proyectos permite realizar el análisis y la administración del riesgo de la inversión del proyecto.

---

<sup>11</sup> VARELA, Rodrigo. **Innovación Empresarial**. Segunda Edición. Editorial Pearson Education. Colombia. 2001. Pp 200

Tabla 3. 18 “Flujo de Caja”

| PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"               |             |                   |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| FLUJO DE CAJA                                   |             |                   |                   |                   |                   |                   |
|                                                 | Año Inicial | Año 1             | Año 2             | Año 3             | Año 4             | Año 5             |
| Inversión Fija (tabla 3,1)                      | 373.555     |                   |                   |                   |                   |                   |
| Capital de Trabajo (Tabla 3,2)                  | 48.761      |                   |                   |                   |                   |                   |
| Inversión Diferida (Tabla 3,3)                  | 11.000      |                   |                   |                   |                   |                   |
| Total de la Inversión (Tabla 3.4)               | -433.316    |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>(+) Ventas (Total Ingresos) (Tabla 3,13)</b> |             | <b>432.100,00</b> | <b>438.670,00</b> | <b>442.000,00</b> | <b>445.375,00</b> | <b>452.215,00</b> |
| (-) Costos Mantenimiento (Tabla 3,16)           |             | 62.109,29         | 65.463,19         | 68.998,20         | 72.724,10         | 76.651,21         |
| (-) Costos Administrativos (Tabla 3,15)         |             | 24.844,92         | 26.186,54         | 27.600,61         | 29.091,05         | 30.661,96         |
| (-)DEPR. Y AMORT. (Tablas 3,5 y 3,6)            |             | <b>19.582,17</b>  | <b>19.582,17</b>  | <b>19.582,17</b>  | <b>19.115,50</b>  | <b>19.115,50</b>  |

|                                             |                |                   |                   |                    |                   |                    |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Total Egresos Operación</b>              |                | <b>106.536,37</b> | <b>111.231,90</b> | <b>116.180,98</b>  | <b>120.930,65</b> | <b>126.428,67</b>  |
| <b>Utilidad antes de Impuestos</b>          |                | <b>325.563,63</b> | <b>327.438,10</b> | <b>325.819,02</b>  | <b>324.444,35</b> | <b>325.786,33</b>  |
| 15% Trabajadores                            |                | 48834,54          | 49115,72          | 48872,85           | 48666,65          | 48867,95           |
| <b>Utilidad antes Impuesto a la Renta</b>   |                | <b>276.729,08</b> | <b>278.322,39</b> | <b>276.946,16</b>  | <b>275.777,70</b> | <b>276.918,38</b>  |
| 25% Impuesto a la Renta                     |                | 69182,27          | 69580,60          | 69236,54           | 68944,42          | 69229,59           |
| <b>Utilidad Neta</b>                        |                | <b>207.546,81</b> | <b>208.741,79</b> | <b>207.709,62</b>  | <b>206.833,27</b> | <b>207.688,78</b>  |
| <b>(+) Dep. y Amort. (Tablas 3,5 y 3,6)</b> |                | <b>19.582,17</b>  | <b>19.582,17</b>  | <b>19.582,17</b>   | <b>19.115,50</b>  | <b>19.115,50</b>   |
| <b>Flujo Operativo</b>                      | <b>-433316</b> | <b>227.128,98</b> | <b>228323,957</b> | <b>227291,7899</b> | <b>225948,771</b> | <b>226804,2849</b> |
| <b>Valor Residual</b>                       |                |                   |                   |                    |                   | <b>362.577,50</b>  |
| <b>Valor Residual Inversiones Fijas</b>     |                |                   |                   |                    |                   | <b>362.577,50</b>  |
| <b>Valor Residual Capital de Trabajo</b>    |                |                   |                   |                    |                   | <b>0,00</b>        |
| <b>Valor Residual Inversiones Diferidas</b> |                |                   |                   |                    |                   | <b>0,00</b>        |

