

# UCUENCA

Facultad de Ciencias de la Hospitalidad  
Carrera de Hospitalidad y Hotelería

Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del  
Portete, Cuenca, Ecuador.

Trabajo de titulación previo a  
la obtención del título de  
Licenciado en Hospitalidad y  
Hotelería

Autores:

Bryam David Deleg Sangurima

CI: 0107469546

Correo electrónico: daviddeleg27@gmail.com

Elián Saúl Morales Esparza

CI: 0150654812

Correo electrónico: elianmorales454@gmail.com

Directora:

CPA Tania Karolina Ávila Vélez, MSc.

CI: 0103358867

**Cuenca, Ecuador**

18-noviembre-2022

## Resumen

Un lodge es un tipo de establecimiento de alojamiento turístico situado en zonas que permiten a sus visitantes realizar actividades de aventura en contacto con la naturaleza. Es considerado como un establecimiento ecológico, debido a que tiene un bajo impacto ambiental, al ser construido con materiales propios del lugar, además de mantener un respeto hacia las culturas locales.

Para el desarrollo del presente proyecto, se propuso como objetivo principal, elaborar un estudio financiero para la implementación de un lodge en la parroquia Victoria del Portete, debido a que el sector cuenta con las características naturales necesarias. En este lugar se dio un acontecimiento histórico importante que es la batalla de Tarqui; y además, se dispone de un terreno propio ubicado en un área de bosque nativo, destinado para la construcción de dicho establecimiento.

Para alcanzar este objetivo, se realizó un análisis de la situación actual turística que posee la parroquia; mediante la observación participativa se evidenciaron los principales atractivos y recursos turísticos de la zona. Adicionalmente, se elaboró un estudio de mercado, con el uso de encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros, permitiendo determinar el perfil del cliente que visitará el establecimiento. Finalmente, se desarrolló un análisis económico financiero, con el cual se calculó la inversión inicial requerida, su financiamiento, la proyección de ingresos, costos y gastos, y posteriormente aplicar algunos indicadores financieros como VAN, TIR, B/C y PR; los mismos que permitieron determinar la viabilidad del proyecto.

**Palabras clave:** Lodge. Financiamiento. Inversión. Indicadores financieros. Viabilidad.

## Abstract

### Abstract

A lodge is a type of tourist accommodation establishment located in areas that allow its visitors to carry out adventure activities in contact with nature. It is considered an ecological establishment, because it has a low environmental impact, being built with materials of the place, in addition to respect local cultures. For the development of this project, it was proposed as a main objective, to elaborate a financial study for the implementation of a lodge in the parish Victoria del Portete, because the sector has the necessary natural characteristics. In this place there was an important historical event that is the battle of Tarqui; and additionally, there is a piece of own land located in an area of native forest, destined for the construction of the aforementioned establishment.

To achieve this objective, an analysis of the current tourist situation of the parish was carried out; through participatory observation, the main attractions and tourist resources of the area were demonstrated. In addition, a market study was carried out, using surveys applied to domestic and foreign tourists, to determine the profile of the customer who will visit the establishment. Finally, an economic and financial analysis was developed, with which the initial investment required, its financing, the projection of income, costs and expenses were calculated, and subsequently applied some financial indicators such as NPV, IRR, C/B and PT; the same that allowed to determine the viability of the project.

Keywords: Lodge, financing, investment, financial indicators, viability.

Proyecto de titulación: "Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador"

Autor(es): Bryam David Déleg Sangurima, Elián Saúl Morales Esparza

Dirección: Mg. Tania Ávila Vélez

### Certificado de Precisión Htl-250

Yo, Guido E Abad, certifico que soy traductor de español a inglés, designado por la Facultad de Ciencias de la Hospitalidad, que he traducido el presente documento, y que, al mejor de mi conocimiento, habilidad y creencia, esta traducción es una traducción verdadera, precisa y completa del documento original en español que se me proporcionó.

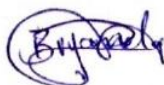


[guido.abad@ucuenca.edu.ec](mailto:guido.abad@ucuenca.edu.ec)

Cuenca, 28 de junio de 2022

Elaborado por: GEAV

cc. Archivo Enviado por correo electrónico a director de trabajo de titulación por emergencia sanitaria COVID19.



## Índice

Resumen.....	2
Abstract.....	3
Dedicatoria.....	13
Agradecimientos.....	15
Introducción.....	17
CAPÍTULO 1.....	18
1.1 Historia de la Parroquia.....	18
1.2 Diagnóstico de atractivos turísticos.....	19
1.2.1 Clasificación de atractivos turísticos.....	20
1.3 Diagnóstico de recursos turísticos.....	22
1.4 Análisis de la infraestructura turística.....	24
1.4.1 Clasificación de la infraestructura turística.....	25
CAPÍTULO 2.....	27
2.1 Definición de mercado.....	27
2.2 Selección de la muestra.....	27
2.2.1 Población de referencia.....	28
2.2.2 Tipo de muestreo.....	29
2.2.3 Cálculo de la muestra.....	29
2.2.4 Análisis de resultados.....	31
2.3 Perfil del turista que visitará el Lodge.....	46
CAPITULO 3.....	49
3.1 Cálculo de la inversión inicial requerida para el proyecto.....	52
3.1.1 Costo de Mano de Obra.....	54
3.2 Análisis del financiamiento para el proyecto.....	56
3.2.1 Proyección de ventas.....	57
3.2.2 Reporte de costos y gastos.....	59
3.2.3 Flujo de fondos con impuestos y participaciones.....	60
3.3 Cálculo de indicadores financieros.....	61
3.3.1 Valor Actual Neto (VAN).....	61
3.3.2 Relación Beneficio Costo (B/C).....	61
3.3.3 Tasa interna de Retorno (TIR).....	62
3.3.4 Periodo de Recuperación de la Inversión.....	62

CONCLUSIONES.....	64
RECOMENDACIONES.....	65
Bibliografía .....	66
Anexos .....	69
Anexos 1. Diseño de la Unidad de Integración Curricular.....	69
Anexo 2. Diseño de encuesta. ....	88

## Índice de tablas

<b>Tabla 1:</b> Resultados del rango de edad.....	31
<b>Tabla 2:</b> Resultados de la selección de género. ....	32
<b>Tabla 3:</b> Resultados del nivel de educación.....	33
<b>Tabla 4:</b> Resultados del lugar de procedencia de los encuestados. ....	34
<b>Tabla 5:</b> Resultado sobre el conocimiento de los encuestados acerca de la parroquia Victoria del Portete. ....	34
<b>Tabla 6:</b> Resultados sobre los atractivos turísticos que el encuestado conoce. ....	35
<b>Tabla 7:</b> Resultados de las actividades preferidas por los encuestados.....	36
<b>Tabla 8:</b> Resultados sobre la forma de viajar de los turistas encuestados .....	37
<b>Tabla 9:</b> Resultados de la frecuencia de hospedaje que realiza el turista al viajar.....	38
<b>Tabla 10:</b> Resultados de los turistas sobre la disposición a hospedarse en la parroquia Victoria del Portete. ....	39
<b>Tabla 11:</b> Resultados referentes a la cantidad de dinero que los turistas destinan a consumos de alojamiento. ....	40
<b>Tabla 12:</b> Resultado sobre el grado de importancia de las características de un Lodge. ....	41
<b>Tabla 13:</b> Resultado del grado de importancia de los servicios de un Lodge. .	43
<b>Tabla 14:</b> Resultados sobre las alternativas del turista para realizar reservas.	44
<b>Tabla 15:</b> Diseño de los espacios. ....	51
<b>Tabla 16:</b> Cálculo de la inversión inicial requerida.....	52
<b>Tabla 17:</b> Rol de pagos para el primer año de funcionamiento del Lodge.....	55
<b>Tabla 18:</b> Detalle de financiamiento.....	56
<b>Tabla 19:</b> Análisis de entidades financieras.....	56
<b>Tabla 20:</b> Tarifas establecidas para cada tipo de habitación. ....	57
<b>Tabla 21:</b> Capacidad instalada y ventas estimadas por mes. ....	58
<b>Tabla 22:</b> Volumen de ventas estimadas para cada mes. ....	58
<b>Tabla 23:</b> Reporte de costos y gastos. ....	59
<b>Tabla 24:</b> Flujo de fondos con impuestos y participaciones.....	60
<b>Tabla 25:</b> Valores del flujo de efectivo .....	61

<b>Tabla 26:</b> Ingresos y costos actualizados .....	62
<b>Tabla 27:</b> Valores aplicados en el cálculo de PRI.....	63

## Índice de figuras

<b>Figura 1:</b> Templete de la batalla de Tarqui.....	20
<b>Figura 2:</b> Pucará de Shio.....	21
<b>Figura 3:</b> Celebración del carnaval.....	22
<b>Figura 4:</b> Cuenca del río Irquis.....	23
<b>Figura 5:</b> Comunidad San Agustín.....	23
<b>Figura 6:</b> Llanura de la Batalla de Tarqui.....	24
<b>Figura 7:</b> Resultados del rango de edad.....	31
<b>Figura 8:</b> Resultados de la selección de género.....	32
<b>Figura 9:</b> Resultados del nivel de educación.....	33
<b>Figura 10:</b> Región de procedencia de los encuestados.....	34
<b>Figura 11:</b> Conocimiento de los encuestados acerca de la parroquia Victoria del Portete.....	35
<b>Figura 12:</b> Atractivos turísticos que conoce el turista.....	36
<b>Figure 13:</b> Forma de acompañamiento en los viajes.....	38
<b>Figura 14:</b> Frecuencia de hospedaje del turista cuando viaja.....	38
<b>Figura 15:</b> Disposición de hospedarse.....	39
<b>Figura 16:</b> Cantidad de dinero que el turista destina en alojamiento.....	40
<b>Figura 17:</b> Grado de importancia de las características de un Lodge.....	42
<b>Figura 18:</b> Grado de importancia de los servicios que ofertará el Lodge.....	43
<b>Figura 19:</b> Medios usados para realizar reservas.....	45
<b>Figura 20:</b> Análisis entre edad y género de los encuestados.....	46
<b>Figura 21:</b> Nivel de educación y consumos de alojamiento.....	46
<b>Figura 22:</b> Relación de actividades que le gustaría al turista y con quien viaja.....	47
<b>Figura 23:</b> Plano del terreno disponible para el proyecto.....	49
<b>Figura 24:</b> Distribución de espacios.....	50
<b>Figure 25:</b> Organigrama.....	55



## Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

---

Bryam David Deleg Sangurima en calidad de autor y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 18 de noviembre de 2022



---

Bryam David Deleg Sangurima

C.I: 0107469546

## Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

---

Elián Saúl Morales Esparza en calidad de autor y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación **"Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador"**, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 18 de noviembre de 2022



Elián Saúl Morales Esparza

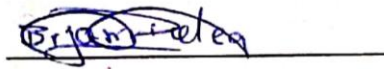
C.I: 0150654812

## Cláusula de Propiedad Intelectual

---

Bryam David Deleg Sangurima, autor del trabajo de titulación **“Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador”**, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 18 de noviembre de 2022



Bryam David Deleg Sangurima

C.I: 0107469546

## Cláusula de Propiedad Intelectual

---

Elián Saúl Morales Esparza, autor del trabajo de titulación **“Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador”**, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 18 de noviembre de 2022



---

Elián Saúl Morales Esparza

C.I: 0150654812

## Dedicatoria

Dedico este trabajo de titulación a mis padres Roque Deleg y Guadalupe Sangurima, por brindarme todo su apoyo para salir adelante cada día, por ser un ejemplo de esfuerzo y perseverancia que a pesar de los momentos difíciles me han enseñado a ser resiliente y sobresalir.

A mis hermanas Rosa y Jéssica, por motivarme a continuar en mis estudios y poder ser de alguna forma un ejemplo para ellas.

A mi abuelo por ser un gran apoyo y ejemplo de liderazgo. A mi tío quien es mi motivación para continuar con mis objetivos.

Bryam Deleg

## Dedicatoria

Este trabajo de Titulación está dedicado a mis padres Dick Morales y Jacqueline Esparza, quienes con su amor, paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir una meta más en mi vida. Es evidente que sin ustedes éste sueño nunca hubiera podido ser concluido. Ustedes son la base de mi vida profesional y en todo momento estaré agradecido. Verdaderamente no hay palabras que logren expresar lo mucho que quiero agradecerles.

A mis hermanas Damira y Megan, por su apoyo incondicional durante esta etapa de mi vida. A mi sobrino Aydher que llegó a iluminar mi vida. A toda mi familia que desde lejos me han apoyado con sus palabras de aliento para seguir adelante y nunca rendirme, quienes impulsan cada día de mi vida, a superarme y alcanzar nuevas metas.

Finalmente, quiero dedicar este trabajo a mis mejores amigos Daniel, que desde lejos me ha dado su apoyo incondicional en todo momento, a Jessenia, Christian, Andrea y Juan por estar cuando más los he necesitado y acompañarme durante esta travesía.

Elián Morales

## **Agradecimientos.**

Agradezco a Dios por brindarme el tiempo y la fortaleza para continuar cada día y no desfallecer ante las dificultades.

Agradezco a mis padres por todas sus enseñanzas que me han permitido alcanzar varios objetivos durante este proceso, gracias por estar en aquellos momentos importantes de mi carrera.

Agradezco a mis hermanas por sus palabras de aliento en aquellas veces que las cosas se tornaban difíciles.

Agradezco a mis amigos por su apoyo durante este proceso académico y la Mg. Tania Ávila por sus consejos para la ejecución del presente trabajo.

Bryam Deleg

## Agradecimiento

A Dios por acompañarme todos los días y por llenarme de sabiduría, fuerza y coraje para poder culminar esta meta. A mis padres, ya que son el motor de mi vida, gracias por todo el apoyo en esta tesis y en mi vida. A mis hermanos y a mi sobrino gracias por su infinita paciencia, por su apoyo incondicional. A toda mi familia por todos sus consejos y a que a pesar de la distancia nunca me han dejado solo, esta tesis también es de ustedes, los aprecio mucho.

A todos mis mejores amigos que, aunque están lejos me han acompañado en este camino, a mi tutora Mg. Tania Ávila por todos sus consejos y su paciencia durante la realización de este proyecto.

Gracias por todo el apoyo recibido.

Elián Morales



## Introducción

En Ecuador, el turismo rural representa un factor importante en el desarrollo de la economía local, debido a que es una fuente de empleo, permite el acercamiento de los turistas hacia las costumbres y tradiciones de los diferentes pueblos y nacionalidades. De acuerdo al Catastro de alojamientos turísticos establecido por el Ministerio de Turismo, en el cantón Cuenca sólo existen dos establecimientos de alojamiento rural registrados bajo la categoría de Lodge. Por esta razón, el presente proyecto tiene como objetivo realizar un estudio financiero para la implementación de un lodge en la parroquia Victoria del Portete. Para conseguir este objetivo, el proyecto de titulación fue estructurado en tres capítulos.

En el primer capítulo se analizó la situación turística actual de la parroquia, teniendo en cuenta los atractivos y recursos turísticos; y la infraestructura que posee.

En el segundo capítulo se realizó un estudio de mercado, para diagnosticar las necesidades del target que visitará el lodge. Para ello se aplicó una encuesta y mediante sus resultados se determinó el perfil del cliente.

En el tercer capítulo se desarrolló un estudio económico-financiero para la implementación del lodge. Para esto, se calculó la inversión inicial requerida y se analizó las fuentes de financiamiento para el proyecto. Adicionalmente, se aplicaron diferentes indicadores financieros; VAN, TIR, B/C y PR que permitieron conocer la viabilidad del proyecto.

Finalmente, este proyecto pretende dar a conocer a la parroquia como un lugar destinado al turismo de naturaleza, con una opción de alojamiento que no afecte el entorno. Los habitantes de la zona serán partícipes en los procesos operativos del establecimiento, generando de esta forma un desarrollo económico.

## CAPÍTULO 1

### **Análisis de la situación turística actual de la parroquia Victoria del Portete.**

#### **1.1 Historia de la Parroquia**

La historia de la parroquia Victoria del Portete, es muy antigua y arraigada a la historia del Ecuador. Su primera mención se la puede encontrar en épocas muy tempranas de la colonia.

La parroquia pasó desapercibida por un par de siglos hasta que, el 29 de mayo de 1736, llegó a Ecuador uno de los científicos e investigadores más importantes de su época, Charles Marie de la Condamine y su Misión Geodésica Francesa. Junto a La Condamine llegaron a este país, los científicos franceses Luis Godín y Pierre Bouguer. Estos científicos, junto al español Antonio de Ulloa, a petición de la familia real de España y de Vicente Rocafuerte -presidente en aquel entonces de Ecuador- midieron un arco del meridiano de la tierra mediante la triangulación. Esto se realizó en la zona de Victoria del Portete que, en ese momento pertenecía a la parroquia Tarqui (Zuñiga y Neptalí, 1977).

Uno de los hechos históricos más importantes que acontecieron en las llanuras de la actual parroquia, que en ese entonces era conocida como Irquis, fue la Batalla del Portete de Tarqui, el 27 de febrero de 1829, cuando la Gran Colombia fue invadida por tropas peruanas comandadas por el Mariscal José de la Mar. En este acontecimiento obtuvo la victoria el ejército Gran Colombiano liderado por el Mariscal Antonio José de Sucre, y debido a esto, adoptaría el nombre de Victoria del Portete (Instituto Geográfico Militar, 2011). Finalmente, el 8 de octubre de 1944, gracias al esfuerzo de algunos vecinos, se establece la parroquia por necesidades económicas y sociales.

