



UNIVERSIDAD DE CUENCA

RESUMEN

En el marco de los estudios encaminados a determinar la viabilidad sobre el desarrollo de un nuevo producto turístico en este caso Hostería, se identificaron distintos escenarios en donde se desarrollaría la actividad, los cuáles predicen un panorama alentador para su ejecución; se trabajó para ello en cinco etapas de investigación, mediante el uso de procesos convencionales que consideran información básica del sector de Baños y datos estadísticos generales, detallados a priori. El desarrollo absoluto del trabajo investigativo permitió definir el cumplimiento del objetivo principal y al mismo tiempo determinar aspectos relacionadas a la indagación de información, como la falta de organismos competentes que puedan manejar datos actualizados y referentes a cada sector de consideración turística. Se difunden las ventajas del establecimiento de negocios turísticos, mediante el aprovechamiento de los recursos propios de una zona y el apoyo actual de las organizaciones rectoras de la actividad; relación sustentada por el auge del turismo como elemento clave para el desarrollo de los pueblos.

Palabras Claves: Emprendimiento, Desarrollo Turístico, Inversión, Gestión Ambiental, Producto Turístico.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ABSTRACT

As part of studies to determine the feasibility of developing a new tourism product, in this case Inn, different scenarios, where the activity is developed, were identified. These scenarios predict an encouraging picture for its implementation. To achieve this goal, five stages of research were done using conventional processes and taking into consideration basic information of the town of Baños and general statistical data that were detailed a priori. The complete development of this investigative work helped to define the achievement of the main objective, and also it helped to determine aspects related to the inquiry of the information, such as the lack of competent organizations which can manage current data concerning to each sector of tourism account. The spreading of the benefits of establishing tourism business was done by taking advantage of the resources of the area and the current support of the organizations administering the activity. This fact was supported by the rise of tourism as a key to the development of peoples.

Key Words: Entrepreneurship, Tourism Development, Investment, Environmental Management, Tourism Product.



UNIVERSIDAD DE CUENCA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Wilson Paúl Cabrera Chica, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Ingeniero en Turismo. El uso que la Universidad de Cuenca hiciera de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Wilson Paúl Cabrera chica
010507457-9

Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316

e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103

Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Wilson Paúl Cabrera Chica, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Wilson Paúl Cabrera Chica

010507457-9

Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316

e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103

Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ÍNDICE

RESUMEN	1
ABSTRACT	2
INTRODUCCIÓN	13
CAPÍTULO 1	15
1.1 Descripción del Sector	16
1.2 Aspectos Físicos	17
1.2.1 Ubicación Geográfica y Límites	17
1.2.2 Límites de la Parroquia Baños	19
1.2.3 Hidrografía	20
1.2.4 Uso Actual del Suelo.....	20
1.3 Aspecto Demográfico	20
1.4 Aspectos Sociales	21
1.4.1 Vivienda:	21
1.4.2 Crédito	22
1.4.3 Educación	22
1.4.4 Salud	22
1.4.5 Transporte y Comunicación.....	22
1.4.6 Organización Social	23
1.4.7 Base Económica.....	23
1.4.8 Festividades.....	24
1.5 Atractivos de la Parroquia Baños	25
1.5.1 La Iglesia del Espíritu Santo de Baños:	25
1.5.2 Los Balnearios de Aguas Termales:	26



UNIVERSIDAD DE CUENCA

1.5.3 La Loma del Chapa:	27
1.5.4 Pueblo de Minas:	28
1.5.5 La Comuna de Ucholoma	28
1.5.6 Loma de Los Hervideros	29
1.5.7 Pueblo de Nero.....	30
1.5.8 Actividades Turísticas en Baños	31
1.6 Definición de Aspectos Turísticos	33
CAPÍTULO 2: ESTUDIO DE MERCADO	38
2.1 Diagnóstico y Análisis de la Localidad	38
2.1.1 Problema	38
2.1.2 Concepto Empresarial	38
2.1.3 Objetivo General	38
2.1.4 Misión	39
2.1.5 Visión	39
2.2 Análisis de Entorno	39
2.2.1 Modelo de Las Cinco Fuerzas de Porter	39
2.2.1.1 Ingreso Potencial de Nuevos Competidores.....	40
2.2.1.2 La Intensidad de la Rivalidad entre los Competidores Actuales	41
2.2.1.3 La Presión de Productos Sustitutos.....	42
2.2.1.4 El Poder de Negociación que ejercen los Proveedores	42
2.2.1.5 El Poder de Negociación que ejercen los Clientes o Compradores...	42
2.2.3 Factores Claves del Éxito	44
2.2.4 Análisis F.O.D.A.....	44
2.2.4.1 Análisis Interno de la Organización (Liderazgo, estrategia, personas, alianzas/recursos y procesos)	45



UNIVERSIDAD DE CUENCA

2.2.4.2 Análisis Externo de la organización (Mercado, sector y competencia) 45

2.3 Estrategias 48

2.4 Concepto de Estudio de Mercado 51

 2.4.1 Mercado Turístico 51

2.4.2 Estudio de la Oferta 52

 2.4.2.1 Competidores Directos 53

 2.4.2.2 Competidores Indirectos 53

2.4.3 Análisis de la Demanda 53

 2.4.3.1 Segmentación Del Mercado 54

 2.4.4 Extensión de la Investigación 56

 2.4.4.1 Universo De Estudio 56

 2.4.4.2 Definición de la Muestra 57

 2.4.4.3 Fuentes de Información 59

2.4.4.4 Elaboración del Cuestionario 60

2.4.5 Ordenamiento, Sistematización, Tabulación e Interpretación de la Información 60

2.5.1 Método De Proyección 77

2.5.2 Proyecciones 78

CAPÍTULO 3. ESTUDIO TÉCNICO 81

3.1 Localización 81

3.2 Tamaño 82

 3.2.1 Capacidad Instalada 83

3.2.2 Dimensionamiento 84

3.2.3 Programa Arquitectónico 84



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.2.4 Diseño	89
3.3 Costeo de Obras	89
3.3.1 Calendario de Inversiones	90
3.4 Descripción del Servicio	91
3.4.1 Nombre	91
3.4.2 Descripción del Logo	92
3.4.3 Eslogan	92
3.4.4 Servicios	93
3.4.4.1 Área Administrativa	93
3.4.4.2 Área de Alojamiento	93
3.4.4.3 Área de Alimentación	94
3.4.4.4 Área Social	94
3.4.4.5 Área de Recreación	95
3.4.4.6 Área Comercial	96
3.5 Equipamiento	96
3.5.1 Muebles y Enseres	97
3.5.2 Maquinarias y Equipos	98
3.5.3 Equipos de Computación y Comunicación	98
3.6 Estudio Administrativo y Legal	99
3.6.1 Aspectos Administrativos	99
3.6.1.1 La Organización	99
3.6.1.2 La Departamentalización	99
3.6.1.3 Organigrama	100
3.6.1.4 Descripción de las Funciones	100



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.7 Aspectos Legales	101
3.7.1 Constitución de la Compañía	101
3.7.2 Requisitos:	102
CAPÍTULO 4. ESTUDIO FINANCIERO	104
4.1. Inversiones	104
4.1.1. Edificaciones.....	105
4.1.2. Muebles y Enseres.....	105
4.1.3. Maquinaria y Equipos	106
4.1.4 Elementos Informáticos	107
4.1.5 Ganado	108
4.1.6 Vehículos	108
4.1.7 Terreno	108
4.1.8 Constitución, Tasas y Permisos.....	109
4.1.9 Estudios e Investigación	110
4.1.10 Capital de Trabajo.....	110
4.2 Valor del proyecto	111
4.2.1 Financiamiento.....	111
4.2.2 Ingresos	112
4.3 Egresos	120
4.3.1 Remuneraciones.....	121
4.3.2 Beneficios Sociales.....	121
4.3.3 Insumos	122
4.3.4 Publicidad y Comercialización	122
4.3.5 Gastos Generales	123



UNIVERSIDAD DE CUENCA

4.3.6 Gastos Financieros	124
4.3.7 Depreciación de Activos Fijos	124
4.3.8 Impuestos	125
4.4 Estados Financieros	126
4.4.1 Balance General Presupuestado	126
4.4.2 Estado de Pérdidas y Ganancias Presupuestado.....	127
4.4.3 Flujo de Caja.....	128
4.5 Evaluación.....	133
4.5.1 Punto de Equilibrio.....	133
4.5.2 Valor Actual Neto	138
4.5.3 Tasa Interna de Retorno	139
4.5.4 Período de Recuperación de la Inversión	140
CAPÍTULO 5. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	142
5.1 Estudio Ambiental	143
5.1.1 Caracterización del Entorno Natural Afectado	144
5.2 Determinación de Áreas Sensibles	148
5.2.1 Sensibilidad Física	148
5.2.2 Sensibilidad Biótica.....	149
5.2.3 Sensibilidad Socio - Económica.....	149
5.3 Determinación de los Factores Ambientales	149
5.4 Descripción de las Acciones del Proyecto.....	150
5.5 Evaluación de Impactos Ambientales.....	152
5.5.1 Afectación del Componente Abiótico	153
5.5.2 Afectación del Componente Biótico	154



UNIVERSIDAD DE CUENCA

5.5.3 Afectación del Componente Socio-Económico	154
Conclusiones y Recomendaciones	155
BIBLIOGRAFÍA	159
ANEXOS	161
GUÍA DE PRÁCTICAS AMBIENTALES GENERALES.....	181



UNIVERSIDAD DE CUENCA

UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA HOSPITALIDAD
CARRERA DE TURISMO

**ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LA IMPLEMENTACIÓN DE
UNA HOSTERÍA: CASO DE ESTUDIO BAÑOS-CUENCA**

Tesis previa a la obtención del título de:

“Ingeniero en Turismo”

DIRECTOR: ECO. SANTIAGO POZO RODRÍGUEZ

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA

CUENCA
JUNIO DE 2012



UNIVERSIDAD DE CUENCA

INTRODUCCIÓN

La consolidación de la Parroquia Baños como principal centro turístico de la ciudad de Cuenca; amerita la implementación de alternativas turísticas distintas a las convencionales; las cuáles permitan elevar la recurrencia de visitantes y por ende réditos económicos que fortalezcan el desarrollo local.

La evolución turística de la parroquia Baños, como preferencia de visita entre los turistas, favorece para que toda persona que desee competir en la actividad, se aventure a ser parte del afianzamiento del beneficio común del lugar. Además el fortalecimiento de las ventajas económicas y el apoyo gubernamental plantea el desarrollo del turismo en el país como un proceso colectivo.

La iniciativa del estudio de investigación nace de una idea emprendedora por parte de una familia residente de la parroquia Baños, que al igual que el resto de establecimientos turísticos ya establecidos se atrevieron apostar por le ejecución de sus ideas. La mayoría de los habitantes de la parroquia Baños, basa su objetivo empresarial en el auge que ha tenido el carácter turístico en el lugar; afirmado por la variedad de recursos naturales con los que se caracteriza Baños, es así que sus aguas termales se consideran de apreciación internacional.

El desconocimiento general de los emprendedores sobre el desarrollo de un negocio turístico, promueve la aplicación del presente trabajo explicativo, ya que muchas son las experiencias ingratas que se generan por la falta de conocimiento y la no predicción de resultados. El objetivo del presente compendio analiza el panorama al que se sujetará el nuevo proyecto y la factibilidad de su aplicación; partiendo en forma preliminar con el estudio en el Capítulo I de un diagnóstico de la parroquia Baños con todos los aspectos que caracterizan su ponderación como centro turístico y además de una sección interpretativa de los conceptos básicos que se trabajan en el aspecto turístico. En forma posterior la realización de un exhaustivo Estudio de Mercado se contempla en el Capítulo II, el cual pretende establecer tendencias y preferencias del consumidor, en relación a los servicios

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

que se ofertan en la parroquia Baños, de tal forma que permita determinar características que formulen el desarrollo del nuevo producto y su posible demanda. El Capítulo III presenta las condiciones técnicas del proyecto en cuestión, las características que la Hostería debe contemplar basadas en el reglamento local que permitan el correcto funcionamiento, se adjunta también la política de organización de la empresa y un resumen que define los requisitos legales vigentes para la conformación y funcionamiento de la nueva empresa. El análisis económico del sitio de intervención, la determinación de vías de crédito y los métodos de evaluación que permitan decisiones acertadas, se encuentran descritos en el Capítulo IV; es considerado como uno de los estudios más importantes, por la repercusión que tiene sobre la validación o no de que un proyecto sea considerado rentable. Finalmente, la determinación de impactos ambientales que surgiesen con la ejecución de la Hostería, su significancia ante los factores ambientales y los métodos de prevención como baluarte para la reducción de afecciones, conforman la estructura del Capítulo V.

El desarrollo conjunto de los procesos descritos anteriormente, apuntala a la escenificación de la Hostería dentro de los parámetros contemplados en cada investigación, logrando así el desarrollo de una estructura capaz de calificar riegos y tomar decisiones.

No hay razón para no proceder con la intervención de nuevos proyectos turísticos en la parroquia Baños, a sabiendas del crecimiento paulatino de la parroquia como preferencia primordial de los visitantes y los impactos positivos que conlleva. El objetivo es lograr que las nuevas intervenciones se acoplen a un concepto sostenible, que permita realizar cada función sin afectar los recursos del entorno y permita extender el desarrollo turístico.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES

1.1 Descripción del Sector

IlustraciónN°1
Vista Panorámica de Cuenca desde Baños



Fuente: Junta Parroquial de Baños

El encanto de lo natural manifestado en un pueblo; en sus campos trazados de agricultura y abundante flora, en un volcán apagado que brinda el emblema del pueblo: las milenarias aguas termales, las esplendorosas colinas hogar de vacunos y animales silvestres; sumado a un modelo de atención social instaurado desde sus primeros habitantes y a la par de una consolidada economía, convierten a Baños en punto obligatorio de visita para propios y foráneos.

La parroquia se encuentra localizada en las estribaciones de la cordillera occidental de los Andes, rodeada de colinas y un hermoso paisaje. Frente a la población y hacia el noroeste, se encuentra la colina Huizhil; y al oeste el cerro Minas, importante por su potencialidad minera poco aprovechada.

Sobresale el volcán, que forma un marco natural hacia el lado oriental del pueblo. Los recursos minerales y las aguas termales le dan tradición a Baños. El aspecto más sobresaliente de Baños lo constituyen sus aguas termales, las mismas que fluyen de vertientes subterráneas ubicadas a lo largo de una falla volcánica de



UNIVERSIDAD DE CUENCA

más de 10 Km de longitud. Este elemento primordial ha sido aprovechado por los hogareños de lugar, dando lugar a la edificación de piscinas de aguas calientes con propiedades curativas.

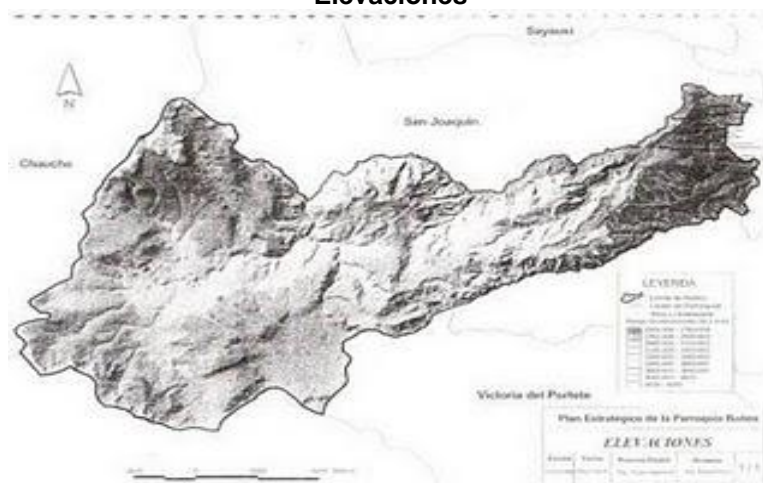
En el centro parroquial se encuentra El Santuario del Espíritu Santo y de Nuestra Señora de Guadalupe de Baños patrona de los habitantes bañenses, se caracteriza por ser una réplica arquitectónica de la Catedral de la Inmaculada de la Ciudad de Cuenca; acoge en su interior la escultura de la Virgen de Guadalupe de Baños. La iglesia fue construida por los mismos pobladores mediante el uso y fabricación de ladrillos de arcilla y cal; confeccionados en hornos gigantes que aunque pocos y obsoletos todavía se pueden observar.

En frente del templo, existe un mirador con una fantástica vista panorámica desde la que se puede apreciar gran parte de la Ciudad de Cuenca.

1.2 Aspectos Físicos

1.2.1 Ubicación Geográfica y Límites

Ilustración N° 2
Elevaciones



Fuente: Junta Parroquial de Baños

La Parroquia del Espíritu Santo de Baños, fue fundada en el año de 1693.

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Según la Historia Baños es un asentamiento humano existente, inclusive, antes de la fundación de Cuenca y se hace referencia a que el Inca Túpac Yupanqui lo conocía por sus aguas termales. Su fundación se remonta hacia los albores del Siglo XVII y fuentes históricas revelan que Gil Ramírez Dávalos repartió solares entre los fundadores. La población de Baños era importante en aquellas épocas por la explotación de minas de oro y plata (hoy comunidad Minas). Minas de Oro y Plata atestiguan la presencia de los españoles, sobre las ya pobladas tierras de la jurisdicción.

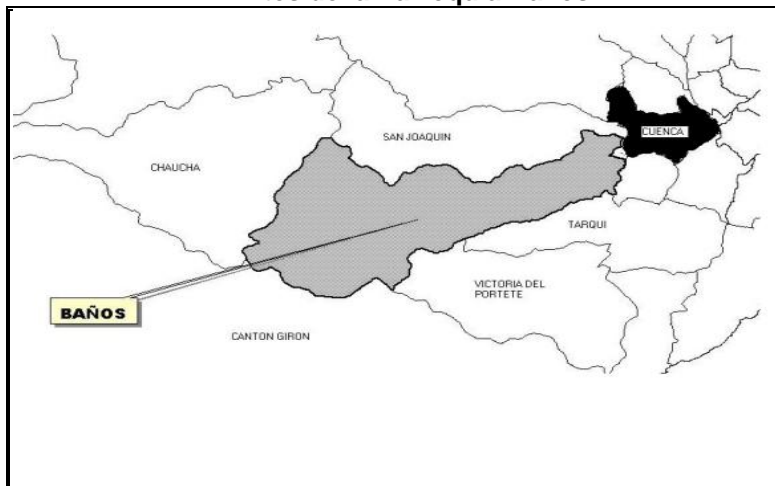
Esta floreciente Parroquia era conocida con el nombre de Espíritu Santo, hasta que en el siglo XVII el arzobispo de Quito, Luís Francisco Romero, al aprobar un libro parroquial de Baños, llama a este pueblo con el sugestivo nombre de El Pueblo de Nuestra señora de Guadalupe. Joaquín de Merisalde y Santisteban, Corregidor y Justicia Mayor de Cuenca, en el año 1.765 escribió sobre Baños lo siguiente: “Al suroeste de Cuenca, distante una lengua, se halla el pueblo de Baños o Espíritu Santo, toma ese nombre de sus aguas calientes... son muy saludables, y suelen ser remedio para los enfermos de lepra y sarna, el curso de las aguas es amarillo, indicio evidente del mucho azufre y demás materias sulfúreas”.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

1.2.2 Límites de la Parroquia Baños

Ilustración N° 3 Límites de la Parroquia Baños



Fuente: Junta Parroquial de Baños

Desde la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, le separan ocho kilómetros hasta el centro parroquial, que recorridos en vehículo toma unos 15 minutos.

Ubicada al suroccidente de la Ciudad de Cuenca en la provincia del Azuay, Baños limita al norte con la parroquia rural de San Joaquín del Cantón Cuenca; al sur limita con la parroquia Victoria del Portete del cantón Cuenca, el Cantón San Fernando, el Cantón Girón y el Cantón Santa Isabel; al este las parroquias rurales de Turi y Tarqui; y al oeste la parroquia Chaucha, las tres últimas también pertenecen al cantón Cuenca.

Sus rangos de altitud varían desde los 2.600 a los 4.020 m.s.n.m. y posee una temperatura promedio de $14^{\circ}\text{C} = 57.2^{\circ}\text{F}$. La mayor parte del territorio está incluida dentro de las declaratorias de Bosques y Vegetación Protectoras del Ecuador, conocidos como “Yanuncay-Irquis” y “Sunsun-Yanasacha”, áreas de protección de la Cuenca del Río Paute. La superficie es de 33.337 Ha que involucran a sectores y comunidades como: Huizhil Centro, Misicata Alto, Misicata Centro, Unión y Unión Alta, Los Tilos, San José, Huizhil, Barabón, Minas, Iglesia



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Urcu, Callagsi, Cochapamba, Shipata, Guadalupano, Ucholoma, El Chorro, Narancay Alto, Narancay Bajo, San Pedro de los Laureles, Nero, Sunsún, Chugchuguzo y Hacienda Pucán.

1.2.3 Hidrografía

Los recursos hídricos provienen de las cuencas de los ríos Yanuncay y Zhucay, los mismos que se alimentan agua arriba por un sinnúmero de afluentes de poca importancia, pero que son innumerables y con recursos hídricos de excelente calidad, ya que provienen del páramo de la zona, que es un sitio contiguo al Parque Nacional Cajas. El río Yanuncay es el mayor proveedor del agua potable para toda la comunidad; ya que gracias a este afluente ha sido posible construir la Junta Administradora de Agua Potable de Baños, principal distribuidor del recurso hídrico.

1.2.4 Uso Actual del Suelo

El suelo de la parroquia es por completo de uso agrícola y ganadero; por lo general los productos más cultivados son: las papas, el maíz y demás hortalizas, que son cultivadas y posteriormente cosechadas para ser vendidas en el mercado parroquial y a los mercados mayoristas de la ciudad de Cuenca.

En cuanto al aspecto ganadero, la población se dedica a la crianza de reses hasta alcanzar las características ideales para su venta a Productores de Embutidos y derivados de la carne. De igual forma es habitual la producción de leche y sus derivados como: queso, quesillo, yogurt destinados básicamente para el consumo local.

1.3 Aspecto Demográfico

La población de la Parroquia es de 16.851 habitantes (INEC 2010) de los cuales 7.868 son hombres y 8.983 son mujeres. Además posee una tasa de crecimiento demográfico del -0,53%. En Baños hay más mujeres que hombres. En efecto, el índice de masculinidad es de 84,22; es decir, 84 hombres por cada 100 mujeres.

Estructura de la población



UNIVERSIDAD DE CUENCA

El 39,5% de la población total de la parroquia, es menor a 15 años; el 54,23% de la población tiene edades comprendidas entre los 15 y los 64 años de edad; el 6,28% de la población tiene 65 años o más.

El 91,97% de la población total de Baños, es mestiza. Se trata de un grupo étnico que tiene sus estrategias propias de reproducción sociocultural. El 7,91% se considera población indígena y el 0,11% se autodefine como población negra.

El desempleo en Baños asciende al 2,55% de la PEA. Según un estudio realizado por PYDLOS de la Universidad de Cuenca, el mayor porcentaje de desempleados estaría en los grupos de edad comprendidos entre los 8 a 64 años.

La población menor a cinco años suma 1.448 niños/as, que representa el 12,13% del total. La población mayor a cinco años suma 10.783 habitantes que representan el 87,87%.

El 41,63% de la población mayor a cinco años, conforma la población económicamente activa (PEA). Este grupo con su trabajo en las diferentes actividades económicas productivas o de servicios, genera ingresos en efectivo o en bienes para la reproducción sociocultural del conjunto de la población de la parroquia. La población económicamente inactiva (PEI) representa el 54,78%. Es población dependiente y está integrada por niños, estudiantes, mujeres, jubilados, minusválidos y ancianos.

1.4 Aspectos Sociales

1.4.1 Vivienda:

Tiene las características de la región rural. La volumetría sencilla, en la que se incorporan elementos constructivos del lugar: paredes de piedra y adobe; columnas, vigas y pisos de madera; y las cubiertas de teja española resueltas en 1, 2 y 4 aguas.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

1.4.2 Crédito: En la parroquia Baños, funcionan actualmente dos establecimientos financieros, filiales a las matrices establecidas en Cuenca, destinadas a efectivizar créditos para cualquier tipo de proyectos, se nombran a continuación:

- **COOPPERCO:** Cooperativa de Ahorro y Crédito ERCO
- **COOP BAÑOS:** Cooperativa de Ahorro y Crédito Baños

1.4.3 Educación: La parroquia cuenta con 10 centros educativos de primer y segundo nivel:

1. -Escuela Joel Monroy
2. -Escuela Minas
3. -Escuela Enriqueta Cordero Dávila
4. -Escuela Alfonso Carrión
5. -Escuela Cornelio Crespo Toral
6. -Colegio Borja
7. -Colegio INAN
8. -Colegio Liceo Integral De Cuenca
9. -Colegio Y Escuela CEDFI
10. -Colegio Manuel Córdova Galarza

1.4.4 Salud: La parroquia cuenta con un Dispensario Médico Público, una farmacia municipal de FARMASOL, un Subcentro de Salud Carlos Elizalde y varios consultorios y farmacias particulares.

1.4.5 Transporte y Comunicación: Disponen de los servicios de Transporte Urbano de las Cooperativas Turismo Baños y Ricaurte S.A., empresas de Taxis y vehículos ejecutivos con sedes en toda la parroquia.

ETAPA EP brinda el servicio telefónico e internet a toda la parroquia y sus alrededores mediante bases telefónicas e inalámbricas.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

1.4.6 Organización Social

La parroquia de Baños se encuentra organizada y regida por una Junta Parroquial, elegida bajo votación popular cada 4 años y está representada por las siguientes autoridades:

Prof. Edgar David Gutiérrez Carmona

Presidente de la Junta Parroquial.

Ing. Hernán Isaías Gutiérrez Carmona.

Vicepresidente Junta Parroquial

Sr. Moisés Guillermo Chica Vera

Primer Vocal Junta Parroquial

Sr. Iván Emiliano Pintado Guamán.