|                                                                                                              |               |            |            |            |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| FLUJO NETO                                                                                                   | -433.316      | 227.128,98 | 228.323,96 | 227.291,79 | 225.948,77 | 589.381,78 |
| VAN DEL PROYECTO                                                                                             | \$ 391.875,34 |            |            |            |            |            |
| TIR DEL PROYECTO                                                                                             | 51%           |            |            |            |            |            |
| Observaciones: La tasa de oportunidad considerada para el Cálculo del VAN y TIR en este proyecto fue del 20% |               |            |            |            |            |            |
|                                                                                                              |               |            |            |            |            |            |
| Financiamiento-Préstamo Bancario (Tabla 3,9)                                                                 | 130000        |            |            |            |            |            |
| Pago del Principal (Tabla 3,10)                                                                              |               | -18798,12  | -21858,83  | -25417,87  | -29556,41  | -34368,77  |
| Pago del interés (Tabla 3,10)                                                                                |               | -18461,73  | -15401,02  | -11841,97  | -7703,44   | -2891,08   |
| Escudo Fiscal Interés                                                                                        |               | 6692,38    | 5582,87    | 4292,72    | 2792,50    | 1048,01    |
| FLUO BENEFICIOS DEL INVERSIONISTA                                                                            | -303316       | 271081,21  | 271166,68  | 268844,35  | 266001,12  | 627689,65  |
|                                                                                                              |               |            |            |            |            |            |
| Tasa de Corte CPPK                                                                                           | 16,90%        |            |            |            |            |            |
| VAN DEL INVERSIONISTA                                                                                        | \$ 725.174,49 |            |            |            |            |            |
| TIR DEL INVERSIONISTA                                                                                        | 90%           |            |            |            |            |            |

“HOSTERIA VALLE DEL SOL”  
El valle nos toca, clima de Prosperidad



| <b>COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL</b> |              |                    |              |                       |                    |             |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------------|-------------|
|                                            | <b>Monto</b> | <b>Ponderación</b> | <b>Costo</b> | <b>Esc Fiscal Int</b> | <b>Costo Final</b> | <b>CPPK</b> |
| Recursos Propios (Tabla 3,7)               | 303316       | 70%                | 20%          | 0                     | 20%                | 14,00%      |
| Préstamo Bancario (Tabla 3,7)              | 130000       | 30%                | 15,18%       | 6%                    | 10%                | 2,90%       |
| Total Inversionistas                       | 433316       | 100%               |              |                       |                    | 16,90%      |

Elaborado por los Autores.

### 3.6 Análisis de rentabilidad (VAN- TIR)

#### VALOR ACTUAL NETO DEL PROYECTO

Como principal elemento de evaluación se considera el Valor Presente Neto (VPN) o Valor Actual Neto (VAN), para el cálculo de este indicador financiero se ha tomado como referencia una tasa de descuento del 20%, que es el rendimiento exigido por los inversionistas; ya que tienen otras inversiones que le otorgan dicho rendimiento, por lo cual tasa de rendimiento mínima exigida debe igualar a la de sus otros negocios.

#### DECISIÓN A TOMAR:

Que el flujo descontado de los beneficios supere el flujo descontado de los costos. Como el centro de atención es el resultado de los beneficios menos costos.

Tabla 3. 19 “Criterios para la toma de decisiones”

| RESULTADO              | DECISIÓN    |
|------------------------|-------------|
| Positivo ( $VAN > 0$ ) | Se acepta   |
| Nulo ( $VAN = 0$ )     | Indiferente |
| Negativo ( $Van < 0$ ) | Se rechaza  |

Elaborado por los Autores

Teniendo como resultado en el flujo de Efectivo un VAN de USD \$ 391.875,34 y según los datos de la tabla 3.19, se acepta el proyecto ya que el resultado es mayor a 0.

## TASA INTERNA DE RETORNO DEL PROYECTO

Luego de haber realizado el análisis del VAN es siempre recomendable no basarse en un único resultado; para lo cual en el proyecto “Hostería Valle de Sol”, se realiza también el cálculo de la TIR.