La parroquia se encuentra ubicada al sur del cantón Cuenca, provincia del Azuay aproximadamente a 25 km desde el centro histórico de la misma ciudad. Limita hacia el norte con las parroquias Tarqui y Baños; al sur con las parroquias San Gerardo y Girón del cantón Girón; al este con la parroquia Cumbe y al oeste con la parroquia de Baños (GAD Victoria del Portete, 2022).

## 1.2 Diagnóstico de atractivos turísticos

El turismo es una de las actividades trascendentales para la economía de una localidad, por su gran eficacia y amplitud para el desarrollo. En la actualidad, a los turistas les interesa vivir experiencias extraordinarias, únicas, que vayan conforme a sus actuales gustos, necesidades y prioridades; como las de interactuar con comunidades que ellos visitan, estar en contacto con la naturaleza, desarrollar actividades físicas al aire libre, además de preservar y mejorar su salud.

De acuerdo con Guerrero y Ramos (2014), los atractivos turísticos son el conjunto de elementos que se pueden transformar en un producto turístico, el cual tiene la capacidad de influir sobre la decisión del turista, motivándolo a visitar un determinado destino.

Los atractivos y recursos turísticos son considerados como base fundamental para el desarrollo de una determinada localidad, es importante invertir en ellos para fortalecer el patrimonio, la identidad cultural, y de igual forma motivar a los turistas para que realicen una visita. Incluso los habitantes de la zona pueden disfrutar de los mismos.

Un destino turístico no debe difundir sólo una imagen para influenciar a los turistas para que lo visiten; el destino también debe asegurar que esa imagen sea transmitida a las personas y tenga la capacidad de atender los deseos y expectativas de los turistas (Nielsen, 2002).

Realizar una evaluación a los atractivos turísticos de un determinado lugar, permitirá definir el estado de cada uno de los mismos, poder referenciar parámetros o indicadores para diseñar un instrumento como herramienta para evaluarlo y a su vez proponer estrategias funcionales que permitan su conservación.

## 1.2.1 Clasificación de atractivos turísticos

En el Ecuador, el Ministerio de Turismo es la entidad encargada de catalogar oficialmente los recursos existentes en el país, y asignarlos como atractivos turísticos. Para ello deben reunir elementos y características de valor a nivel internacional, como su historia, infraestructura, servicios, atracción, fascinación, entre otras.

Los atractivos turísticos se pueden clasificar considerando dos categorías: sitios naturales y manifestaciones culturales. Dentro de los sitios naturales encontramos: montañas, desiertos, ríos, bosques, planicies. En la categoría manifestaciones culturales se reconocen los tipos de: arquitectura, folklore, acontecimientos históricos (Mintur, 2016).

La parroquia Victoria del Portete, cuenta con algunos atractivos turísticos reconocidos por el Ministerio de Turismo, entre los cuales podemos considerar:

- **El Templete de la batalla de Tarqui.**

Se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Cuenca en el límite con el cantón Girón. Se trata de un monumento con forma de pirámide que conmemora la batalla que se libró el 27 de febrero de 1829 en las llanuras de Tarqui, actualmente conocida como Victoria del Portete. El 27 de febrero de cada año acuden a este sitio autoridades militares y civiles para “rendir homenaje a la gesta heroica de los soldados ecuatorianos” (Ministerio de Gobierno, 2015).

**Figura 1:** *Tempete de la batalla de Tarqui.*



*Fuente: Tatiana Sandoval, 2020*

- **El Pucará de Shío.**

Se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Cuenca a 15 minutos del Templete de Tarqui. El nombre de Shio es de origen Cañari y la palabra pukara hace referencia a fortalezas cañaris de piedra. Esta construcción tiene forma de pirámide escalonada y en su base se encuentra un canal el cual tenía la función de dificultar el arribo del enemigo hacia la parte superior (Espinoza, 2019). El pucará puede ser visibilizado desde varias comunidades de la parroquia. Además, desde la cima del pucará se puede observar hacia el norte la gran llanura de Victoria del Portete incluyendo la parroquia Tarqui y hacia el sur se puede observar el cantón Girón. Este lugar también es llamado por los lugareños como Pan de Azúcar.

**Figura 2:** *Pucará de Shio*



*Fuente: Espinoza, 2019*

- **Manifestaciones culturales.**

Como parte del folklore están las fiestas religiosas que se realizan en honor a las diferentes advocaciones de la virgen María y los diferentes santos patronos, por ejemplo, San Pedro y San Agustín. En estas celebraciones religiosas se pueden evidenciar las diferentes manifestaciones culturales como la danza, la música y el uso de vestimentas típicas de la ruralidad.

Además, existen celebraciones paganas, siendo el carnaval una de las que más se destaca. Esta celebración permite disfrutar de la gastronomía típica de la parroquia, como el cuy asado y diferentes platillos preparados con mote. Los

productos lácteos como el manjar y los quesos tienen una gran acogida, debido a que la parroquia es una zona ganadera en la cual su principal producción es la leche.

**Figura 3:** *Celebración del carnaval.*



**Fuente:** *Fiesta de carnaval*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

### 1.3 Diagnóstico de recursos turísticos

La Organización Mundial del Turismo define a los recursos turísticos como:

Todos aquellos bienes y servicios presentes en un determinado ámbito geográfico capaces de atraer por sí mismos visitantes, y que hacen posible la actividad turística, satisfacen las necesidades de la demanda, mediante la actividad del hombre y de los medios con los que cuenta (Arévalo, 2010, p.13).

Por tanto, los recursos turísticos actúan como soporte de la actividad turística e inciden en la calidad de la oferta. Es importante aplicar una evaluación y realizar un análisis técnico para dar a conocer la situación actual de dichos recursos, para impulsar la actividad turística de la zona y de esta manera incrementar el interés para quienes con frecuencia visitan este lugar.

Entre los recursos turísticos se encuentran:

- **La cuenca del río Irquis**

Es uno de los principales ríos que bañan a la parroquia. De este río, se direcciona agua para su posterior potabilización y así abastecer del líquido vital a las



parroquias de Victoria del Portete y Tarqui.

Es un lugar adecuado para realizar senderismo y en algunos tramos también la pesca deportiva; adicional a esto, mediante su recorrido, se pueden apreciar los bosques nativos de la parroquia. El río Iruquis al unirse con el río Portete forman el río Tarqui, el mismo que forma parte de los cuatro ríos que atraviesan la ciudad de Cuenca.

**Figura 4:** *Cuenca del río Iruquis*



**Fuente:** *Río Iruquis*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

- **La comunidad San Agustín**

Forma parte de las 20 comunidades de la parroquia, tiene un valor histórico debido a que antaño fue una gran hacienda propiedad de los curas redentoristas. Actualmente se puede visitar la iglesia para admirar su arquitectura y el entorno natural en el cual se encuentra. También se puede ser partícipe de las fiestas patronales, y conocer de esta forma más de cerca la cultura de este pueblo.

**Figura 5:** *Comunidad San Agustín.*



**Fuente:** *Comunidad San Agustín.*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

- **Llanura de la batalla de Tarqui.**

Ubicado en la cabecera parroquial, esta llanura se extiende desde el límite con la parroquia Tarqui hasta la comunidad El Portete misma que limita con el cantón Girón. Esta gran llanura se encuentra atravesada por el río Tarqui. Es un lugar en el cual se pueden realizar cabalgatas, y conocer más de cerca la vida cotidiana de los habitantes.

**Figura 6:** *Llanura de la Batalla de Tarqui*



**Fuente:** *Victoria del Portete.*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

## 1.4 Análisis de la infraestructura turística

La infraestructura turística es un conjunto de instalaciones e instituciones que constituyen la base material y organizacional para el desarrollo del turismo. Está conformada por servicios básicos, vías de acceso, transporte, alojamiento, alimentación, servicios para actividades culturales y lúdicas, red de comercios, seguridad y otros.

Según Netto y Lohmann (2012), la infraestructura turística es un sistema de soporte que viabilizan la vida dentro de una sociedad, ya sean estos de tipo público o privado, es un conjunto de soportes utilizados por los turistas desde que salen de su residencia habitual hasta que llegan a su destino y



posteriormente regresar a su lugar de donde partieron, estos equipamientos tienen la característica de que no solo atienden a turistas sino también a residentes.

### 1.4.1 Clasificación de la infraestructura turística

Para que un atractivo turístico sea visitado, es importante la presencia de una infraestructura adecuada, donde también participa el Estado; ayudando así al desarrollo turístico de una determinada zona.

Los requerimientos básicos para el turismo son.

**Servicios básicos:** Elementos necesarios para una comunidad o ciudad, los cuales son indispensables para tener una vida saludable y cómoda. Entre los servicios básicos tenemos el agua, electricidad, teléfono, recolección de basura, red sanitaria.

La parroquia cuenta con los siguientes servicios básicos:

- Agua potable: Las principales empresas que brindan el servicio de agua potable en la parroquia son el Sistema comunitario de Agua Tarqui - Victoria del Portete y el Sistema de Agua Potable Corralpamba - Buena Esperanza.
- Electricidad: Este servicio lo brinda la empresa eléctrica regional Centro Sur.
- Teléfono y red sanitaria: Estos servicios están a cargo de la Empresa de Telecomunicaciones Agua Potable y Alcantarillado (ETAPA).
- Recolección de basura: Este trabajo lo realiza la Empresa Municipal de Aseo de Cuenca (EMAC).

**Seguridad:** Bomberos, policías.

La seguridad ciudadana es una política del Estado, destinada a fortalecer y modernizar los mecanismos necesarios para garantizar los derechos humanos, en especial el derecho a una vida libre de violencia y delincuencia, la disminución de los niveles de delincuencia, la protección de víctimas y el mejoramiento de la calidad de vida de todos los ecuatorianos (Armas, 2021).

Para ello la parroquia cuenta con la Unidad de Policía Comunitaria San Pedro de Escaleras.

**Transporte:** Autobús, taxi.

De acuerdo con Campos, Rus y Nombela (2003), el transporte puede definirse como el movimiento de personas y de mercancías a lo largo del espacio físico de una zona, mediante tres modalidades: terrestre, aéreo, marítimo o la combinación de estos.

La industria del transporte se encuentra formada por empresas que se dedican a esta actividad. Para ello en la parroquia existe el servicio de transporte por autobús brindado por la empresa TRANS.VICPORT.

**Vías de acceso:** Las vías de acceso pueden ser aéreas, marítimas, terrestres, férreas. La principal vía de acceso a la parroquia es la vía Girón - Pasaje.

**Servicios complementarios:** Son “aquellas actividades que no afectan directamente el turismo, pero que estando en la zona de destino permiten cubrir las necesidades que pueden surgir” (Sotomayor y Galindo, 2021, p.2).

**Comercio.** En el área del comercio, en la parroquia existen varios supermercados que abastecen de alimentos o víveres variados. Adicionalmente, se encuentra el Centro Agrícola Cantonal de Cuenca, es una corporación de derecho privado, sin fines de lucro. En este espacio, durante las fiestas de Cuenca, se realizan eventos musicales, festivales gastronómicos, rodeo montubio, entre otros.

**Salud.** En el centro parroquial, está ubicado el centro de salud Victoria del Portete, correspondiente al primer nivel de atención de salud y pertenece al Ministerio de Salud Pública, Distrito de Salud 01D02.

**Educación.** En el ámbito de la educación se encuentra la Unidad Educativa del Milenio Victoria del Portete.

## CAPÍTULO 2

### **Estudio de mercado para el diagnóstico de las necesidades del target que visitará el Lodge.**

En todo negocio, un estudio de mercado es una herramienta de análisis para medir la oferta y demanda del servicio que se propone. “El mercado de la hotelería se caracteriza por ser de carácter global, donde la transacción y el consumo ocurren en tiempos y lugares diferentes” (Mondaca, Guala, Montesinos y Salazar, 2019). En este sentido la importancia de un estudio de mercado radica en que permite conocer las características y preferencias de los consumidores con respecto a un producto o servicio.

#### **2.1 Definición de mercado**

Hoy en día, la mayoría de empresas son conscientes de que no pueden servir de una manera óptima a todos los clientes que existen en un determinado mercado. Esto se debe principalmente a que los gustos, preferencias y necesidades van cambiando con el tiempo y de persona a persona.

El mercado abarca compradores, y estos se diferencian por sus deseos, recursos, prácticas de compra, etc. Mediante la segmentación de mercado, las empresas clasifican en grupos grandes y pequeños, a los que se puede llegar de una manera eficaz y eficiente, con los productos y servicios que satisfacen sus necesidades (Kotler y Armstrong, 2008).

En síntesis, el mercado es el conjunto de compradores potenciales, los cuales tienen una determinada necesidad y/o deseo; estas personas constituyen la demanda. Por otra parte, la oferta, ofrece servicios y productos para lograr satisfacer las necesidades o deseos de los compradores. Ambas partes son las principales fuerzas que movilizan el mercado en un determinado lugar.

#### **2.2 Selección de la muestra**

Cuando se trata de realizar una investigación, en varias ocasiones la población

objetivo que se pretende estudiar es relativamente grande, esto implica destinar muchos recursos y demasiado tiempo para ejecutarlo. Algunas poblaciones son infinitas, por lo tanto, es imposible verificar todos los elementos de estas poblaciones. Es debido a esto que la selección de una muestra es factible para estudiar solo una parte de ella, la cual representará al resto y permitirá generalizar los datos (López, 2004).

No existe una sola forma para seleccionar una muestra representativa, se pueden utilizar varios métodos; sin embargo, éstos deben respetar el fundamento de aleatoriedad (Arrazola y Zabala, 2017). Por lo tanto, una selección correcta de la muestra, permitirá generalizar las características de la población objetivo.

## **2.2.1 Población de referencia**

Se define como población a “un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para las cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación” (Arias, 2006, p.81).

Dicho lo anterior, la población es un fenómeno a estudiar, donde los individuos poseen características en común, esto da origen a una diversidad de datos para realizar una investigación.

Para el presente estudio de mercado se ha tomado como población de referencia a aquellos turistas nacionales y extranjeros que visitan la ciudad de Cuenca, debido a que el lodge estará ubicado en este cantón. Se ha tomado en cuenta el número de llegadas establecidas por el Ministerio de Turismo para el año 2021, siendo un total de 522.006.

A fin de determinar las diferentes necesidades que tienen los turistas nacionales y extranjeros que visitan Ecuador, se procede a aplicar encuestas, donde se obtiene información sobre hospedaje, servicios ofertados, cantidad de dinero que están dispuestos a pagar por su estadía, otras actividades que les gustaría realizar en el medio rural; y su aporte para aprovechar y conservar los recursos

turísticos que dispone la parroquia Victoria del Portete.

## 2.2.2 Tipo de muestreo

Al momento de seleccionar una muestra, se debe tener en cuenta que existen dos tipos de muestreo, el probabilístico y el no probabilístico. En el caso del muestreo probabilístico, todos los miembros de la población tienen la misma posibilidad de ser elegidos, debido a que la selección es aleatoria; de esta forma se garantiza que la muestra sea representativa. En el muestreo no probabilístico, los elementos no tienen la misma posibilidad de ser seleccionados, sino que dependen de las necesidades o características específicas de la investigación o de las preferencias de los investigadores (Stoppiello, 2009).

Para el estudio de mercado de este proyecto, se aplicará el muestreo probabilístico aleatorio simple, el mismo que corresponde a “una muestra seleccionada de manera que cada elemento o individuo de la población tenga las mismas posibilidades de que se le incluya” (Lind, Marchal y Wathen, 2012, p. 267). Se ha seleccionado esta técnica debido a que se pretende estudiar una población finita y homogénea en cuanto a las necesidades y la actividad que realizan que en este caso es el turismo.

## 2.2.3 Cálculo de la muestra

Teniendo en cuenta que se analizará una población finita, la fórmula a usar es la siguiente:

$$n = \frac{Z^2 (p * q * N)}{Ne^2 + Z^2(p * q)}$$

n= tamaño de la muestra

Z= valor de Z crítico, calculado en las tablas del área de la curva normal. Llamado también nivel de confianza.

p= proporción aproximada del fenómeno en estudio en la población de referencia.

q= proporción de la población de referencia.

e= error de estimación o muestreo.

N= Tamaño de la población.

n = ?

## **Datos.**

N= 522006

Z = 1.96

p = 0.5

q = 0.5

e = 0.05

## **Aplicación de la fórmula.**

$$n = \frac{(522006) * (1.96)^2 * (0.5)(0.5)}{(0.05)^2 * (522006 - 1) + (1.96)^2 * (0.5)(0.5)}$$

$$n = \frac{501334.5624}{(0.05)^2 * (522006 - 1) + (1.96)^2 * (0.5)(0.5)}$$

**Tamaño de la muestra:** n= 385

## 2.2.4 Análisis de resultados

Los resultados obtenidos mediante la aplicación de encuestas a 386 turistas nacionales y extranjeros, aportaron para definir el perfil del turista que se hospedaría en un Lodge, en la parroquia Victoria del Portete. Además, estos datos nos permiten conocer la importancia de las características y servicios que debe brindar el establecimiento para la satisfacción del cliente.