Segundo Vocal Junta Parroquial

Sr. Rodrigo Yungasaca

Tercer Vocal Junta Parroquial

1.4.7 Base Económica

Es considerado el principal sector turístico de la ciudad de Cuenca, ya que la principal actividad económica del sector es inminentemente el Turismo, que gira alrededor del producto estrella de la parroquia Las Aguas Termales, las mismas que han sido capaces de generar una idea común de proyección económica, con esto se quiere decir que la mayoría de la población de la parroquia Baños, ha instaurado diferentes empresas del ámbito turístico que giran en relación directa a este recurso. Tal es el caso de Hostales, Restaurantes, Balnearios, Saunas & Turcos y un sinnúmero de actividades capaces de atraer la atención del turista y asegurar su satisfacción.

El Municipio de Cuenca ha establecido una cláusula especial para con la parroquia Baños en donde se estipula que se apoyará todo tipo de proyecto turístico emprendedor que se desarrolle en el pueblo. De esta manera la comunidad está sumamente motivada a seguir enrolándose en la actividad, y de



UNIVERSIDAD DE CUENCA

esta manera aprovechar los recursos propios con los que cuentan y obtener posteriormente grandes beneficios, gracias al crecimiento turístico de la parroquia.

1.4.8 Festividades

- Fiesta Patronal en honor a la Virgen de Guadalupe

La fiesta es de carácter religioso, se celebra el primer y el segundo domingo del mes de Enero, el primero en honor a los negros-indígenas y el segundo en honor a los blancos, entre los programas se destacan la escaramuza, torneo de cintas, obras de teatro, danzas y música de pueblo. La fiesta que se desarrolla en el mes de septiembre, es organizada por los priostes y devotos de la Virgen de Guadalupe.

- Fiesta en honor a la Virgen Guadalupe y al Niño Jesús

Es una fiesta de carácter religioso, se celebra el 12 de diciembre en honor a la virgen de Guadalupe y el 24 y 25 en honor al niño Jesús.

Estas fiestas son organizadas por priostes con la presentación de varios eventos culturales, pasada del niño, comparsas, fiesta de disfraces y agasajos navideños.

- Fiestas de Parroquialización

El 23 de enero se celebra la parroquialización de Baños, se conmemora mediante una misa de agradecimiento y actividades festivas programadas por los pobladores de Baños, como: Festival Gastronómico, Música en Vivo, Festival de Juegos Pirotécnicos.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

1.5 Atractivos de la Parroquia Baños

1.5.1 La Iglesia del Espíritu Santo de Baños:

Ilustración N° 4
Iglesia del Espíritu Santo de Baños



Fuente: Junta Parroquial de Baños

La iglesia actual ha conservado su sitio de origen, lugar de aparición de la Virgen de Guadalupe. Data de 1.953 y su gestor fue el padre Alfonso Carrión Heredia.

El templo asimila ser una réplica de la Catedral Nueva de Cuenca. La fachada que da al este, tiene la presencia imponente de dos torres de sección circular, articuladas por un cuerpo central constituido por el vestíbulo de acceso y un tímpano rematado por la escultura de la Virgen de Guadalupe. La presencia monumental, para el tamaño del pueblo, se observa desde muchos ángulos, inclusive desde algunos puntos de los alrededores de Cuenca.

Los componentes tanto de los del primer cuerpo de las torres como de la nave, los remates de torres y de la sala de oración con las cúpulas, dan como síntesis un estilo barroco esbelto, que evoca de cierta manera la catedral Nueva de Cuenca, sobre todo, la silueta trabajada con cúpulas seguidas.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

1.5.2 Los Balnearios de Aguas Termales:

Ilustración N° 5 Balneario Piedra de Agua



Fuente: Administración Piedra de Agua

Los beneficios que brindan las aguas termales por medio de los múltiples minerales que contienen, son de conocimiento mundial; por lo cual la motivación principal de los visitantes para frecuentar estos lugares es certificada por las experiencias vividas con el uso de estas aguas.

En el año 2005 se realizó un Estudio Clínico Descriptivo en la Habana sobre los componentes de las aguas termales, mediante el cual se logró probar la efectividad de tratamientos con problemas de articulaciones, cutáneos, afecciones neurológicas y estrés; mediante el uso de las aguas. Las aseveraciones curativas son corroboradas por los frecuentes visitantes de los balnearios.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

1.5.3 La Loma del Chapa:

Ilustración N° 6
Cuevas del Chapa



Fuente: Junta Parroquial de Baños

Para llegar hasta este atractivo es necesario contactar con una persona de la Junta Parroquial, para ser guiado por un sendero con una caminata aproximadamente de 2 horas, en el trayecto del recorrido se puede apreciar formaciones rocosas y pequeños túneles, asimilan ser pasajes mineros de antaño.

“Loma del Chapa” se deriva de la familia Chapa quien era el único dueño del área territorial, actualmente existe un sendero en mal estado, la vegetación está completamente modificada con la plantación de eucaliptos en casi toda su área, se aprecia el cultivo de huertos con productos propios de la zona y pequeñas zonas destinadas a la crianza de ganado.

El punto más alto es de 2759 m.s.n.m que resulta ser un excelente mirador, se puede divisar casi toda la ciudad de Cuenca, la parroquia de San Joaquín y Baños en todo su contorno.



1.5.4 Pueblo de Minas:

Ilustración N° 7
Colinas de Minas



Fuente: Junta Parroquial de Baños

Descripción

El sitio es un sistema rocoso que presta las condiciones para escalar, pero debido a falta de gestión no se ha implementado servicios turísticos, ni profesionales para el desarrollo de este deporte extremo, su altura fluctúa de 40 a 50 metros de altura, la comunidad asegura que hasta el momento no se ha realizado actividades de este tipo. Toda la zona está rodeada por abundante matorrales llamativos para su exploración.

1.5.5 La Comuna de Ucholoma

La comunidad de Ucholoma tiene una extensión de 119 ha y está ubicada al noreste del centro parroquial de Baños a una distancia de 5 km.

En la actualidad está conformada por 200 habitantes, los cuales participan de las mingas, labores agrícolas y pastoreo de animales. Al recorrer este pequeño poblado es posible apreciar hermosas especies de plantas endémicas de lugar al igual que fauna en todo su esplendor.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Ilustración N° 8
Laderas de Ucholoma



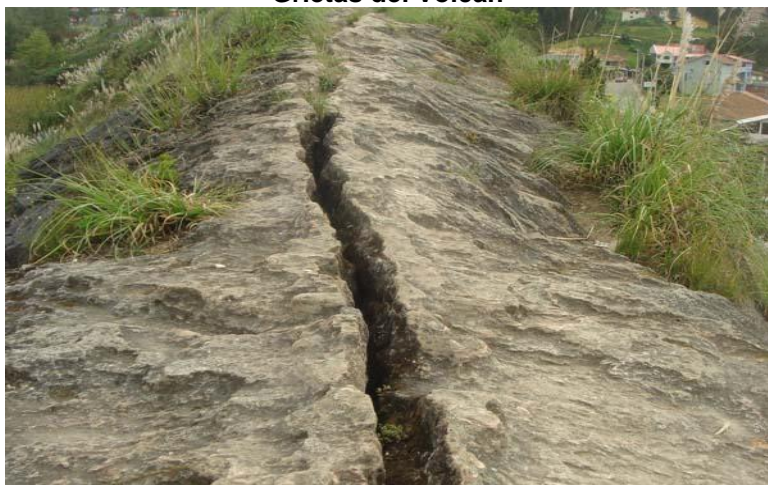
Fuente: Junta Parroquial de Baños

Descripción

Los comuneros se dedican como actividad principal a la apicultura y sus elaborados se distribuyen entre sus miembros, estos productos son utilizados para tratamientos de enfermedades.

1.5.6 Loma de Los Hervideros

Ilustración N° 9
Grietas del Volcán



Fuente: Junta Parroquial de Baños



Descripción

Es uno de los recursos turísticos más importantes de la parroquia Baños, ya que forma parte del volcán apagado, atractivo estrella que se presenta ante el turista en su estado natural. Es una elevación a base de rocas volcánicas de origen natural, en la cima se encuentra grietas donde brotan las aguas termales aprovechadas totalmente por los establecimientos que brindan el servicio de piscinas y actividades relacionadas con el uso de este medio natural.

1.5.7 Pueblo de Nero

Ilustración N° 10
Venta de Plantas Nativas de Nero



Fuente: Junta Parroquial de Nero

Descripción

Esta comunidad alberga uno de los ecosistemas más importantes de la parroquia, debido a que ha conservado con el pasar de los tiempos el estado casi intacto de su ambiente natural, como su exuberante vegetación y el hogar de animales salvajes que han logrado sobrevivir a la intervención del hombre. Hace pocos años era muy común la extracción desde este lugar de plantas endémicas destinadas a la realización de los nacimientos en el mes de diciembre en honor al Niño Jesús, ideales debido a su abundante existencia y gracias al estado natural en el que se encuentran estas especies; en la actualidad ha sido regularizada por el Ministerio del Ambiente, la extracción y venta de estos ejemplares.



1.5.8 Actividades Turísticas en Baños

A continuación citamos las actividades que se pueden realizar durante la visita a la parroquia Baños, para realizar cualquiera de las siguientes actividades simplemente basta con llegar al lugar e informarse de cuáles son los sitios donde se brindan los diferentes servicios. En la actualidad la parroquia Baños, cuenta con un sinnúmero de productos que ofrecer, por lo cual es considerado un elemento turístico de fundamental importancia para el desarrollo económico y turístico de la parroquia y la ciudad de Cuenca.

- Senderismo

El senderismo es una actividad deportiva que puede realizarse sobre caminos marcados por especialistas en el área turística o ambiental; con el fin de recorrer determinados trayectos por los bosques de la Parroquia Baños, que permitan apreciar los distintos atractivos y al mismo tiempo infundir conciencia sobre el cuidado del estado íntegro de cada recurso natural. La parroquia posee un sinnúmero de áreas verdes de fácil acceso, con la orientación de un guía por supuesto, que están enmarcadas dentro de los Bosques Protectores Sunsún-Yanasacha y Yanuncay-Irquis.

- Escalada

La escalada al ser una técnica deportiva que tiene por objetivo la ascensión a grandes montañas o picos, incita al desarrollo de tal actividad en las estribaciones de las colinas del pueblo de Huizhil; recurso potencial para la prestación de tan afamado deporte. Debido a la intrascendencia de la gestión local, no ha sido posible concretar una debida promoción y un plan de desarrollo de la actividad deportiva.

- Equitación

El arte de mantener el control preciso sobre un caballo, así como los diferentes modos de manejarlo, ha vuelto esta actividad en una de las prácticas más



UNIVERSIDAD DE CUENCA

llamativas a la hora de optar por oferta variada, en los diferentes establecimientos turísticos de la ciudad. Tal es el caso, de la Hostería Caballo Campana que presta sus servicios de equitación de la mano de profesionales experimentados y entrenados ejemplares para la actividad.

- Campamentos

Las actividades al aire libre con el fin de disfrutar la naturaleza, pueden realizarse en determinados lugares con la supervisión de personas propias del lugar, para así no correr riesgos de extravío, o accidentes en lugares de máxima precaución. Las características de los terrenos y bosques, sin alejarse demasiado del centro parroquial, facilitan el asentamiento de campamentos para determinados números de personas, que vuelvan para el encargado manejable la dirección de los grupos.

- Variedad de Alojamiento

Las actividades económicas consistentes en la prestación de servicios ligados al alojamiento se presentan en diferentes establecimientos y reciben distintos nombres, según su categoría o finalidad, aunque las denominaciones oficiales suelen depender de la reglamentación municipal. La mayoría de los establecimientos hoteleros de la parroquia según las características definidas reciben la categoría de Hostal, pero no cumplen con la función que abarca la asignación. A excepción de pocos Hosterías que si desempeñan el objeto social a cabalidad como: Hostería Durán, Hostería Agapantos, Hostería Rodas por citar algunas y que ofertan los servicios de hospedaje a diferentes precios y en variadas opciones.

-Gastronomía Local

Conocer, probar y disfrutar de una gama selecta de platos típicas de la localidad, manteniendo las recetas culinarias de antaño y la sazón característica de cada residente, permitirá a cada persona involucrarse en las costumbres, la historia y el



UNIVERSIDAD DE CUENCA

mesurado esfuerzo de los pobladores, que diariamente pretenden complacer los variados gustos de los visitantes. En la parroquia se han asentado distintos locales que ofertan seleccionados platos típicos, como también comercios más pequeños que ofertan comidas rápidas y de menos labor de producción; además los fines de semana existen en las afueras de la iglesia damas que ofrecen los bocadillos más tradicionales como los timbulos, humitas o cuchichaquis de gran demanda local.

-Religión y Cultura

El turismo religioso está íntimamente relacionado a lugares o acontecimientos de carácter religioso, tal es el presente caso que presenta Baños, al ser insignia de una masiva devoción de sus pobladores hacia los patronos que según su establecida creencia los protege y bendice diariamente. El diseño de las casas de la parroquia, las costumbres que aún perduran y la devoción innegable de cada parroquiano marcan vitales características, que generan gran motivación y apreciación en cada visitante que desea conocer Baños.

1.6 Definición de Aspectos Turísticos

En el siguiente punto se definen ciertos términos necesarios de especificar para el desarrollo y conocimiento de la tesis, aspectos fundamentales del turismo que permitirán una apreciación más viable y comprensiva de los pautas a seguir para la obtención de resultados. Este sub-capítulo es la iniciación en el conocimiento de los términos más relevantes en materia turística que se ajusten a los contextos de estudio e investigación.

Turismo: La Organización Mundial de Turismo (OMT) menciona que el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a los de su entorno habitual, por un periodo inferior a un año, con fines de ocio, por negocio y otros motivos. De esta forma, como una



UNIVERSIDAD DE CUENCA

actividad que realizan los visitantes, el turismo no constituye una actividad económica productiva, sino una actividad de consumo.

Turista: El Art. 34 de la ley de Turismo; dice: “Para los efectos de esta ley, es la persona que viaja temporalmente fuera del lugar de su residencia habitual con fines de esparcimiento, descanso, de interés cultural o cualquier otro negocio no lucrativo”

Turismo interno: es el turismo de los visitantes residentes, en el territorio económico del país o región de referencia; dado que viajan únicamente dentro de este mismo país o región;

Turismo receptor: es el turismo de los visitantes no residentes, en el territorio económico del país o región de referencia;

Turismo emisor: es el turismo de los visitantes residentes, fuera del territorio económico del país o región de referencia; dado que viajan a otro país o región.

Mercado: Se destina al estudio de la demanda del bien o servicio al que el proyecto se refiere; de cuánto y a qué precio vender, las características y comercialización del producto.

La Oferta Turística se basa en unos recursos (potenciales que posee un núcleo turístico para atraer y motivar a los turistas) e infraestructuras (elementos fijos que componen el mercado para atender las necesidades de los turistas) para atraer y prestar los correspondientes servicios a los turistas. Estos productos y servicios turísticos deben competir en el mercado frente a otros para conseguir una sólida demanda.

La Demanda Turística es el conjunto de turistas que están motivados por una serie de productos y servicios turísticos para cubrir sus necesidades de descanso, recreo, esparcimiento, negocios. (OMT)



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Ingeniería del Proyecto: Comprende la descripción técnica del proyecto: aborda la selección de los procesos de producción, especificación de equipos y estructuras, cantidad y calidad de los insumos requeridos, en general los planes y esquemas que faciliten la presentación.

Tamaño y Localización: Se determina la capacidad de producción que ha de instalarse y la ubicación de la nueva unidad productora.

Inversiones: Consiste en el cálculo de las inversiones totales que requiere el proyecto, considerando la inversión en activos fijos y el capital de trabajo o circulante.

Financiamiento: Se especifica las fuentes monetarias a recurrir y las formas en que se planea canalizar los recursos financieros para el cumplimiento de la iniciativa.

Organización y Ejecución: Se detallan y explican los lineamientos para la constitución legal de la empresa y la organización para la realización del proyecto.

La Evaluación: El objetivo básico del estudio económico de un proyecto es calificarlo y compararlo con otros proyectos de acuerdo a una escala de valores, con el fin de establecer un orden de prelación.

“La Evaluación Económica consiste en determinar en qué consiste y el por qué de estas diferencias, cuáles son los criterios representativos de una y otra para enfocar la cuestión y cómo se podrían reducir a cifras.” (ONU, 1958, p.16-17)

Implementación: Una implementación o implantación es la realización de una aplicación, o la ejecución de un plan, idea, modelo científico, diseño, especificación, estándar, algoritmo o política.

Hostería: Una hostería es un alojamiento situado en un paraje natural. Las tarifas aplicadas incluyen generalmente actividades suplementarias como paseos en coche para avistar animales, tours por campos de batalla, etc. En general, todas



UNIVERSIDAD DE CUENCA

las comidas y las bebidas son proporcionadas. La categoría del establecimiento viene determinada por la hospitalidad del mismo y no por su experiencia.

Desarrollo Turístico: “Una política de Estado para el desarrollo turístico debería apoyar el trabajo que, en la misma dirección, realizan los municipios ecuatorianos, como los de Quito, Guayaquil y Cuenca; además, dirigir también los esfuerzos a la capacitación interna y la creación de una conciencia colectiva de los beneficios extraordinarios que deja en la economía de un país el desarrollo turístico.”



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 2

ESTUDIO DE

MERCADO



CAPÍTULO 2: ESTUDIO DE MERCADO

2.1 Diagnóstico y Análisis de la Localidad

2.1.1 Problema

La parroquia Baños es una zona turística ya establecida, categorizada como el primer centro turístico de la ciudad de Cuenca, según las afirmaciones del presidente de la Junta Parroquial recogidas en un artículo del diario El Tiempo del 18 de noviembre de 2008; en el afán de llegar a esta mención los pobladores de la parroquia, han desarrollado un sinnúmero de servicios que pretenden por fin, la satisfacción de cualquier aspecto de necesidad para el turista, como: alimentación, alojamiento y actividades de recreación; pero no han establecido una acorde organización y sentido de desarrollo colectivo de cada actividad relacionada con el turismo; que al mismo tiempo vele por la satisfacción del visitante y aproveche al máximo los recursos naturales de este poblado.

2.1.2 Concepto Empresarial

Se establece que este es el momento ideal para una inversión en el sector turístico y sobre todo en esta zona de riquísimos atractivos, por las ventajas comparativas que tiene el sector, por los bajos costos de inversión inicial ya que se cuenta con una gran extensión de terreno que es el valor fuerte para la ejecución del proyecto. En compendio, el desarrollo de una hostería con características propias de la parroquia que reflejen todos sus aspectos de carácter turístico, proveerá al turista nacional y extranjero de un lugar seguro, acoplado a la naturaleza del entorno e instalaciones donde el paso por ellas volverán de cada visita una experiencia inolvidable.

2.1.3 Objetivo General

El objetivo principal es estudiar la factibilidad de la implementación de una Hostería en la parroquia Baños.



2.1.4 Misión

“Hostería Mirador del Horno” es una empresa destinada a proporcionar alojamiento, servicio de alimentación y actividades de recreación a visitantes en las instalaciones.

2.1.5 Visión

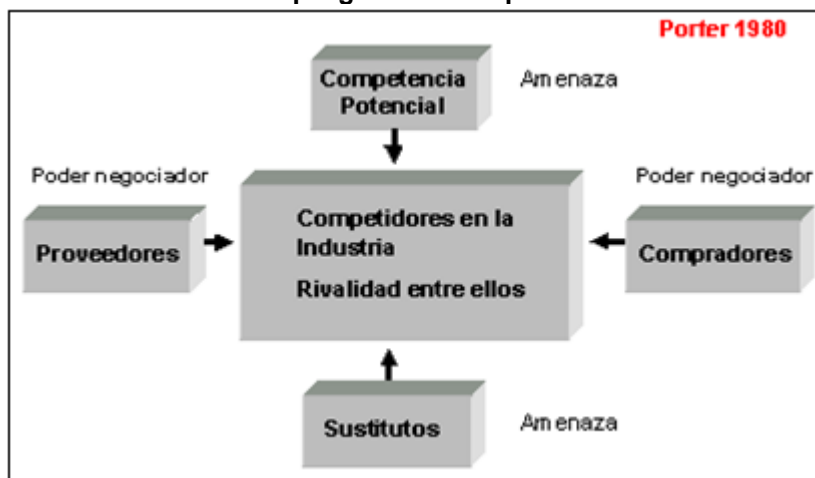
“Hostería Mirador del Horno” es una empresa que apunta a convertirse en el alojamiento familiar para visitantes más confiable del país.

2.2 Análisis de Entorno

Para que una compañía obtenga una ventaja competitiva, debe permanecer vigilante, y estar permanentemente rastreando los cambios que se producen en su entorno. También tiene que ser ágil para alterar sus estrategias y planes cuando surge la necesidad.

2.2.1 Modelo de Las Cinco Fuerzas de Porter

Ilustración N° 11
Las 5 Fuerzas que guían la Competencia Industrial



Fuente: Infocentros Gerenciales



2.2.1.1 Ingreso Potencial de Nuevos Competidores

En este punto se hace referencia a las posibilidades que tiene la Hostería de ingresar al mercado con el deseo de obtener participación en este. El ingreso depende de varias barreras creadas por los competidores existentes, vislumbrando si el mercado es atractivo. Determinamos por consiguiente la existencia:

- Bajas barreras de entrada:
 - Economías de escala: La empresa abordaría gastos reducidos en la adquisición al por mayor de insumos para la producción de servicios, se explica que la compra en grandes cantidades de insumos que habitualmente marcan precios promedios bajos, representaría un significativo ahorro.
 - Diferenciación del producto. Se establece que las preferencias de los turistas de hoy en día, optan por un turismo más conservador y ecológico, por consecuencia tales aseveraciones hacen denotar la presencia de la Hostería que en conjunción con la gama de actividades complementarias a desarrollarse, den por resultado un producto de características especiales capaz de marcar la diferencia.
 - Requisitos de capital. La Hostería cuenta con un predio de gran extensión e idóneo para el desarrollo de las actividades de recreación a desarrollarse según el análisis del Ing. Diego Bermeo, personal de apoyo para la determinación de datos técnicos; además de la existencia de infraestructuras de arquitectura popular, consideradas dentro del Patrimonio Cultural de Cuencasegún el INPC, previstas a restaurarse para cumplir funciones básicas. La existencia de mencionadas propiedades reduce considerablemente la inversión en la Hostería; de igual forma por contrapartida para alcanzar el total de la inversión se cuenta con créditos de instituciones públicas que financian grandes porcentajes a proyectos turísticos.
 - Costos Cambiantes. La presentación de un nuevo producto de características especiales influirá directamente en la decisión de compra de los consumidores; la



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Hostería se ofertará como un producto totalmente diferenciador de los existentes y capaz de repercutir en la elección de los consumidores, cuya elección minimizará la percepción de cambio de costos, compensada por la satisfacción asegurada de sus necesidades.

- Acceso a los canales de distribución. La Hostería trabajará conjuntamente con canales difusores que también se estén abriendo paso al mercado, y que tienen por objetivo la realización de un trabajo notable, que realce sus labores y busque una consolidación en la industria publicitaria.

- Política gubernamental. El Estado es un importante gestor de apoyo al desarrollo del turismo en el país, permanentemente se dictaminan leyes que benefician la preservación del medio ambiente y vínculos con Organismos Estatales que soporten económicamente la inversión de proyectos de carácter turístico. El Turismo en el Ecuador está asignado como una de las principales fuentes de ingreso de divisas, aspirando ocupar a futuro roles estelares en la economía del país, razón por la cual el gobierno está directamente comprometido con el desarrollo sostenible del turismo de todo el país.

2.2.1.2 La Intensidad de la Rivalidad entre los Competidores Actuales

Esta fuerza consiste en que la Hostería alcance una posición de privilegio en el mercado y preferencia de elección en los clientes. En este caso la rivalidad es muy aferrada, debido a la existencia de Centros Turísticos asentados por años y la aparición de nuevos buscando acaparar clientes con la presentación de nuevos y distintos servicios. Dado esta situación surge el objetivo de mejorar continuamente en el mercado por las habilidades presentadas por la competencia que son:

- Hosterías.
- Balnearios.



2.2.1.3 La Presión de Productos Sustitutos

Las características de la Hostería la definen como un ideal sustituto de establecimientos que brindan servicios dirigidos a un solo aspecto; al proyectarse como una hostería con diversidad de servicios a realizar, asentada en el mismo rango de llegada y recorrido de los turistas que visitan Baños, es asequible la elección de la Hostería. El objetivo es lograr diferenciar el servicio en las dimensiones que los clientes valoran, así disminuir el atractivo de productos que reemplacen el servicio, cómo lo son los hoteles.

- Hoteles

2.2.1.4 El Poder de Negociación que ejercen los Proveedores

Existen varios proveedores en el mercado y va en aumento; por lo tanto es difícil que uno de estos marque una condición de dominio y pueda manipular los precios de ciertos productos, necesarios para la oferta de la Hostería. La elección es amplia y los insumos en su mayoría son abundantes; esta situación viabiliza un escenario donde el rol de adquisición y selección lo maneja explícitamente el comprador.

- Coralcentro.
- Supermaxi.
- Sukasa
- Feria libre.

2.2.1.5 El Poder de Negociación que ejercen los Clientes o Compradores

El objetivo de la Hostería es presentarse como un producto diferenciador, creado por una iniciativa empresarial y sujeto a exigencias de distintos turistas. Es prioridad de la Hostería, saber que los servicios a ofrecer están determinados por la decisión de los clientes; de tal manera que al elaborar un producto innovador con variadas atribuciones y cualidades emprendedoras, permita alcanzar un sitio en el mercado y lograr ser un referente ante la preferencia del consumidor.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- Todos los turistas que desean vivir una experiencia única y exclusiva como solo “Hostería Mirador del Horno” puede hacerlo.