Tabla 3. 20 “Criterios para la toma de decisiones”

| RESULTADO                 | DECISIÓN    |
|---------------------------|-------------|
| Positivo ( $TIR > 20\%$ ) | Se acepta   |
| Nulo ( $TIR = 20\%$ )     | Indiferente |
| Negativo ( $TIR < 20\%$ ) | Se rechaza  |

Elaborado por los Autores

Teniendo como resultado en el flujo de Efectivo (Tabla 3.18); una TIR de 51% y según los datos de la tabla 3.20, se acepta el proyecto ya que el resultado es mayor al 20% exigido por el inversionista.

### 3.7 Análisis de Escenarios

El análisis de sensibilidad o de Escenarios permite cambiar ciertas variables básicas para observar los cambios resultantes en el VAN y la TIR.

El factor de variación utilizado para este análisis de sensibilidad será el precio de hospedaje y así determinemos cual es el precio mínimo al que los inversionistas pueden vender el servicio que ofrece la Hostería.

A continuación se presenta la Tabla 3.21 con una disminución en el precio del servicio ofertado por la hostería, que varía de USD \$ 45,00 a USD \$ 25,00.

**Tabla 3. 21 “Análisis de Ingresos con una disminución en el precio”**

| <b>Año 1</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Servicio</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.300,00        | 25              | 182500           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20,00           | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>286100</b>    |

| <b>Año 2</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.446,00        | 25              | 186150           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20,00           | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>289750</b>    |

| <b>Año 3</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.520,00        | 25              | 188000           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20,00           | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>291600</b>    |

| <b>Año 4</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.595,00        | 25              | 189875           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 20,00           | 480             | 9600             |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>293475</b>    |

| <b>Año 5</b>    |               |                 |                 |                  |
|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b> | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje       | Unidad        | 7.747,00        | 25              | 193675           |

“HOSTERIA VALLE DEL SOL”  
El valle nos toca, clima de Prosperidad



|                                   |        |          |     |               |
|-----------------------------------|--------|----------|-----|---------------|
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad | 20,00    | 480 | 9600          |
| Servicios Adicionales             | Unidad | 5.000,00 | 15  | 75000         |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad | 3.000,00 | 5   | 15000         |
| Transporte                        | Unidad | 200,00   | 20  | 4000          |
| <b>TOTAL</b>                      |        |          |     | <b>297275</b> |

Elaborado por los autores

Tabla 3. 22 “Análisis de Escenarios con Disminución en el Precio”

| <b>PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b><br><b>ANALISIS DE ESCENARIOS CON UNA DISMINUCIÓN EN EL PRECIO DE \$ 45 A \$ 25</b> |                    |                  |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                             | <b>Año Inicial</b> | <b>Año 1</b>     | <b>Año 2</b>     | <b>Año 3</b>     | <b>Año 4</b>     | <b>Año 5</b>     |
| Inversión Fija (Tabla 3,1)                                                                                                  | <b>373555</b>      |                  |                  |                  |                  |                  |
| Capital de Trabajo (Tabla 3,2)                                                                                              | <b>48761</b>       |                  |                  |                  |                  |                  |
| Inversión Diferida (Tabla 3,3)                                                                                              | <b>11000</b>       |                  |                  |                  |                  |                  |
| Total de la Inversión (Tabla 3.4)                                                                                           | <b>-433316</b>     |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>(+) Ventas (Total Ingresos) (Tabla 3.13)</b>                                                                             |                    | <b>286100,00</b> | <b>289750,00</b> | <b>291600,00</b> | <b>293475,00</b> | <b>297275,00</b> |
| (-) Costos Mantenimiento (Tabla 3,16)                                                                                       |                    | 62.109,29        | 65.463,19        | 68.998,20        | 72.724,10        | 76.651,21        |
| (-) Costos Administrativos (Tabla 3,15)                                                                                     |                    | 24.844,92        | 26.186,54        | 27.600,61        | 29.091,05        | 30.661,96        |
| <b>(-)DEPR. Y AMORT. (Tablas 3,5 y 3,6)</b>                                                                                 |                    | <b>19.582,17</b> | <b>19.582,17</b> | <b>19.582,17</b> | <b>19.115,50</b> | <b>19.115,50</b> |