A continuación, se presenta el análisis e interpretación de resultados obtenidos.

### Propuesta de implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete.

#### Pregunta 1. Seleccione su rango de edad.

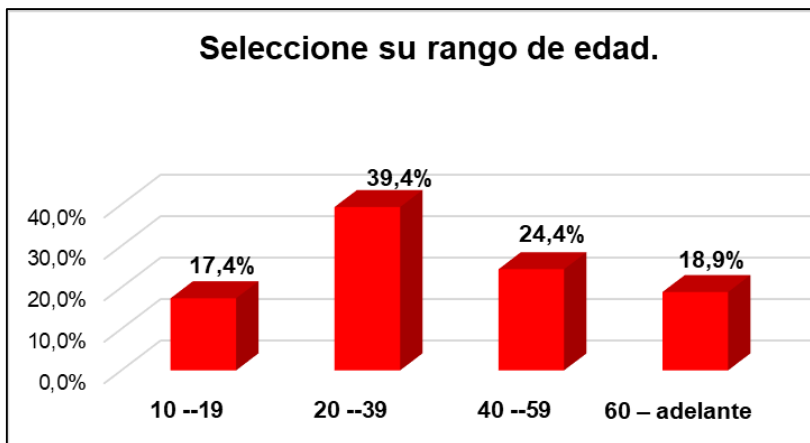
Tabla 1: Resultados del rango de edad

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
10 – 19 años	67	17,4 %
20- 39 años	152	39,4 %
40 – 59 años	94	24,4%
60 años – adelante	73	18,9%

Fuente: Encuesta sobre el perfil del turista

Autores: Bryam Deleg y Elián Morales

Figura 7: Resultados del rango de edad.



Fuente: Encuesta sobre el perfil del turista

Autores: Bryam Deleg y Elián Morales

Al analizar los resultados referentes al rango de edad de los encuestados, predomina la edad entre 20 y 39 años, con un 39,4%; quienes son considerados

como adultos jóvenes. Con este resultado, se puede proponer actividades encaminadas a disfrutar del turismo de aventura como cabalgatas y ciclismo. Un 24,4% está constituido por personas con un rango de edad entre 40 y 59 años, quienes son considerados como adultos, para quienes se puede considerar actividades de relajación.

## Pregunta 2. Seleccione su género.

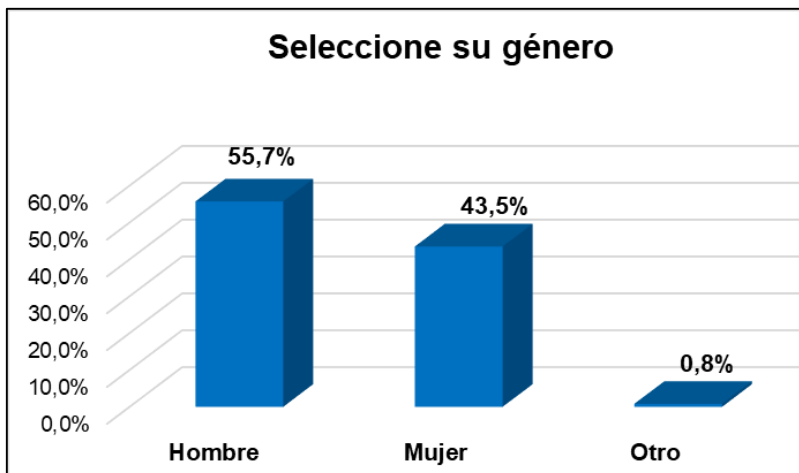
Tabla 2: Resultados de la selección de género.

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
Hombre	215	55,7%
Mujer	168	43,5%
Otro	3	0,8%

Fuente: Encuesta sobre el perfil del turista

Autores: Bryam Deleg y Elián Morales

Figura 8: Resultados de la selección de género.



Fuente: Encuesta sobre el perfil del turista

Autores: Bryam Deleg y Elián Morales

Las personas encuestadas, corresponden al género masculino en un 55,7% y en un 43,5% al género femenino; prevalece el género masculino no por mucho. Con respecto al género otro, representa un 0.8%, siendo un porcentaje mínimo.



### Pregunta 3. ¿Cuál es su nivel de educación?

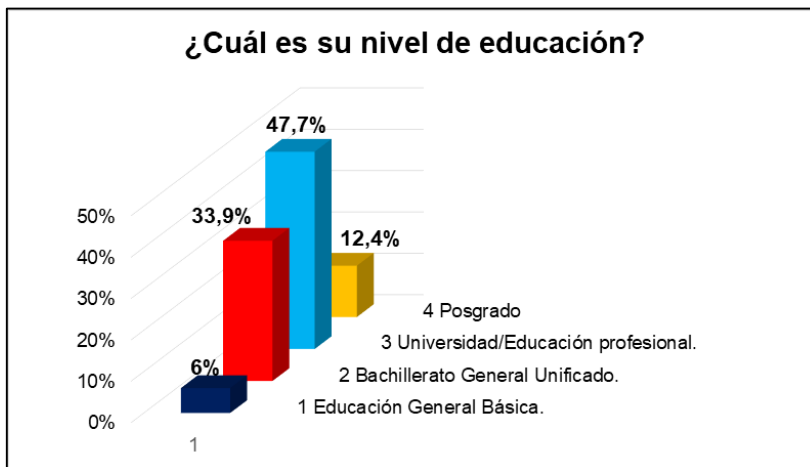
**Tabla 3:** Resultados del nivel de educación.

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
Educación General Básica.	23	6%
Bachillerato General Unificado.	131	33,9%
Universidad/Educación profesional.	184	47,7%
Posgrado	48	12,4%

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 9:** Resultados del nivel de educación.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

El grupo predominante lo conforman las personas que tienen un nivel educativo universitario o educación profesional con el 47,7%, lo cual implica que, al ser personas con mayor conocimiento académico, serán exigentes en cuanto a los servicios que ofrezca el establecimiento, además de contar con un mayor nivel de ingresos. Otro grupo que también alcanza un porcentaje moderado lo conforman las personas que han culminado sus estudios en el nivel de Bachillerato General Unificado, con el 33,9%.

## Pregunta 4. ¿A qué región pertenece?

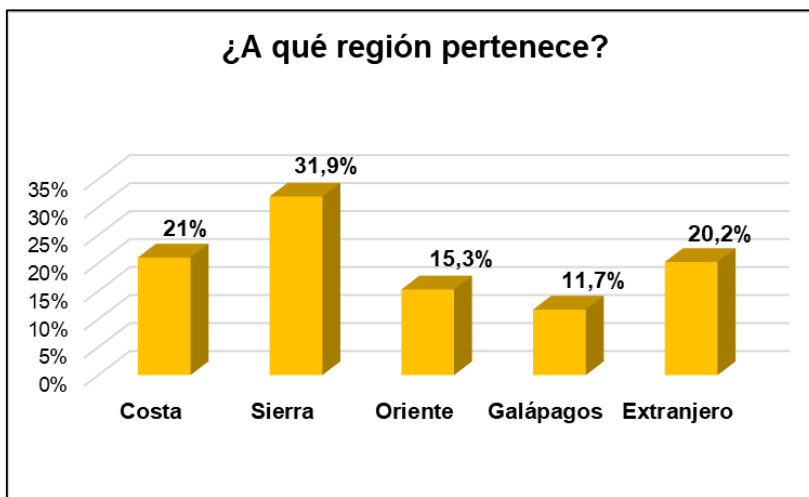
**Tabla 4:** Resultados del lugar de procedencia de los encuestados.

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
Costa.	<b>81</b>	<b>21%</b>
Sierra	<b>123</b>	<b>31,9%</b>
Oriente	<b>59</b>	<b>15,3%</b>
Galápagos	<b>45</b>	<b>11,7%</b>
Extranjero	<b>78</b>	<b>20,2%</b>

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 10:** Región de procedencia de los encuestados.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Los visitantes de la región Sierra prevalecen, con el 31,9%. Otro porcentaje importante está conformado por personas de la Costa con el 21%, así que sería útil climatizar ciertas instalaciones del establecimiento, para atender a este grupo de turistas. Los extranjeros que representan el 20,2%, por lo que se debe considerar la contratación de personal con dominio de otros idiomas.

## Pregunta 5. ¿Usted conoce o ha escuchado sobre la parroquia Victoria del Portete?

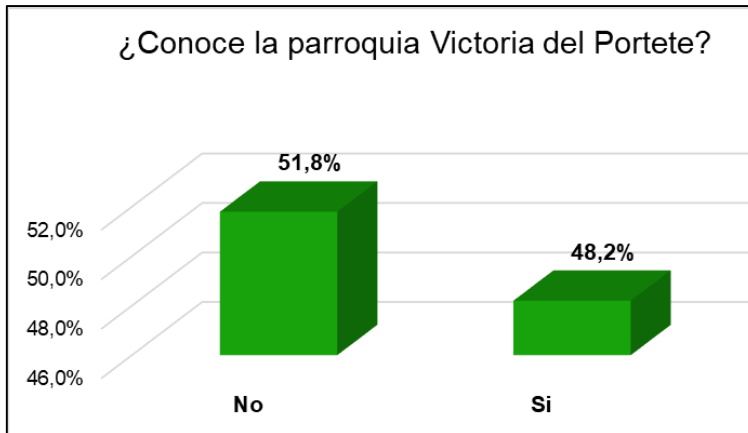
**Tabla 5:** Resultado sobre el conocimiento de los encuestados acerca de la parroquia Victoria del Portete.

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
No	<b>200</b>	<b>51,8%</b>
Si	<b>186</b>	<b>48,2%</b>

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 11:** Conocimiento de los encuestados acerca de la parroquia Victoria del Portete.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista  
**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

El 51,8% de los turistas encuestados no conocen o no ha escuchado sobre la parroquia Victoria del Portete, mientras que 48,2% si conoce este lugar. Esto implica una mayor inversión en publicidad, para promocionar de mejor manera la parroquia.

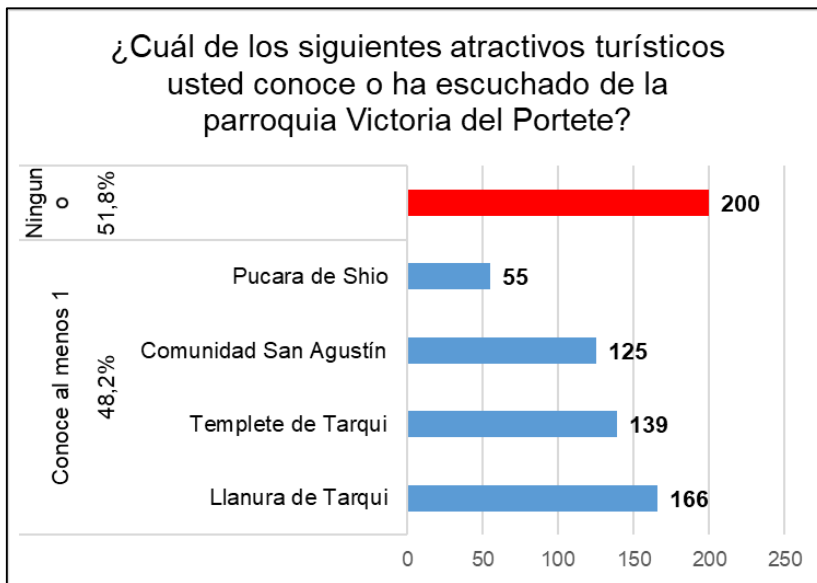
**Pregunta 6.** ¿Cuál de los siguientes atractivos turísticos usted conoce o ha escuchado de la parroquia Victoria del Portete?

**Tabla 6:** Resultados sobre los atractivos turísticos que el encuestado conoce.

	Cantidad	Porcentaje	Alternativas	Cantidad
<b>Conoce al menos 1 atractivo.</b>	<b>186</b>	<b>48,2%</b>	Templete de Tarqui	<b>139</b>
			Pucará de Shio	<b>55</b>
			Llanura de Tarqui	<b>166</b>
			Comunidad San Agustín	<b>125</b>
<b>Ninguno</b>	<b>200</b>	<b>51,8%</b>		

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista  
**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 12:** Atractivos turísticos que conoce el turista.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

El 51,8% de las personas encuestadas, no conocen o no han escuchado sobre los atractivos turísticos del sector; mientras que el 48,2% si lo ha hecho. Del segundo grupo, 55 personas han escuchado o conocen el Pucará de Shio; 125 personas conocen la comunidad de San Agustín; 139 turistas conocen el templete de Tarqui y finalmente el atractivo turístico más conocido es la Llanura de Tarqui, con 166 respuestas. A partir de esto, se puede realizar una promoción de los atractivos menos conocidos.

**Pregunta 7.** ¿Cuál de las siguientes actividades le gustaría realizar al visitar la parroquia Victoria del Portete?

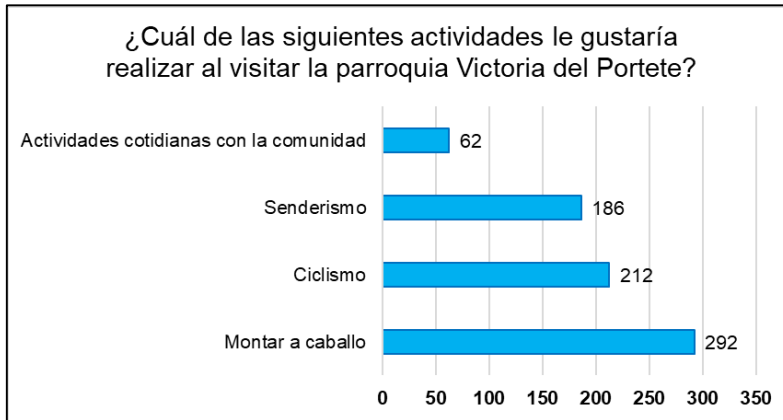
**Tabla 7:** Resultados de las actividades preferidas por los encuestados.

Alternativas	Cantidad de votaciones	Porcentaje
Montar a caballo	<b>292</b>	<b>38,83%</b>
Ciclismo	<b>212</b>	<b>28,20%</b>
Senderismo	<b>186</b>	<b>24,73%</b>
Actividades cotidianas con la comunidad	<b>62</b>	<b>8,24%</b>
<b>Total</b>	<b>752</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 13:** Actividades que el gustaría al turista.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

De las 386 personas encuestadas con relación a las actividades que le gustaría realizar, montar a caballo es la actividad favorita entre las propuestas, con 292 votos; el ciclismo ocupa el segundo lugar con 212 votos, luego el senderismo con 186 votos; y por último, actividades con la comunidad con 62 votos. A partir de estas respuestas, se puede considerar a la cabalgata y al ciclismo como actividades para realizar una ruta que permita conocer los diferentes atractivos de la zona.

### **Pregunta 8.** Cuando viaja, ¿Con quién realiza habitualmente sus viajes?

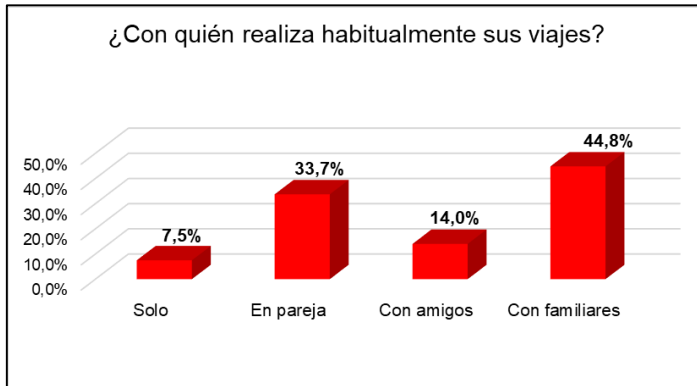
**Tabla 8:** Resultados sobre la forma de viajar de los turistas encuestados

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
Solo	29	7,5%
En pareja	130	33,7%
Con amigos	54	14%
Con familiares	173	44,8%

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figure 13:** Forma de acompañamiento en los viajes.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

El 44,8% de encuestados, prefiere viajar en familia, y el 33,7% en pareja. Es importante que, al momento de diseñar las habitaciones, éstas podrían ser matrimoniales y familiares en su mayoría. El 14% de los encuestados viaja con amigos y finalmente el 7,5% lo conforman las personas que prefieren viajar solos.

### Pregunta 9. ¿Con qué frecuencia se hospeda cuando viaja?

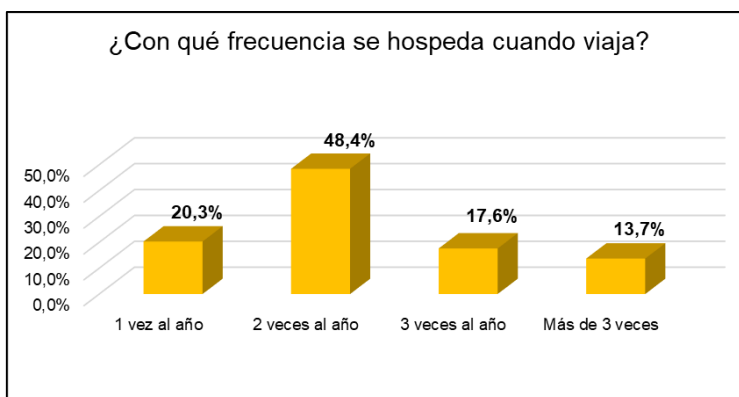
**Tabla 9:** Resultados de la frecuencia de hospedaje que realiza el turista al viajar.