A continuación, se presentan una serie de cuadros que evalúan las características del proyecto turístico con respecto a cada fuerza de Porter y por consiguiente las respectivas conclusiones al final de cada análisis, de esta manera tenemos:

**Cuadro N°1
Análisis de Rivalidad**

Rivalidad	Fuerte	Débil
Cuando los rivales se mueven activamente para incrementar sus ventas		X
Cuando los rivales son parecidos en tamaño	X	
Cuando es fácil para los clientes cambiar de marca	X	

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

- La rivalidad es mayor cuando mayor es el universo de los rivales en este caso la rivalidad es fuerte.

**Cuadro N°2
Análisis de Ingreso de Potenciales Competidores**

Nuevos Entrantes	Fuerte	Débil
Cuando la lista de potenciales entrantes es larga		X
Cuando los rivales actuales están buscando expandirse		X
Cuando las barreras de entrada son bajas	X	

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

- La amenaza de ingreso de potenciales competidores es débil.

**Cuadro N°3
Análisis de Sustitutos**

Sustitutos	Fuerte	Débil
Hay buenos productos sustitutos fácilmente disponibles		X
Resulta barato para clientes cambiar por sustitutos	X	
Cientes comienzan a sentirse cómodos con los sustitutos		X

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

- La amenaza de sustitutos es débil.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

**Cuadro N°4
Análisis de Proveedores**

Proveedores	Fuerte	Débil
Costo por reemplazar al proveedor es alto		X
Hay escasez de producto suministrado		X

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

- La fuerza de los proveedores es débil.

**Cuadro N° 5
Análisis de Clientes**

Cientes	Fuerte	Débil
Los compradores son grandes empresas y adquieren gran parte de la producción		X
Los compradores tienen poder para decidir la compra	X	
Número de compradores reducido		X

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

- La fuerza de los clientes es débil, tienen bajo poder de negociación.

En conclusión solamente la fuerza de competitividad es fuerte y las de ingreso de competidores potenciales, sustitutos, proveedores y clientes son débiles, entonces se puede determinar que el ambiente donde se desenvuelve el negocio “Hostería Mirador del Horno” es propicio y poderoso para generar numerosas utilidades.

2.2.3 Factores Claves del Éxito

Los factores clave de la empresa Hostería Mirador del Horno son los siguientes:

- Calidad.
- Servicios complementarios.
- Talento Humano.
- Atención personalizada
- Conciencia ambiental y social.

2.2.4 Análisis F.O.D.A.

Es imprescindible realizar un diagnóstico continuo de la organización cada determinado tiempo para tomar decisiones estratégicas. Este análisis ayudará a plantear las acciones que se deberían implementar para aprovechar las



UNIVERSIDAD DE CUENCA

oportunidades detectadas y a preparar a la organización contra las amenazas considerando las presentes debilidades y fortalezas.

El análisis F.O.D.A. se basa en dos pilares básicos: el análisis interno y el análisis externo de una organización.

2.2.4.1 Análisis Interno de la Organización (Liderazgo, estrategia, personas, alianzas/recursos y procesos)

Fortalezas:

- Enclavado en un ambiente natural
- Extensas áreas de recreación
- Historia y tradición
- Infraestructuras de riqueza cultural
- Servicio Personalizado
- Políticas de Conservación Ambiental
- Características especiales del producto que se oferta

Debilidades:

- Vías en mal estado
- Falta de Señalización
- Inversión Alta
- Mercado saturado pero insuficiente
- Falta de Difusión del sector

2.2.4.2 Análisis Externo de la organización (Mercado, sector y competencia)

Oportunidades:

- Geografía del sitio
- Falta de Organización en el Mercado Meta
- Mano de Obra propia del lugar
- Apoyo de la Junta Parroquial



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- Preferencia por términos de Conservación Ambiental
- Servicios complementarios
- Segmento de mercado inclinado al turismo de naturaleza.

Amenazas:

- Organismos Ineficientes de Turismo
- Políticas cambiantes del turismo
- Focalización del apoyo turístico en nuevas zonas
- Opacamiento por innovación en el mercado
- Inseguridad



UNIVERSIDAD DE CUENCA

El Cuadro No. 6 explica la Matriz FODA del proyecto turístico, en el cual se detallan las Fortalezas, Debilidades, Oportunidades y Amenazas de la Hostería en el ambiente a desenvolverse. El desarrollo de la Matriz permite determinar estrategias que ideen acciones y vías que permitan a la empresa llevar del estado actual a situaciones requeridas.

**Cuadro N°6
Matriz FODA**

OPORTUNIDADES (O)	FORTALEZAS (F)	DEBILIDADES (D)
<p>MATRIZ F.O.D.A.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geografía del sitio 2. Falta de Organización en el Mercado Meta 3. Mano de Obra propia del lugar 4. Apoyo de entes nacionales para el desarrollo de Proyectos 5. Servicios complementarios 6. Segmento de mercado inclinado al turismo de naturaleza 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enclavado en un ambiente natural 2. Extensas áreas de recreación 3. Infraestructuras históricas y tradicionales existentes 4. Servicio Personalizado 5. Políticas de Conservación Ambiental 6. Características especiales del producto que se oferta 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vías en mal estado 2. Falta de Señalización 3. Inversión Alta 4. Mercado saturado pero insuficiente 5. Falta de Difusión del sector
<p>AMENAZAS (A)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Políticas cambiantes del turismo 2. Focalización del apoyo turístico en nuevas zonas 3. Opacamiento por innovación en el mercado 4. Inseguridad 5. Clima impredecible 	<p>ESTRATEGIAS (FO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El área de la hostería nos permite el desarrollo de servicios complementarios para el visitante 2. Presentación fundamental del estado natural del lugar, eleva la motivación del turista 3. Capacitar a la gente propia del lugar para brindar un servicio personalizado y de calidad 	<p>ESTRATEGIAS (DO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fomentar el apoyo de la Junta Parroquial para el mejoramiento de las vías de acceso a la hostería 2. Presentar ante el MINTUR, nuestra propuesta de desarrollo turístico, para recibir financiamiento económico y reducir la inversión 3. Debido al mercado competitivo desorganizado, nos es permisible ingresar con un producto completo que capte visitantes <p>ESTRATEGIAS (DA)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elaboración propia de un plan de señalización, que facilite la apreciación de atractivos 2. Alianza con establecimientos que difundan el verdadero valor de este tipo de proyecto 3. Desarrollo de una cultura empresarial que refleje la organización de la empresa y fortalezca las decisiones a tomar, sin dependencia permanente de organismos

Elaborado por: W. Paúl Cabrera



UNIVERSIDAD DE CUENCA

En el siguiente cuadro se presenta un profundo análisis tanto interno como externo del proyecto, los cuales permiten visualizar el estado y como la determinación de estrategias estarán destinadas a fortalecer oportunidades y persuadir amenazas existentes:

Cuadro N°7
Análisis Interno y Externo

Table with 2 columns: ANÁLISIS INTERNO and ANÁLISIS EXTERNO. Rows include Debilidades (D1-D5), Fortalezas (F1-F6), Amenazas (A1-A5), and Oportunidades (O1-O6).

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

2.3 Estrategias

E1: Preservación fundamental del estado natural del lugar, eleva la motivación de los turistas que buscan contacto con la naturaleza.

E2: Capacitar a la gente propia del lugar para brindar un servicio personalizado y de calidad.

E3: Fomentar el apoyo de la Junta Parroquial para el mejoramiento de las vías de acceso a la hostería.

E4: Presentar ante el MINTUR, la propuesta de desarrollo turístico, para recibir financiamiento económico y facilitar la inversión.

E5: La hostería desarrollará actividades que no sean afectadas por las vicisitudes del clima, volviendo al clima parte de la actividad y no un obstáculo. (Características Especiales)



UNIVERSIDAD DE CUENCA

E6: Presentación de un cronograma de horarios considerados de cautela, ante el PAI de la parroquia para la respectiva vigilancia permanente.

E7: La cooperación entre la Junta Parroquial y propietarios, permitirá elaborar un plan de señalización que facilite la apreciación de los establecimientos y atractivos de consideración.

E8: Alianza con establecimientos que difundan el verdadero valor de este tipo de proyecto y mantengan reciprocidad de beneficio.

E9: Desarrollo de una cultura empresarial que refleje la organización de la empresa y fortalezca las decisiones a tomar, sin dependencia permanente de organismos externos.

Uno de los cuadros más importantes y explicativos es el cuadro No. 8, el cual presenta la forma en la que las propias debilidades y amenazas determinan precisas acciones capaces de confrontar la realidad del proyecto. También los aspectos positivos de la empresa logran resaltar mecanismos que permiten aprovechar los fuertes del proyecto para consolidar posiciones. El siguiente cuadro permite determinar una fuente de estrategias aplicables, que surgen de situaciones reales en las que se desarrolla la empresa.

**Cuadro N°8
Estrategias Aplicables**

FODA		DEBILIDADES					FORTALEZAS					
		D1	D2	D3	D4	D5	F1	F2	F3	F4	F5	F6
AMENAZAS	A1	E9		E4	E9	E4	E1				E1	
	A2		E7				E4					
	A3					E1,E8			E5			
	A4				E6			E3				E5
	A5				E4					E5		E4
OPORTUNIDADES	O1						E1		E2			
	O2				E9			E7				
	O3							E5, E7	E3	E2		
	O4	E3	E7	E3		E3						E8
	O5						E1				E5	E8
	O6				E1			E1	E7		E5	

Elaborado por: W. Paúl Cabrera



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Después de un extenso y profundo análisis, se determina que las estrategias planteadas aprovechan la mayoría de oportunidades para flaquear las debilidades y en forma posterior las fortalezas están consolidadas como escudo para amenazas presentes y futuras.

A continuación se detallan Estrategias Generales que son muy útiles de aplicar después de un Análisis F.O.D.A:

- Estrategia Defensiva:

La empresa está preparada para enfrentarse a las amenazas. Si su producto o servicio ya no se considera líder, ha de resaltar lo que le diferencia de la competencia. Cuando baje la cuota de mercado, ha de buscar clientes que le resulten más rentables y protegerlos.

- Estrategia Ofensiva:

La empresa debe adoptar una estrategia de crecimiento. Cuando las fortalezas son reconocidas por sus clientes, es posible atacar a la competencia para resaltar las ventajas propias. Cuando el mercado está maduro es posible tratar de “robar” clientes lanzando nuevos modelos o servicios.

- Estrategia de Supervivencia:

La empresa se enfrenta a amenazas externas sin las fuerzas internas necesarias para luchar contra la competencia. Es aconsejable dejar las cosas tal y como están hasta que se asienten los cambios que se producen.

- Estrategia de Reorientación:

Aparecen oportunidades que se pueden aprovechar, pero la empresa carece de la preparación adecuada. Será necesario cambiar de política o de producto o servicio porque los actuales no están dando los resultados esperados.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

2.4 Concepto de Estudio de Mercado

El estudio de mercado consiste en una iniciativa empresarial que permite la obtención de datos que serán analizados y procesados mediante herramientas estadísticas, con el fin de hacerse una idea sobre la viabilidad comercial de una actividad económica.

El objetivo del estudio de mercado en un proyecto consiste en estimar la cuantía de los bienes o servicios en este caso, provenientes de una nueva unidad de producción (Hostería) que los consumidores estarían dispuestos a adquirir a determinados precios. La cuantía representa la demanda desde el punto de vista del proyecto y se especifica para un período detallado. Por consecuencia la magnitud de la demanda variará en general con los precios, por lo que amerita hacer la estimación para distintos precios y prevalecer la necesidad de que el empresario pueda cubrir los costos de producción con un margen razonable de utilidad. Es importante destacar que la actividad turística al ser un producto intangible, es la única industria que en la que el producto no es llevado hasta el consumidor, de modo que es éste el que se dirige hacia el sitio donde se oferta tal servicio.

2.4.1 Mercado Turístico

Las necesidades de las personas son satisfechas mediante la creación de nuevos productos; es por esto que cuando los turistas se desplazan desde su lugar de origen a distintos destinos, motivados por diferentes aspectos; demandan la satisfacción de sus más variadas exigencias. Los nuevos productos en este caso unidades turísticas pretenden no solamente cubrir las necesidades básicas del turista, sino por ende establecer imperativamente servicios complementarios a las primarias; que marquen la diferencia entre diferentes unidades de servicio turístico.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

En el desarrollo de las nuevas unidades de producción es indispensable realizar el análisis de dos factores importantes que componen el Mercado al que vamos a estudiar:

- La Demanda Turística es el conjunto de turistas que están motivados por una serie de productos y servicios turísticos para cubrir sus necesidades de descanso, recreo, esparcimiento, negocios.
- La Oferta Turística se basa en unos recursos (potenciales que posee un núcleo turístico para atraer y motivar a los turistas) e infraestructuras (elementos fijos que componen el mercado para atender las necesidades de los turistas) para atraer y prestar los correspondientes servicios a los turistas. Estos productos y servicios turísticos deben competir en el mercado frente a otros para conseguir una sólida demanda.

2.4.2 Estudio de la Oferta

La oferta turística que presenta la parroquia de Baños, es la más amplia en toda la ciudad de Cuenca, gracias a la imagen que se estableció en esta zona por su recurso natural como lo son las aguas termales que emergen del volcán apagado de Baños. Este recurso turístico ha evolucionado el desarrollo económico de toda la parroquia, que se encuentra cada vez más marcada con el asentamiento de centros de recreación, establecimientos de alojamiento, restaurantes, bares, discotecas y empresas de transporte. La parroquia de Baños ha sido definida como el primer Centro Turístico de Cuenca, gracias a iniciativas propias de negocios productivos; apoyadas económicamente por entes privados y públicos que buscan fortalecer el desarrollo local permanentemente.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

2.4.2.1 Competidores Directos

**Tabla N° 1
Análisis de Competidores Directos**

Competidor	Ubicación	Producto			Principal Ventaja	Segmento
		Alojamiento	Alimentación	Balnearios		
HOSTERÍA DURÁN	Av. Ricardo Durán Entrada Principal a Baños	Sencilla \$58.56	Almuerzo \$14.50	Adultos \$2.50 Niños \$2.00	Ubicación, Posicionamiento	Clase alta
CABAÑAS AGAPANTOS	Av. Ricardo Durán (Barrio El Manantial)	Sencilla \$20.00	Almuerzo \$14.03	Adultos \$ 2.00 Niños \$ 1.00	Ubicación, Cabañas Independientes	Clase media
HOSTERÍA RODAS	Av. Ricardo Durán (Entrada a Huizhil)	Sencilla \$50.46	Almuerzo \$14.00	Adultos \$ 2.00 Niños \$ 1.00	Posicionamiento	Clase media
HOSTERÍA CABALLO CAMPANA	Vía a Baños (Sector Huizhil)	Sencilla \$69.54	Almuerzo \$17.00	No	Entorno natural	Clase media-alta

Fuente: Recepción. Hosterías de Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

2.4.2.2 Competidores Indirectos

**Tabla N° 2
Análisis de Competidores Indirectos**

Competidor	Ubicación	Producto		Principal Ventaja	Segmento
		Alimentación	Balnearios		
PIEDRA DE AGUA	Av. Ricardo Durán (Barrio El Manantial)	Almuerzo \$15.25	Adultos \$ 10.00 Niños \$ 5.00	Variedad de Actividades	Clase alta
BALNEARIO EL RIÑÓN	Av. Ricardo Durán (Barrio Guadalupano)	Seco de Pollo \$6.00	Adultos \$3.60 Niños \$1.20	Ubicación/ Precios bajos	Clase media

Recepción. Hosterías de Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

2.4.3 Análisis de la Demanda

El ámbito del Turismo a más de ser industria que permite conocer y participar de diferentes atractivos en cualquier lugar del mundo, tiene por objetivo principal el surgimiento de réditos económicos para los involucrados en esta actividad. En este sector son los demandantes los que acuden a los centros de producción para satisfacción de sus necesidades; razón por la cual, en este punto el estudio



UNIVERSIDAD DE CUENCA

plantea la identificación de los consumidores y su perfil de exigencia; velando por la satisfacción de los mismos como propósito final.

La Hostería efectivizará sus mejores habilidades, para aprovechar las oportunidades que se presenten de ingreso al mercado, identificando la demanda insatisfecha y determinando la viabilidad de su implementación en la actividad.

Como primera instancia cabe mencionar que los visitantes que visitan los Establecimientos Turísticos de la parroquia Baños pertenecen a dos vertientes: la primera integrada por los residentes de la zona, y la segunda por los turistas que viven lejos de la misma y se ven en la necesidad de pernoctar.

2.4.3.1 Segmentación Del Mercado

La segmentación de mercado es un proceso que consiste en dividir el mercado total en varios grupos más pequeños e internamente homogéneos; para así poder identificar realmente a los consumidores, es la definición citada del libro “Fundamentos de Marketing” según William J. Stanton.

El comportamiento del consumidor suele ser demasiado complejo como para explicarlo con una o dos características, se deben tomar en cuenta varias dimensiones, partiendo de sus necesidades. Por lo tanto se destinará a estudiar los segmentos de mercado más atractivos a la investigación y que realmente valoren los elementos del producto.

El siguiente cuadro es un ejemplo de cómo se podría segmentar el mercado de acuerdo a varios parámetros como el perfil del consumidor, sus intereses, y los objetivos del proyecto turístico.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Ilustración N° 12
Segmentación del Mercado

	Problemas que el negocio desea abordar	Intereses del consumidor	Lo que la segmentación tratará de encontrar
Decisiones superficiales	<ul style="list-style-type: none"> • Qué tanto efectuar pequeñas mejoras a productos existentes • Como seleccionar <i>targets</i> para una campaña de medios • Hasta dónde cambiar precios 	<ul style="list-style-type: none"> • Qué tan relevantes y creíbles son los argumentos de un producto nuevo • Cómo evaluar un producto determinado • Qué tanto turnar productos 	<ul style="list-style-type: none"> • Conducta de compra y uso • Motivación de pagar un pequeño <i>Premium</i> por una mayor calidad • Grado de lealtad a la marca
Decisiones intermedias	<ul style="list-style-type: none"> • Cómo posicionar a la marca • Qué segmentos perseguir • Qué tanto cambiar el producto fundamentalmente 	<ul style="list-style-type: none"> • Visitar o no una clínica por un padecimiento • Cambiar o no de marca de automóvil • Reemplazar o no un software empresarial 	<ul style="list-style-type: none"> • Qué tanto los consumidores estudiados son "hágalo ud. mismo" o "hágalo por mí" • Necesidades del consumidor (mejor servicio, conveniencia, funcionalidad) • Su estatus social, autoimagen y estilo de vida
Decisiones profundas	<ul style="list-style-type: none"> • Qué tanto revisar el modelo de negocios respondiendo a poderosas fuerzas sociales que cambien el cómo vive la gente 	<ul style="list-style-type: none"> • Decidir el curso de un tratamiento médico • Decidir dónde vivir 	<ul style="list-style-type: none"> • Valores centrales y creencias relacionadas con la intención de compra

Adaptado de: Yankelovich & Meer. Harvard Business Review, Feb 2006
© Harvard Business School Publishing Corp.

Fuente: Harvard Business School Publishing Corp.

Después de conocer un modelo en el cuál basarse para lograr una eficaz segmentación del mercado, se procede con la definición de las variables que ayudarán al proyecto a determinar la parte del Mercado al cual estará enfocado.

Variables para realizar la Segmentación del Mercado

▪ **Geográficas:**

- **País:** Ecuador
- **Región:** Sierra
- **Provincia:** Azuay
- **Cantón:** Cuenca



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- **Parroquia:** Baños
- **Clima:** Variable: Invierno: 7 a 15 °C y Verano: 12 a 25 °C
- **Demográficas:**
 - **Edad:** 15 años en adelante
 - **Género:** Femenino, Masculino
 - **Estado Civil:** Soltero, Casado, Unión Libre, Divorciado, Viudo
 - **Tamaño grupo de visita:** - Familia: 3 a 7 pax; - Amigos: 2 a 10 pax
 - **Ingresos:** \$300
 - **Profesión:** Ilimitada
 - **Nivel educativo:** secundaria y superior
 - **Estatus socioeconómico:** medio, alto
 - **Religión:** Católica
- **Psicográficas:**
 - **Estilo de vida:** liberal
 - **Valores:** ambientales
 - **Personalidad:** aventura, pasiva
 - **Motivacionales:** turismo
 - **Hábitos de Consumo, Gustos y Preferencias:** ilimitada

2.4.4 Extensión de la Investigación

2.4.4.1 Universo De Estudio

De acuerdo a la investigación de mercado y a los datos proporcionados por la Unidad de Rentas del Municipio de Cuenca, que registra en sus oficinas el pago del impuesto por las tasas turísticas, es posible determinar el universo al que se va a dirigir la investigación; entonces de acuerdo a la recepción de impuestos por



UNIVERSIDAD DE CUENCA

el uso de los balnearios; resulta que un promedio de 25.000 turistas mensualmente llegan a las Hosterías más relevantes de Baños, en las cuáles se centra en su totalidad el flujo turístico.

$$N = 25.000 \text{ turistas}$$

2.4.4.2 Definición de la Muestra

El procedimiento para determinar el tamaño de la muestra se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$n = \frac{k^2 * N * p * q}{e^2 * N - 1 + k^2 * p * q}$$

Fuente: Mi tecnológico. Definiciones Previas

Donde:

N= tamaño de la población

k= nivel crítico

p=probabilidad positiva (50%)

q=probabilidad negativa (50%)

e=error muestral

Z=nivel de confianza

Al desconocer el porcentaje de personas, turistas o consumidores, se establecen valores máximos de 50% a P y q, ya que estos literales se utilizan para determinar la (P) ocurrencia o (q) no ocurrencia de un evento.

Se trabaja con un error máximo del E=5%, ya que con estimaciones mayores no podría validarse la información. Finalmente, se utilizará Z o nivel de confianza



UNIVERSIDAD DE CUENCA

igual a 90%, que en la fórmula establece a la constante K un valor de 1.96, la misma que depende del nivel de confianza que se asigne.

Datos y especificaciones:

N= (25.000 turistas repartidos entre los establecimientos turísticos de la parroquia Baños)

k= 1.67

p=probabilidad positiva (50%)

q=probabilidad negativa (50%)

e=error muestral (5%)

Z=nivel de confianza (90%)

Desarrollo:

$$n = \frac{(1.67^2) * (25000 * 0.50 * 0.50)}{(0.05^2 * (25000 - 1)) + ((1.67^2) * 0.50 * 0.50)}$$

$$n = \frac{17430.625}{3.194725}$$

$$n = 275$$

Se realizarán 275 encuestas a los visitantes de los establecimientos turísticos de la parroquia de Baños, en días indistintos y horarios de mayor recurrencia hacia los locales.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

2.4.4.3 Fuentes de Información

La recopilación de datos estará basada en la investigación directa mediante las técnicas de observación, entrevistas y encuesta, estos procesos permiten obtener información de la fuente misma. Estarán apoyados los datos con información proporcionada por la Junta Parroquial, la Ilustre Municipalidad de Cuenca, el Ministerio de Turismo y el INEC.

- Observación

Para el desarrollo de esta técnica se visitó personalmente y se hizo uso de las instalaciones de los establecimientos de mayor demanda de turistas como lo son: Hostería Durán, Balneario Piedra de Agua, Hostería Rodas, Hostería Agapantos, Balnearios Merchán y Balneario El Riñón; las visitas estuvieron contempladas por un lapso prolongado de tiempo y en horarios pico definidos de gran demanda. El objetivo es apreciar los servicios, los productos y la estructura, de esta forma palpar el funcionamiento de cada establecimiento.

- Entrevistas

Se procedió a contactar con la sub-administradora del Balneario Piedra de Agua, la Sra. Marcela Jara fue informada sobre el proyecto y las inquietudes que urge confirmar, a lo cual muy atentamente accedió. La selección de la persona a consultar fue elegida, ya que la misma es la encargada de manejar todos los aspectos económicos de la empresa; sobretodo por estar todo el tiempo presente el lugar turístico y ser capaz de percibir todos los movimientos e interacciones entre la organización y los clientes.

- Encuestas

Las encuestas fueron aplicadas a las turistas que frecuentan los establecimientos considerados de mayor demanda, distribuidos en la parroquia Baños. Se detalla a continuación las zonas y establecimientos donde se desarrolló la investigación:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Cuadro N° 9 Cronograma de Visitas

Fecha de Visita	Establecimiento	Dirección
28/07/2011	HOSTERÍA DURÁN	Av. Ricardo Durán
07/08/2011	CABAÑAS AGAPANTOS	Av. Ricardo Durán (Barrio El Manatial)
20/08/2011	HOSTERÍA RODAS	Av. Ricardo Durán (Entrada a Huizhil)
29/08/2011	HOSTERÍA CABALLO CAMPANA	Vía a Baños (Sector Huizhil)
03/09/2011	PIEDRA DE AGUA	Av. Ricardo Durán (Barrio El Manatial)
10/09/2011	BALNEARIO EL RIÑÓN	Av. Ricardo Durán (Barrio Guadalupano)

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

2.4.4.4 Elaboración del Cuestionario

El objetivo de las encuestas es conocer y analizar las expectativas y admisión de las personas ante la posible entrada de un nuevo Centro Turístico, localizado en la vía La Guadalupana, sector la Guadalupana. El cuestionario estará conformado por 15 preguntas claras, concretas y de fácil comprensión, también incluirán preguntas cerradas, abiertas y de múltiple opción.

Se realizó una prueba con el cuestionario sobre un grupo de 10 personas, para comprobar la comprensión y la facilidad de respuesta de cada turista. En forma posterior determinando la viabilidad del cuestionario se procedió a realizarla encuesta a 275 personas que corresponden a la muestra de Turistas Frecuentes en los Centros de Recreación de Baños.