|                                             |                |                   |                   |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Total Egresos Operación</b>              |                | <b>106536,37</b>  | <b>111231,90</b>  | <b>116180,98</b>  | <b>120930,65</b>  | <b>126428,67</b>  |
| <b>Utilidad antes de Impuestos</b>          |                | <b>179.563,63</b> | <b>178.518,10</b> | <b>175.419,02</b> | <b>172.544,35</b> | <b>170.846,33</b> |
| 15% Trabajadores                            |                | 26934,54          | 26777,72          | 26312,85          | 25881,65          | 25626,95          |
| <b>Utilidad antes Impuesto a la Renta</b>   |                | <b>152629,08</b>  | <b>151740,39</b>  | <b>149106,16</b>  | <b>146662,70</b>  | <b>145219,38</b>  |
| 25% Impuesto a la Renta                     |                | 38157,27          | 37935,10          | 37276,54          | 36665,67          | 36304,84          |
| <b>Utilidad neta</b>                        |                | <b>114471,81</b>  | <b>113805,29</b>  | <b>111829,62</b>  | <b>109997,02</b>  | <b>108914,53</b>  |
| <b>(+) Depreciación (Tablas 3,5 y 3,6)</b>  |                | <b>19582,17</b>   | <b>19582,17</b>   | <b>19582,17</b>   | <b>19115,50</b>   | <b>19115,50</b>   |
| <b>Flujo Operativo</b>                      | <b>-433316</b> | <b>134053,98</b>  | <b>133387,46</b>  | <b>131411,79</b>  | <b>129112,52</b>  | <b>128030,03</b>  |
| <b>Valor Residual</b>                       |                |                   |                   |                   |                   | <b>362577,50</b>  |
| <b>Valor Residual Inversiones Fijas</b>     |                |                   |                   |                   |                   | <b>362.577,50</b> |
| <b>Valor Residual Capital de Trabajo</b>    |                |                   |                   |                   |                   | <b>0,00</b>       |
| <b>Valor Residual Inversiones Diferidas</b> |                |                   |                   |                   |                   | <b>0,00</b>       |

“HOSTERIA VALLE DEL SOL”  
El valle nos toca, clima de Prosperidad



|                                                                                                              |           |           |           |           |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| FLUJO NETO                                                                                                   | -433316   | 134053,98 | 133387,46 | 131411,79 | 129112,52 | 490607,53 |
| VAN DEL PROYECTO                                                                                             | 106503,87 |           |           |           |           |           |
| TIR DEL PROYECTO                                                                                             | 29%       |           |           |           |           |           |
| Observaciones: La tasa de oportunidad considerada para el Cálculo del VAN y TIR en este proyecto fue del 20% |           |           |           |           |           |           |

Elaborado por los Autores

Al realizar el análisis de sensibilidad del proyecto con una disminución en el precio de \$45,00 que se había planteado inicialmente a \$25,00 que, según los resultados obtenidos en la tabla 3.22 sería el precio mínimo al que se puede ofertar el servicio y tener rentabilidad que cumpla con las expectativas de los inversionistas.

A continuación se presenta la Tabla 3.23 ahora con un aumento en el precio, de los \$45,00 iniciales que se planteó mediante el Estudio de mercado a se lo va a elevar al máximo costo al que se puede ofertar el servicio que es USD \$ 50,00; este costo ha sido determinado simplemente con el precio al que las hosterías más cercanas ofrecen su servicio; es importante tomar en cuenta que ninguna de las hosterías mencionadas, es decir, las más cercanas, cuentan con todos los servicios con los que contará la hostería “Valle del Sol”, este precio será informativo para el inversionista y así tomar en consideración hasta que nivel puede incrementar el precio del hospedaje en la hostería.