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
1 vez al año	78	20,3%
2 veces al año	187	48,4%
3 veces al año	68	17,6%
Más de 3 veces	53	13,7%

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 14:** Frecuencia de hospedaje del turista cuando viaja.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

El 48,4% de encuestados, se hospedan 2 veces al año cuando viajan, esto se puede relacionar con el calendario de feriados que posee el país y con la diferencia del régimen escolar que presenta tanto la región Costa y Sierra.

El 20,3% de los encuestados se hospeda una vez al año. Sin embargo, se debe considerar al 17,6% que se hospeda 3 veces al año y al 13,7% que se hospeda más de tres veces.

### **Pregunta 10.** ¿Estaría dispuesto a hospedarse en un Lodge en la parroquia Victoria del Portete?

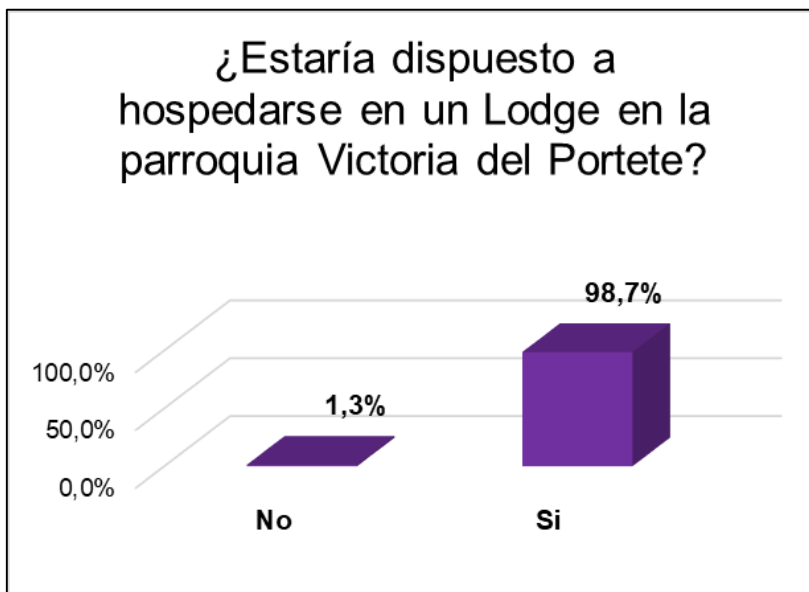
**Tabla 10:** Resultados de los turistas sobre la disposición a hospedarse en la parroquia Victoria del Portete.

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
No	5	1,3%
Si	381	98,7%

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 15:** Disposición de hospedarse.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Los resultados indican que el 98,70% de los turistas encuestados están dispuestos a hospedarse en el Lodge, lo que significa que el establecimiento podría tener una buena acogida.

**Pregunta 11.** ¿Cuánto dinero suele destinar en promedio para consumos de alojamiento?

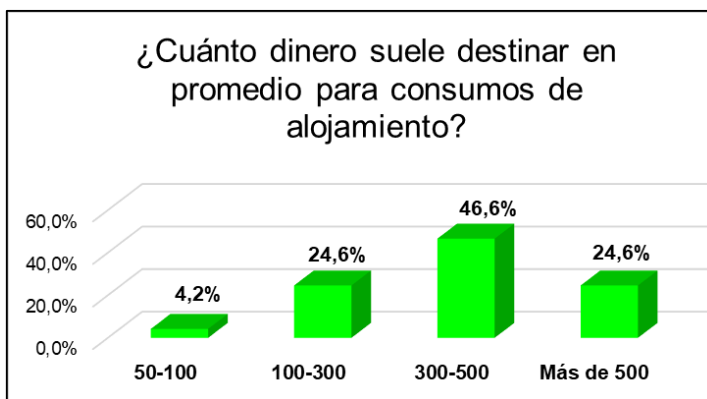
**Tabla 11:** Resultados referentes a la cantidad de dinero que los turistas destinan a consumos de alojamiento.

Alternativas	Cantidad	Porcentaje
\$50-\$100	16	4,2%
\$100-\$300	95	24,6%
\$300-\$500	180	46,6%
Más de \$500	95	24,6%

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 16:** Cantidad de dinero que el turista destina en alojamiento.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

De acuerdo al promedio de los consumos en alojamiento que realizan los turistas cuando viajan; el mayor porcentaje representado por el 46,6%, realiza consumos entre \$300-\$500, este resultado está relacionado con el nivel de educación que mantienen. Quienes realizan un gasto entre \$100-\$300 representan el 24,6%, al igual que quienes consumen más de \$500. Finalmente, el grupo minoritario lo conforma el 4,2% que realiza un consumo promedio entre \$50-\$100.



**Pregunta 12.** Seleccione el grado de importancia que tienen para usted las siguientes características que debería tener un Lodge.

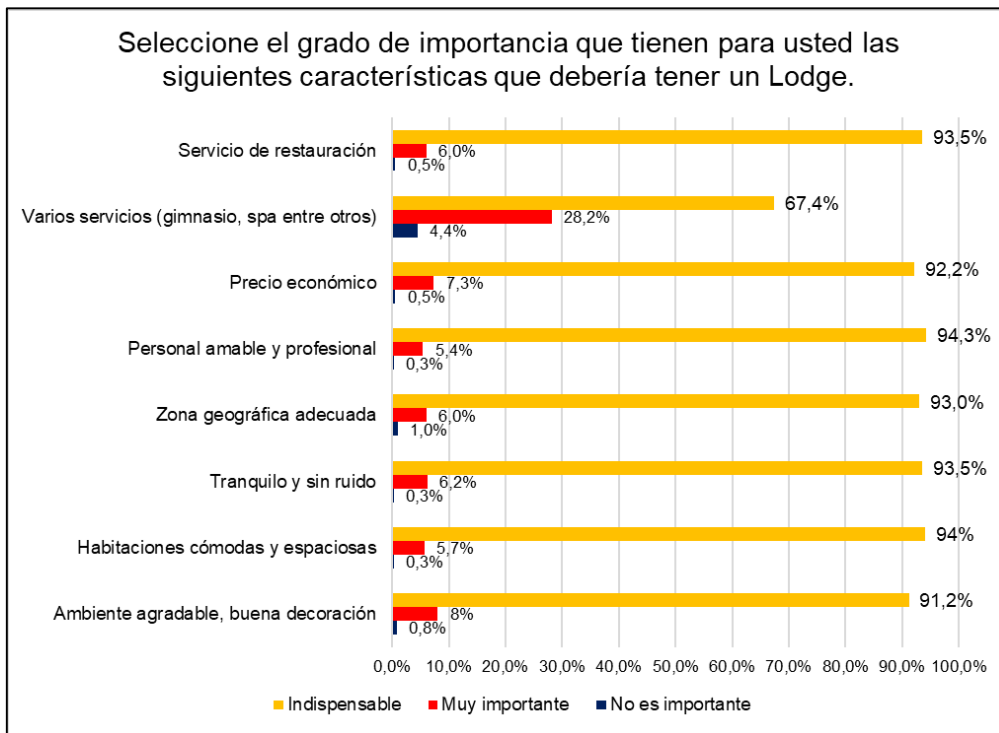
**Tabla 12:** Resultado sobre el grado de importancia de las características de un Lodge.

<b>Alternativas</b>	<b>No es importante</b>	<b>Muy importante</b>	<b>Indispensable</b>
Ambiente agradable, buena decoración	0,8%	8%	91,2%
Habitaciones cómodas y espaciosas	0,3%	5,7%	94%
Tranquilo y sin ruido	0,3%	6,2%	93,5%
Zona geográfica adecuada	1,0%	6,0%	93,0%
Personal amable y profesional	0,3%	5,4%	94,3%
Precio económico	0,5%	7,3%	92,2%
Varios servicios (gimnasio, spa entre otros)	4,4%	28,2%	67,4%
Servicio de restauración	0,5%	6,0%	93,5%

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 17:** Grado de importancia de las características de un Lodge.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Para los encuestados, son indispensables todas las características que debe tener un lodge; sin embargo, se debe tener en cuenta que en el caso de servicios como el gimnasio y el spa es indispensable para el 67,4% de las personas, muy importante para el 28,2% y no es importante para el 4,4% siendo así la variable que mayor diferencia presenta.

**Pregunta 13.** Seleccione el grado de importancia que tienen para usted los siguientes servicios.

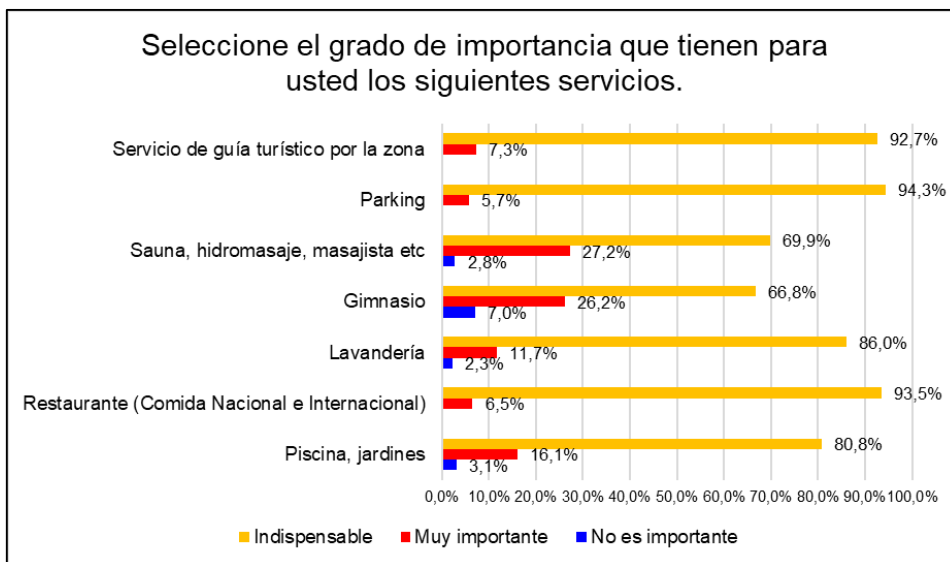
**Tabla 13:** Resultado del grado de importancia de los servicios de un Lodge.

Alternativas	No es importante	Muy importante	Indispensable
Piscina, jardines	3,1%	16,1%	80,8%
Restaurante (Comida Nacional e Internacional)	0%	6,5%	93,5%
Lavandería	2,3%	11,7%	86,0%
Gimnasio	7,0%	26,2%	66,8%
Sauna, hidromasaje, masajista.	2,8%	27,2%	69,9%
Parking	0%	5,7%	94,3%
Servicio de guía turístico por la zona	0%	7,3%	92,7%

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 18:** Grado de importancia de los servicios que ofertará el Lodge.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

En este caso se evidencia que los servicios que ofertaría el lodge son en su totalidad indispensables para los encuestados. Pero existe una diferencia con respecto a los servicios de sauna, hidromasaje, masajista siendo indispensable en un 69,9%; muy importante con el 27,2% y no es importante para el 2,8%. En el caso del servicio de gimnasio para el 66,8% es indispensable; muy importante para el 26,2% y no es importante para el 7% de los encuestados.

#### **Pregunta 14.** ¿Cuál es el medio que usa para realizar reservas?

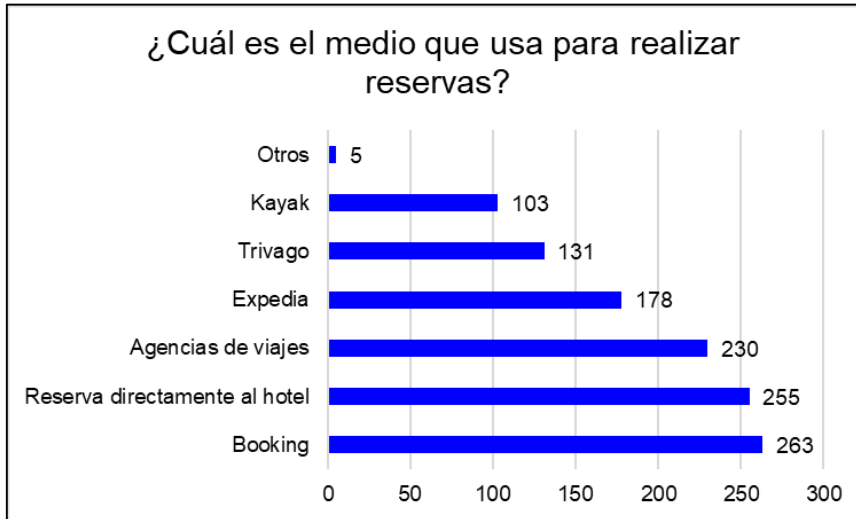
**Tabla 14:** Resultados sobre las alternativas del turista para realizar reservas.

<b>Alternativas</b>	<b>Cantidad de votaciones</b>	<b>Porcentaje</b>
Reserva directamente al hotel	<b>255</b>	<b>21,89%</b>
Agencias de viajes	<b>230</b>	<b>19,74%</b>
Booking	<b>263</b>	<b>22,58%</b>
Expedia	<b>178</b>	<b>15,28%</b>
Trivago	<b>131</b>	<b>11,24%</b>
Kayak	<b>103</b>	<b>8,84%</b>
Otros	<b>5</b>	<b>0,43%</b>
<b>Total</b>	<b>1165</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

**Figura 19:** Medios usados para realizar reservas.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

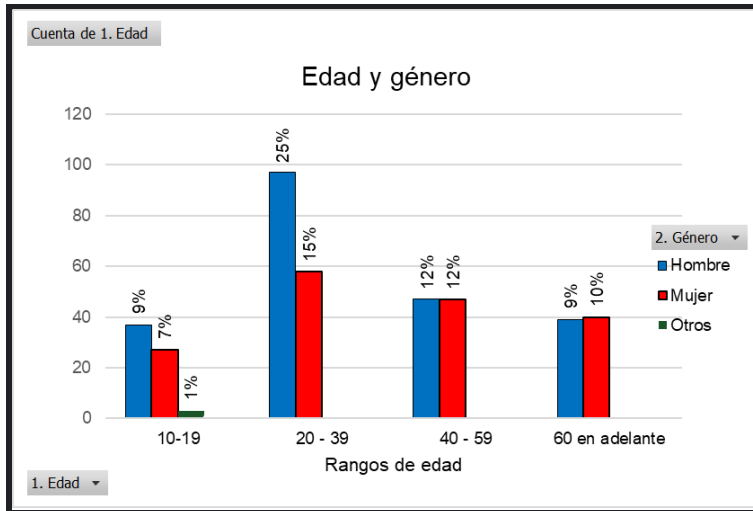
**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

De las 386 personas encuestadas, en relación al medio que utilizan para realizar reservas, la opción de Booking es la de mayor preferencia con una votación de 263 veces. Otro grupo importante está conformado por las personas que prefieren realizar sus reservas directamente al hotel en este caso son 255. Con respecto a las agencias de viajes, 230 personas prefieren este medio para realizar las reservas. Por lo tanto, una de las OTAs que se debe considerar para promocionar los servicios, es Booking.

## 2.3 Perfil del turista que visitará el Lodge.

Una vez que se ha realizado la interpretación de los resultados de las encuestas, se define que el perfil del turista que visitará el Lodge contará con las siguientes características.

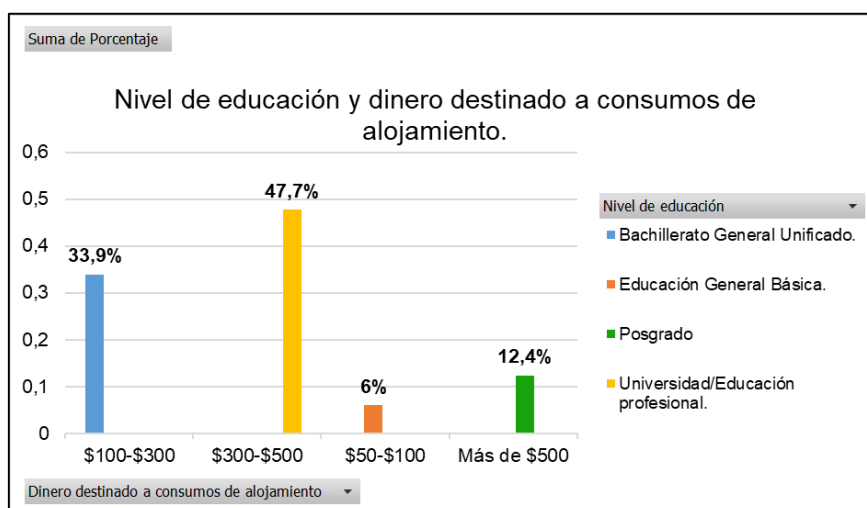
**Figura 20:** Análisis entre edad y género de los encuestados.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista  
**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Los principales turistas contarían con un rango de edad que se encuentra entre 20 y 39 años, considerados como adultos jóvenes, en el cual el mayor porcentaje lo conforman hombres.