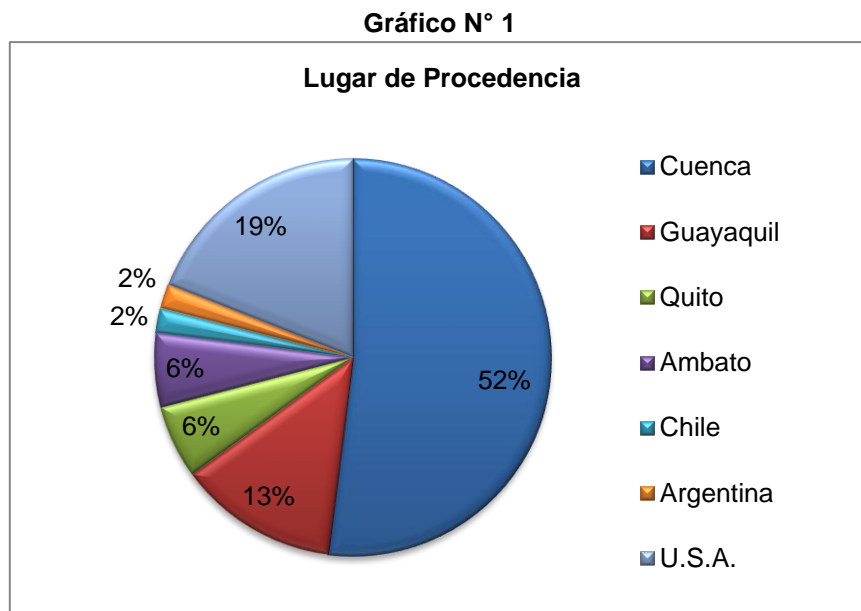
2.4.5 Ordenamiento, Sistematización, Tabulación e Interpretación de la Información



PREGUNTAS:

1. Lugar de Procedencia....

1. Where are you from?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

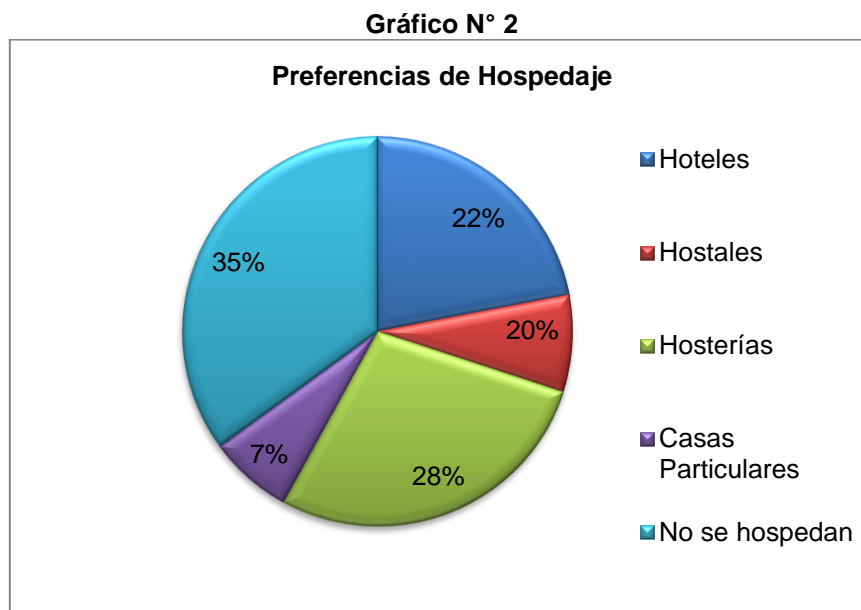
Interpretación

El gráfico 1, que representa el lugar de procedencia de los encuestados, indica que el 52% pertenecen a residentes de la ciudad de Cuenca que alberga a la parroquia Baños, un porcentaje muy importante del 19% representa a los turistas procedentes de U.S.A., un 13% pertenecen a Guayaquil, el 6% individualmente a Ambato y Quito y finalmente un 2% individualmente a Chile y Argentina.



2. ¿Cuándo Usted visita Baños, generalmente se hospeda en....?

2. When you visit Baños, where do you usually stay at.....?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

Interpretación

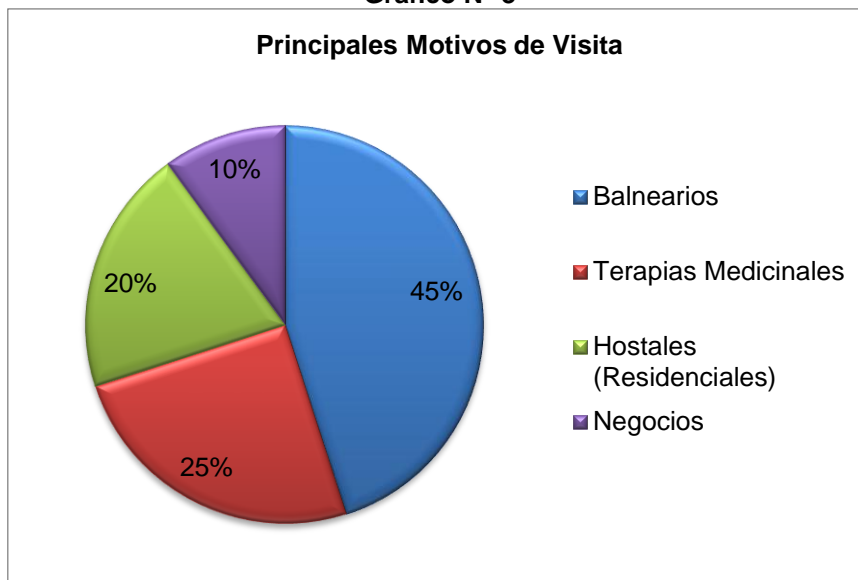
El gráfico 2, que representa la preferencia de alojamiento, indica que durante su visita; el 33% de turistas prefiere hospedarse en hosterías, un 30% en hoteles, un 20% en hostales, un 7% en casas particulares y un 5% no se hospedan.



3. ¿Cuál es su principal motivo de visita en la parroquia Baños?

3. What is the main reason you have to visit Baños?

Gráfico N° 3



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

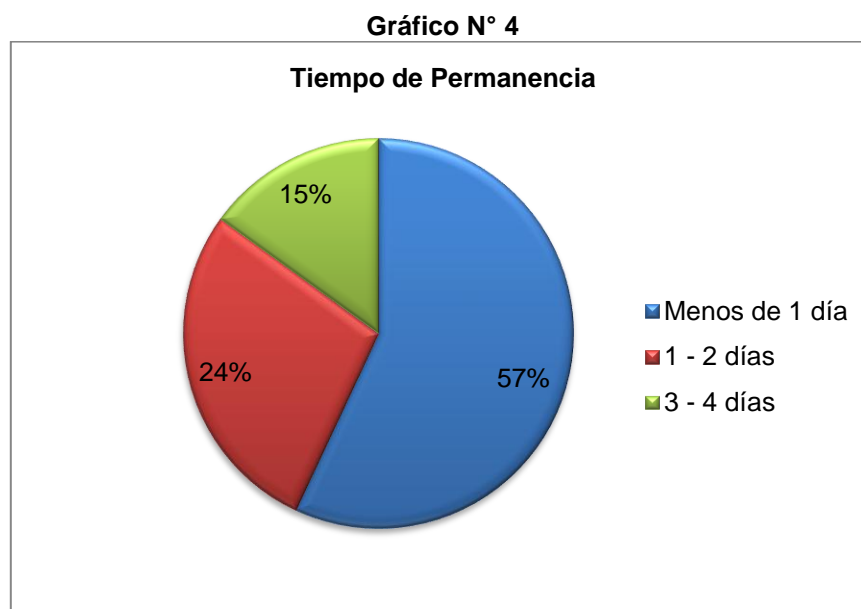
Interpretación

El gráfico 3, que representa la motivación de los turistas al visitar Baños, un considerable 45% lo hace por hacer uso de los balnearios, un 25% visita las termas por cuestiones medicinales para alivianar sus dolencias, un 20% visita Baños para hacer uso de los hostales considerados de tiempo no prolongado y el 10% por negocios en las diferentes salas de convenciones de los establecimientos.



4. ¿Cuánto tiempo permanecerá en la parroquia Baños?

4. How long are you going to stay in Baños?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

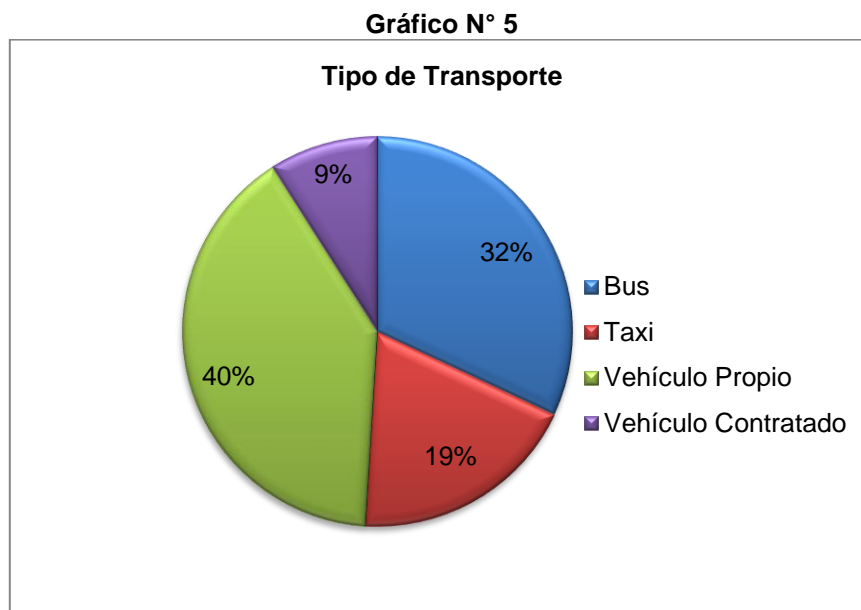
Interpretación

El gráfico 4, que representa el tiempo de permanencia de los encuestados, indica que un 57% permanece en los centros turísticos de Baños por menos de un día, el 24% lo hace por uno o dos días, el 15% de tres a cuatro días y 4% más de cinco días.



5. ¿Qué tipo de transporte utilizó para llegar a Baños?

5. How did you travel to arrive to Baños?



Fuente: Encuestas

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

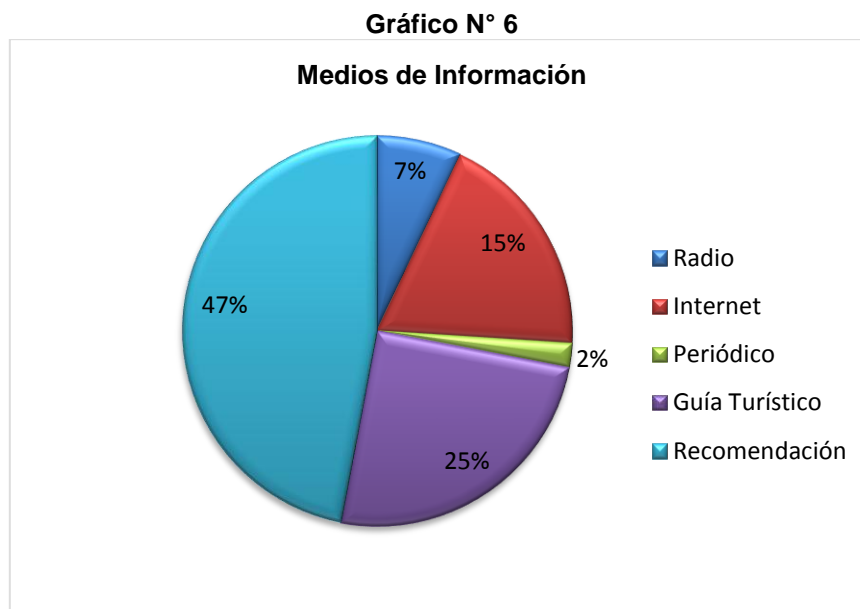
Interpretación

El gráfico 5, que representa el Tipo de Transporte que utilizaron los turistas para trasladarse hacia Baños, demuestra que el 40% de las personas viaja en su carro propio, el 32% lo hace mediante el transporte público y sus frecuencias que llegan hacia la cabecera parroquial de Baños desde Cuenca, el 19% de encuestados (cabe acotar que la mayoría de los usuarios de este tipo de transporte eran extranjeros, la razón lógica el desconocimiento del lugar) utilizan taxi, finalmente un 9% llega en transporte contratado, ya sea por el hotel o la agencia contactada durante su llegada.



6. ¿Medios por los cuales se informó de los establecimientos turísticos de la parroquia Baños?

6. What means did you use to get information about the tourist lodgings in Baños?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

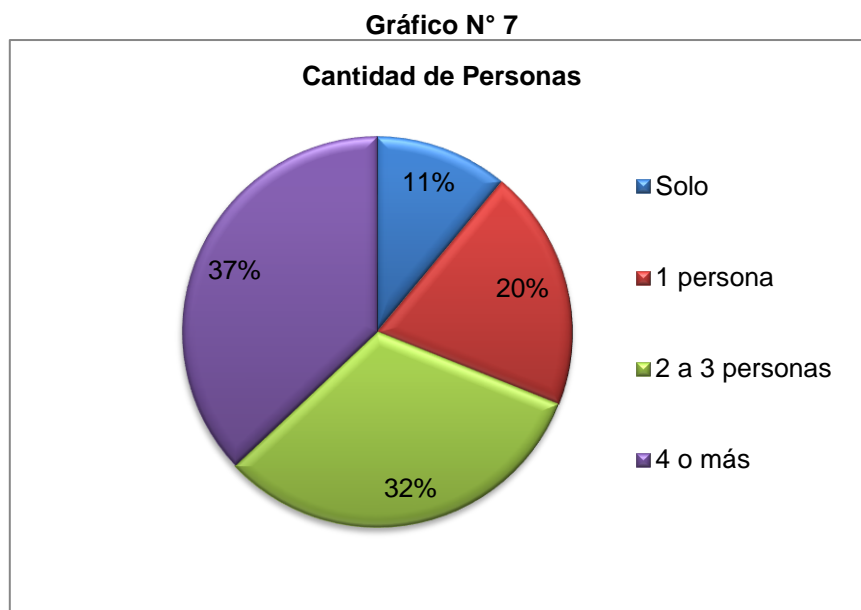
Interpretación

El gráfico 6, que representa los medios de información por los cuales las personas se enteraron de la oferta turística de Baños, indica que el 47% de encuestados afirma haber sido recomendados por terceras personas, el 25% se informaron por medio de un Guía Turístico, el 19% gracias a la internet, el 7% en la radio y un 2% en la prensa escrita.



7. ¿Con cuántas personas visitó los establecimientos turísticos?

7. How many people were with you when visiting tourist lodgings in Baños?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

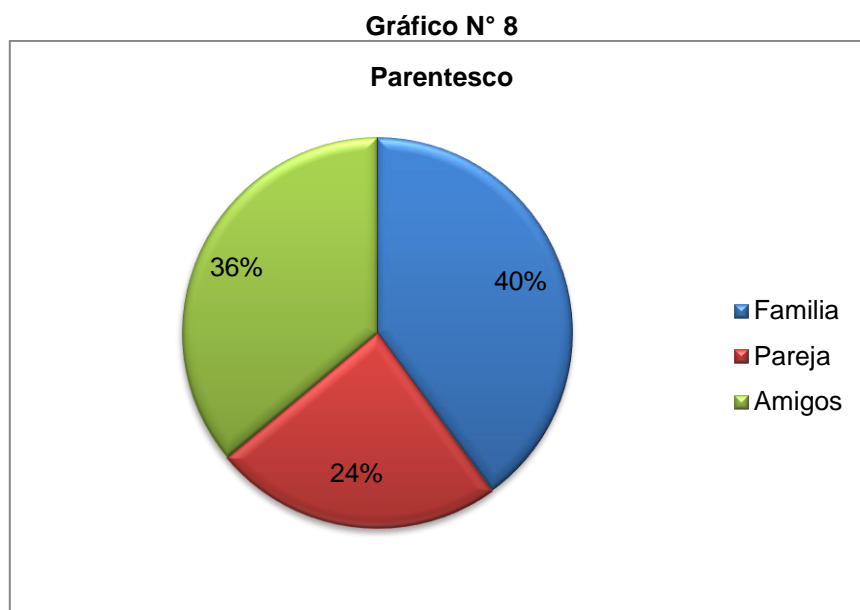
Interpretación

El gráfico 7, que representa la cantidad de personas con las que visitan la parroquia Baños, indica que el 37% viajan en grupos de 5 o más personas, el 32% llegan en grupos de máximo 4 personas, el 20% viaja en calidad de parejas o simplemente amigos, y un 11% viaja solo, por cuestiones medicinales.



8. Las personas con las que visita los centros turísticos son:

8. People who visit with you the tourist places are:



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

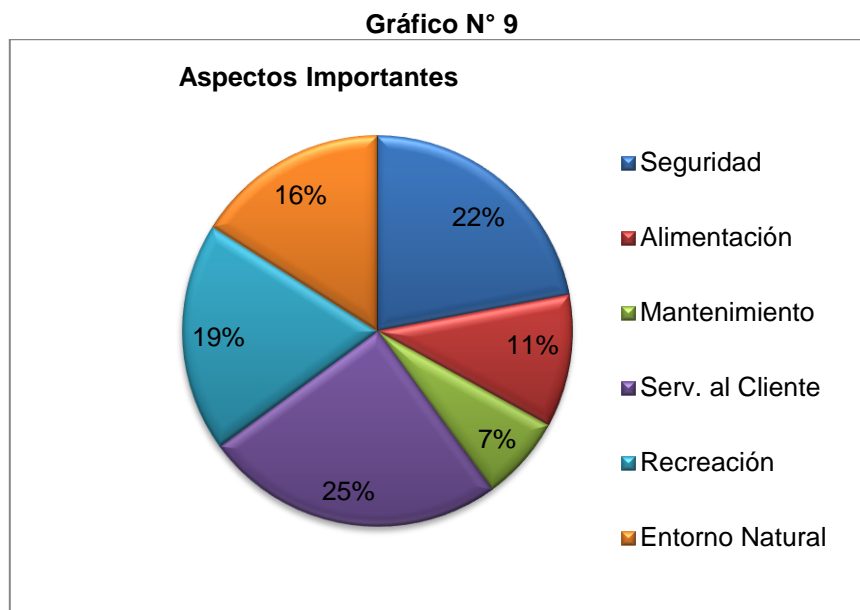
Interpretación

El gráfico 8, que representa la relación de parentesco entre el visitante y sus acompañantes, indica que un 40% realizan su visita entre familia, seguido de un 36% que lo hacen entre amigos y finalmente un 24% como parejas.



9. ¿Qué aspectos valora al momento de elegir un centro turístico?

9. Which facilities do you take into consideration when choosing a tourist place?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

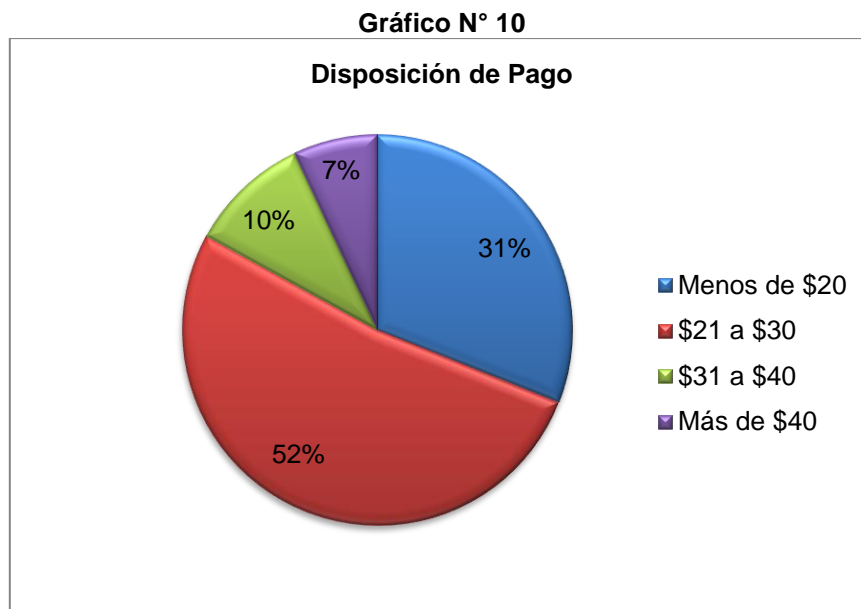
Interpretación

El gráfico 9, que representa los aspectos importantes a considerar al momento de brindar un servicio en un centro turístico, las encuestas indican que el 25% considera fundamental el trato al turista, el 22% considera importante la seguridad del funcionamiento de las instalaciones, el 19% la disponibilidad de actividades de recreación pensadas en sí mismos y en los más pequeños, el 16% opina que toda actividad debe girar en torno a un espacio de la naturaleza, el 11% determina importante la calidad de la gastronomía y un 7% la limpieza y mantenimiento del lugar.



10. ¿Cuál es el promedio de gasto diario por persona, cuando visita un centro turístico?

10. When you visit a tourist place, what is the average spending per person?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

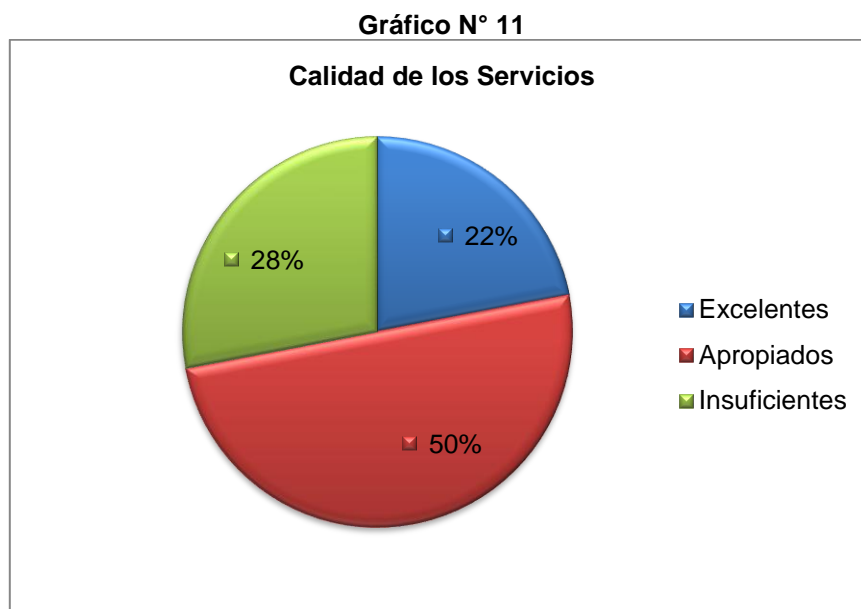
Interpretación

El gráfico 10, que representa la disposición de pago de los encuestados, indica que un 52% gasta diariamente durante sus visitas de \$ 30 a \$40, el 31% gasta en promedio de \$20 a 30\$, y finalmente un 10% gasta \$40 o más.



11. ¿Cómo considera Ud. los servicios que se brindan actualmente en la parroquia Baños?

11. How do you consider the services that are offered in Baños, at present?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

Interpretación

En el gráfico 11, en donde se representa la opinión sobre la calidad de los servicios, las aseveraciones sobre los servicios son muy variadas relacionadas directamente con el lugar de visita, por lo cual indica que un 50% les parece los servicios apropiados, un 28% insuficientes y 22% restante afirma que los servicios son excelentes.



12. ¿Le agradaría acudir a una nueva hostería ubicada en los alrededores de la parroquia Baños, que a más de brindar servicios básicos, proporcione variados servicios complementarios?

12. Would you like to visit a new lodging, which would offer you apart from basic facilities new ones, located around Baños?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

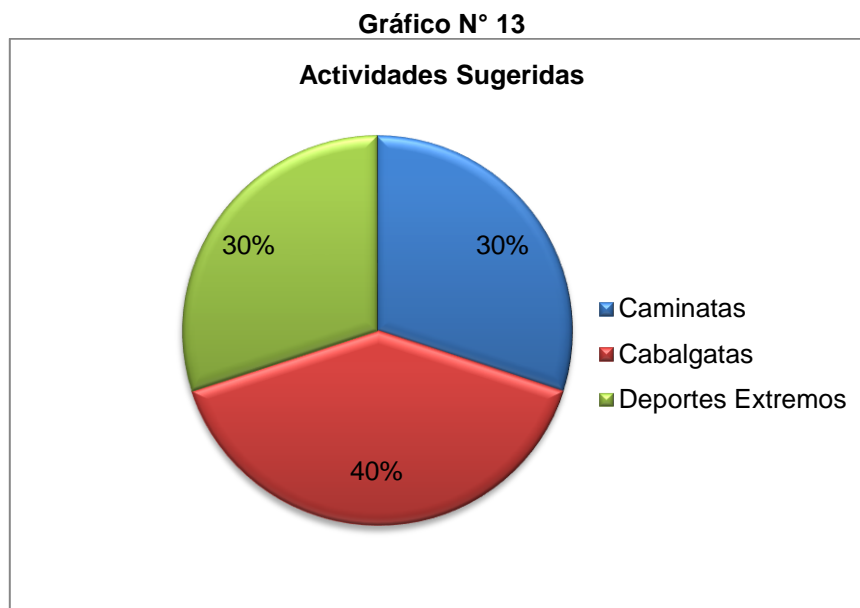
Interpretación

El gráfico 12, que representa la aceptación del establecimiento de un nuevo centro turístico, indica que el 84% de los encuestados afirman en total acuerdo y el 16% sostiene que es suficiente la oferta actual de la parroquia Baños.



13. ¿Qué tipo de actividad recreativa le agradaría realizar en una nueva Hostería, que al mismo tiempo le permita disfrutar de la naturaleza?