**Tabla 3. 23 “Análisis de Escenarios con Aumento en el Precio”**

| <b>Año 1</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Servicio</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.300,00        | 50              | 365000           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 30,00           | 480             | 14400            |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>473400</b>    |

| <b>Año 2</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.446,00        | 50              | 372300           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 30,00           | 480             | 14400            |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>480700</b>    |

| <b>Año 3</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.520,00        | 50              | 376000           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 30,00           | 480             | 14400            |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>484400</b>    |

| <b>Año 4</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.595,00        | 50              | 379750           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 30,00           | 480             | 14400            |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>488150</b>    |

| <b>Año 5</b>                      |               |                 |                 |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Producto</b>                   | <b>Unidad</b> | <b>Cantidad</b> | <b>P. Unit.</b> | <b>TOTAL AÑO</b> |
| Hospedaje                         | Unidad        | 7.747,00        | 50              | 387350           |
| Alquiler del Salón de Recepciones | Unidad        | 30,00           | 480             | 14400            |
| Servicios Adicionales             | Unidad        | 5.000,00        | 15              | 75000            |
| Uso de las Instalaciones          | Unidad        | 3.000,00        | 5               | 15000            |
| Transporte                        | Unidad        | 200,00          | 20              | 4000             |
| <b>TOTAL</b>                      |               |                 |                 | <b>495750</b>    |

Elaborado por los autores

Tabla 3. 24 “Análisis de Escenarios con incremento en el Precio”

| <b>PROYECTO "HOSTERIA VALLE DEL SOL"</b><br><b>ANALISIS DE ESCENARIOS CON UN AUMENTO EN EL PRECIO DE \$ 45 A \$ 50</b> |                    |                  |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                        | <b>Año Inicial</b> | <b>Año 1</b>     | <b>Año 2</b>     | <b>Año 3</b>     | <b>Año 4</b>     | <b>Año 5</b>     |
| Inversión Fija (Tabla 3,1)                                                                                             | <b>373.555</b>     |                  |                  |                  |                  |                  |
| Capital de Trabajo (Tabla 3,2)                                                                                         | <b>48.761</b>      |                  |                  |                  |                  |                  |
| Inversiones Diferidas (Tabla 3,3)                                                                                      | <b>11.000</b>      |                  |                  |                  |                  |                  |
| Inversión (Tabla 3,4)                                                                                                  | -433.316           |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>(+) Ventas (Total Ingresos) (Tabla 3,13)</b>                                                                        |                    | <b>473400,00</b> | <b>480700,00</b> | <b>484400,00</b> | <b>488150,00</b> | <b>495750,00</b> |
| (-) Costos Mantenimiento (Tabla 3,16)                                                                                  |                    | 35420,00         | 32420,00         | 32420,00         | 32420,00         | 32420,00         |
| (-) Costos Administrativos (Tabla 3,15)                                                                                |                    | 24844,92         | 27600,61         | 27600,61         | 29091,05         | 30661,96         |
| <b>(-)DEP. Y AMORT. (Tablas 3,5 y 3,6)</b>                                                                             |                    | <b>19582,17</b>  | <b>19582,17</b>  | <b>19582,17</b>  | <b>19115,50</b>  | <b>19115,50</b>  |
| <b>Total Egresos Operación</b>                                                                                         |                    | <b>79847,08</b>  | <b>79602,78</b>  | <b>79602,78</b>  | <b>80626,55</b>  | <b>82197,46</b>  |
| <b>Utilidad antes de Impuestos</b>                                                                                     |                    | <b>393552,92</b> | <b>401097,22</b> | <b>404797,22</b> | <b>407523,45</b> | <b>413552,54</b> |
| 15% Trabajadores                                                                                                       |                    | 59032,94         | 60164,58         | 60719,58         | 61128,52         | 62032,88         |