**Figura 21:** Nivel de educación y consumos de alojamiento.

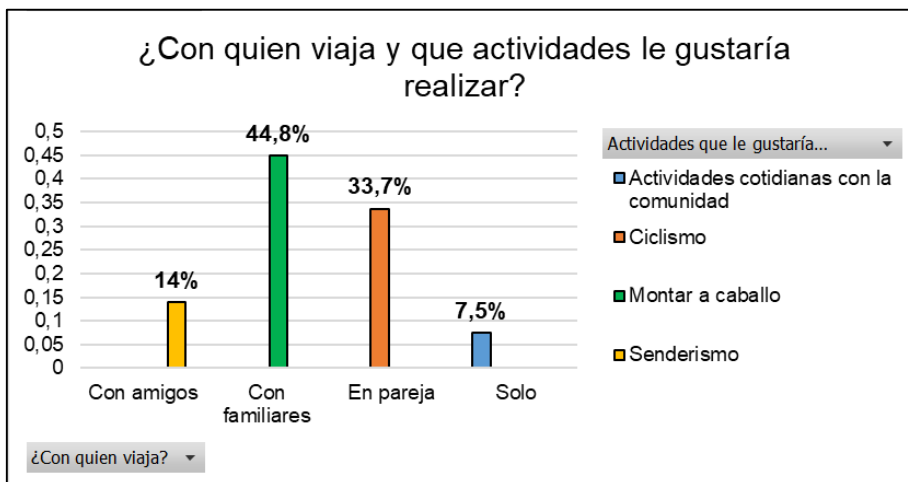


**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista  
**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Al mismo tiempo, tienen un nivel de educación universitario o educación profesional, lo cual influye en su capacidad adquisitiva, debido a que su promedio de gasto en consumos de alojamiento está entre los \$300-\$500, haciendo que sean más exigentes en cuanto a la calidad de los servicios ofertados.

Se determina que son personas provenientes de la misma región en la cual se establecerá el Lodge, esto representa una ventaja debido a que las personas estarán adaptadas a las condiciones de clima cambiante que presenta la región Sierra. Sin embargo, se debe considerar también a las personas provenientes de la región Costa y extranjeros para lo cual es necesario tener en cuenta la incorporación de sistemas de calefacción al momento del diseño de las habitaciones.

**Figura 22:** Relación de actividades que le gustaría al turista y con quien viaja.



**Fuente:** Encuesta sobre el perfil del turista

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Al ser un público joven, prefieren actividades de aventura como montar a caballo y bicicleta, lo cual representa una ventaja debido a que el lodge se ubicará en una zona ganadera. Adicionalmente, estas actividades deben ser consideradas para realizarse en familia porque la mayoría prefiere viajar con sus familiares o en pareja, permitiendo además que el turista pueda conocer otros atractivos turísticos de la parroquia.

Finalmente, en cuanto a las reservas, con el uso de OTAs, el turista prefiere realizar sus reservas mediante Booking; sin embargo, se debe considerar que

también existe un porcentaje alto de turistas que prefieren realizar reservas de manera directa en el hotel y a través de las agencias de viaje; así que, el método de venta de habitaciones debería ser multicanal.



## CAPITULO 3

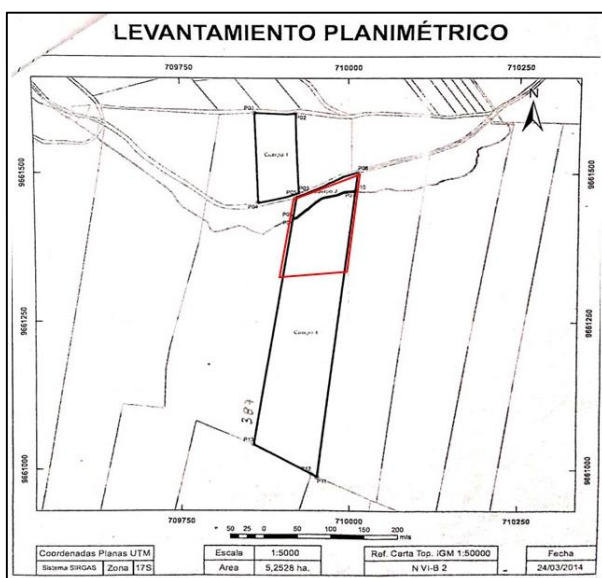
### Estudio económico-financiero para la implementación del Lodge.

Un estudio económico financiero permite elaborar un presupuesto a futuro de la empresa en cuanto a su capacidad para generar beneficios y hacer frente a sus obligaciones. En el siguiente estudio se analiza la parte económico-financiera necesaria para la implementación del Lodge en la parroquia Victoria del Portete; además, se calcularán los índices de rentabilidad para determinar si el proyecto es viable o no.

#### Infraestructura del establecimiento.

Actualmente se dispone de un terreno de 52.528 metros cuadrados, de los cuales se han asignado 10.000 metros cuadrados para la construcción del Lodge. La estimación del precio por metro cuadrado se obtuvo a través de un análisis de aquellos terrenos que se encuentran a la venta en la zona y que cumplen con características similares al terreno disponible para el proyecto.

**Figura 23:** Plano del terreno disponible para el proyecto.



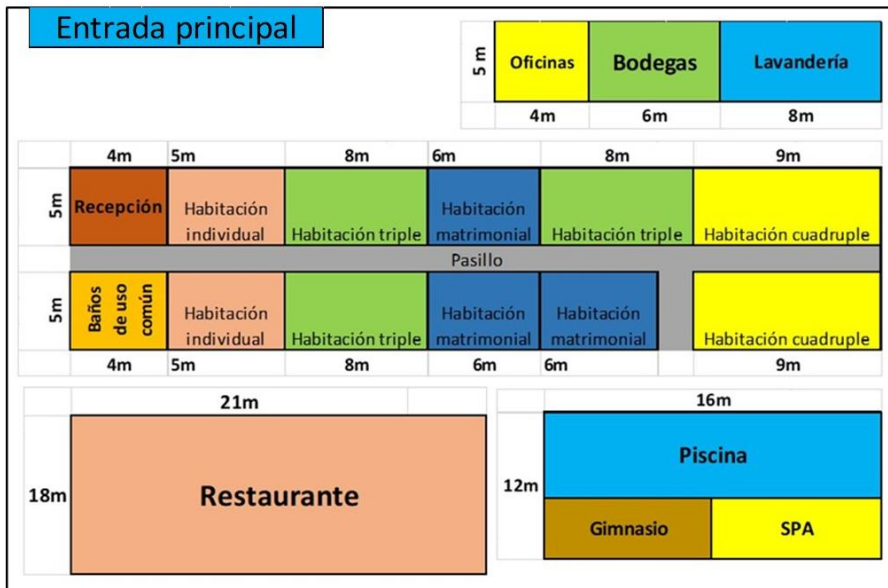
**Fuente:** Sistema nacional de información y gestión de tierras rurales e infraestructuras tecnológica, 2014.

Para tener una aproximación de los elementos necesarios para la implementación del lodge, se realizó un diseño de los diferentes espacios, utilizando el programa Floorplanner.

Para iniciar las actividades, se construirán en una sola planta los espacios mínimos necesarios, los mismos que comprenden: 10 habitaciones, recepción, restaurante, lavandería, bodega, departamentos administrativos, piscina, gimnasio y SPA.

A continuación, se presenta la distribución de los espacios.

**Figura 24:** *Distribución de espacios.*







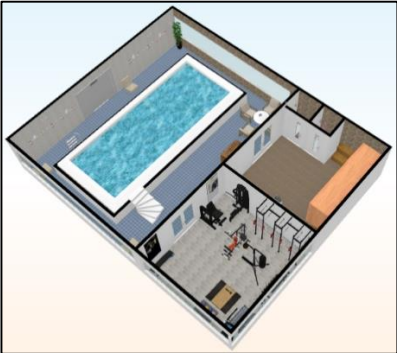



**Fuente:** *Elaboración propia.*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

Para estos espacios, es necesario disponer de aproximadamente 1.140 metros cuadrados de construcción. La estimación del metro cuadrado se obtuvo de la consultoría a diferentes constructoras como: constructora Vásquez, constructora Orellana, constructora PC y arquitectos e ingenieros civiles. El precio aproximado es de \$400 por metro cuadrado, considerando que el lodge no debe afectar la naturaleza del sector.

Tabla 15: *Diseño de los espacios.*

<b>Habitación sencilla.</b>	<b>Habitación matrimonial.</b>
	
<b>Habitación triple.</b>	<b>Habitación cuádruple.</b>
	
<b>Recepción.</b>	<b>Lavandería, bodega y departamentos administrativos.</b>
	
<b>Piscina, gimnasio y SPA</b>	<b>Restaurante.</b>
	

Fuente: *Elaboración propia.*

Autores: *Bryam Deleg y Elián Morales*

## 3.1 Cálculo de la inversión inicial requerida para el proyecto.

Toda inversión requiere de recursos económicos y financieros, por lo que es necesario realizar el estudio respectivo para la implementación del Lodge.

A continuación, podemos observar el detalle de inversión inicial necesaria para la operación del establecimiento. Además, se proyecta el capital de trabajo para cubrir el primer trimestre de funcionamiento.

**Tabla 16:** Cálculo de la inversión inicial requerida.

INVERSIÓN INICIAL				
Descripción	Cantidad	Costo Unidad	Costo Total	Valor Total
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>Capital de trabajo</b>				<b>\$20.401,44</b>
Sueldos y Salarios	3	\$5.722,23	\$17.166,69	
Servicios Básicos	3	\$180,00	\$540,00	
Marketing y publicidad	3	\$120,00	\$360,00	
Amenities	3	\$606,25	\$1.818,75	
Otros costos indirectos			\$516,00	
<b>ACTIVOS FIJOS</b>				
<b>Infraestructura</b>				<b>\$606.000,00</b>
Edificios (456.000 m2)	1	\$456.000,00	\$456.000,00	
Terrenos (10.000 m2)	1	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	
<b>Equipo y maquinaria</b>				<b>\$29.547,72</b>
Aspiradora	1	\$405,28	\$405,28	
Barras para ejercicios	1	\$48,00	\$48,00	
Batidora pequeña	1	\$460,00	\$460,00	
Bicicleta para ejercicios	2	\$300,00	\$600,00	
Cafetera industrial	1	\$350,00	\$350,00	
Caja fuerte	11	\$54,99	\$604,89	
Calefactor	11	\$79,03	\$869,33	
Cocina industrial (fogones)	2	\$420,00	\$840,00	
Congelador	1	\$689,01	\$689,01	
Dispensador de café	2	\$156,97	\$313,94	
Extractor de olores para cocina	1	\$145,00	\$145,00	
Freidora	1	\$136,00	\$136,00	
Horno	1	\$380,00	\$380,00	
Lavadora	2	\$4.200,00	\$8.400,00	
Lavavajillas	1	\$770,47	\$770,47	
Licuadora	1	\$119,10	\$119,10	
Maquina multi fuerza	2	\$356,00	\$712,00	
Maquina polea alta para ejercicios	2	\$295,00	\$590,00	

Microondas	1	\$140,06	\$140,06
Molino para café	1	\$137,99	\$137,99
Parrilla	1	\$530,00	\$530,00
Picadora de papas industrial	1	\$29,99	\$29,99
Plancha de vapor para ropa	1	\$165,00	\$165,00
Plancha eléctrica de cocina	1	\$590,00	\$590,00
Plancha para ropa	2	\$28,99	\$57,98
Refrigerador	1	\$1.118,89	\$1.118,89
Sanduchera	1	\$55,00	\$55,00
Secadora de cabello	10	\$72,99	\$729,90
Secadora de ropa	2	\$909,00	\$1.818,00
Teléfono	11	\$17,99	\$197,89
Televisores	11	\$679,00	\$7.469,00
Waflera	1	\$75,00	\$75,00
<b>Menaje de habitaciones y restaurant</b>			<b>\$16.218,94</b>
Afilador de cuchillos	1	\$24,79	\$24,79
Almohadas	40	\$34,99	\$1.399,60
Base de taza	50	\$1,18	\$59,00
Bowls	10	\$2,60	\$26,00
Copa de vino	50	\$2,32	\$116,00
Cortinas	30	\$14,00	\$420,00
Cubre colchón full	13	\$89,99	\$1.169,87
Cubre colchón king	3	\$119,99	\$359,97
Cubre colchón queen	3	\$100,00	\$300,00
Dubet	20	\$395,00	\$7.900,00
Fundas de almohada	40	\$5,27	\$210,80
Jarras de vidrio	4	\$2,34	\$9,36
Juego cuchillo de mesa (12 pcs)	5	\$6,62	\$33,10
Juego de cucharas (12 pcs)	5	\$8,47	\$42,35
Juego de tenedores (12 pcs)	5	\$9,12	\$45,60
Juego de toallas	30	\$15,95	\$478,50
Plato cuadrado grande	50	\$1,07	\$53,50
Plato postre	50	\$1,38	\$69,00
Plato sopero	50	\$0,82	\$41,00
Porta vajillas	30	\$1,95	\$58,50
Sábanas	40	\$65,00	\$2.600,00
Set de cuchillos	1	\$25,00	\$25,00
Set de ollas	3	\$200,00	\$600,00
Set salero-pimentero	10	\$8,60	\$86,00
Taza para café	50	\$1,04	\$52,00
Vaso para jugo	50	\$0,78	\$39,00
<b>Muebles y enseres</b>			<b>\$32.684,43</b>
Armario	10	\$435,00	\$4.350,00
Base full de 2 plazas	13	\$219,00	\$2.847,00

Base king de 3 plazas	3	\$329,00	\$987,00
Base queen de 2 1/2 plazas	3	\$239,00	\$717,00
Basurero acero inoxidable 12l	15	\$21,07	\$316,05
Butaca decorativa	10	\$280,00	\$2.800,00
Camilla facial y corporal para SPA	1	\$350,00	\$350,00
Colchón full de 2 plazas	13	\$449,00	\$5.837,00
Colchón king de 3 plazas	3	\$599,00	\$1.797,00
Colchón queen de 2 1/2 plazas	3	\$500,00	\$1.500,00
Counter para restaurante	1	\$395,00	\$395,00
Escritorio	20	\$150,00	\$3.000,00
Espejo	15	\$75,00	\$1.125,00
Lámpara	17	\$44,99	\$764,83
Mesa para 2 personas	4	\$100,00	\$400,00
Mesa para cuatro personas	4	\$135,00	\$540,00
Mesa para seis personas	2	\$175,00	\$350,00
Silla para habitaciones	25	\$109,99	\$2.749,75
Silla para bebé	3	\$69,00	\$207,00
Silla para restaurante	30	\$20,00	\$600,00
Tabla de planchar	2	\$26,00	\$52,00
Velador	20	\$49,99	\$999,80
<b>Equipo de computación</b>			<b>\$1.767,97</b>
Computadoras	3	\$429,99	\$1.289,97
Impresora de facturas	2	\$59,00	\$118,00
Impresora	1	\$360,00	\$360,00
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
<b>Gastos pre-operacionales</b>			<b>\$889,60</b>
Permisos operacionales	1	\$889,60	\$889,60
<b>TOTAL DE INVERSIÓN INICIAL</b>			<b>\$707.511,00</b>

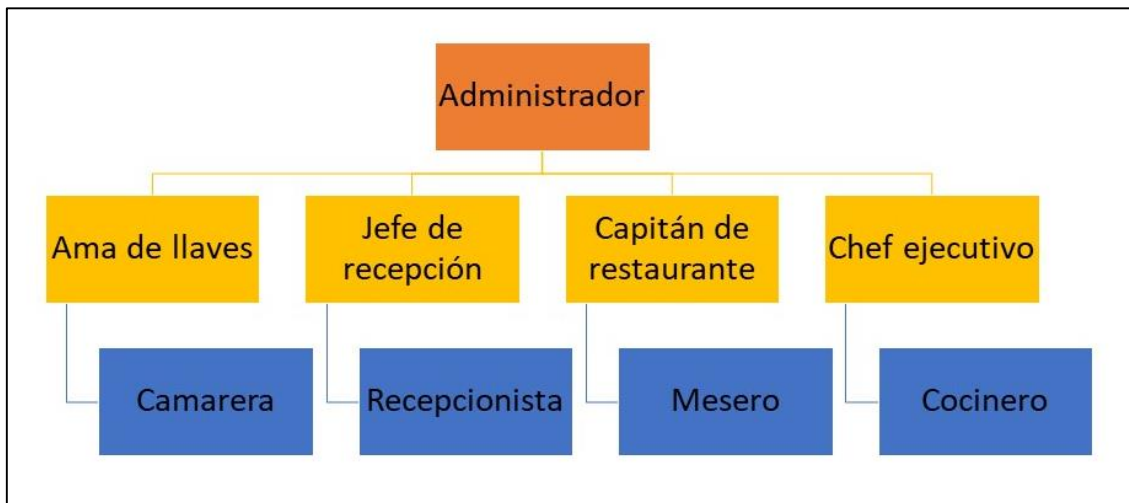
Fuente: *Elaboración propia.*

Autores: *Bryam Deleg y Elián Morales*

### 3.1.1 Costo de Mano de Obra.

Para el cálculo de mano de obra del primer año, se ha tomado en cuenta la estructura organizativa del personal que se requeriría para trabajar en el establecimiento. Adicionalmente se ha considerado como referencia la tabla de estructuras ocupacionales, sueldos y salarios mínimos sectoriales del año 2022 establecida por el Ministerio de Trabajo para la rama de actividad económica de establecimientos que prestan servicios de alojamiento turístico, hoteleros y no hoteleros (Ministerio del Trabajo, 2022, pp. 60-69).