13. What kind of recreational activity would you like to do in a new lodging house that at the same time allows you to enjoy the nature?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

Interpretación

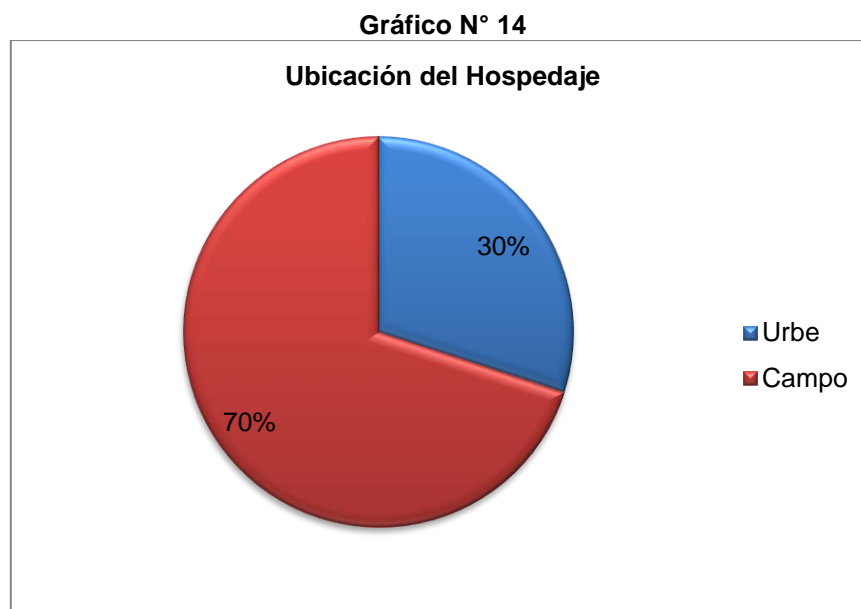
El gráfico 13, que representa las actividades sugeridas por los turistas, indica que el 40% le encantaría realizar cabalgatas en el campo, el 30% realizar caminatas al aire libre y un 30% final actividades extremas como canopi, escalada.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

14. ¿Dónde le gustaría que la infraestructura de la hostería esté ubicada?

14. Where would you like the accommodation house to be located?



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

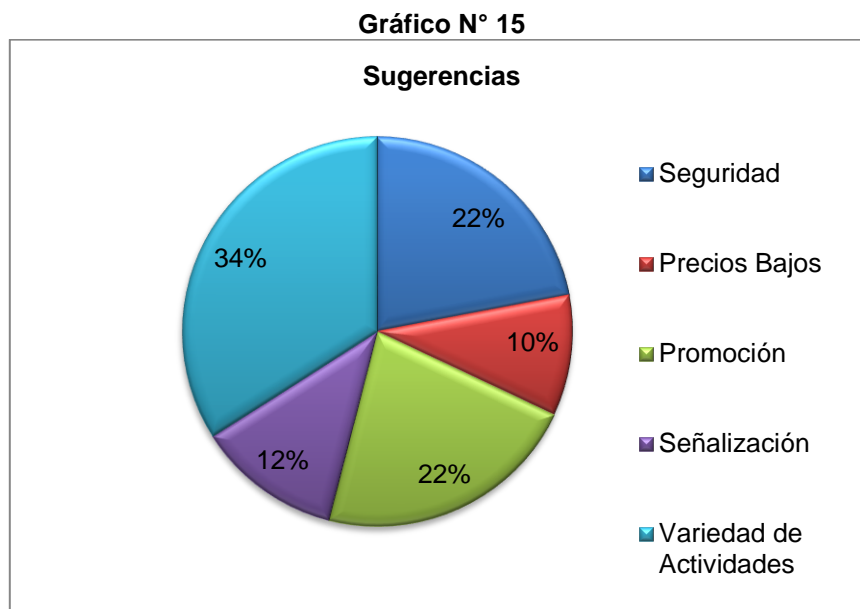
Interpretación

El gráfico 14, que representa la preferencia de la ubicación del centro turístico, indica que el 70% prefiere el asentamiento en el campo, y un 30% lo solicita en la urbe de la parroquia.



15. ¿Indique que debería mejorar en las Hosterías asentadas en la parroquia Baños?

15. Please note down some aspects you consider should be improved in the lodgings located in Baños.



Fuente: Encuestas
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

Interpretación

El gráfico 15, que representa las sugerencias por parte de los visitantes, indica, que un 34% propone la diversidad de actividades de recreación, el 22% opina que falta publicitar la parroquia, el 22% siguiente indica que falta seguridad en especial por los horarios nocturnos, el 12% falta de señalización para llegar a los diferentes centros turísticos y el 10% sugiere precios bajos.



2.5 Proyección de la Demanda

La Proyección de la Demanda es un mecanismo primordial para vaticinar el escenario de una empresa en un futuro determinado. Para el desarrollo de la investigación, el análisis se ha basado en datos históricos de relevancia, que en forma posterior apoyan el pronóstico a consolidarse y al mismo tiempo vislumbran el panorama al que encajaría la empresa.

A continuación se presentan varios cuadros de información clave y estadística para el desarrollo de la investigación:

La siguiente ilustración permite apreciar la cantidad de turistas extranjeros que llegan al país, el cuadro está basado en un período de 5 años, desde el 2007 hasta el 2011 y el número de turistas por período mensual.

IlustraciónN° 13
LLEGADA DE EXTRANJEROS

	2007	2008	2009	2010	2011	VAR% 2011/201
ENE	84.070	92.378	86.544	96.109	105.541	9,81
FEB	69.534	74.174	72.742	89.924	86.424	-3,89
MAR	74.929	77.946	72.226	82.452	87.486	6,11
ABR	67.788	67.557	72.910	70.540	87.509	24,06
MAY	68.583	74.667	70.277	77.618	82.811	6,69
JUN	85.769	89.262	89.889	91.602	99.944	9,11
Sub total	450.673	475.984	464.588	508.245	549.715	8,16
JUL	101.088	109.250	102.571	110.545		
AGO	91.309	96.336	87.221	95.219		
SEP	64.966	73.757	68.124	71.776		
OCT	72.365	79.814	77.960	83.701		
NOV	73.273	83.458	76.965	81.253		
DIC	83.813	86.698	91.070	96.359		
TOTAL	937.487	1.005.297	968.499	1.047.098		

Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador

La ilustración actual permite apreciar el desplazamiento de los turistas nacionales y sus principales destinos en el año 2008, base fundamental para la proyección hacia años posteriores.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Ilustración N° 14
Estimación de Desplazamiento Interno (2008)

DESTINO PRINCIPAL DEL VIAJE	VISITAS/personas
SALINAS	272888
ATACAMES	237400
MANTA	234780
GUAYAQUIL	221696
QUITO	200272
STO. DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS	146552
CUENCA	127592
GENERAL VILLAMIL (PLAYAS)	125380
AMBATO	120864
ESMERALDAS	113276
TONSUPA	111704

Fuente: Encuesta a Hogares/2008

2.5.1 Método De Proyección

Es un instrumento importante debido a que se constituye en el factor crítico que permite determinar la viabilidad y el tamaño del Proyecto. La Demanda Proyectada se refiere fundamentalmente al comportamiento que esta variable pueda tener en el tiempo, suponiendo que los factores que condicionaron el consumo histórico del bien "X" actuaran de igual manera en el futuro. La elaboración de un pronóstico de la Demanda es imprescindible para tomar la decisión de Inversión.

Uno de los métodos más básicos a utilizar es la proyección mediante tasas:

Se realiza por medio de la tasa aritmética o interés simple, de la siguiente manera:

$$n_n = n_0 (1 + in)$$

$$i = \frac{n_n/n_0 - 1}{n}$$

Fuente: Mi tecnológico. Definiciones Previas



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Así mediante esta fórmula proyectamos la demanda hasta el 2014, especificando los datos en el cuadro 35 y logrando determinar el número de turistas potenciales a ser captados por la oferta de la empresa a implantarse.

2.5.2 Proyecciones

La tabla presente permite apreciar la interrelación existente entre todos los datos, esta dependencia de aseveraciones ayuda a determinar información faltante en determinados períodos de tiempo. El objetivo es depurar desde los datos totales, paso a paso mediante variaciones históricas, hasta concluir la demanda actual de la parroquia Baños; posterior poder pronosticar dicha demanda en los próximos cuatro años, tiempo suficiente para poder esclarecer la demanda potencial, en la que se busca calar con la introducción de la empresa.

Para poder determinar el mercado ideal al que se debe enfocar, es primordial trabajar conjuntamente con el Estudio Económico, que permitirá establecer la demanda necesaria capaz de generar beneficios económicos y estabilidad en la empresa.

Tabla N° 3
Proyección de la Demanda

Año	Habitantes Ecuador	Habitantes 15 - 64 años	Turismo Receptor	Turismo Cuenca	Turismo Interno	Turismo Extranjero	Turistas Baños	Variación Interanual
2007	13605485	8639482,975	937487	187497	140622	46875	131248	-
2008	13805095	8766235,325	1005297	201060	150795	50265	140742	7,23%
2009	14005449	8893460,115	968499	193700	145275	48425	135590	-3,66%
2010	14.483.499	9197021,865	1047098	209420	156065	53355	146594	8,12%
2011	14776170,33	9382868,162	1083635	216727	162545,25	54181,75	151708,9	3,49%
2012	15068841,67	9568714,458	1120172	224035	168026,4	56008,6	156824,5	3,37%
2013	15361513	9754560,755	1156709	231342	173506,55	57835,45	161939,4	3,26%
2014	15654184,33	9969835,915	1193246	238650	178987,7	59662,3	167055	3,16%
2015	15946855,67	10163039,43	1229783	245957	184467,85	61489,15	172169,9	3,06%

Fuentes: INEC, Ministerio de Turismo, Cámara de Turismo de Cuenca, iTUR, Junta Parroquial de Baños

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

Determinaciones:

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- Según los resultados obtenidos, el panorama es alentador debido a que la variación porcentual anual de visitantes tanto nacionales como extranjeros va en considerable incremento, desde el 2011 año actual del desarrollo hasta el 2014 año fijado para el estudio.
- La población nacional de 15 a 64 años segmento al que se dedica el estudio habrá aumentado en por lo menos medio millón de personas, por lo que se es previsible que este nuevo grupo sea factible de formar parte de la demanda.
- El Mercado Meta para los próximos 4 años será de 172.170 personas, valor que representa a los potenciales turistas que estarán visitan los establecimientos de la parroquia de Baños, entre Extranjeros y Nacionales. Por lo cual la nueva Hostería buscará acaparar en especial el mayor turismo interno posible, ya que según el último Boletín Turístico que data del año 2009 del Ministerio de Turismo, se fomenta masivamente el turismo dentro del país y los resultados detallan que va en considerable aumento.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 3

ESTUDIO TÉCNICO



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 3. ESTUDIO TÉCNICO

El desarrollo de este capítulo permitirá en base a la información del Estudio de Mercado, definir los requerimientos físicos de la Hostería y el funcionamiento de esta. El Estudio Técnico describirá el nivel de operatividad de la hostería y la capacidad instalada capaz de atender la demanda de los turistas.

3.1 Localización

La Hostería Mirador del Horno, estará localizada en:

- **País:** Ecuador
- **Provincia:** Azuay
- **Cantón:** Cuenca
- **Parroquia:** Baños
- **Barrio:** La Guadalupana
- **Distancia:** a 17 km. del centro de la ciudad de Cuenca, vía a Machala
- **Tiempo:** a 10 minutos del centro de la ciudad de Cuenca

El predio donde se planifica el asentamiento de la nueva Hostería, se encuentra ubicado en el sector del barrio La Guadalupana, perteneciente y ubicada en los alrededores de la parroquia Baños. La localización del centro turístico según los estudios realizados con anterioridad es estratégica, ya que está asentada en un ambiente totalmente natural, cuenta con edificaciones inventariadas como de riqueza cultural y está muy próximo del resto de los establecimientos turísticos; existen distintas vías de ingreso en buen estado. Las características del terreno permiten en ciertas partes, convertirse en un mirador natural capaz de apreciar en gran magnitud paisajes naturales y la ciudad de Cuenca.

El terreno con el que se cuenta posee un total de 11 hectáreas (110.000 m²), de propiedad de los señores Samuel Chica y Zoila Ochoa. Vale mencionar que el predio se encuentra dividido por una quebrada denominada MASHUYACU, que



UNIVERSIDAD DE CUENCA

limita a la propiedad desde la quebrada hacia la derecha como zona urbana y la parte contraria como zona rural.

Para el proyecto turístico serán destinadas 5 hectáreas, ya que esta área de terreno es la más apropiada para desarrollar el proyecto turístico, gracias a las características que posee. La selección fue definida gracias a la opinión profesional del topógrafo que realizó el levantamiento de la propiedad.

3.2 Tamaño

El tamaño de la infraestructura turística estará determinado por las características de la propiedad, la demanda insatisfecha, la disponibilidad económica y la rentabilidad. En primer lugar las características del terreno permiten el asentamiento de cualquier tipo de construcción que forme parte del complejo turístico y se presta para la conversión con la mínima intervención de muchos elementos naturales en recursos importantes para el acceso del turista.

El estudio de mercado ha determinado el porcentaje de la demanda insatisfecha, la cual cubre las expectativas y contempla los objetivos; siendo capaz de operar la producción a plena capacidad.

La Inversión está determinada por la disponibilidad de capital de los propietarios de futura Hostería, y las estrategias a implementarse para respaldar dicha cuantía mediante créditos financieros que consoliden el desarrollo del proyecto. Consensuado el nivel máximo de Inversión, será previsible determinar con que valor se dispone y planificar los límites del proyecto.

Finalmente, el punto más importante a considerarse para determinar las dimensiones y la capacidad de la hostería, es la rentabilidad que tenga el proyecto con el funcionamiento de las actividades turísticas como alojamiento, alimentación y actividades recreativas. Si las actividades a desarrollarse se acoplan a las características del predio, y la capacidad es la ideal para producir a cabalidad, habremos determinado las extensiones técnicas que sustenten el desarrollo del proyecto turístico.



3.2.1 Capacidad Instalada

Para definir la capacidad total de la Hostería en el área seleccionada del predio, se optarán por dos procesos: el primero de restauración y el segundo de construcción.

Restauración:

▪ Reconstrucción y adecuación de la casa de arquitectura popular existente y pequeñas construcciones aledañas existentes, destinadas a ser:

-Hospedaje: 7 habitaciones simples y 9 dobles: 25 personas

-Restaurante: 40 personas

-Museo

-Administración

-Recepción

-Mirador

Restauración de un Horno de Cal simbólico para la comunidad, que representa el nombre de la Hostería, y adecuación posterior para convertirse en cafetería.

▪ Reordenamiento y adecuación de una gruta existente en los predios destinados al proyecto, en homenaje a la Virgen de Guadalupe patrona de los bañenses.

Construcción:

▪ 9 cabañas independientes distribuidas en la zona baja del predio.

▪ Salón de Recepciones y eventos con capacidad para 200 personas

▪ Edificación de 3 torres para el deporte denominado Canopi

▪ Adecuación de un lago, piscinas naturales, cueva de lodo terapia, cancha sintética y de césped natural, juegos de madera para los niños.

▪ Pista de Karting

▪ Establo para 8 equinos, seleccionados para las cabalgatas alrededor de la Hostería.

▪ Senderos Naturales a través de los atractivos naturales de la Hostería.



3.2.2 Dimensionamiento

Las habitaciones de la Casa, catalogada de Arquitectura Popular o Vernácula por el Instituto de Patrimonio Cultural (INPC) en el Inventario de Bienes Muebles del año 2011; serán adecuadas según las características arquitectónicas que posea la estructura, conservando el carácter natural y proporcionando facilidades para el bienestar del turista como los tocadores y las duchas ubicados continuos a la casa, ya que el diseño de la misma no permite la construcción individual de los mismos en cada habitación; a diferencia del alojamiento en cabañas independientes, las características de las mismas estarán sujetas a normas técnicas actuales permitidas por el Ministerio de Turismo que ameriten la respectiva categorización. La planificación de las edificaciones estará basada en los recursos económicos que dispongan la Hostería, la satisfacción de las personas y el menor impacto ambiental que su asentamiento pueda causar.

3.2.3 Programa Arquitectónico

El programa arquitectónico describe las características y la distribución de todas las unidades que conforman el complejo turístico, detallando ubicaciones, y dimensiones fundamentalmente.

El proyecto turístico abarcará un área de construcción de 20.000 m²; tal cantidad se encuentra detallada y distribuida en cada uno de los elementos que conforman el centro de recreación.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 4
Distribución de Los Elementos de la Hostería

Descripción	Unidades	Área (m ²)	Total (m ²)
Área Administrativa	1	60	60
Caseta de Recepción	1	44	44
Administración	1	16	16
Puerta de Entrada	1	4.5	4.5
Área de Alojamiento	16	345	3105
Hab. Simple Popular	5	16	80
Hab. Doble Popular	2	32	64
Cabaña Tipo 1	2	64	128
Cabaña Tipo 2	7	64	448
Área de Alimentación	1	410	410
Restaurante	1	250	250
Cafetería	1	250	250
Área Social	1	365	365
Salón de Eventos	1	365	365
Actos Al Aire Libre	1	-	-
Área de Recreación	1	45455	45455
Museo	1	44	44
Mirador	1	20	20
Balneario Natural	1	300	300
Piscina	1	420	420
Cueva Lodo Terapia	1	100	100
Laguna	1	745	745
Senderos	varios	3500	3500
Establo	1	800	800
Pista Karting	1	800	800
Canopi	3	180-160-120	460
Gruta Religiosa	1	16	16
Canchas Múltiples	2	510-800	1310
Juegos Infantiles	3	50	150
Área Comercial	1	100	100
Tienda de Suvenires	1	100	100
Otras Áreas	varias	1375.5	1373.5
Zona de Parqueo	1	1300	1300
Cuarto de Máquinas	1	60	60
Guardiania	1	6	6
Baños Exteriores	5	1.5	7.5
ÁREA TOTAL	varias	45455	45455

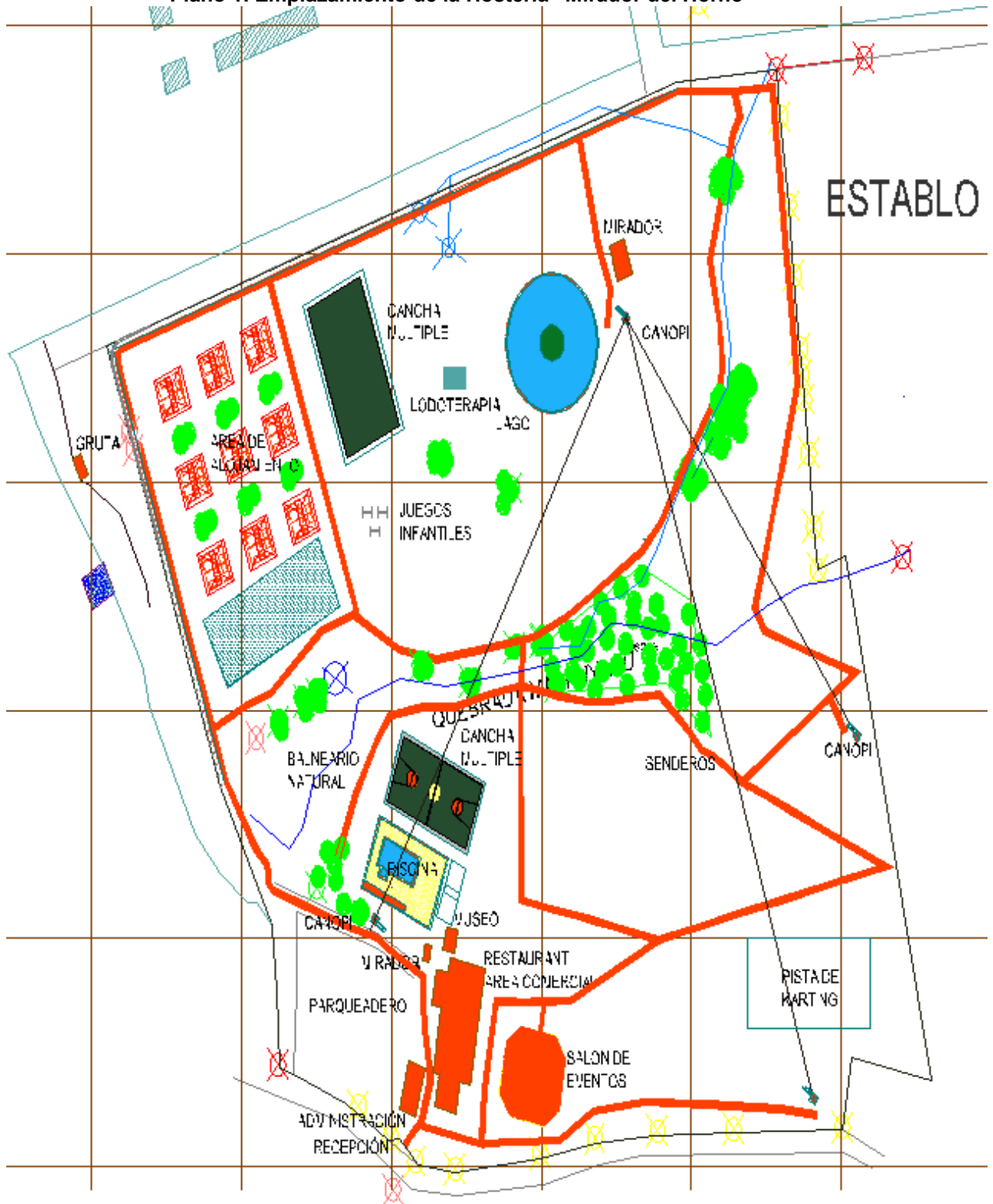
Fuente: Levantamiento Topográfico
Elaborado por: Ing. Diego Bermeo

A continuación, se presentan algunos planos de la Hostería “Mirador del Horno”, uno de los más importantes es el del Emplazamiento de la hostería, en donde se puede apreciar la magnitud del proyecto. También se puede constatar la ubicación y distribución de todos los elementos turísticos que conforman el centro de recreación, para en forma posterior presentar los planos de los mismos y una breve descripción de su funcionamiento.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Ilustración N° 15
Plano 1. Emplazamiento de la Hostería "Mirador del Horno"



Elaborado por: Ing. Diego Bermeo

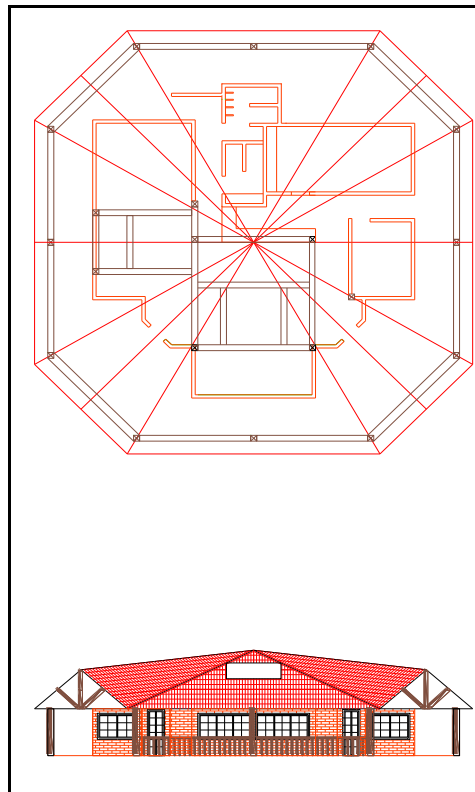
AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

El siguiente plano pertenece al salón de eventos con capacidad máxima para 200 personas, de una sola planta pero ampliamente diseñada para velar por la comodidad de los invitados y el buen desarrollo de los eventos a realizarse.

Ilustración N° 16
Plano 2. Diseño del Salón de Eventos



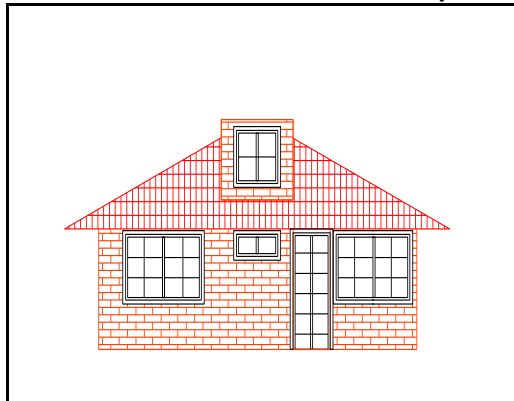
Elaborado por: Ing. Diego Bermeo

En el presente plano como ejemplo se aprecia la fachada frontal de una de las cabañas a disposición de los visitantes, está cabaña se caracteriza por ser simple de habitaciones con una sola cama, sin sala, comedor, pero totalmente acogedoras. Destinadas para la visita de personas solas de paso o en número máximo de 2 visitantes.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

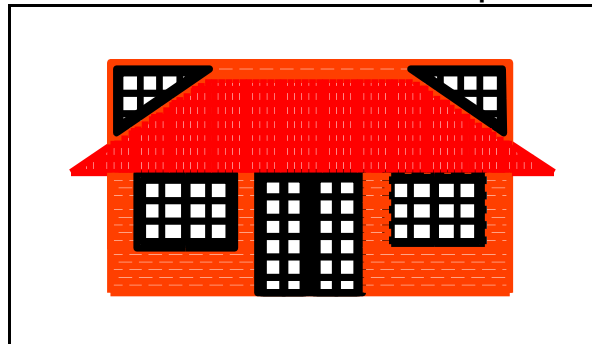
Ilustración N° 17
Plano 3. Diseño de la Cabaña Tipo 1



Elaborado por: Ing. Diego Bermeo

El Plano 4 permite apreciar el diseño de la fachada frontal de cabaña doble, un tipo de alojamiento de carácter familiar, es un hospedaje pensado en grupos de personas y familias grandes con el beneficio de contar con un espacio amplio y cómodo; además de poseer un comedor y sala amplios para comodidades del visitante.

Figura N° 4
Plano 4. Diseño de la Cabaña Tipo 2



Elaborado por: Ing. Diego Bermeo



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.2.4 Diseño

El Diseño de la hostería estará sujeto a las características naturales que lo rodean; como los relieves, las cuevas, los diferentes tipos de vegetación y los elementos ancestrales de construcción. El diseño de las edificaciones nuevas y de las que se someterán a restauración maneja una misma estética; que es la base característica de las edificaciones de arquitectura popular, elementos usuales como el barro, ladrillos de cal, madera, impregnarán un solo estilo exterior de toda la hostería. El objetivo es mantener el tema vernáculo y rupestre de “hacienda” en los entornos de la hostería; combinados con elementos artificiales (piscinas, juegos de recreación) que trastornen mínimamente en lo natural y clásico; velando finalmente por la comodidad, diversidad y satisfacción de las personas.

3.3 Costeo de Obras

El proyecto al contemplar edificaciones, incita a un gran porcentaje de inversión a destinarse a este rubro. El proceso de construcción está planteado inicialmente por el levantamiento del terreno, estudios y diseños de planos; cada uno supervisado por un profesional en su respectiva área que significa un costeo adicional a la inversión en la construcción.