|                                                                                                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Utilidad antes Impuesto a la Renta</b>                                                                           |                  | <b>334519,98</b> | <b>340932,64</b> | <b>344077,64</b> | <b>346394,93</b> | <b>351519,66</b> |
| 25% Impuesto a la Renta                                                                                             |                  | 83629,99         | 85233,16         | 86019,41         | 86598,73         | 87879,91         |
| <b>Utilidad neta</b>                                                                                                |                  | <b>250889,98</b> | <b>255699,48</b> | <b>258058,23</b> | <b>259796,20</b> | <b>263639,74</b> |
| <b>(+) Dep. y Amort. (Tablas 3,5 y 3,6)</b>                                                                         |                  | <b>19582,17</b>  | <b>19582,17</b>  | <b>19582,17</b>  | <b>19115,50</b>  | <b>19115,50</b>  |
| <b>Flujo Operativo</b>                                                                                              | <b>-433316</b>   | <b>270472,15</b> | <b>275281,64</b> | <b>277640,39</b> | <b>278911,70</b> | <b>282755,24</b> |
| <b>Valor Residual</b>                                                                                               |                  |                  |                  |                  |                  | <b>362577,50</b> |
| <b>Valor Residual Inversiones Fijas</b>                                                                             |                  |                  |                  |                  |                  | <b>362577,50</b> |
| <b>Valor Residual Capital de Trabajo</b>                                                                            |                  |                  |                  |                  |                  | <b>0,00</b>      |
| <b>Valor Residual Inversiones Diferidas</b>                                                                         |                  |                  |                  |                  |                  | <b>0,00</b>      |
| <b>FLUJO NETO</b>                                                                                                   | <b>-433316</b>   | <b>270472,15</b> | <b>275281,64</b> | <b>277640,39</b> | <b>278911,70</b> | <b>645332,74</b> |
| <b>VAN DEL PROYECTO</b>                                                                                             | <b>537768,05</b> |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>TIR DEL PROYECTO</b>                                                                                             | <b>62%</b>       |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Observaciones: La tasa de oportunidad considerada para el Cálculo del VAN y TIR en este proyecto fue del 20%</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |

Elaborado por los Autores.

Una vez realizado el estudio de VAN y TIR se obtiene en resumen los siguientes resultados:

**Tabla 3. 25 “Resumen de Evaluación de Escenarios”**

| <b>RESULTADOS</b> |                                  |                                  |                                  |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                   | <b>CON EL PRECIO A<br/>\$ 25</b> | <b>CON EL PRECIO<br/>A \$ 45</b> | <b>CON EL PRECIO A<br/>\$ 50</b> |
| <b>VAN</b>        | 106503,87                        | 391875,34                        | 537768,05                        |
| <b>TIR</b>        | 29%                              | 51%                              | 62%                              |

Elaborado por los Autores.

Luego de haber realizado la evaluación financiera del proyecto, utilizando los indicadores financieros VAN y TIR, se concluye que el proyecto es rentable; se presenta además al inversionista un análisis de escenarios con los precios mínimo y máximo a los que puede vender el servicio de hospedaje dentro de la hostería Valle del Sol.

Como se puede apreciar en la tabla 3.25 el precio mínimo al que se puede vender el servicio es de USD \$ 25,00 ya que hacerlo a un precio inferior no representaría una buena inversión.

Se ha determinado el precio más alto al que se puede ofertar el producto y es de USD \$ 50,00 ya que es el precio al que las hosterías de la zona oferta sus servicios, y no es conveniente para el negocio excederse demasiado al precio de la competencia, dado que esto puede provocar una disminución en el ingreso de turistas a la Hostería.

## CONCLUSIONES

Desde el punto de financiero el proyecto es viable pues la inversión realizada recibe réditos más altos a los exigidos por el inversionista que es del 20%. Con el precio de venta establecido mediante el estudio de mercado el proyecto ofrece una muy buena rentabilidad, dándonos como resultado un VAN 391.875,39 y una TIR del 51% que supera en gran proporción al 20% exigido, por lo que se recomienda la ejecución del mismo.

La demanda turística a nivel nacional año a año se va incrementando en especial el turismo basado en la naturaleza (ecoturismo), trayendo consigo oportunidades de ingresar a negocios que ofrecen servicios de hospedaje y alimentación.