Figura 25: Organigrama



Fuente: *Elaboración propia.*

Autores: *Bryam Deleg y Elián Morales*



**Tabla 17:** Rol de pagos para el primer año de funcionamiento del Lodge.

COSTO DE NÓMINA ANUAL								
S.B.U. 2022: 425								
Rol de pago año 1								
Cargo	Cantidad	S. Mensual	13° sueldo	14° sueldo	Vacaciones	Aporte Patronal	Total Mensual	Total Anual
Administrador	1	\$432,99	\$36,08	\$35,42	\$18,04	\$52,61	\$575,14	\$6.901,66
Ama de llaves	1	\$431,71	\$35,98	\$35,42	\$17,99	\$52,45	\$573,54	\$6.882,52
Jefe de recepción	1	\$431,71	\$35,98	\$35,42	\$17,99	\$52,45	\$573,54	\$6.882,52
Capitán de restaurante	1	\$429,59	\$35,80	\$35,42	\$17,90	\$52,20	\$570,90	\$6.850,81
Chef ejecutivo	1	\$431,29	\$35,94	\$35,42	\$17,97	\$52,40	\$573,02	\$6.876,24
Camarera	1	\$429,59	\$35,80	\$35,42	\$17,90	\$52,20	\$570,90	\$6.850,81
Recepcionista	2	\$429,59	\$35,80	\$35,42	\$17,90	\$52,20	\$1.141,80	\$13.701,61
Mesero	1	\$429,59	\$35,80	\$35,42	\$17,90	\$52,20	\$570,90	\$6.850,81
Cocinero	1	\$430,86	\$35,91	\$35,42	\$17,95	\$52,35	\$572,48	\$6.869,80
<b>TOTAL</b>		<b>\$3.876,92</b>	<b>\$323,08</b>	<b>\$318,75</b>	<b>\$161,54</b>	<b>\$471,05</b>	<b>\$5.722,23</b>	<b>\$68.666,78</b>

**Fuente:** Elaboración propia basado en la tabla de mínimos sectoriales (Ministerio de Trabajo 2022, pp. 60-69).

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales



## 3.2 Análisis del financiamiento para el proyecto

El objetivo del financiamiento es descubrir las diversas fuentes de recursos requeridas y sus condiciones para la implementación y operación del proyecto. Para ello, analizamos entidades del sistema financiero a las que se podrá acceder para financiar el presente proyecto.

A continuación, se presenta el detalle de financiamiento, identificando el aporte propio y el financiamiento externo.

**Tabla 18:** *Detalle de financiamiento.*

<b>Inversión inicial</b>	<b>\$707.511,00</b>
Terrenos	\$150.000,00
Capital propio	\$20.516,00
Financiamiento externo	\$536.995,00

**Fuente:** *Elaboración propia*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

Además, se tiene como aporte propio \$20.516,00; por lo que se requiere de un financiamiento externo de \$536.995,00

Para el financiamiento externo se realizó un análisis entre dos entidades financieras del país considerando similitudes de condiciones para obtener el crédito.

**Tabla 19:** *Análisis de entidades financieras.*

<b>Monto solicitado</b>	\$536.995,00		<b>Tiempo de pago</b>	120 meses
<b>Institución financiera</b>	<b>Interés</b>	<b>Cuota mensual</b>	<b>Total de intereses</b>	<b>Total a pagar</b>
Banco del Austro	10,39%	\$7.334,73	\$315.787,49	\$880.167,30
Cooperativa JEP	16,77%	\$9.199,48	\$532.552,37	\$1.103.907,7

**Fuente:** *Elaboración propia*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

De las opciones analizadas, las dos entidades financieras ofrecen el crédito en un tiempo similar. Una tasa de interés baja es una buena alternativa de elección, pero también se debe que considerar las garantías que requieren y el tipo de

contribuyente que solicita el crédito.

La opción que mejor se adapta al proyecto es la que propone el Banco del Austro, debido a que otorga un crédito inmobiliario con garantía hipotecaria para personas naturales. El monto máximo que brinda bajo esta categoría es de \$650.000,00 con un plazo máximo de 182 meses, a una tasa de interés del 10,39%. Con estas condiciones, se pretende adquirir el préstamo para un plazo de 10 años, con cuotas mensuales de \$7.334,73.

### 3.2.1 Proyección de ventas.

La proyección de ventas nos permite conocer los ingresos planificados, y de esta manera verificar si se podrá cumplir con las obligaciones adquiridas. Para calcular el monto de ventas mensual se fijó el precio para cada tipo de habitación, tomando en cuenta tarifas de establecimientos similares como Casa de piedra, Inraki Lodge, Suchipakari Jungle Lodge y Kuyana Amazon Lodge.

**Tabla 20:** Tarifas establecidas para cada tipo de habitación.

Tipo de habitación	Número de habitación	Precio habitación (tarifa rack)
Simple	3	\$50,00
Matrimonial	2	\$100,00
Triple	3	\$150,00
Cuádruple	2	\$200,00
Total de habitaciones	10	

**Fuente:** Elaboración propia

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Además, se estableció un porcentaje de ocupación considerando temporadas altas, medias y bajas, de acuerdo a boletines informativos del Ministerio de Turismo; y se estimó la cantidad de ventas que se obtendrá para cada temporada.

**Tabla 21:** Capacidad instalada y ventas estimadas por mes.

Capacidad instalada				
Tipo de Habitación	Cantidad de habitaciones	Temporada alta (95%)	Temporada media (50%)	Temporada baja (30%)
Simple	2x30=60	57	30	18
Matrimonial	3x30=90	86	45	27
Triple	3x30=90	86	45	27
Cuádruple	2x30=60	57	30	18
<b>Total</b>	<b>300</b>	<b>286</b>	<b>150</b>	<b>90</b>

Venta mensual				
Tipo de Habitación	Tarifa rack	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Simple	\$50,00	\$2.850,00	\$1.500,00	\$900,00
Matrimonial	\$100,00	\$8.600,00	\$4.500,00	\$2.700,00
Triple	\$150,00	\$12.900,00	\$6.750,00	\$4.050,00
Cuádruple	\$200,00	\$11.400,00	\$6.000,00	\$3.600,00
<b>Total</b>		<b>\$35.750,00</b>	<b>\$18.750,00</b>	<b>\$11.250,00</b>

Fuente: *Elaboración propia*

Autores: *Bryam Deleg y Elián Morales*

Finalmente, se estimó el volumen de ventas para cada mes del primer año, considerando los porcentajes de ocupación. Estos porcentajes fueron asignados teniendo en cuenta fechas importantes y el calendario de feriados. El promedio estimado para cada mes es de \$26.270,00.

**Tabla 22:** Volumen de ventas estimadas para cada mes.

Mes	Porcentaje de ocupación	Total
<b>Enero</b>	30%	\$11.750,00
<b>Febrero</b>	95%	\$33.250,00
<b>Marzo</b>	50%	\$19.500,00
<b>Abril</b>	95%	\$35.750,00
<b>Mayo</b>	50%	\$19.500,00
<b>Junio</b>	50%	\$18.750,00
<b>Julio</b>	95%	\$36.750,00
<b>Agosto</b>	95%	\$36.750,00
<b>Septiembre</b>	30%	\$11.250,00
<b>Octubre</b>	50%	\$19.500,00
<b>Noviembre</b>	95%	\$35.750,00
<b>Diciembre</b>	95%	\$36.750,00
<b>Total anual</b>		<b>\$315.250,00</b>

Fuente: *Elaboración propia*

Autores: *Bryam Deleg y Elián Morales*

## 3.2.2 Reporte de costos y gastos.

El reporte de costos y gastos es un documento en el que se detalla la suma total de todos los costos relacionados a la actividad comercial de la empresa, realizado durante cierto periodo. Permite efectuar una gestión óptima de los recursos.

A continuación, se presenta el reporte de costos y gastos estimados para el primer año de funcionamiento.

**Tabla 23:** Reporte de costos y gastos.

Costos/Gastos	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
Materia Prima	2.005,70	1.811,60	2.005,70	1.941,00	2.005,70	1.941,00
Mano de Obra	5.722,23	5.722,23	5.722,23	5.722,23	5.722,23	5.722,23
Servicios Básicos	113,68	360,00	189,47	189,47	189,47	113,68
Publicidad	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Depreciación	4.176,07	4.176,07	4.176,07	4.176,07	4.176,07	4.176,07
Otros CIF	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
Interés préstamo	4.443,63	4.570,33	4.256,53	4.380,89	4.650,22	4.051,33
<b>TOTAL</b>	<b>16.597,31</b>	<b>16.776,23</b>	<b>16.486,01</b>	<b>16.545,67</b>	<b>16.879,70</b>	<b>16.140,31</b>
Costos/Gastos	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Materia Prima	2.005,70	2.005,70	1.941,00	2.005,70	1.941,00	2.005,70
Mano de Obra	5.722,23	5.722,23	5.722,23	5.722,23	5.722,23	5.722,23
Servicios Básicos	189,47	189,47	189,47	189,47	360,00	360,00
Publicidad	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Depreciación	4.176,07	4.176,07	4.176,07	4.176,07	4.176,07	4.176,07
Otros CIF	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
Interés préstamo	4.316,45	4.294,57	4.414,91	4.109,78	4.227,76	4.485,42
<b>TOTAL</b>	<b>16.545,93</b>	<b>16.524,05</b>	<b>16.579,69</b>	<b>16.339,26</b>	<b>16.563,06</b>	<b>16.885,42</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>						<b>150.888,57</b>

Fuente: Elaboración propia

Autores: Bryam Deleg y Elián Morales

### 3.2.3 Flujo de fondos con impuestos y participaciones.

Es la estimación del dinero que ingresa y sale de la empresa en un periodo de tiempo proyectado. Este se divide en tres secciones, operaciones, inversiones y financiamiento. A continuación, se presenta el flujo de fondos proyectado a 10 años, a la vez, de los valores del flujo de fondos se dependerá para obtener los indicadores financieros, y así determinar la viabilidad del proyecto.

**Tabla 24:** Flujo de fondos con impuestos y participaciones

FLUJO DE FONDOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Ingresos</b>	<b>0</b>	<b>322500,00</b>	<b>339915,00</b>	<b>358270,41</b>	<b>377617,01</b>	<b>398008,33</b>	<b>419500,78</b>	<b>442153,82</b>	<b>466030,13</b>	<b>491195,76</b>	<b>517720,33</b>
<b>Costos</b>		<b>149004,64</b>	<b>149591,89</b>	<b>150210,85</b>	<b>150332,84</b>	<b>151020,46</b>	<b>145862,00</b>	<b>146625,89</b>	<b>147431,02</b>	<b>148279,63</b>	<b>149173,76</b>
Costos de producción		7275,00	7667,85	8081,91	8518,34	8978,33	9463,16	9974,17	10512,77	11080,46	11678,81
Costos de administración		2160,00	2276,64	2399,58	2529,16	2665,73	2809,68	2961,40	3121,32	3289,87	3467,52
Costos de marketing		1440,00	1517,76	1599,72	1686,10	1777,15	1873,12	1974,27	2080,88	2193,25	2311,68
Costos financieros		88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,46
Depreciaciones		50112,88	50112,88	50112,88	49582,49	49582,49	43699,29	43699,29	43699,29	43699,29	43699,29
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		<b>173495,36</b>	<b>190323,11</b>	<b>208059,56</b>	<b>227284,17</b>	<b>246987,87</b>	<b>273638,78</b>	<b>295527,94</b>	<b>318599,11</b>	<b>342916,13</b>	<b>368546,57</b>
P. trabajadores 15%		26024,30	28548,47	31208,93	34092,63	37048,18	41045,82	44329,19	47789,87	51437,42	55281,99
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		<b>147471,06</b>	<b>161774,65</b>	<b>176850,63</b>	<b>193191,54</b>	<b>209939,69</b>	<b>232592,96</b>	<b>251198,75</b>	<b>270809,25</b>	<b>291478,71</b>	<b>313264,58</b>
Impuesto a la renta 25%		36867,76	40443,66	44212,66	48297,89	52484,92	58148,24	62799,69	67702,31	72869,68	78316,15
<b>Utilidad neta</b>		<b>110603,29</b>	<b>121330,99</b>	<b>132637,97</b>	<b>144893,66</b>	<b>157454,77</b>	<b>174444,72</b>	<b>188399,06</b>	<b>203106,93</b>	<b>218609,03</b>	<b>234948,44</b>
Inversión fija	686218,98										
Inversión diferida	889,6										
Capital de trabajo	19885,44										
Valor salvamento/residual											520000
Depreciaciones		50112,88	50112,88	50112,88	49582,49	49582,49	43699,29	43699,29	43699,29	43699,29	43699,29
Crédito recibido	536995,00										
Pago de capital		88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,76	88016,46
<b>Flujo neto de caja</b>	<b>-169999,02</b>	<b>72699,41</b>	<b>83427,10</b>	<b>94734,09</b>	<b>106459,38</b>	<b>119020,50</b>	<b>130127,25</b>	<b>144081,59</b>	<b>158789,46</b>	<b>174291,56</b>	<b>710631,30</b>

**Fuente:** Elaboración propia. **Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

## 3.3 Cálculo de indicadores financieros.

Con los valores estimados en el flujo de fondos, se calcularon los siguientes indicadores financieros:

### 3.3.1 Valor Actual Neto (VAN).

El VAN es el primer indicador que se calculó, éste permite determinar la viabilidad de un proyecto debido a que, si el VAN es positivo, el proyecto es viable porque cubre costos, gastos y la inversión inicial; si es negativo el proyecto no es viable debido a que no cubre costos, gastos y la inversión inicial; si el VAN es igual a cero se debe decidir una opción.

Para el cálculo del VAN es necesario contar con los valores del flujo de efectivo neto el cual se obtiene de la diferencia entre el flujo de ingresos menos el flujo de egresos.

**Tabla 25:** Valores del flujo de efectivo

Año	Flujo de Ingresos	Flujo de egresos	Flujo de efectivo
0			-169999,0241
1	160716,1706	88016,76	72699,41
2	171443,8612	88016,76	83427,10
3	182750,8471	88016,76	94734,09
4	194476,1435	88016,76	106459,38
5	207037,2551	88016,76	119020,50
6	218144,0076	88016,76	130127,25
7	232098,3474	88016,76	144081,59
8	246806,2216	88016,76	158789,46
9	262308,321	88016,76	174291,56
10	798647,765	88016,46	710631,30

**Fuente:** Elaboración propia

**Autores:** Bryam Deleg y Elián Morales

Aplicando la fórmula de Excel =VNA (tasa; flujo de efectivo)-inversión inicial. En el análisis del presente proyecto se obtuvo un VAN positivo de \$843.828,01.

### 3.3.2 Relación Beneficio Costo (B/C).

El análisis B/C permite conocer el beneficio a obtener en un producto en relación a los gastos que se incurren para el mismo. Si el resultado es mayor a 1 el

proyecto es rentable, caso contrario, si es menor o igual a 1, no es rentable.

Para el cálculo de la relación beneficio costo es necesario contar con los valores de costos actualizados y los ingresos actualizados de cada año.

**Tabla 26:** *Ingresos y costos actualizados*

Año	Costos Actualizad	Ingresos Actualizados
0	169999,02	0
1	134980,19	337542,24
2	122757,65	320063,52
3	111663,72	303583,92
4	101235,99	287681,41
5	92127,04	273043,91
6	80605,33	255970,68
7	73401,09	243218,64
8	66857,63	231154,22
9	60913,55	219735,88
10	55513,05	402436,09
<b>Total</b>	<b>1070054,27</b>	<b>2874430,51</b>

**Fuente:** *Elaboración propia*

**Autores:** *Bryam Deleg y Elián Morales*

Con la aplicación de la fórmula, Ingresos actualizados/Costos actualizados, el resultado del análisis demostró que existe un beneficio de \$2,69.

### 3.3.3 Tasa interna de Retorno (TIR).

Conocida también como Tasa Interna de Rentabilidad, en términos generales es la tasa que hace que el VAN sea igual a cero. También podemos decir que es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial (Vaca, Guerrero, Fajardo, Vaca, Santillán, Granda y Salazar, 2019, p. 471).

Para el cálculo de este indicador se aplicó la fórmula de Excel, =TIR (valores del flujo de efectivo incluida la inversión inicial). El análisis del proyecto dio como resultado un TIR de 39%.

### 3.3.4 Periodo de Recuperación de la Inversión.

El periodo de recuperación de la inversión muestra el tiempo en el cual los flujos de caja netos cubren la totalidad de la inversión realizada. El PRI, se obtiene contando el número de periodos que toma igualar los flujos de caja acumulados con la inversión inicial (Andrade, 2011).

Para el cálculo del PRI se aplicó la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Inversión inicial} \times 12 \text{ meses}}{\text{Flujo de efectivo del primer año}}$$

**Tabla 27:** Valores aplicados en el cálculo de PRI

Inversión	169999
Flujo de efectivo de año 1	223608,2
Tiempo (meses)	12
<b>Periodo de recuperación</b>	<b>9,1</b>

Fuente: *Elaboración propia.*

Autores: *Bryam Deleg y Elián Morales*

Para el proyecto planteado se obtuvo un periodo de recuperación de 9 años y 1 mes.