El valor total de la construcción del proyecto es de \$ 812.021,76, valor que será compensado en parte con la venta de una parte del terreno 20.000 m², estimados en 200.000 dólares según el valor actual proporcionado por la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca, a considerarse como capital propio; que servirán para dar inicio a la etapa inicial del proyecto.

Tabla N° 5
Valor del Terreno

Valor Actual Promedio	
Precio de Mercado	\$10 c/m ²
Extensión del Terreno	20.000 m ²
Valor Total	\$ 200.000

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



3.3.1 Calendario de Inversiones

El Cronograma de Inversiones estará trabajado conjuntamente entre el Ing. Civil y el Ing. En Turismo; para determinar cuál es el elemento a construirse que no recurra gran inversión, de alígera construcción, pero de elevada incidencia económica. De esta forma empezaremos a auto-solventar los gastos posteriores del proyecto, con la puesta en marcha de definidas infraestructuras turísticas. El desarrollo del proyecto marchará en secuencia, según el grado de rentabilidad de los elementos a restaurarse y construirse, ya sean complejos o de menor concurrencia económica, algunos se encontrarán gestionados en gran parte por los que ya representan ingresos.

**Cuadro N° 10
Cronograma de Actividades**

ACTIVIDAD	MESES																									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Elaboración del Estudio	█	█	█	█																						
Levantamiento Topográfico					█																					
Diseño de Planos						█	█	█	█																	
Constitución de la Compañía										█																
Financiamiento del Proyecto											█															
Aprobación del Proyecto												█														
*Restauración y Construcción																										
Acondicionamientos																										
Adquisición de Elementos Recreativos																										
Difusión y Promoción																										
Adquisición e instalación de mobiliario																										
Evaluación de los Elementos Recreativos																										
Contratación y Capacitación. Personal																										
Desarrollo del Servicio																										

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

*La Restauración de las infraestructuras existentes y la construcción de las nuevas plantas, están previstas edificarse en un tiempo aproximado de 20 meses, según la planificación del Ing. Civil Diego Bermeo, en la tabla siguiente se explica la secuencia de construcción de las edificaciones de la Hostería “Mirador del Horno”:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 6
Secuencia de Construcción de la Hostería

Elemento	Proceso		Tiempo en meses
	Remodelación	Construcción	
Área de Alimentación	X		2
Área de Administración	X		0.5
Área Comercial		X	0.5
Área de Recreación		X	2
Área de Alojamiento		X	5
Otras Áraes		X	2
Área Social			4
Total			16 MESES

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

3.4 Descripción del Servicio

3.4.1 Nombre

La denominación de la Hostería, es un consenso de la Junta General de Socios, los cuáles basándose en los aspectos físicos y características del sitio a establecerse como Centro de Recreación, llegaron a la conclusión de nombrarlo como: Hostería “Mirador del Horno”, ya que desde la parte frontal del predio existe una terraza asentada sobre un horno de cal, que permite visualizar los parajes existentes; también en la parte más baja del terreno existe otro horno que servirá posteriormente como un Café-Bar. Los hornos de cal construidos en el predio son los únicos existentes en la actualidad en la parroquia de Baños, hoy en desuso; abarcan gran historia, ya que fueron levantados para la elaboración de ladrillos de cal, material que se extraía del mismo terreno y que al estar confeccionados fueron utilizados para la construcción de la Iglesia de la Inmaculada de Baños, obra gestionada en aquel entonces por el padre Alfonso Carrión Heredia.

A continuación se postea la imagen de la Hostería con la que se busca posicionarse en el mercado turístico y establecerse como preferencia de los consumidores.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Ilustración N° 18
Logo de la Hostería “Mirador del Horno”



Elaborado por: AAA Logo

3.4.2 Descripción del Logo

- El nombre de la Hostería, estará escrito en negrita y con letra Agency FB, con color amarillo oscuro que representa la tierra del lugar.
- En el centro del logo existe un horno que simboliza el nombre de la Hostería, de color gris característico de las piedras con las que fue construido.
- Se pintan también dos aleros de color café que representa el material propio del lugar como la madera; elemento importante en la construcción de edificaciones antiguas.
- Finalmente se encuentra dos árboles de ciprés de color verde rodeando el Horno de Cal, esto simboliza la especie de flora endémica del lugar; y al mismo tiempo describe al lugar en medio de un ambiente natural.
- El logo será utilizado para la promoción, participación, encabezado de documentos, creación de redes sociales y páginas web de la hostería, con la finalidad de darla a conocer masivamente.

3.4.3 Eslogan

“AVENTURA Y DESCANSO EN UN AMBIENTE NATURAL”



3.4.4 Servicios

La Hostería “Mirador del Horno” será una empresa destinada a satisfacer las necesidades de los turistas; por lo tanto ofertará los siguientes servicios:

3.4.4.1 Área Administrativa

Uno de los departamentos más importantes será el de Recepción debido a que es el primer contacto con los clientes, por lo cual la impresión que perciban deberá ser lo más positiva con respecto a la atención y servicio; sea mediante su llegada o reservación a través de cualquier medio de comunicación.

La oficina de administración se encontrará anexa a la recepción y en atención permanente para saciar cualquier inquietud, comentario, sugerencia o temas varios que provengan de partes interesadas. Esta área será la coordinadora de la dirección y desarrollo que esté tomando la empresa.

3.4.4.2 Área de Alojamiento

Está compuesta por dos tipos de áreas de descanso, la primera se encuentra en la casa principal, formado por habitaciones simples y dobles de precios módicos con respecto a las cabañas independientes que son la segunda área y se asientan en los alrededores de la hostería. Tipos de habitaciones y cabañas:

- **Habitación Simple Popular y Habitación Doble Popular:** Este tipo de habitaciones son cómodas y amplias, vienen equipadas con armario, veladores, T.V. y teléfono. La única objeción es el baño que debido a condiciones arquitectónicas se encuentra en un área destinada en la primera planta, justamente anexa a las habitaciones pero de uso independiente para cada habitación. La única diferencia entre las dos es pues el nombre que la detalla, la existencia de una cama más en la doble.

- **Cabaña Tipo 1 y Cabaña Tipo 2:** Las cabañas independientes constan de todos los elementos básicos como camas amplias, veladores, armarios, T.V., y



UNIVERSIDAD DE CUENCA

baño independiente en cada habitación. Cada cabaña cuenta además con sala, mini-bar, jacuzzi y un patio para recreación.

La ubicación de las cabañas es una característica a realzar, ya que se encuentran distribuidas en las mediaciones de la naturaleza y vuelven un ambiente acogedor con parajes hermosos a divisar.

3.4.4.3 Área de Alimentación

El área de alimentación consta de dos elementos que trabajan conjuntamente, con las mismas técnicas culinarias y el empeño profesional que amerita, en horarios permanentes y a disposición inmediata se encuentran: el Restaurante y la Cafetería.

- **Restaurante:** Es un amplio comedor situado dentro de la estructura de la casa principal, alberga alrededor de 40 personas las mismas que pueden deleitarse con la gastronomía propia del lugar, además de comida internacional; platos preparados con productos totalmente orgánicos, cosechados desde los huertos.
- **Cafetería:** Es un café-bar adecuado a las instalaciones de un horno de cal en desuso en mitad de la hostería, además de contar con un patio superior que sirve de pequeño mirador a los visitantes. Aquí igualmente se puede disfrutar de bocaditos y snacks que al paso acompañaran muy bien a los turistas en su recorrido por el sitio.

3.4.4.4 Área Social

Se distribuye en un Salón de Eventos que se sitúa en la parte posterior de la casa principal con capacidad para 200 personas, donde se puede realizar cualquier tipo de evento y con la disponibilidad de personal y equipos que lleven a cabo el desarrollo de cualquier compromiso social.

En un sector del área verde de la hostería, se ha adecuado un espacio para realizar eventos al aire libre como asados, concursos, fogatas según sea la exigencia del cliente; con capacidad para 100 personas; será posible experimentar sucesos mágicos.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.4.4.5 Área de Recreación

- **Museo:** Alberga elementos trascendentales que narran la historia y costumbres del pueblo de Baños, cuenta con herramientas agrícolas, libros, santuario, muebles de la época, ubicado en uno zaguanes de la casa principal.
- **Mirador:** Es un lugar en lo alto de la Hostería acoplado para la llegada de turistas, cuál objeto es permitir divisar los paisajes naturales y alrededores del sitio.
- **Balneario Natural:** De las entrañas de la tierra emerge un amplio balneario natural con aguas calientes y puras.
- **Piscina:** Se ubica en la planicie de la hostería; consta de una grande para adultos y una piscina pequeña para niños, cuenta con los respectivos vestidores y sillas para tomar el sol.
- **Cueva Lodo Terapia:** Se levanta una cueva que posee gran cantidad de barro diluido en sus interiores, el mismo que se usa como capas para la piel con fines de limpieza y exfoliación.
- **Laguna:** Existe una gran laguna de agua cristalina, que alberga dentro peces y patos, un elemento hermoso de observación.
- **Senderos:** Están delimitados para que el turista sea capaz sin cansarse, de apreciar todos los elementos turísticos que se presentan en el trayecto de la hostería; pueden ser naturales o artificiales, un recorrido para repetirlo.
- **Establo:** Cuenta con capacidad para 10 caballos adultos que pueden ser usados por los turistas mediante previa preparación de su cuidador , ubicado en la parte más lejana de las residencias, para permitir su respectivo cuidado.
- **Pista Karting:** Área cercada para el recorrido mediante carros pequeños para 1 persona en caminos de lastre, los carros cuentan con las debidas protecciones, seguridad y supervisión de un encargado.
- **Canopi:** Deporte a practicarse a través de cuerdas distribuidas en tres torres que cubren totalmente las dimensiones de la hostería, cuentan con cinturones y cascos de seguridad.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- **Gruta Religiosa:** Es un pequeño santuario levantado hace muchos años por los moradores del pueblo en donde descansa la imagen de la Virgen de Guadalupe, alegando la presencia de la santa en tal sitio; hoy es un sitio de paso obligado para la devoción y gratitud de sus fieles por los favores cumplidos y bendiciones alcanzadas.
- **Canchas Múltiples:** Área destinada para diversos juegos, que se pueden realizar sobre césped natural o sintético, sea el caso de la actividad deportiva a realizarse por los visitantes.
- **Juegos Infantiles:** Existen juegos tradicionales de construcción rústica que aportarán al esparcimiento y diversión de los más pequeños.

3.4.4.6 Área Comercial

La tienda de suvenires o recuerdos, es el lugar donde el turista podrá adquirir cualquier elemento como fotografías, figuras de porcelana, postales elaborados por las personas propias del lugar y a bajos precios, que aviven en cualquier momento, la remembranza de haber compartido momentos especiales en la hostería.

3.5 Equipamiento

En este punto se detallan los elementos necesarios a adquirirse, para equipar la Hostería “Mirador del Horno”, de tal forma que vuelvan a cada infraestructura, ideal para la permanencia de cada turista.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.5.1 Muebles y Enseres

Tabla N° 7
Detalle de Muebles y Enseres

Rubro	Cantidad
Camas 2 plazas	16
Camas 1 plaza	9
Veladores	16
Clóset	16
Colchones	25
Cubrecamas	25
Cortinas	32
Alfombras	32
Lámparas	32
Juego de Toallas	16
Sábanas	50
Almohadas	50
Floreros	26
Juego de Sofá	9
Mesas	10
Sillas	40
Porta Saleros	10
Saleros	15
Mantelería	10
Floreros	10
Vajilla (12 unidades)	10
Escritorio y silla	3
Archivador	3
Mesa plástica (4 sillas)	10
Tachos de Basura	30
Sofá Bar	3
Mesas Bar	2
Artículos de Limpieza	2

Elaborado por: W. Paúl Cabrera



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.5.2 Maquinarias y Equipos

Tabla N° 8
Detalle de Maquinarias y Equipos

Rubro	Cantidad
Televisores	16
Cocina Industrial	1
Utensilios Eléctricos	Conjunto
Utensilios Manuales	Conjunto
Reloj	1
Nevera	2
Equipo de Canopi	5
Equipo de DJ	1
Poleas	6
Cámara	2
Herramientas	10
Equipo de Bar	1
Sillas Montura	8
Chicotes	8
Bosales	8
Lavadora	1
Secadora	1
Equipo de Oficina	1

Elaborado por: W. Paúl Cabrera

3.5.3 Equipos de Computación y Comunicación

Cuadro N° 9
Detalle de Equipos Informáticos

Rubro	Cantidad
DATAFAST	1
Red Wi-Fi	1
Red Interna de Telecomunicación	1
Teléfonos	20
Computadora	7
Impresora	5
Circuito Cerrado de Seguridad	1

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



3.6 Estudio Administrativo y Legal

En el desarrollo de este estudio se realiza el análisis del aspecto organizacional de la Hostería “Mirador del Horno” en relación con las normas legales establecidas y además el proceso para la constitución de la nueva empresa.

3.6.1 Aspectos Administrativos

Los aspectos administrativos implican las decisiones de importancia a tomarse dentro de la empresa, con la finalidad de determinar el adecuado aprovechamiento de los recursos existentes para cumplir objetivos planteados.

3.6.1.1 La Organización

Consiste en determinar los objetivos de la empresa de acuerdo a los recursos que posea; y además establece la asignación de funciones según la relación con la actividad bajo su responsabilidad y los niveles de autoridad que ocupe dentro de la hostería.

3.6.1.2 La Departamentalización

Según el criterio de V.A. Graicunas, en su obra “Relationships in Organization”, detalla que el aumento en el número de personas en determinadas labores, implica un crecimiento geométrico de las relaciones de complejidad administrativa; por lo cual se justifica el criterio de departamentalización de la funciones de una empresa, ya que un ejecutivo sólo puede encargarse de un mínimo número de empleados para alcanzar la producción óptima.

De tal criterio se define que el número aceptable de empleados a cargo de un solo jefe oscila entre 3 y 7 personas; sin embargo, se logra un nivel óptimo de relaciones laborales cuando el número máximo es de 4 personas.

Finalmente cabe recalcar que a pesar de la mayoría de beneficios que inciden con la departamentalización, una expansión inadecuada de departamentos ocasionaría incidencias negativas como:

- comunicaciones complicadas



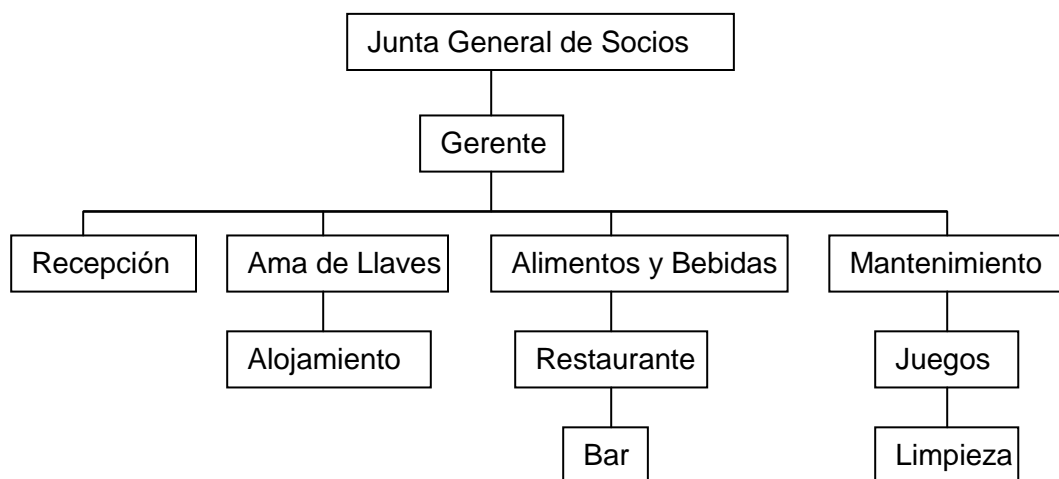
- dificultad de planificación y control
- endoso de funciones propias

3.6.1.3 Organigrama

A continuación se detalla el organigrama de las funciones jerárquicas que existen entre las dependencias y los miembros de la Hostería “Mirador del horno”.

El organigrama es abreviado, pero representa la existencia de unidad de mando y dirección dentro de la empresa.

Gráfico N° 16
Organigrama de la Hostería “Mirador del Horno”



Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

3.6.1.4 Descripción de las Funciones

- Gerente: Será la persona encargada de dirigir, coordinar el desarrollo de las actividades de la Hostería. Apunta y supervisa el cumplimiento de los objetivos establecidos en la empresa, mediante previa planificación conjunta con la Junta General de Socios
- Recepcionista: Es la persona encargada de informar, dar a conocer la oferta de la Hostería a los visitantes; además de ser la persona encargada de registrar el



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ingreso y salida de los turistas. Tiene por función final el cobro y la facturación de los bienes y servicios a consumirse.

- Ama de Llaves: Será la persona encargada de la comodidad de las habitaciones, velar por la satisfacción de las exigencias de las personas durante sus pernoctaciones. Mantener el orden y la organización de todas las habitaciones de la Hostería.
- Jefe de Alimentos y Bebidas: Es la persona encargada de la coordinación de los departamentos de alimentos, como la elaboración de los menús, la provisión de los insumos y alimentos necesarios para cada sección y según la temporada. Bajo su mando están el chef, los ayudantes de cocina y los meseros.
- Jefe de Mantenimiento: Persona encomendada al buen desempeño de las máquinas que funcionan tanto como actividades recreativas, como las que funcionan para la energía, agua de las piscinas y gas de la cocina. Tiene bajo su mando a un ayudante encargado de mantener la presencia estética de la Hostería.

3.7 Aspectos Legales

3.7.1 Constitución de la Compañía

La empresa “Hostería Mirador del Horno”, se constituye en base a siete socios. La compañía es de carácter familiar, por lo cual se decidió en formarse como compañía limitada. La constitución de la empresa requiere de los siguientes trámites y sigue los procedimientos establecidos por la superintendencia de compañías.

El aporte de los socios es el siguiente:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 10
Aporte de los Socios

Socios	Aporte	Porcentaje
Zamuel Leonidas Chica Pesántez	\$ 100	14.28%
Luis Alcibiades Chica Ochoa	\$ 100	14.28%
Samuel Efreén Chica Ochoa	\$ 100	14.28%
Gloria Carmelina Chica Ochoa	\$ 100	14.29%
Marco Rodrigo Chica Ochoa	\$ 100	14.29%
Rosa Corina Chica Ochoa	\$ 100	14.29%
Hernán Francisco Chica Ochoa	\$ 100	14.29%
TOTAL	\$ 700	100%

Fuente: Cuenta Íntegra de Capital. Banco de Pichincha
Elaborado por: W. Paúl Cabrera

3.7.2 Requisitos:

Ilustración N° 18
Tipo de Sociedades

Tipo de sociedad	Capital Mínimo	No de socios
Compañía Limitada	US\$ 400.00	Mínimo 2, máximo 15
Sociedad Anónima	US\$ 800.00	Mínimo 2, sin límite máximo

Fuente: Ventanilla Única Empresarial. Municipio de Cuenca

La Compañía de economía mixta posee los mismos requisitos que la Compañía Anónima, pero se constituye con capitales (accionistas) del sector público y privado.

Documentación necesaria:

1. Certificación bancaria de la Cuenta de Integración de Capital.
2. Tres copias de la Escritura de Constitución de la Compañía.
3. Solicitud de Constitución con firma de Abogado Patrocinador.
4. Ejemplar del periódico en el cual se publicó el extracto de la escritura.
5. Copia del Nombramiento de los Administradores.
6. Certificado de Afiliación a una de las Cámaras de la Producción.
7. Formulario del RUC (01-A) lleno y suscrito por el Representante Legal.
8. Inscripción en el Instituto de Propiedad Intelectual (IEPI).



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 4

ESTUDIO

FINANCIERO



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 4. ESTUDIO FINANCIERO

El estudio en cuestión tiene por finalidad determinar los métodos de financiamiento necesarios y favorables para la ejecución del proyecto, la distribución adecuada de los recursos adquiridos y por ende prever la rentabilidad económica del desarrollo de la actividad.

4.1. Inversiones

En el siguiente cuadro se detallan los conceptos de cada una de las inversiones, con sus respectivos montos, de tal forma que sumados proporcionen el valor total para la puesta en marcha de la Hostería. Los valores son suministrados según los presupuestos y proformas de profesionales del ámbito y casas comerciales dedicadas a la construcción y equipamiento de establecimientos de gran magnitud.

Tabla N° 11
Inversión Hostería “Mirador del Horno”

Concepto	Valor Total
Terreno	\$ 250.000,00
Edificaciones	\$ 447.370,58
Muebles y Enseres	\$ 27.758,00
Maquinaria y Equipos	\$ 18.978,00
Elementos Informáticos	\$ 7.300,00
Vehículos	\$ 10.000,00
Ganado	\$ 4.000,00
Estudios e Investigación	\$ 20.000,00
Constitución, Tasas y Permisos	\$ 3.474,20
Inventario de Mercaderías	\$ 1.200,00
Capital de Trabajo	\$ 21.940,98
Total	\$ 812.021,76

Fuente: Ing. Diego Bermeo. Consultor Independiente
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

A continuación, se enlista y detalla cada uno de los elementos de la inversión del proyecto, cada rubro presenta las dimensiones y valores presupuestados según el mercado actual.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

4.1.1. Edificaciones

Las edificaciones hacen referencia a todos los costos de construcción de las infraestructuras del centro y además la remodelación de las estructuras existentes en los predios de la Hostería.

Tabla N° 12
Infraestructuras de la Hostería

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
1	Salón de Recepciones	m2	484,00	\$ 159,05	\$ 76.980,85
2	Cabañas	m2	829,08	\$ 257,42	\$ 213.425,19
3	Cancha	m2	510,00	\$ 48,59	\$ 24.778,53
4	Piscina	m2	425,00	\$ 118,15	\$ 50.213,73
5	Estructuras de Canopy	m2	20,00	\$ 725,64	\$ 14.512,70
6	Remodelación de Estructura	m2	100,00	\$ 200,74	\$ 20.073,82
7	Muro de Cerramiento	m2	1200,00	\$ 34,62	\$ 41.540,96
10	Intervención de Senderos	m2	2800,00	\$ 2,09	\$ 5.844,80
TOTAL					\$ 447.370,58

Fuente: Ing. Diego Bermeo. Consultor Independiente.

Elaborado por: Ing. Diego Bermeo

4.1.2. Muebles y Enseres

En la siguiente tabla se presentan cada uno de los artículos que conforman, el rubro de Muebles y Enseres, con sus respectivos valores y cantidades.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 13
Muebles y Enseres

Rubro	Cantidad	Precio Unitario	Total
Camas 2 plazas	16	\$ 300,00	\$ 4.800,00
Camas 1 plaza	9	\$ 200,00	\$ 1.800,00
Veladores	16	\$ 40,00	\$ 640,00
Clóset	16	\$ 140,00	\$ 2.240,00
Colchones	25	\$ 90,00	\$ 2.250,00
Cubre camas	25	\$ 9,00	\$ 225,00
Cortinas	32	\$ 6,00	\$ 192,00
Alfombras	32	\$ 5,00	\$ 160,00
Lámparas	32	\$ 6,00	\$ 192,00
Juego de Toallas	16	\$ 10,00	\$ 160,00
Sábanas	50	\$ 4,00	\$ 200,00
Almohadas	50	\$ 4,00	\$ 200,00
Floreros	26	\$ 3,00	\$ 78,00
Juego de Sofá	9	\$ 300,00	\$ 2.700,00
Mesas	10	\$ 140,00	\$ 1.400,00
Sillas	40	\$ 10,00	\$ 400,00
Porta Saleros	10	\$ 1,40	\$ 14,00
Saleros	15	\$ 0,80	\$ 12,00
Mantelería	10	\$ 35,00	\$ 350,00
Floreros	10	\$ 2,50	\$ 25,00
Vajilla (12 Unidades)	10	\$ 300,00	\$ 3.000,00
Escritorio y silla	3	\$ 160,00	\$ 480,00
Archivador	3	\$ 60,00	\$ 180,00
Mesa plástica (4 sillas)	10	\$ 45,00	\$ 450,00
Tachos de Basura	30	\$ 4,00	\$ 120,00
Sofá Bar	3	\$ 500,00	\$ 1.500,00
Mesas Bar	2	\$ 120,00	\$ 240,00
Artículos de limpieza	2	\$ 125,00	\$ 250,00
Libros antiguos	30	\$ 12,50	\$ 500,00
Muebles Clásicos	4	\$ 500,00	\$ 2.000,00
Imágenes	2	\$ 500,00	\$ 1.000,00
TOTAL			\$ 27.758,00

Fuente: Ing. Diego Bermeo. Consultor Independiente
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.1.3. Maquinaria y Equipos

La tabla a continuación, detalla todos los elementos que son considerados como equipos y maquinarias, tanto para la equipación del restaurante como para la de los elementos recreativos instalados en la Hostería.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 14
Maquinarias y Equipos

Rubro	Cantidad	Precio Unitario	Total
Televisores	16	\$ 300,00	\$ 4.800,00
Cocina Industrial	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Utensilios eléctricos	Conjunto	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Utensilios manuales	Conjunto	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Reloj	1	\$ 10,00	\$ 10,00
Nevera	2	\$ 500,00	\$ 1.000,00
Equipo de Canopi	5	\$ 200,00	\$ 1.000,00
Equipo DJ	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
Poleas	6	\$ 4,00	\$ 24,00
Cámara	2	\$ 250,00	\$ 500,00
Herramientas	10	\$ 100,00	\$ 1.000,00
Equipo de Bar	1	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
Sillas Montura	8	\$ 200,00	\$ 1.600,00
Chicotes	8	\$ 12,00	\$ 96,00
Bosales	8	\$ 6,00	\$ 48,00
Lavadora	1	\$ 500,00	\$ 500,00
Secadora	1	\$ 500,00	\$ 500,00
Equipo de Oficina	1	\$ 200,00	\$ 200,00
TOTAL			\$ 18.978,00

Fuente: Ing. Diego Bermeo. Consultor Independiente
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.1.4 Elementos Informáticos

El rubro de elementos informáticos consta de los equipos de computación, artefactos de comunicación y el sistema de seguridad a implementarse en la Hostería.