Por su ventajosa ubicación geográfica y climatológica, el Ecuador posee bellas y extraordinarias zonas naturales, con grandes condiciones para que el proyecto Hostería “Valle del Sol” se convierta en un centro de atracción turística Internacional.

El ecoturismo es una alternativa viable para el desarrollo del Ecuador, sin embargo existen ciertos parámetros que se deben considerar al momento de la implementación del proyecto:

- 1.- Existencia de conciencia por parte de los inversionistas para asegurar el manejo adecuado de la actividad y no convertirla en una amenaza para los comuneros así como tampoco para la flora y fauna del sector.
- 2.- Establecer leyes para los sitios turísticos de la región pues al promover el turismo en un ambiente tan frágil, con la afluencia de personas se pueden sobrepasar los límites ambientales y culturales.

La Hostería “Valle del Sol”, tiene como propósito brindar el servicio de hospedaje, alimentación, tours turísticos, tales como paseos en bicicleta, pesca, caminatas, camping, avistamiento de aves, parapente, etc., con el fin de brindar confort y tranquilidad creando bienestar durante la estadía de los huéspedes; logrando satisfacer sus exigencias mediante un servicio de calidad con un excelente servicio y con el Talento Humano como clave para el éxito, manteniendo la política de siempre estar a la vanguardia la calidad de atención ofrecida a los huéspedes, manteniendo uno de los puntos más importantes dentro del servicio ofertado que es la diferenciación.

Este proyecto es netamente ecológico por que se conservará el aire puro, para desecho orgánicos la estructura de la hostería cuenta un pozo séptico, en donde se desecharán los desperdicios orgánicos que luego será utilizados como abono para los cultivos de la hostería, a mas de el reciclaje de vidrio y papel para evitar en la mayor escala posible la contaminación.

## RECOMENDACIONES

Promocionar el sector aprovechando el proyecto hidroeléctrico que se desarrolla actualmente, y priorizar el ecoturismo como una alternativa viable para el desarrollo de la región.

En las instalaciones de la hostería contar con personal que informe y eduque al turista para que conozca los potenciales impactos negativos de la zona y como evitarlos.

Se deberá realizar un acercamiento con las autoridades locales, a fin de dar a conocer el servicio que se está prestando y concienciarlos junto con la comunidad para una mejora en temas viales que todavía son deficientes.

Desde el punto de vista social es proyecto es viable ya que es generador de empleo, por lo que constituye una oportunidad de mejorar el nivel de vida de los comuneros.

Para preservar los animales y plantas del lugar se realizarán senderos especiales para las caminatas, paseos en bicicletas a fin de no invadir el espacio de la flora y fauna del lugar y evitar daño al medio ambiente.

Con un buen asesoramiento técnico y de implementación de estrategias de mercado, se podría incrementar la demanda de alojamiento, permitiendo ampliar el servicio de la misma.

Dada la buena acogida y rentabilidad que presenta la hostería se recomienda luego de los 5 años previstos inicialmente, incrementar la infraestructura de la misma, ya que la demanda del servicio requerirá de esta acción.

## Bibliografía

BACA URBINA Gabriel, Evaluación de Proyectos, Quinta Edición

SAPAG CHAN Nassir, Preparación y Evaluación de Proyectos Editorial Mc Graw-Hill, Segunda edición

VARELA, Rodrigo. **Innovación Empresarial**. Segunda Edición. Editorial Pearson Education. Colombia. 2001. Pp 200)

### Direcciones de Internet

<http://articulos.astalaweb.com/Emprendedores/8%20claves%20de%20%C3%A9xito%20para%20emprendedores.asp>

<http://www.gestiopolis.com/recursos/documentos/fulldocs/ger/laestructorguch.htm>.

<http://www.crecenegocios.com/estrategias-genericas-de-michael-porter/>

<http://www.mailxmail.com/curso-proyectos-inversion/inversion-financiamiento>

<http://definicion.de/capital-de-trabajo/>

[www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec)

Banco del Pacífico.