## CONCLUSIONES

Con la valoración de la situación turística actual de la parroquia Victoria del Portete, se evidencia un buen potencial de recursos y atractivos turísticos; además, posee la infraestructura y servicios necesarios para cubrir necesidades básicas para los turistas, como transporte, salud, alimentación entre otros.

Con la información obtenida mediante la aplicación de las encuestas, tanto a turistas nacionales como extranjeros, se determinó el perfil del cliente que visitaría el establecimiento, y a su vez conocer la parroquia y sus diferentes atractivos turísticos. El diseño del lodge se realizó en función de los resultados obtenidos en este proceso.

Una gran fortaleza para la implementación del lodge, es que se cuenta con un terreno propio, con todas las características necesarias para cumplir con el proyecto, como ubicación, tamaño, bosque nativo; cuyo uso de suelo es factible para la construcción de la propuesta.

Existen opciones de financiamiento a las que se puede acceder, y la proyección de ingresos, costos y gastos indican que es posible cumplir con las obligaciones de dicho financiamiento.

El análisis económico-financiero realizado, demostró que el proyecto es viable. Los resultados de aplicación de los indicadores financieros: VAN, TIR, B/C y PRI son favorables. La recuperación de la inversión se cumpliría en 10 años.

## RECOMENDACIONES

Parte del éxito de los establecimientos de alojamiento turístico, se basa en el potencial turístico que presenta el entorno. Por ende, es importante que antes de construir un establecimiento de alojamiento, se realice un análisis previo de los atractivos turísticos, infraestructura, superestructura y uso de suelo del lugar en el que se pretende establecer el proyecto.

Previo a la construcción de un establecimiento de alojamiento, es importante establecer el diseño de infraestructura. Esto permitirá conocer a detalle el valor de inversión, ya que el valor propuesto en el presente proyecto corresponde a un avalúo general de construcción por metro cuadrado.

Un estudio de mercado permitirá adaptar el establecimiento a los gustos y necesidades del cliente. Sin embargo, una vez que el alojamiento haya sido construido, es importante realizar continuamente éstos estudios, con la finalidad de conocer las nuevas preferencias, y potencializar nuevos productos turísticos.

El espacio geográfico en el que se establece el proyecto, así como el constante cambio climático, ha generado una conciencia de cuidado del medio ambiente; por lo que, es posible realizar un estudio de sostenibilidad, garantizando un aprovechamiento óptimo de los recursos naturales.

## Bibliografía

- American Psychological Association. (2020). *Guía Normas APA 7a. Edición*. Normas-apa.org. <https://normas-apa.org/wp-content/uploads/Guia-Normas-APA-7ma-edicion.pdf>
- Aguilar-Barojas, Saraí (2005). Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de salud. *Salud en Tabasco*, 11(1-2), 333-338. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=48711206>
- Arias, F. (2006). *El proyecto de Investigación. Introducción a la metodología científica*. Caracas, Editorial Episteme
- Armas, G. (2021, 13 septiembre). Seguridad Ciudadana - Derecho Ecuador. *Derecho Ecuador* -. <https://derechoecuador.com/seguridad-ciudadana/#:%7E:text=La%20seguridad%20ciudadana%20es%20una,y%20el%20mejoramiento%20de%20la>
- Arrazola, J. R., & Umanzor, J. C. Z. (2014). Diseño metodológico para la selección de una muestra representativa de estudiantes universitarios. *Economía y Administración (E&A)*, 5(1), 54-67.
- Campos, J., de Rus, G. y Nombela, G. (2003). *Economía del Transporte*. [https://www.researchgate.net/publication/44846010\\_Economia\\_del\\_transporte\\_Gines\\_de\\_Rus\\_Javier\\_campos\\_Gustavo\\_Nombela](https://www.researchgate.net/publication/44846010_Economia_del_transporte_Gines_de_Rus_Javier_campos_Gustavo_Nombela)
- Espinoza, F. (30 de mayo de 2019). El pukara de Shío. *Cuenca cultural*. <http://cuencacultural.blogspot.com/>
- González, P. E. G., & Mendoza, J. R. R. (2014). *Introducción al Turismo (1.a ed.)* [Libro electrónico]. Grupo Editorial Patria. <https://books.google.com.ec/books?id=5erhBAAAQBAJ&pg=PA81&dq=los+atractivos+tur%C3%ADsticos+son+el+conjunto+de+elementos+que+se+pueden+transformar+en+un+producto+tur%C3%ADstico&hl=es&sa>

=X&ved=2ahUKEwjp9\_fwKv4AhUrg4QIHYTEDr0Q6AF6BAgFEAI#v=onepage&q=los%20atractivos%20tur%C3%ADsticos%20son%20el%20conjunto%20de%20elementos%20que%20se%20pueden%20transformar%20en%20un%20producto%20tur%C3%ADstico&f=false

Instituto Geográfico Militar. (2011). Gestión de geo información en las áreas de Influencia de los proyectos estratégicos Nacionales. Memoria técnica parroquia Victoria del Portete. file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Octavo%20ciclo/Tesis/mt\_victoria\_del\_portete%20para%20tesis.pdf

López, P. L. (2004). Población muestra y muestreo. Punto cero, 9(08), 69-74.

Marujo, Noémi (2012). Imagen y promoción de los destinos turísticos en internet. El caso de los municipios de la Isla Madeira. Estudios y Perspectivas en Turismo, 21(4),825-837. ISSN: 0327-5841. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180724056002>

Ministerio del trabajo (2022). Estructuras ocupacionales – sueldos y salarios mínimos sectoriales y tarifas salarios mínimos sectoriales 2022. [https://www.trabajo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2022/01/3.-SMS-2022-\\_Rev-\\_21\\_dic\\_-FINAL.pdf](https://www.trabajo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2022/01/3.-SMS-2022-_Rev-_21_dic_-FINAL.pdf)

Ministerio de Turismo (2017). Guía metodológica para la jerarquización de atractivos y generación de espacios turísticos del Ecuador. [https://servicios.turismo.gob.ec/descargas/InventarioAtractivosTuristicos/Parte1\\_GuiaMetodologicaInventarioGeneracionEspacioTuristico2017\\_2daEd.pdf](https://servicios.turismo.gob.ec/descargas/InventarioAtractivosTuristicos/Parte1_GuiaMetodologicaInventarioGeneracionEspacioTuristico2017_2daEd.pdf)

Mondaca-Marino, C. M., Guala, C., Montecinos-Astorga, A. L., & Concha, C. S. (2019). Factores que influyen en el precio de hoteles en Booking. com. El caso de Santiago de Chile. Información tecnológica, 30(1), 87-96.

Netto, A. P., & Lohmann, G. (2012). Teoría del turismo (1.a ed.). Trillas.

<https://www.entornoturistico.com/wp-content/uploads/2017/06/Teor%C3%ADa-del-Turismo-Conceptos-modelos-y-sistemas-de-Panosso-PDF.pdf>

Sampieri, R. H., Collado, C. F., Lucio, P. B., Valencia, S. M., & Torres, C. P. M. (2014). Metodología de la investigación (6.a ed.). McGraw-Hill Education. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Sánchez, R. A. (2010). Hostelería y Turismo. Material Didáctico. Liber Factory. <https://books.google.com.ec/books?id=MX4mQg6rUmUC&printsec=copyleft&hl=es#v=onepage&q&f=false>

Sotomayor, C y Galindo, J. (2021). Los servicios complementarios como ventaja competitiva en los servicios de la industria del turismo. [Tesis en Ingeniería Industrial, Universidad de Lima]. Repositorio Institucional de la Universidad de Lima [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/13287/Sotomayor\\_Servicios-complementarios-ventaja.pdf?sequence=1](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/13287/Sotomayor_Servicios-complementarios-ventaja.pdf?sequence=1)

## Anexos

### Anexos 1. Diseño de la Unidad de Integración Curricular.



ANA LUCIA  
SERRANO  
LOPEZ

Firmado digitalmente  
por ANA LUCIA  
SERRANO LOPEZ  
Fecha: 2022.01.26  
16:14:26 -05'00'

Aprobado por el Consejo Directivo  
26 de enero de 2022

**UNIVERSIDAD DE CUENCA**

**FACULTAD DE CIENCIAS DE LA HOSPITALIDAD**

**ESCUELA DE HOSPITALIDAD Y HOTELERÍA**

**“Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia  
Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador”**

**Línea de investigación:**

Emprendimiento, innovación y aplicación de la tecnología en el sector de la  
Hospitalidad y hotelería.

**Campo específico UNESCO:**

5312.10 Investigación y desarrollo.

**Proyecto de intervención previo a la obtención**

**del título de:**

Licenciatura en hospitalidad y hotelería.

**Tutor:**

Magíster Tania Ávila

**Autores:**

Bryam Deleg

Elián Morales

**CUENCA - ECUADOR**

**2022**

## 1. TÍTULO DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN

Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador.

## 2. NOMBRE DEL ESTUDIANTE / CORREO ELECTRÓNICO

Bryam David Deleg Sangurima/ bryam.delegs@ucuenca.edu.ec

Elián Saúl Morales Esparza/ elian.moralese@ucuenca.edu.ec

## 3. RESUMEN DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN

El presente proyecto de intervención surge de la necesidad de implementar un establecimiento de alojamiento rural en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador. El objetivo es realizar un estudio financiero para implementar un Lodge en la parroquia antes mencionada. Para lograr aquello, se ha propuesto realizar un análisis de la situación actual turística que posee la parroquia, mediante la observación participativa. Adicionalmente a esto, se ha planteado elaborar un estudio de mercado con la aplicación de técnicas cuantitativas, que, mediante un muestreo aleatorio simple, permitirá determinar las necesidades del target. Además, se ha propuesto realizar un análisis financiero mediante el cálculo de los siguientes indicadores financieros: VAN, TIR, B/C y PR para determinar el costo de implementación del Lodge y la viabilidad del mismo. Finalmente, este proyecto pretende dar a conocer a la parroquia como un lugar destinado al turismo de naturaleza, en el cual los habitantes de la zona serán partícipes en los procesos operativos del establecimiento, generando de esta forma un desarrollo económico.

## 4. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN

En Ecuador, previo a la pandemia, el turismo rural había logrado posicionarse en poco tiempo como la segunda opción para los ecuatorianos. Posterior a la pandemia, tres de cada diez personas preferirán como segunda opción la visita a parques rurales de la Sierra (Garrido *et.al.*, 2021, p. 29). En tal sentido es importante que los turistas cuenten con establecimientos para alojarse en las áreas rurales.

De acuerdo al Catastro de alojamientos turísticos establecido por el Ministerio de Turismo, en el cantón Cuenca sólo existen dos establecimientos de alojamiento rural registrados bajo la categoría de Lodge. Teniendo en cuenta que en este cantón existe un fortalecimiento del turismo rural es necesario crear un Lodge en la parroquia Victoria del Portete.

Según un boletín de prensa emitido por el Ministerio de Turismo (2019) especialistas de esta institución del Estado realizaron una visita técnica a las parroquias Victoria del Portete y Tarqui, del cantón Cuenca, con el objetivo de conocer el valor turístico de sus productos y el trabajo de las mujeres emprendedoras de la zona; elementos que permitirían la creación de un nuevo Corredor Agroturístico en la provincia del Azuay.

Además de ello, la economía de Victoria del Portete está basada en la agricultura y ganadería, siendo su principal actividad la comercialización de leche y sus derivados. Al mismo tiempo esta actividad es un recurso importante para el desarrollo del agroturismo.

Es importante que, al momento de crear un establecimiento de alojamiento rural, éste tenga un enfoque financiero que apoye al desarrollo económico de las comunidades locales, creando fuentes de empleo al adquirir insumos de productores locales o integrando a sus habitantes como parte del equipo de trabajo. Al mismo tiempo es importante que en sus procesos operativos mantenga un respeto hacia la naturaleza y optimice el uso de los recursos naturales como el agua.

Por lo tanto, el presente proyecto de intervención tiene como objetivo implementar un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador. Este Lodge pretende ser un apoyo para el desarrollo económico de las comunidades locales. Para ello se analizará la situación actual de la parroquia Victoria del Portete y sus atractivos turísticos. Posteriormente se elaborará un estudio de mercado para el diagnóstico de las necesidades del target que visitará el Lodge y finalmente se realizará un estudio financiero para su implementación tomando en cuenta vínculos con la comunidad.



## 5. REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

El estudio financiero es aquel proceso que analiza la viabilidad de una empresa o un proyecto tomando en cuenta diferentes factores económicos. Determina de manera cuantitativa y monetaria el costo de la operación del proyecto y su aceleración, este permite evaluar la rentabilidad del proyecto de negocio y visualizar la recuperación del mismo en el tiempo (Navarro, Parra, López, Figueroa y Fraijo, 2008, p. 3).

El análisis de estados financieros, también conocido como análisis económico-financiero, análisis de balances o análisis contable, es un conjunto de técnicas utilizadas para diagnosticar la situación y perspectivas de la empresa con el fin de poder tomar decisiones adecuadas (Amat, 2008, p.14). Permite establecer los recursos que demanda el proyecto, los ingresos y egresos que generará y la manera cómo se financiará (Carrera, 2016, p. 61).

En todas las organizaciones es necesaria una actividad de análisis financiero, ya que implica un estudio de todo a través del conocimiento de cada uno de sus componentes, para ello se toman datos de diferentes fuentes, recursos y bajo un contexto particular, se genera información, que, a su vez, se puede transformar en un factor de decisión (Padilla, 2015, p.8).

Para una administración adecuada, en la toma de decisiones de una empresa, es importante un estudio financiero que permita detectar las dificultades futuras para predecir la situación económica, financiera y aplicar correctivos adecuados para solventarlas (Ochoa, Sánchez, Andocilla, Hidalgo y Medina, 2018, p.1).

Una de las herramientas que se utilizan para un estudio financiero son principalmente el estado de situación financiera o también llamado balance general y estado de pérdidas y ganancias o resultados, donde está cuantificada la historia económica de la empresa (Arce y Campoverde, 2017, p.13).

Para la implementación de un establecimiento de alojamiento es necesario tener presente el cálculo de algunos indicadores financieros. Entre los indicadores financieros más destacados y con mayor utilización para llevar a cabo el análisis financiero de las empresas se encuentran los indicadores de liquidez, solvencia, eficiencia, actividad, endeudamiento y rentabilidad (Ochoa, *et.al.*, 2018).

La rentabilidad puede ser medida en dos formas: con métodos simples y métodos complejos. Entre los métodos complejos de rentabilidad se encuentran los siguientes indicadores: Valor Actual (VA), Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Periodo de Recuperación de la Inversión (PRIN) (Cruz, Torres y Juárez, 2016, p. 4).

El VAN es el método más conocido para evaluar proyectos de inversión a largo plazo. El VAN nos permite determinar si una inversión cumple con el objetivo básico financiero: maximizar la inversión (Quiñonez, Monserrate y López, 2018, p.12).

La TIR, conocida también como Tasa Interna de Rentabilidad, en términos generales es la tasa que hace que el VAN sea igual a cero. También podemos decir que es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial (Vaca, Guerrero, Fajardo, Vaca, Santillán, Granda y Salazar, 2019, p. 471).

El análisis del costo-beneficio es un proceso que, de manera general, se refiere a la evaluación de un determinado proyecto, de un esquema para tomar decisiones de cualquier tipo. Ello involucra, de manera explícita o implícita, determinar el total de costos y beneficios de todas las alternativas para seleccionar la mejor o más rentable (Aguilera, 2017).

El periodo de recuperación de la inversión muestra el tiempo en el cual los flujos de caja netos cubren la totalidad de la inversión realizada. El PRI, se obtiene contando el número de periodos que toma igualar los flujos de caja acumulados con la inversión inicial (Andrade, 2011).

Otro de los factores importantes a tener en cuenta para la implementación de un Lodge es el estudio de mercado. Un estudio de mercado es una investigación o un método utilizado por diferentes empresas con el fin de poder analizar diversos aspectos tales como: hábitos de compras, necesidades primordiales de los clientes, con el fin de poder tomar mejores decisiones y comprender el panorama comercial al momento de ejercer las operaciones.

La investigación de mercado funciona como una herramienta básica para poder descubrir nuevas oportunidades al estudiar el target y el nuevo producto, además, de identificar los beneficios de la aplicación de distintos cambios y estrategias para poder

lograr un fin más lucrativo para la empresa y lograr mejorar su posicionamiento (Arroyo y Pelayo, 2015, p. 2).

Ante los constantes cambios del mercado, las empresas se ven obligadas a innovar y diversificar sus productos o servicios, por ende, resulta indispensable un estudio del mercado para así obtener información útil en la toma de decisiones que contribuyan en el mejoramiento de productos y servicios que satisfagan las necesidades de los consumidores (Chila, 2017, p. 4).

La importancia del estudio de mercado radica en que ayuda a analizar, conocer y visualizar si es apto lanzar un nuevo producto o servicio, también permite estudiar a la competencia, conocer si el sector tiene demanda y si los precios son cómodos para el consumidor (Suárez, 2020, p. 8).