Tabla N° 15
Elementos Informáticos

Rubro	Cantidad	Precio Unitario	Total
DATAFAST	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Red Wi-Fi	1	\$ 100,00	\$ 100,00
Red Interna de Telecomunicación	1	\$ 500,00	\$ 500,00
Teléfonos	20	\$ 15,00	\$ 300,00
Computadora	7	\$ 700,00	\$ 4.900,00
Impresora	5	\$ 100,00	\$ 500,00
Circuito Cerrado de Seguridad	1	\$ 800,00	\$ 800,00
TOTAL			\$ 7.300,00

Fuente: Ing. Diego Bermeo. Consultor Independiente
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



UNIVERSIDAD DE CUENCA

4.1.5 Ganado

El rubro de Ganado hace referencia a los caballos que posee la Junta General de Socios, que forman parte también de la Inversión, y necesarios para el desarrollo de las Actividades Recreativas.

Tabla N° 16
Ganado Equino

Rubro	Cantidad	Precio Unitario	Total
Caballos	8	\$ 500,00	\$ 4.000,00
TOTAL			\$ 4.000,00

Fuente: Ganaderos de la Parroquia Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.1.6 Vehículos

El presente rubro detalla los valores de los elementos motorizados que forman parte de los esparcimientos a desarrollarse en la Hostería “Mirador del Horno”.

Tabla N° 17
Vehículos

Rubro	Cantidad	Precio Unitario	Total
Carros	4	\$ 1.500,00	\$ 6.000,00
Cuadrones	4	\$ 1.000,00	\$ 4.000,00
TOTAL			\$ 10.000,00

Fuente: Proformas Comerciales. Grupo Ortiz.
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.1.7 Terreno

La extensión de terreno a utilizarse para el establecimiento de la Hostería, es de 50.000 m² de categoría rural, los mismos que están valorados a un precio promedio actual de \$5,00 cada m², teniendo por resultado el avalúo total de \$ 250.000,00 por el predio en consideración.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 18
Valor del Predio

Rubro	Unidad	Cantidad	Precio Promedio Actual	Total
Terreno	m2	50000	\$ 5,00	\$ 250.000
TOTAL				\$ 250.000

Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros. Municipio de Cuenca

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.1.8 Constitución, Tasas y Permisos

En la tabla actual se detallan los rubros que son considerados inversión para la constitución de la compañía; los mismos que son pagos realizados al Registro Mercantil, Notaría Pública del Cantón Cuenca, servicios profesionales de Abogados, además de lo mencionado hay que sumarle las respectivas Tasas de Impuestos al Ilustre Municipio de Cuenca, Ministerio de Turismo y permisos necesarios para el funcionamiento de la Hostería.

Tabla N° 19
Constitución y Permisos

Item	Trámite	Entidad	Frecuencia de Pago	Valor
1	Elevación Escritura Pública	Notaría Pública del Cantón	Una sola vez	\$ 80,00
2	Inscripción de Nombramientos	Registro Mercantil de Cuenca	Una sola vez	\$ 25,00
3	Elaboración de Estatutos y Firmas	Consultorio Jurídico	Una sola vez	\$ 500,00
4	Publicación de Prensa	Diario El Mercurio	Una sola vez	\$ 147,00
5	Tasa Turística Municipal	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 112,00
6	Impuesto Turístico	Ministerio de Turismo	Anualmente	\$ 112,00
7	Registro de Nombre y Logo	IEPI	Una sola vez	\$ 106,00
8	Registro Actividad Turística	Ministerio de Turismo	Anualmente	\$ 10,00
9	Permiso Sanitario	Ministerio de Salud	Anualmente	\$ 560,00
10	Patente Municipal	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 53,30
11	Registro Actividad Comercial RAC	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 15,00
12	Bomberos	Cuerpo de Bomberos	Anualmente	\$ 50,00
13	Registro Único de Proveedores	INCOP	Anualmente	\$ 112,00
14	Permiso de Func. Intendencia	Intendencia General	Anualmente	\$ 15,00
15	Licencia Ambiental	Municipio de Cuenca	Una sola vez	\$ 810,29
16	Contribución 1 x mil	Ministerio de Turismo	Anualmente	\$ 766,61
TOTAL				\$ 3.474,20

Fuente: Ministerio de Turismo, Ventanilla Única Empresarial. Municipio de Cuenca

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



UNIVERSIDAD DE CUENCA

4.1.9 Estudios e Investigación

Este enunciado comprende los valores invertidos en los servicios de los profesionales respectivos de cada área, que ayudaron a determinar resultados con mínimos márgenes de error y en forma posterior tomar decisiones acertadas en base a las investigaciones y análisis necesarios para el desarrollo del proyecto turístico.

Tabla N° 20
Servicios Profesionales

Profesional	Actividad	Tiempo	Valor del Estudio
Topógrafo	Levantamiento del Terreno	1 mes	\$ 1.500,00
Arquitecto	Planos, Dirección de la Obra	16 meses	\$ 6.000,00
Ing. Civil	Diseño de Redes de Servicios Básicos	2 meses	\$ 2.000,00
Ing. En Turismo	Coordinación del Proyecto	10 meses	\$ 5.000,00
Ing. Químico	Estudio de las Aguas para Uso Recreacional	1.5 meses	\$ 1.000,00
Contador Público Auditor	Manejo Contable y de Efectivo	16 meses	\$ 4.500,00
TOTAL			\$ 20.000,00

Fuente: Ing. Diego Bermeo. Consultor Independiente
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.1.10 Capital de Trabajo

El Capital de Trabajo se considera básicamente a los recursos que requiere la empresa para poder operar, en tal consideración el capital de trabajo es lo que generalmente se conoce como activo corriente. La Hostería para iniciar sus actividades, requiere de recursos para cubrir necesidades de insumos, materia prima, mano de obra y más rubros que ameritan pagos inmediatos. Tales recursos deben estar disponibles a corto plazo para suplir obligaciones oportunamente.

Tabla N° 21
Capital de Trabajo

Capital de Trabajo	Valor Total
Efectivo	\$ 21.940,98

Fuente: Flujo de Caja Presupuestado
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



UNIVERSIDAD DE CUENCA

4.2 Valor del proyecto

El valor del proyecto está determinado por la sumatoria de todas las inversiones parciales detalladas anteriormente, por lo cual el valor de la hostería se encontrará establecido por la cantidad de \$ 812.021,76 dólares.

4.2.1 Financiamiento

La Hostería “Mirador del Horno” al ser un proyecto de grandes dimensiones, recurre a una inversión alta del valor de \$550.000, el valor en mención es el resultado de la diferencia de la Inversión Total menos el valor del Terreno y los Activos (Propiedades) que ya posee la Hostería “Mirador del Horno”. El financiamiento en parte de ciertas instituciones es ineludible, ya que los socios solamente disponen del capital resultante de la venta parcial de un terreno aledaño a los planificados para la Hostería.

Tabla N° 22
Propiedades

Concepto	Valor
Terreno	\$ 250.000,00
Ganado	\$ 4.000,00
Herramientas Agrícolas	\$ 1.000,00
Sillas Montura	\$ 1.600,00
Chicotes	\$ 96,00
Bosales	\$ 48,00
Libros antiguos	\$ 500,00
Muebles Clásicos	\$ 2.000,00
Imágenes	\$ 1.000,00
Cámara	\$ 500,00
TOTAL	\$ 260.744,00

Fuente: Ing. Diego Bermeo.Consultor

Independiente

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

En el cuadro siguiente se presenta, el valor de la inversión a costearse mediante el aporte de la venta del terreno y el préstamo de la Cooperativa y el Banco Nacional de Fomento (BNF).



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 23
Financiamiento

Concepto	Período de Pago	Tasa de Interés	Valor
Venta Parcial de Terreno	-	-	\$ 240.000,00
Cooperativa de Ahorro y Crédito	2 años	12%	\$ 10.000,00
Banco Nacional de Fomento	10 años	10%	\$ 300.000,00
TOTAL			\$ 550.000,00

Fuente: BNF, Cooperativa de Ahorro y Crédito COOPERCO

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

En la actualidad existen un sinnúmero de vías para el apoyo financiero de actividades emprendedoras, pero sin duda la más importante es la iniciativa fomentada por el mismo Ministerio de Turismo del Ecuador (MINTUR), que mediante el Banco Nacional de Fomento (BNF); gestiona los recursos financieros para proyectos innovadores que están inmersos en la actividad turística. El proyecto estará incluido dentro de un programa creado por el MINTUR, denominado *Negocios Turísticos Productivos*, el mismo que brinda financiamiento, asesoramiento y capacitación, para proyectos turísticos de índole comunitaria, familiar o de pequeños grupos de personas unidas para fomentar el desarrollo económico de una determinada zona geográfica mediante el surgimiento de alternativas turísticas. El MINTUR, aprobará el concedimiento del préstamo, mediante la previa aprobación de un ante-proyecto que asegure el rendimiento económico y cumpla las normas establecidas solicitadas por el ministerio. El programa asegura el préstamo, hasta una cantidad límite de \$300.000, hasta 10 años plazo para activo fijo y 5 años para capital de trabajo; una tasa de interés del 10% anual y un período de 2 años de gracia.

4.2.2 Ingresos

En el siguiente cuadro se detallan los conceptos e ingresos de la Hostería “Mirador del Horno”, de igual forma en forma posterior se presenta los procedimientos para la obtención de los diferentes ingresos según la actividad considerada. El producto principal de la Hostería es el alojamiento, dado que es el rubro que genera mayores ingresos; en forma siguiente está el Área de



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Alimentación y finalmente las Actividades Recreativas que abarcan, todas las actividades que causen entretenimiento y relajación a los visitantes.

Tabla N° 24
Ingresos Hostería “Mirador del Horno”

RUBROS	PORCENTAJE	INGRESOS
Alojamiento	40%	\$ 120.724,48
Alimentación	30%	\$ 91.552,00
Actividades Recreativas	30%	\$ 90.360,00
TOTAL	100%	\$ 302.636,48

Fuente: Estimaciones Reales de Hosterías de Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

Es posible determinar los ingresos de la Hostería, en base a las características del producto que se va a ofrecer y el costo que este incurrirá al ser ofertado al mercado; puntualizando la determinación de los precios en comparación con los precios establecidos que manejan el resto de establecimientos turísticos. Esto es estimar el valor del producto, mediante la comparación con otras empresas de similar categoría, lo cual permita la asignación de precios concretos en una forma más práctica y permisible. A continuación se analizan ciertas Hosterías concernientes a la investigación:

- Hostería Rodas:

Tabla N° 25
Tarifas Hostería Rodas

TIPO DE HABITACIÓN	N° DE HABITACIONES	PRECIO \$	PONDERACIÓN	PRECIO PROMEDIO PONDERADO
A	2	\$ 50,46	0,16	\$ 8,07
B	4	\$ 53,50	0,28	\$ 14,98
C	4	\$ 63,33	0,28	\$ 17,73
D	4	\$ 71,86	0,28	\$ 20,12
TOTAL	14	-	1	\$ 60,90

Fuente: Recepcionista del Local
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



UNIVERSIDAD DE CUENCA

El estimado de ingreso anual será igual al producto del:

$$\text{N}^\circ \text{Habit.} \times \text{Precio Prom. Pond.} \times \text{Índice Ocupabilidad} \times 365 \text{ días}$$

$$\rightarrow 14 \times \$60.90 \times 45\% \times 365 = \$140.039,55 \text{ anual}$$

- Hostería Agapantos:

Tabla N° 26
Tarifas Hostería Agapantos

TIPO DE HABITACIÓN	N° DE HABITACIONES	PRECIO \$	PONDERACIÓN	PRECIO PROMEDIO PONDERADO
A	2	\$ 60,00	0,28	\$ 16,80
B	5	\$ 40,00	0,72	\$ 28,80
TOTAL	7	-	1	\$ 45,60

Fuente: Recepcionista del Local

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El estimado de ingreso anual será igual al producto del:

$$\text{N}^\circ \text{Habit.} \times \text{Precio Prom. Pond.} \times \text{Índice Ocupabilidad} \times 365 \text{ días}$$

$$\rightarrow 7 \times \$45.60 \times 60\% \times 365 = \$69.904,80 \text{ anual}$$

Para el caso del proyecto se utilizaron valores promedios de precios fijados por las empresas que se asemejan a las características de la Hostería, además basados en relación directa con la disposición de pago que están dispuestos los clientes a realizar, de acuerdo al perfil presentado en las encuestas del Estudio de Mercado. El Índice de Ocupabilidad Promedio del 52%, es el porcentaje que alcanzan los establecimientos turísticos de la parroquia Baños, a lo largo de un período anual con respecto a la demanda de los servicios de las Hosterías. El porcentaje presentado sería la cifra optimista a alcanzar para el desarrollo económico y la permanencia del nuevo proyecto, por lo que para el estudio actual se utilizará una cifra menor que represente la sensatez en los números, con los que se trabajará a lo largo de los supuestos a proyectarse.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 27
Estimaciones para la Hostería “Mirador del Horno”

TIPO DE HABITACIÓN	N° DE HABITACIONES	PRECIO \$	PONDERACIÓN	PRECIO PROMEDIO PONDERADO
A	9	\$ 56,75	0,56	\$ 31,78
B	7	\$ 45,23	0,44	\$ 19,90
TOTAL	16	-	1	\$ 51,68

Fuente: Valores y Ocupación Actual de la Competencia

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El porcentaje a utilizarse para la proyección de datos y verificación de estados financieros será del 40%, el valor es determinado en base a la variación interanual de crecimiento de la demanda, detallado en la Tabla No. 3 Proyección de la Demanda en el Capítulo II, el cual permite apreciar que anualmente la demanda aumenta en promedio un 3%, de tal forma que lograremos alcanzar el Índice de Ocupabilidad Optimista en un período de funcionamiento de 4 años.

El estimado de ingreso anual será igual al producto del:

$$\begin{aligned} & \text{N° Habit.} \times \text{Precio Prom. Pond.} \times \text{Índice Ocupabilidad Promedio} \times 365 \text{ días} \\ & \rightarrow 16 \times \$51.68 \times 40\% \times 365 = \$120.724,48 \text{ anual} \end{aligned}$$

Nota: En el Índice de Ocupabilidad Promedio están considerados los valores de temporada alta que son los meses de Julio, Agosto, Noviembre, Diciembre, Enero y Febrero, y los valores de la temporada baja que son Marzo, Abril, Mayo, Junio, Septiembre, Octubre,. Es un valor determinado mediante una media aritmética, por lo cual el resultado es el consenso de todos los porcentajes de ocupación, registrados mensualmente en el período de un año. Los valores son facilitados por los propietarios y empleados de las hosterías de similar categoría a la de la empresa.

A continuación se presentan los ingresos y varios índices por concepto de Alojamiento, en la Temporada Alta y Temporada Baja, necesarios para los análisis posteriores mediante supuestos que determinen el horizonte de la Hostería.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 28
Ingresos por Alojamiento: Temporada Baja

Meses	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Septiembre	Octubre	Total
Factores							
Índice de Ocupación	6%	5%	6%	5%	8%	5%	35%
Inflación	3.57%	3.88%	4.23%	4.28%	5.39%	5.50%	4.47%
Personas	140	117	140	117	187	117	818
Días	31	30	31	30	30	31	183

Fuentes: Hosterías de Baños, Banco Central del Ecuador
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El estimado de ingreso anual será igual al producto del:

<p>Precio Prom. Pond. x Personas en Tem. Baja</p> <p>→ \$51.68 × 818 = \$42.274,24</p>
--

Tabla N° 29
Ingresos por Alojamiento: Temporada Alta

Meses	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Julio	Agosto	Total
Factores							
Índice de Ocupación	10%	12%	10%	12%	9%	12%	65%
Inflación	5.53%	5.41%	3.17%	3.39%	4.44%	4.84%	4.46%
Personas	233	280	233	280	212	280	1.518
Días	30	31	31	28	31	31	182

Fuentes: Hosterías de Baños, Banco Central del Ecuador
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El estimado de ingreso anual será igual al producto del:

<p>Precio Prom. Pond. x Personas en Tem. Alta</p> <p>→ \$51.68 × 1.518 = \$78.450,24</p>
--

En la misma forma para estimar los ingresos por el rubro de alimentación, es posible realizarlo mediante un valor promedio de los precios establecidos por las hosterías que brindar similar servicio. Además para ser más precisos, se trabajó con precios actuales de restaurantes aledaños a las hosterías que comprenden el área de investigación y son fundamentales a la hora de estipular precios aproximados para la empresa.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 30
Estimación de Ingresos por Alimentación

Ingresos Alimentación	Personas	Valor
Temporada Alta	5460	\$ 57.148,00
Temporada Baja	9150	\$ 34.404,00
TOTAL		\$ 91.552,00

Fuente: Restaurantes y Hosterías de Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

En las siguientes presentaciones se detallan los ingresos por concepto de Alimentación, en relación a dos escenarios diferentes: Temporada Baja y Temporada Alta.

Tabla N° 31
Ingresos por Alimentación: Temporada Baja

Comida	Personas	Gasto	Total Diario
Desayuno	8	\$ 3,00	\$ 24,00
Almuerzo	12	\$ 7,00	\$ 84,00
Merienda	10	\$ 8,00	\$ 80,00
TOTAL	30	-	\$ 188,00

Fuente: Restaurantes y Hosterías de Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El estimado de ingreso anual será igual producto del:

Ingreso Diario Promedio × Período Temporada Baja = Valor Total

\$ 188,00 diarios × 183 días = \$ 34.404,00

La tabla adjunta indica la cantidad de personas que consumen alimentos en el restaurante y los ingresos que genera por la Temporada Alta.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 32
Ingresos por Alimentación: Temporada Alta

Comida	Personas	Gasto	Total Diario
Desayuno	13	\$ 3,00	\$ 39,00
Almuerzo	21	\$ 7,00	\$ 147,00
Merienda	16	\$ 8,00	\$ 128,00
TOTAL	50	-	\$ 314,00

Fuente: Restaurantes y Hosterías de Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El estimado de ingreso anual será igual producto del:

Ingreso Diario Promedio x Período Temporada Alta = Valor Total

\$ 314,00 diarios x 182 días = \$ 57.148,00

A continuación, se presenta los valores aproximados de cada una de las actividades recreativas que se desarrollan en la Hostería, como por ejemplo el del ingreso a las piscinas, que está basado en la información recolectada de los valores actuales para el ingreso y la frecuencia con la que las personas llegan a los establecimientos turísticos. De igual forma para el resto de conceptos detallados, como el del salón de eventos y la frecuencia de alquiler del servicio. Así, cada aspecto está valorado mediante aproximaciones reales y actuales sugeridas por los propietarios de los establecimientos turísticos de la parroquia Baños, de tal forma que permite apreciar números más precisos, que aseguren estimaciones verídicas en el análisis económico de la hostería.

Tabla N° 33
Ingresos por Actividades de Recreación

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Concepto	Frecuencia	Valores Promedios	Valor Total
Piscinas	12400 entradas	\$ 4,00	\$ 49.600,00
Canopy	2160 horas	\$ 4,00	\$ 8.640,00
Cuadrones	1800 horas	\$ 3,00	\$ 5.400,00
Karting	1440 horas	\$ 3,00	\$ 4.320,00
Venta de Suvenires	1200 ventas	\$ 2,00	\$ 2.400,00
Salón de Recepciones	25 eventos	\$ 800,00	\$ 20.000,00
TOTAL			\$ 90.360,00

Fuente: Hosterías de Baños, Karting Gualaceo, Cuenca Canopi
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

La tabla a continuación, presenta los ingresos en Temporada Baja, generados por concepto de las actividades de recreación que se ofertan en la Hostería.

Tabla N° 34
Ingresos por Actividades de Recreación: Temporada Baja

Concepto	Frecuencia	Valores Promedios	Valor Total
Piscinas	4340 entradas	\$ 4,00	\$ 17.360,00
Canopy	756 horas	\$ 4,00	\$ 3.024,00
Cuadrones	630 horas	\$ 3,00	\$ 1.890,00
Karting	504 horas	\$ 3,00	\$ 1.512,00
Venta de Suvenires	420 ventas	\$ 2,00	\$ 840,00
Salón de Recepciones	9 eventos	\$ 800,00	\$ 7.200,00
TOTAL			\$ 31.826,00

Fuente: Hosterías de Baños, Karting Gualaceo, Cuenca Canopi
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El enunciado vigente permite apreciar los Ingresos en Temporada Alta por concepto de cada una de las actividades de recreación y los ingresos totales generados en este período.

Tabla N° 35
Ingresos por Actividades de Recreación: Temporada Alta



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Concepto	Frecuencia	Valores Promedios	Valor Total
Piscinas	8060 entradas	\$ 4,00	\$ 32.240,00
Canopy	1404 horas	\$ 4,00	\$ 5.616,00
Cuadrones	1170 horas	\$ 3,00	\$ 3.510,00
Karting	936 horas	\$ 3,00	\$ 2.808,00
Venta de Suvenires	780 ventas	\$ 2,00	\$ 1.560,00
Salón de Recepciones	16 eventos	\$ 800,00	\$ 12.800,00
TOTAL			\$ 58.534,00

Fuente: Hosterías de Baños, Karting Gualaceo, Cuenca Canopi
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.3 Egresos

El concepto de egresos consiste en todos los costos y gastos que se realiza periódicamente, con la finalidad de asegurar el funcionamiento de la Hostería a lo largo del planeamiento económico planteado.

La tabla siguiente se presenta la estructura porcentual de los rubros que conforman la totalidad de los EGRESOS.

Tabla N° 36
Egresos Hostería “Mirador del Horno”

Rubros	Egresos	Porcentaje
Remuneraciones del Personal	\$ 54.122,00	18,00%
Beneficios Sociales	\$ 12.775,00	4,00%
Insumos	\$ 42.450,44	14,00%
Publicidad	\$ 2.690,00	1,00%
Gastos Generales	\$ 14.444,00	5,00%
Gastos Financieros	\$ 51.559,92	17,00%
Seguros	\$ 62.809,00	21,00%
Impuestos	\$ 60.333,43	20,00%
TOTAL	\$ 301.183,79	100,00%

Fuente: Ministerio de Relaciones Laborales
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

Los principales elementos de los egresos son:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

4.3.1 Remuneraciones

Consiste en los gastos de planilla, (sueldos y salarios) de todos los integrantes del Grupo Laboral de la Hostería, así como los aportes regidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Las especificaciones de cada trabajador se detallan a continuación:

Tabla N° 37
Remuneraciones del Personal

Personal	N° Empleados	Sueldo	Aporte IESS	Aporte al IECE	Sueldo a Pagar	Sueldo Anual
Gerente	1	\$ 500,00	\$ 55,75	\$ 3,00	\$ 441,25	\$ 5.295,00
Recepción	2	\$ 600,00	\$ 66,90	\$ 3,00	\$ 530,10	\$ 6.361,20
Guardia	2	\$ 600,00	\$ 66,90	\$ 3,00	\$ 530,10	\$ 6.361,20
Ama de llaves	1	\$ 310,00	\$ 34,57	\$ 3,00	\$ 272,44	\$ 3.269,22
Chef	1	\$ 400,00	\$ 44,60	\$ 3,00	\$ 352,40	\$ 4.228,80
Meseros	2	\$ 600,00	\$ 66,90	\$ 3,00	\$ 530,10	\$ 6.361,20
Ayudantes de Cocina	2	\$ 600,00	\$ 66,90	\$ 3,00	\$ 530,10	\$ 6.361,20
Mantenimiento	2	\$ 600,00	\$ 66,90	\$ 3,00	\$ 530,10	\$ 6.361,20
Personal de limpieza	2	\$ 600,00	\$ 66,90	\$ 3,00	\$ 530,10	\$ 6.361,20
Personal de Ventas	1	\$ 300,00	\$ 33,45	\$ 3,00	\$ 263,55	\$ 3.162,60
TOTAL	16	\$ 5.110,00	\$ 569,77	\$ 30,00	\$ 4.510,24	\$ 54.122,82

Fuente: Ministerio de Relaciones Laborales

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.3.2 Beneficios Sociales

En este rubro se detallan los valores por concepto de los bonos navideños y escolares denominados Décimos, que se pagan anualmente a los trabajadores, además consta el valor de los Fondos de Reserva y las Vacaciones, detallados a continuación:

Tabla N° 38
Beneficios Sociales de los Trabajadores



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Personal	N° Empleados	Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Vacaciones	Total Anual
Gerente	1	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 250,00	\$ 1.250,00
Recepción	2	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 1.500,00
Guardia	2	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 1.500,00
Ama de llaves	1	\$ 310,00	\$ 310,00	\$ 155,00	\$ 775,00
Chef	1	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 200,00	\$ 1.000,00
Meseros	2	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 1.500,00
Ayudantes de Cocina	2	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 1.500,00
Mantenimiento	2	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 1.500,00
Personal de limpieza	2	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 1.500,00
Personal de Ventas	1	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 150,00	\$ 750,00
TOTAL	16	\$ 5.110,00	\$ 5.110,00	\$ 2.555,00	\$ 12.775,00

Fuente: Ministerio de Relaciones Laborales
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.3.3 Insumos

El enunciado de Insumos describe los valores de los recursos necesarios para la producción de los alimentos y bebidas, asimismo se detallan los artículos de limpieza de obligatoriedad para el aseo general de turistas e instalaciones de la Hostería y finalmente el valor de los materiales para la elaboración y venta de los suvenires. Los costos son valores promedios determinados en base a los procesos de costeo de las Hosterías y restaurantes establecidos en la localidad de Baños.

TablaN° 39
Insumos de la Hostería “Mirador del Horno”

Detalle	Año 1
Alimentos y Bebidas	\$ 32.043,20
Insumos Habitaciones	\$ 1.207,24
Artículos de Limpieza	\$ 1.200,00
Servicios Básicos	\$ 6.000,00
Mercadería Suvenires	\$ 2.000,00
TOTAL	\$ 42.450,44

Fuente: Oficina Contable. Piedra de Agua
Paúl Cabrera Chica

Elaborado por: W.