El estudio financiero está destinado a la implementación de un Lodge mismo que “comprende un establecimiento de alojamiento construido de forma sustentable en un ambiente natural dedicado al descanso de actividades o deportes realizados en la zona” (Garcés, 2020, p. 10).

Para la construcción de un Lodge se aprovechan materiales de la zona que generan un bajo impacto ambiental y, al estar ubicado en un entorno natural, tiene un compromiso con el cuidado del medio ambiente involucrando del mismo modo a los huéspedes (Bidegaray y Cadillo, 2021, p. 4).

El desarrollo de un Lodge o de cualquier otra modalidad de alojamiento rural está vinculado directamente con el turismo rural.

El turismo rural promueve el desarrollo integral para las comunidades y mitiga la pobreza, las desigualdades, evita la migración de los pobladores, fomenta la distribución justa de los ingresos y contribuye a la conservación del medio ambiente (Oyarvide, Nazareno, Roldán y Ferrales, 2016, párr. 9). Además, el turismo rural es una actividad económica con un peso creciente en los municipios rurales.

El turismo responsable no solamente ayuda a conservar y proteger los atractivos y el patrimonio, sino que permite revalorizar las diversas manifestaciones culturales (Molina, 2019, p. 365).

En el ámbito de la hospitalidad y hotelería, los establecimientos hoteleros son empresas genuinamente turísticas, ya que ofrecen productos y servicios para este uso explícitamente, además están situados geográficamente en un destino recreativo, por lo que sus impactos positivos y negativos son más evidentes en las comunidades de acogida (Alonso, Fernández, Celemin y Astorga, 2017).

## **6. OBJETIVOS**

### **6.1 Objetivo general.**

Elaborar un estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador.

### **6.2 Objetivos específicos.**

1. Analizar la situación turística actual de la parroquia Victoria del Portete.
2. Desarrollar un estudio de mercado para el diagnóstico de las necesidades del target que visitará el Lodge.
3. Realizar un análisis económico-financiero para la implementación del Lodge tomando en cuenta vínculos con la comunidad.

### **6.3 Metas**

Contar con un estudio financiero para la implementación de un establecimiento de alojamiento rural en la parroquia Victoria del Portete, como una alternativa para el desarrollo económico de la parroquia.

### **6.4 Transferencia de resultados**

El presente trabajo estará disponible en el repositorio digital de la Biblioteca Juan Bautista Vásquez de la Universidad de Cuenca.

Además, el proyecto de intervención servirá para que la parroquia Victoria del Portete tenga una herramienta más para incrementar sus ingresos y sea reconocida como un lugar destinado al turismo de naturaleza mediante el servicio de alojamiento.



## 6.5 Impactos

El proyecto de intervención tendrá un impacto económico y social debido a que la propuesta de la implementación del Lodge en la parroquia Victoria del Portete en el cantón Cuenca, pretende dar a conocer a la zona como un lugar destinado al turismo de naturaleza, en el cual los habitantes de la zona son partícipes en los procesos operativos del establecimiento generando de esta forma un desarrollo económico.

## 7. TÉCNICAS DE TRABAJO

El presente proyecto busca presentar un estudio económico-financiero para implementar un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador. Para ejecutar este proyecto se contará con tres fases.

En la primera fase del proyecto se analizará la situación actual de la parroquia Victoria del Portete y sus atractivos turísticos. Mediante la observación participativa se levantará información sobre los atractivos turísticos que se encuentran en la parroquia.

La segunda fase consiste en la elaboración de un estudio de mercado para el diagnóstico de las necesidades del target que visitará el Lodge. El instrumento a utilizar serán las encuestas que mediante un muestreo aleatorio simple se aplicarán a los turistas nacionales. El tamaño de la muestra será  $n=384$  conocida como una muestra constante independiente del tamaño de la población en estudio (Alvarado, 2014, pp. 19). Para la recolección de datos se usará el formulario de Google forms y posteriormente se analizarán los datos con el software SPSS.

La fase final consiste en realizar un análisis económico-financiero para la implementación del Lodge tomando en cuenta vínculos con la comunidad. Para ello se calcularán los siguientes indicadores: Valor Actual Neto (VAN) para determinar la viabilidad del proyecto; Relación Beneficio - Costo (B/C), que permitirá saber la rentabilidad del proyecto; Tasa Interna de retorno (TIR), que permitirá conocer el porcentaje de beneficio o pérdida y finalmente se calculará el Periodo de Recuperación (PR) que mide el número de años requeridos para recuperar el capital invertido.

Además, para el cálculo de estos indicadores es necesario tener en cuenta la inversión inicial requerida para poner en marcha el proyecto, en este aspecto se abarcan la inversión fija, la inversión diferida y el capital de trabajo.

## 8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilera, A. (2017). El costo-beneficio como herramienta de decisión en la inversión en actividades científicas. Scielo. vol.11 no.2.  
[http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2073-60612017000200022](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2073-60612017000200022)
- Alonso, M. Fernández, C. Celemín, M. y Astorga, P. (2017). Revisiting green practices in the hotel industry: A comparison between mature and emerging destinations. *Journal of Cleaner Production*. Volumen 140. United Kingdom (Pp. 1415–1428).
- Alvarado, S. (2014). Aportes metodológicos en la estimación de tamaños de muestra en estudios poblacionales de prevalencia. Barcelona, España.  
<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/283363/sao1de1.pdf?sequence=1>
- Amat, O. (2008). Análisis de estados financieros (8va edición). Gestión 2000.  
[https://books.google.com.ec/books?id=\\_IQ8owaD1NwC&printsec=frontcover&dq=estudio+financiero+segun+autores&hl=es&sa=X&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=_IQ8owaD1NwC&printsec=frontcover&dq=estudio+financiero+segun+autores&hl=es&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)
- Arce Vega, E. D. R., & Campoverde Gualpa, V. M. (2017). Análisis de la situación financiera y operacional del hotel Marcellus (Tesis de licenciatura, Universidad de Guayaquil Facultad de Ciencias Administrativas).
- Andrade Pinelo, A. M. (2011). Aplicación del índice de rentabilidad (IR) y el período de recuperación de la inversión (PRI).  
<https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/609207/Art%C3%ADculo+2%C2%B0+Agosto+2011+Aplicaci%C3%B3n+del+IR+y+el+PRI.pdf?sequence=1>

- Bidegaray Herrera, M. S., & Cadillo Alcántara, M. (2021). Diseño de un lodge y ecoturismo, en el distrito de Santa María provincia de Huaura, 2020.
- Carrera Palacios, V. C. (2016). Estudio de factibilidad para la creación de un hotel boutique en la ciudad de Ibarra, provincia de Imbabura (Tesis de licenciatura). Universidad Técnica del Norte. Repositorio institucional de la Universidad Técnica del Norte  
<http://repositorio.utn.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/5942/1/02%201CA%201286%20TRABAJO%20DE%20GRADO.pdf>
- Chila Godoy, M. I. (2017). Estudio de mercado del servicio de catering en el cantón Atacames (Doctoral dissertation, Ecuador-PUCESE-Maestría en Administración de Empresas mención Planeación).
- Cruz Chávez, P.R., Torres García, A.F., Cruz Chávez, G.R., y Juárez Mancilla, J. (2016). Metodología para medir la rentabilidad de un proyecto de inversión: estudio de caso de agua. 3C Empresa: investigación y pensamiento crítico, 5(4), 1-11. DOI: <<http://dx.doi.org/10.17993/3cemp.2016.050428.1-11/>>.
- Garcés Miranda, T. J. (2021). Estudio de factibilidad para la implementación de un lodge que fomente el rescate de la identidad Kichwa Amazónica en Lumbaquí, Gonzalo Pizarro, Sucumbíos, Ecuador (Bachelor 's thesis).
- Garrido Cornejo, Carlos Rene; Cabanilla Vásconez, Enrique Armando; Molina Velásquez, Edison Rubén; Villagrán Olivo, Pedro Andrés. (2021). Impacto del COVID 19 en el sector turístico ecuatoriano. UIDE. Quito. 111p.
- Molina-Murillo, S. A. (2019). Certificación turística sostenible y los impactos socioeconómicos percibidos por hoteles en Costa Rica. PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural, 17(2), 363-372.

- Navarro, M. N. G., Parra, M. M. E. L., López, M. J. N. A., Figueroa, R. C., Fraijo, A. N. B. (2008). Que integra el estudio financiero en un plan de negocios.
- Ochoa González, C., Sánchez Villacres, A., Andocilla Cabrera, J., Hidalgo Hidalgo, H., & Medina Hinojosa, D. (2018). El análisis financiero como herramienta clave para una gestión financiera eficiente en las medianas empresas comerciales del Cantón Milagro. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*, 19.
- Oyarvide, H. Nazareno, I. Roldán, A. y Ferrales, Y. (2016). Emprendimiento como factor del desarrollo turístico rural sostenible. *Retos de La Dirección*. Scielo Volumen 10, número 1. Cuba.
- Pelayo, C. A. D., y Arroyo, J. C. (2015). *Investigación de mercados para pequeñas y medianas empresas* (1ra edición). Alianza Editorial.  
[https://books.google.com.ec/books?id=eznABgAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=para+que+se+hace+un+estudio+de+mercado&hl=es&sa=X&redir\\_esc=y#v=onepage&q=para%20que%20se%20hace%20un%20estudio%20de%20mercado&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=eznABgAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=para+que+se+hace+un+estudio+de+mercado&hl=es&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=para%20que%20se%20hace%20un%20estudio%20de%20mercado&f=false)
- Padilla, V. M. G. (2015). *Análisis Financiero* (1ra edición). Grupo Editorial Patria.  
[https://books.google.com.ec/books?id=zNBUCwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=que+es+un+estudio+financiero&hl=es&sa=X&redir\\_esc=y#v=onepage&q=que%20es%20un%20estudio%20financiero&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=zNBUCwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=que+es+un+estudio+financiero&hl=es&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=que%20es%20un%20estudio%20financiero&f=false)
- Quiñonez, É. P. S., Monserrate, R. A. R., & López, S. C. S. (2018). La viabilidad de un proyecto, el valor actual neto (VAN) y la tasa interna de retorno (TIR). *Pro Sciences: Revista de Producción, Ciencias e Investigación*, 2(17), 9-15.
- Suárez Rodríguez, G. P. (2020). ESTUDIO DE MERCADO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN GIMNASIO EN EL GUASMO CENTRAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL (Bachelor's thesis, Instituto Superior Universitario Tecnológico Bolivariano de Tecnología.).



Vaca, L. M. F., Guerrero, M. F. G., Fajardo, C. E. V., Vaca, L. A. F., Santillán, X. L. Z., Granda, L. E. S., & Salazar, J. A. P. (2019). Valor Actual Neto Y Tasa Interna De Retorno Como Parámetros De Evaluación De Las Inversiones. *Investigación Operacional*, 40(4), 469-474.

## 9. Talento humano

Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador.

Tabla 1: Talento humano

Recurso	Dedicación	Valor total \$
Director	1 hora a la semana por 6 meses.	300,00
Bryam David Deleg Sangurima.	15 horas a la semana por 6 meses.	954,00
Elián Saúl Morales Esparza.	15 horas a la semana por 6 meses.	954,00
Total		2208,00

## 10. Recursos Materiales

Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador.

Tabla 2: Recursos Materiales

Cantidad	Rubro	Valor \$
1	Resma de papel bond A4	5,00
4	Esferográficos	2,00
2	Cuaderno pequeño	3,00
2	kit de bioseguridad	20,00
1	Memoria USB	10,00
2	Carpeta	1,50
	Imprevistos	50,00
	<b>Total</b>	<b>91,50</b>

## 11. Cronograma de actividades.

Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador.

Tabla 3: Cronograma de actividades

Actividades	Mes					
	1	2	3	4	5	6
Análisis de la situación turística actual de la parroquia Victoria del Portete.	X					
Elaboración de encuestas.		X				
Aplicación de las encuestas.		X	X			
Análisis de los resultados.				X		
Cálculo de los indicadores financieros.				X	X	
Redacción del trabajo						X
Revisión final						X

## 12. Presupuesto

Estudio financiero para la implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete, Cuenca, Ecuador.

Tabla 4: Presupuesto

Concepto	Aporte del estudiante \$	Otros aportes \$	Valor total \$
<b>Talento humano</b>			
Director de tesis		300,00	300,00
Investigadores:			
Bryam Deleg Sangurima	954,00		954,00
Elián Morales Esparza	954,00		954,00
<b>Gastos de movilización</b>			
Transporte	100,00	50,00	150,00
Subsistencias	100,00		100,00
Alimentación	300,00		300,00
<b>Gastos de la investigación</b>			

Material de escritorio	21,50		21,50
Internet	150,00		150,00
<b>Equipos, laboratorios y maquinaria</b>			
Computador y accesorios	885,00		885,00
Celular	150,00		150,00
Otros	50,00		50,00
<b>Total</b>			4014,50

## 13. Esquema

Índice

Abstract

Agradecimientos

Dedicatoria

Introducción

**Capítulo 1.** Análisis de la situación turística actual de la parroquia Victoria del Portete.

1.1 Diagnóstico de atractivos turísticos

1.2 Diagnóstico de recursos turísticos

1.3 Análisis de la infraestructura turística

**Capítulo 2.** Estudio de mercado para el diagnóstico de las necesidades del target que visitará el Lodge.

2.1 Definición de mercado

2.2 Selección de la muestra

2.2.1 Población de referencia

2.2.2 Tipo de muestreo

2.2.3 Cálculo de la muestra

2.2.4 Análisis de resultados

2.3 Caracterización de la demanda

**Capítulo 3.** Estudio económico-financiero para la implementación del Lodge tomando en cuenta vínculos con la comunidad.

3.1 Cálculo de la inversión inicial requerida para el proyecto

3.2 Análisis del financiamiento para el proyecto

3.3 Cálculo del Valor Actual Neto (VAN)

3.4 Cálculo de la relación Beneficio Costo (B/C)

3.5 Cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR)

3.6 Cálculo del periodo de recuperación (PR)

Conclusiones

Recomendaciones

Bibliografía

Anexos



## Anexo 2. Diseño de encuesta.

### DISEÑO DE ENCUESTA DIRIGIDA A TURISTAS

#### Propuesta de implementación de un Lodge en la parroquia Victoria del Portete.

El objetivo del presente formulario es recolectar información sobre el interés que tiene el turista de hospedarse en un alojamiento de estilo rural en la parroquia Victoria del Portete, la información recabada será utilizada solamente con fines académicos.

#### Preguntas

##### 1. ¿Cuál es su edad?

- 10-19 años
- 20-39 años
- 40-59 años
- 60 años en adelante

##### 2. Género

- Masculino
- Femenino
- Otros

##### 3. Nivel de educación

- Educación General Básica
- Bachillerato General Unificado
- Universidad/Educación profesional
- Posgrado

##### 4. ¿A qué región pertenece?

- Costa
- Sierra
- Oriente
- Galápagos

##### 5. ¿Usted conoce o ha escuchado sobre la parroquia Victoria del Portete?

- Si
- No

**6. ¿Cuál de los siguientes atractivos turísticos usted conoce o ha escuchado de la parroquia Victoria del Portete?**

- ( ) Templete de Tarqui
- ( ) Pucará de Shio
- ( ) La llanura de Tarqui
- ( ) La comunidad San Agustín
- ( ) Ninguna

**7. ¿Cuál de las siguientes actividades le gustaría realizar al visitar la parroquia Victoria del Portete?**

- ( ) Montar a caballo
- ( ) Ciclismo
- ( ) Senderismo
- ( ) Actividades cotidianas con la comunidad

**8. Cuando viaja, ¿Con quién realiza habitualmente sus viajes?**

- ( ) Solo
- ( ) En pareja
- ( ) Con amigos
- ( ) Con familiares

**9. ¿Con qué frecuencia se hospeda cuando viaja?**

- ( ) 1 vez al año
- ( ) 2 veces al año
- ( ) 3 veces al año
- ( ) Más de 3 veces

**10. ¿Estaría dispuesto a hospedarse en un Lodge en la parroquia Victoria del Portete?**

- ( ) Si
- ( ) No

**11. ¿Cuánto dinero suele destinar en promedio para consumos de alojamiento?**

- ( ) \$50 - \$100
- ( ) \$100 - \$300

( ) \$300 - \$500

( ) \$500 en adelante

**12. Seleccione el grado de importancia que tienen para usted las siguientes características que debería tener un Lodge**

	No es Importante	Muy Importante	Indispensable
Ambiente agradable, buena decoración			
Habitaciones cómodas y espaciosas			
Tranquilo y sin ruido			
Zona geográfica adecuada			
Personal amable y profesional			
Precio económico			
Varios servicios (gimnasio, spa entre otros)			
Servicio de restauración			

**13. Seleccione el grado de importancia que tienen para usted los siguientes servicios**

	No es Importante	Muy Importante	Indispensable
Piscina, jardines			
Restaurante (Comida Nacional e Internacional)			
Lavandería			
Gimnasio			
Sauna, hidromasaje, masajista etc			
Parking			
Servicio de guía turístico por la zona			

**14. ¿Cuál es el medio que usa para realizar reservas?**

- ( ) Reserva directamente al hotel
- ( ) Agencias de viajes
- ( ) Booking
- ( ) Expedia
- ( ) Trivago
- ( ) Kayak
- ( ) Otros