4.3.4 Publicidad y Comercialización

Los diferentes medios de difusión, desempeñan un rol importante a la hora de dar a conocer un producto hacia los clientes; razón por la cual los directivos de la
AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Hostería “Mirador del Horno” deberán elegir los canales ideales y con mayor cobertura, para dirigir la información que interesa a los segmentos que se necesita llegar. Así, de esta forma se posesionará a la Hostería por medio de las más importantes tecnologías de la comunicación en el conocimiento y a disposición de las diferentes personas. En el cuadro siguiente se presentan los medios a utilizarse para la difusión y promoción de la Hostería y los valores que sus contratos implican:

Tabla N° 40
Publicidad y Comercialización

Concepto	Cantidad	Precio	Valor
Periódicos	6	\$ 100,00	\$ 600,00
Página Web	12	\$ 70,00	\$ 840,00
Agencias de Viajes	3	\$ 150,00	\$ 450,00
Televisión	4	\$ 200,00	\$ 800,00
TOTAL			\$ 2.690,00

Fuente: Enigma Publicidad, Verde País Expediciones
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.3.5 Gastos Generales

En la sección de Gastos Generales están considerados los gastos en suministros de oficina y los gastos operativos que producen las diferentes actividades recreativas de la Hostería, además de los gastos de mantenimiento que se requieren para la preservación de las inmediaciones de la Hostería.

Tabla N° 41
Gastos Generales Hostería “Mirador del Horno”



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Concepto	Valor
Suministros de Oficina	\$ 900,00
Gastos Operativos	\$ 10.000,00
Gastos de Mantenimietno	\$ 3.544,00
TOTAL	\$ 14.444,00

Fuente: Ing. Diego Bermeo. Consultor Independiente
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.3.6 Gastos Financieros

El proyecto turístico Hostería “Mirador del Horno”, se encontrará financiado en un por la Cooperativa de Ahorro y Crédito y el Banco Nacional de Fomento, el monto del préstamo servirá para cubrir los gastos de estudios y edificación de las instalaciones de la Hostería. En la tabla contigua a la explicación, se detallan las tasas, plazos y el valor de los dividendos a pagar según las políticas de cada institución.

Tabla N° 42
Financiamiento Bancario

Concepto	Entidad	Plazo (Mensual)	Tasa de Interés	Dividendo Mensual	Monto
Préstamo A	Cooperativa de Ahorro y Crédito	36	12%	\$ 332,14	\$ 10.000,00
Préstamo B	Banco Nacional de Fomento	120	10%	\$ 3.964,52	\$ 300.000,00
TOTAL					\$ 310.000,00

Fuente: COOPERCO LTDA., Banco Nacional de Fomento
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

En la sección de anexos se encuentra detalladas las Tablas de Amortización por concepto los préstamos de la Cooperativa de Ahorro y Crédito y del Banco Nacional de Fomento.

4.3.7 Depreciación de Activos Fijos

En la tabla posterior se explican las depreciaciones de los activos correspondientes, que conforman la Hostería, la presentación está descrita en forma general; para una mayor apreciación individual de cada activo fijo, se puede recurrir a la parte de Anexos, donde se encuentra sumamente detallado cada elemento a depreciarse.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tabla N° 43
Depreciaciones de Activos

Vida Util	Activo	Valor	Porcentaje	Valor Depreciación
3 años	Elementos Informáticos	\$ 7.300,00	33%	\$ 2.409,00
5 años	Vehículos	\$ 10.000,00	20%	\$ 2.000,00
10 años	Muebles y Enseres	\$ 27.758,00	10%	\$ 2.775,80
20 años	Edificio	\$ 447.370,58	5%	\$ 22.368,53
TOTAL				\$ 29.553,33

Fuente: Ley de Régimen Tributario Interno

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.3.8 Impuestos

La Hostería “Mirador del Horno” deberá cumplir con los impuestos establecidos por la ley, como el Impuesto al Valor Agregado o IVA, el Impuesto a la Renta, la Tasa Turística Municipal, por citar algunos. Valores que deberán ser cumplidos con puntualidad y cubiertos en algunos casos mensuales y en otros anualmente.

Tabla N° 44
Impuestos de la Hostería “Mirador del Horno”



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Detalle	Entidad	Frecuencia de Pago	Año 1
Tasa Turística Municipal	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 112,00
Impuesto Turístico	Ministerio de Turismo	Anualmente	\$ 112,00
Contribución 1 x mil	Ministerio de Turismo	Anualmente	\$ 766,61
IVA	SRI	Mensualmente	\$ 36.316,38
Tasa Turística Agua 0,05%	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 24,80
Impuesto a la Renta	SRI	Anualmente	\$ 21.938,34
Uso del Suelo	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 200,00
Impuesto Predial	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 48,00
Registro Actividad Turística	Ministerio de Turismo	Anualmente	\$ 10,00
Permiso Sanitario	Ministerio de Salud	Anualmente	\$ 560,00
Patente Municipal	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 53,30
Registro Actividad Comercial RAC	Municipio de Cuenca	Anualmente	\$ 15,00
Bomberos	Cuerpo de Bomberos	Anualmente	\$ 50,00
Registro Único de Proveedores	INCOP	Anualmente	\$ 112,00
Permiso de Func. Intendencia	Intendencia General	Anualmente	\$ 15,00
TOTAL			\$ 60.333,43

Fuente: Ministerio de Turismo, Municipio de Cuenca, SRI
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.4 Estados Financieros

Los diferentes estados financieros ofrecerán una visión más completa de la evolución del proyecto en este caso Hostería. Los datos resultantes son prioridad para los inversionistas, promotores del proyecto, entidades crediticias y todo ente que esté relacionado con el desarrollo de la Hostería.

Los estados financieros de la Hostería “Mirador del horno” se presentan a continuación:

4.4.1 Balance General Presupuestado

Tabla N° 45

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Balance General Presupuestado

ACTIVOS			PASIVOS		
Activos Corriente		52.630,57	Pasivos Corto Plazo		
Caja			Préstamo Cooperativa	10.000,00	
Bancos	23.672,57				
Muebles y Enseres	27.758,00		Pasivo a Largo Plazo		
Mercaderías	1.200,00		Préstamo BNF	300.000,00	
Activos Fijos		759.391,19	Total Pasivos		310.000,00
Elementos Informáticos	9.042,61				
Maquinaria y Equipos	18.978,00		PATRIMONIO		
Ganado	4.000,00		Aporte Socios	262.021,76	
Vehículos	10.000,00		Venta parcial del terreno	240.000,00	
Edificio	467.370,58		Total Patrimonio		502.021,76
Terreno	250.000,00				
TOTAL ACTIVOS		812.021,76	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		812.021,76

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.4.2 Estado de Pérdidas y Ganancias Presupuestado

Tabla N° 46 Estado de Pérdidas y Ganancias Presupuestado

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA

127



UNIVERSIDAD DE CUENCA

INGRESOS			\$ 302.636,48
Alojamiento	\$ 120.724,48		
Alimentación	\$ 91.552,00		
Actividades de Recreación	\$ 90.360,00		
GASTOS			\$ 199.397,22
Funcionamiento		\$ 48.004,44	
Alojamiento	\$ 1.207,24		
Alimentación	\$ 32.043,20		
Actividades de Recreación	\$ 13.554,00		
Mercaderías	\$ 1.200,00		
Administrativos		\$ 37.934,33	
Servicios Básicos (Agua, Luz, teléfono)	\$ 6.000,00		
Publicidad y Promoción	\$ 2.690,00		
Gastos por Depreciación	\$ 27.144,33		
Artículos limpieza	\$ 1.200,00		
Artículos oficina	\$ 900,00		
Remuneraciones		\$ 74.095,00	
Sueldos Empleados	\$ 54.122,82		
Beneficios Sociales	\$ 12.775,00		
Aportes IESS	\$ 6.837,18		
Aporte IECE	\$ 360,00		
Impuestos		\$ 38.395,09	
IVA	\$ 36.316,38		
Tasa Servicios Turísticos (Municipio)	\$ 112,00		
Impuesto Turístico (Ministerio)	\$ 112,00		
Tasa Turística Agua 0,05%	\$ 24,80		
Contribución Mil x Uno sobre activos	\$ 766,61		
Uso del Suelo	\$ 200,00		
Impuesto Predial	\$ 48,00		
Registro Actividad Turística	\$ 10,00		
Permiso Sanitario	\$ 560,00		
Patente Municipal	\$ 53,30		
Registro Actividad Comercial RAC	\$ 15,00		
Bomberos	\$ 50,00		
Registro Único de Proveedores	\$ 112,00		
Permiso de Func. Intendencia	\$ 15,00		
Financiamiento		\$ 968,36	
Interés por préstamo C/P	\$ 968,36		
Utilidad Antes de Participación			\$ 103.239,26
15% Trabajadores			\$ 15.485,89
Utilidad Antes de Impuestos			\$ 87.753,37
Renta 25%			\$ 21.938,34
UTILIDAD NETA PRESUPUESTADA			\$ 65.815,03

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.4.3 Flujo de Caja

Para el presente caso de estudio, se exponen escenarios a los que se ajustara la empresa, con el propósito de apreciar resultados y determinar conclusiones; en



UNIVERSIDAD DE CUENCA

un primer contexto se presenta a la empresa en condiciones similares, a las que desarrollan sus servicios las Hosterías del sector, en un segundo escenario se exhibe a la empresa en situaciones desfavorables para su desarrollo y las consecuencias de esta adaptación; finalmente, el desarrollo de la empresa es desplegado bajo circunstancias positivas en un escenario tercero. Cabe destacar, que el porcentaje de ocupación y la estimación de precios (inflación) son los aspectos más influyentes para el alcance de los objetivos económicos.

Tabla N° 47
Flujo de Caja Probable Anual

FLUJO DE CAJA PROBABLE ANUAL								
Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
INVERSIÓN	-812.021,76							
INGRESOS	0,00	302.636,48	311.715,57	321.067,04	330.699,05	340.620,02	350.838,63	361.363,78
Alojamiento		120.724,48	124.346,21	128.076,60	131.918,90	135.876,47	139.952,76	144.151,34
Alimentación		91.552,00	94.298,56	97.127,52	100.041,34	103.042,58	106.133,86	109.317,88
Actividades Recreativas*		90.360,00	93.070,80	95.862,92	98.738,81	101.700,98	104.752,01	107.894,57
COSTOS TOTALES		204.803,54	206.613,84	256.041,89	251.545,67	253.489,96	253.481,28	255.522,88
Amortización de Diferidos		3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24
Depreciación		29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.145,33
COSTOS FIJOS		123.260,08	124.350,32	125.473,26	126.629,89	127.821,22	129.048,29	130.313,17
Impuestos		38.395,08	39.485,32	40.608,26	41.764,89	42.956,22	44.183,29	45.448,17
Remuneraciones		74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00
Administrativos		10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00
COSTOS VARIABLES		48.004,44	48.724,51	49.455,38	50.197,21	50.950,17	51.714,42	52.490,14
Alojamiento		1.207,24	1.225,35	1.243,73	1.262,39	1.281,33	1.300,55	1.320,05
Alimentos Restaurante		32.043,20	32.523,85	33.011,71	33.506,88	34.009,48	34.519,63	35.037,42
Mantenimiento Actividades Recreat.		13.554,00	13.757,31	13.963,67	14.173,12	14.385,72	14.601,51	14.820,53
Mercadería para Venta de Suvenires		1.200,00	1.218,00	1.236,27	1.254,81	1.273,64	1.292,74	1.312,13
Utilidad antes de Participación		97.832,94	105.101,73	65.025,15	79.153,38	87.130,06	97.357,34	105.840,90
Repartición Trabajadores (15%)		14.674,94	15.765,26	9.753,77	11.873,01	13.069,51	14.603,60	15.876,14
Utilidad antes de Impuestos		83.158,00	89.336,47	55.271,38	67.280,37	74.060,55	82.753,74	89.964,77
Impuesto a la Renta (25%)		20.789,50	22.334,12	13.817,84	16.820,09	18.515,14	20.688,44	22.491,19
Reserva Legal (10%)		6.236,85	6.700,24	4.145,35	5.046,03	5.554,54	6.206,53	6.747,36
UTILIDAD NETA		56.131,65	60.302,12	37.308,18	45.414,25	49.990,87	55.858,78	60.726,22
Amortización de Diferidos		3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24
Depreciación		29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.144,33
Reserva Legal		6.236,85	6.700,24	4.145,35	5.046,03	5.554,54	6.206,53	6.747,36
Flujo de caja	-812.021,76	95.907,51	100.541,37	122.566,78	125.178,85	130.263,99	134.783,88	140.192,15
Supuestos	El Porcentaje de Ocupación incrementa en un 3% anual			Inflación Promedio Anual 4,47%				
	La Inflación aumenta en un 1,5% anual			Ocupación Promedio Anual 40%				
	No se incrementan precios durante este tiempo							

*En la sección de Anexos, se encuentra completo el Flujo de Caja al período de 10 años

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

FLUJO DE CAJA PROBABLE ANUAL:

- El flujo de caja real maneja datos actuales y reales proporcionados por los propios establecimientos turísticos de la parroquia Baños, definiendo al desarrollo de las operaciones de la Hostería y sus resultados como positivos. Se especifica que el porcentaje de ocupación aumenta en un 3% anualmente con respecto al



UNIVERSIDAD DE CUENCA

año anterior, basado en las proyecciones de la demanda del Estudio de Mercado. La ocupación promedio probable sería del 40%, valor determinado para la iniciación del proyecto en el ámbito empresarial, la presunción del proyecto es alcanzar altos niveles de ocupación en forma progresiva; alentados por el aumento positivo de visitantes anualmente. No se incrementa precios en los servicios ofertados en la Hostería durante un período definido para el estudio de 6 años. Los datos de inflación que afectan a los insumos son proveídos por el Banco Central del Ecuador.

Tabla N° 48 Flujo de Caja Pesimista Anual



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FLUJO DE CAJA PESIMISTA ANUAL								
Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
INVERSIÓN	-812.021,76							
INGRESOS	0,00	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18
Alojamiento		96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58
Alimentación		73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60
Actividades Recreativas*		72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00
COSTOS TOTALES		188.175,37	188.948,25	237.113,73	231.319,17	231.928,28	230.546,54	231.176,06
Amortización de Diferidos		3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24
Depreciación		29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.145,33
COSTOS FIJOS		115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.993,81
Impuestos		31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.128,81
Remuneraciones		74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00
Administrativos		10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00
COSTOS VARIABLES		38.643,56	39.416,43	40.007,67	40.607,79	41.216,91	41.835,16	42.462,69
Alojamiento		965,80	985,11	999,89	1.014,89	1.030,11	1.045,56	1.061,25
Alimentos Restaurante		25.634,56	26.147,25	26.539,46	26.937,55	27.341,62	27.751,74	28.168,02
Mantenimiento Actividades Recreat.		10.843,20	11.060,06	11.225,96	11.394,35	11.565,27	11.738,75	11.914,83
Mercadería para Venta de Suvenires		1.200,00	1.224,00	1.242,36	1.261,00	1.279,91	1.299,11	1.318,60
Utilidad antes de Participación		53.933,81	53.160,94	4.995,45	10.790,02	10.180,90	11.562,65	10.933,12
Repartición Trabajadores (15%)		8.090,07	7.974,14	749,32	1.618,50	1.527,14	1.734,40	1.639,97
Utilidad antes de Impuestos		45.843,74	45.186,80	4.246,13	9.171,51	8.653,77	9.828,25	9.293,15
Impuesto a la Renta (25%)		11.460,93	11.296,70	1.061,53	2.292,88	2.163,44	2.457,06	2.323,29
Reserva Legal (10)%		3.438,28	3.389,01	318,46	687,86	649,03	737,12	696,99
UTILIDAD NETA		30.944,52	30.501,09	2.866,14	6.190,77	5.841,29	6.634,07	6.272,88
Amortización de Diferidos		3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24
Depreciación		29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.144,33
Reserva Legal		3.438,28	3.389,01	318,46	687,86	649,03	737,12	696,99
Flujo de caja	-812.021,76	67.921,81	67.429,11	84.297,85	81.597,21	81.208,89	80.089,76	79.688,43
Supuestos	El Porcentaje de Ocupación no se incrementa		Inflación Promedio Anual		4,47%			
	La Inflación aumenta en un 2% anual		Ocupación Promedio Anual		32%			
	No se incrementan precios durante este tiempo							

°En la sección de Anexos, se encuentra completo el Flujo de Caja al período de 10 años
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

FLUJO DE CAJA PESIMISTA ANUAL:

- El flujo de caja pesimista maneja únicamente los valores desfavorables de menor preponderancia que resultan en un período de labores de los establecimientos de la parroquia; pero que a pesar de la aplicación de condiciones negativas extremas, promueven la viabilidad económica de la empresa como atractiva; durante este período la incidencia de demanda de los servicios determinan números positivos, por lo cual debido a la alta y constante inflación podría optarse por un aumento de precios a partir del séptimo año, de modo que compensen los gastos de insumos. La ocupación promedio es del 32% en el año, valor definido por los meses de menor concurrencia. No se incrementa precios en los servicios ofertados en la Hostería durante un período definido para



UNIVERSIDAD DE CUENCA

el estudio de 7 años. Los datos de inflación que afectan a los insumos son proveídos por el Banco Central del Ecuador.

Tabla N° 49
Flujo de Caja Optimista Anual

FLUJO DE CAJA OPTIMISTA ANUAL								
Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
INVERSIÓN	-812.021,76							
INGRESOS	0,00	364.384,52	378.959,90	394.118,30	409.883,03	426.278,35	443.329,48	461.062,66
Alojamiento		157.055,52	163.337,74	169.871,25	176.666,10	183.732,74	191.082,05	198.725,34
Alimentación		108.969,00	113.327,76	117.860,87	122.575,31	127.478,32	132.577,45	137.880,55
Actividades Recreativas*		98.360,00	102.294,40	106.386,18	110.641,62	115.067,29	119.669,98	124.456,78
COSTOS TOTALES		219.876,56	221.904,79	224.005,40	223.771,19	226.023,09	228.355,13	230.770,45
Amortización de Diferidos		3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68
Depreciación		29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33
COSTOS FIJOS		130.673,85	132.423,76	134.244,66	136.138,34	138.107,72	140.155,83	142.285,81
Impuestos		45.808,85	47.558,76	49.379,66	51.273,34	53.242,72	55.290,83	57.420,81
Remuneraciones		74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00
Administrativos		10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00
COSTOS VARIABLES		55.663,71	55.942,02	56.221,73	56.502,84	56.785,36	57.069,28	57.354,63
Alojamiento		1.570,56	1.578,41	1.586,30	1.594,23	1.602,20	1.610,21	1.618,26
Alimentos Restaurante		38.139,15	38.329,85	38.521,49	38.714,10	38.907,67	39.102,21	39.297,72
Mantenimiento Actividades Recreat.		14.754,00	14.827,77	14.901,91	14.976,42	15.051,30	15.126,56	15.202,19
Mercadería para Venta de Suvenires		1.200,00	1.206,00	1.212,03	1.218,09	1.224,18	1.230,30	1.236,45
Utilidad antes de Participación		144.507,96	157.055,11	170.112,90	186.111,84	200.255,26	214.974,36	230.292,21
Repartición Trabajadores (15%)		21.676,19	39.263,78	42.528,22	46.527,96	50.063,81	53.743,59	57.573,05
Utilidad antes de Impuestos		122.831,76	117.791,33	127.584,67	139.583,88	150.191,44	161.230,77	172.719,16
Impuesto a la Renta (25%)		30.707,94	29.447,83	31.896,17	34.895,97	37.547,86	40.307,69	43.179,79
Reserva Legal (10)%		9.212,38	8.834,35	9.568,85	10.468,79	11.264,36	12.092,31	12.953,94
UTILIDAD NETA		82.911,44	79.509,15	86.119,65	94.219,12	101.379,23	108.830,77	116.585,43
Amortización de Diferidos		3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68
Depreciación		29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33
Reserva Legal		9.212,38	8.834,35	9.568,85	10.468,79	11.264,36	12.092,31	12.953,94
Flujo de caja	-812.021,76	125.662,83	121.882,51	129.227,51	135.817,92	143.773,59	152.053,09	160.669,38
Supuestos	El Porcentaje de Ocupación incrementa en un 4% anual		Inflación Promedio Anual		4,46%			
	La Inflación aumenta en un 0,5% anual		Ocupación Promedio Anual		52%			
	No se incrementan precios durante este tiempo							

°En la sección de Anexos, se encuentra completo el Flujo de Caja al período de 10 años
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

FLUJO DE CAJA OPTIMISTA ANUAL:

- El flujo de caja optimista maneja los datos generales actuales, que resultan en un período de labores de los establecimientos de la parroquia, definiendo al desarrollo de las operaciones de la Hostería y sus resultados como altamente rentables. Se especifica que el porcentaje de ocupación promedio en el período de un año es del 52%; cifra que les permite mantenerse en el mercado competitivo; ya que además el equilibrio económico de las empresas es alentado por la tendencia positiva del aumento de la demanda, determinado en el Estudio de Mercado por un 3% anualmente. No se incrementa precios en los servicios



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ofertados en la Hostería durante un período definido para el estudio de 6 años. Los datos de inflación que afectan a los insumos son proveídos por el Banco Central del Ecuador.

4.5 Evaluación

Evaluar un proyecto de inversión consiste en confrontar las ventajas y desventajas de su ejecución, a mención del autor Rodrigo Varela en su libro Evaluación Económica de Inversores, determina a la evaluación como, “la comparación en términos de valor económico la cuantía de los beneficios ante los maleficios”. Tal aseveración permite comprender el mecanismo para interpretar los resultados de un proyecto, a continuación se presentan los indicadores necesarios que permiten visualizar la viabilidad de la puesta en marcha de la Hostería “Mirador del Horno”.

4.5.1 Punto de Equilibrio

En este punto al ofrecerse varios servicios en la Hostería, no es fácil determinar el Punto de Equilibrio, para la empresa como un todo. Por lo que se procede a realizar ponderaciones de acuerdo al nivel de ventas proyectado, las ponderaciones son determinadas en base a los porcentajes que representa cada producto en los Ingresos Totales. Lo más importante de este proceso depende de la “mezcla de producto”, o sea la proporción en que se venden los productos de la Hostería. Las estimaciones basadas en las ponderaciones, proponen repartir el total de los costos en forma respectiva y proporcional a cada producto; lo cual permite mantener la relación directa entre cada cantidad y el ingreso de equilibrio que busca el presente proceso.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Costos de Productos

VARIABLES	Hospedaje	Restaurante	Act. Recreativas
Costo Variable	\$ 6,20	\$ 2,10	\$ 5,60
Precio de Venta	\$ 51,68	\$ 6,00	\$ 16,00
Proporción en Mezcla	40,00%	30,00%	30,00%
Costo Fijo Total	\$ 122.196,78		

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

Cálculo:

1) Con esta información estamos en condiciones de calcular el precio ponderado (PVP) de las ventas totales y Costo Variable Unitario (CVUP), de la forma siguiente:

$$PVP = (\$51,68 \cdot 0.40) + (6,00 \cdot 0.30) + (16,00 \cdot 0.30) = \$ 27,27$$

$$CVUP = (6,20 \times 0.40) + (2,10 \times 0.30) + (5,60 \times 0.30) = \$4,79$$

2) Con estos resultados ya podemos calcular el punto de equilibrio total:

$$CF = \$ 122.196,78; CVU = \$4,79; PVP = \$ 27,27; PE = ?$$

$$Ap. = CVU/PV$$

$$Y = CF / (1 - Ap) = \$ 148.234,261$$

3) El cálculo del número de unidades físicas a producir ya no es tan sencillo como cuando tratamos con un solo producto; una forma sería el distribuir proporcionalmente los costos fijos a cada producto en la proporción de la mezcla (A= 40%, B= 30% y C=30%). Es así como calculamos los puntos de equilibrio por producto:

$$CFA = 0.40 \times \$ 122.196,78 = \$ 48.878,712$$

$$CFB = 0.30 \times \$ 122.196,78 = \$ 36.659,034$$

$$CFC = 0.30 \times \$ 122.196,78 = \$ 36.659,034$$



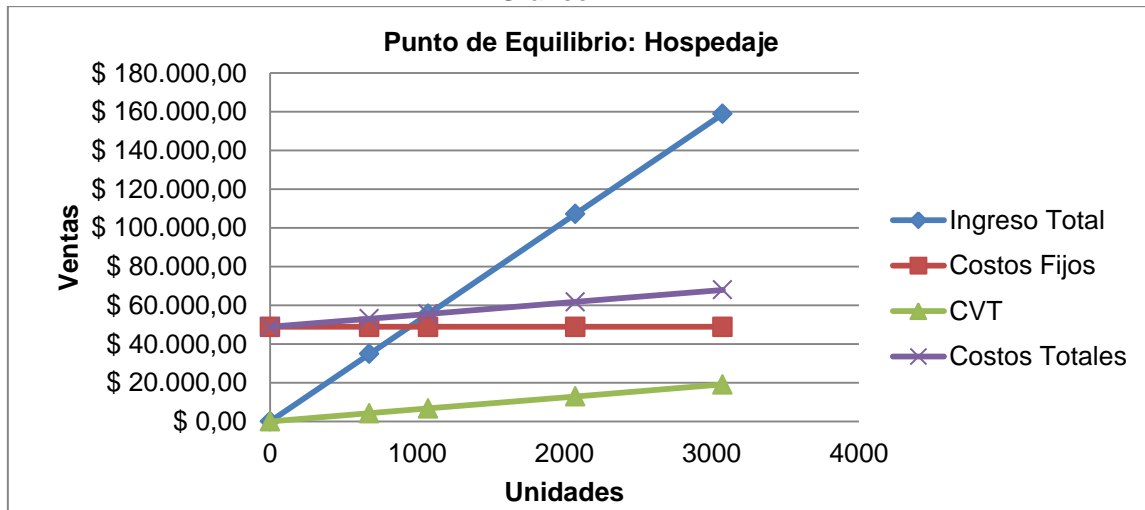
- Hospedaje (A):

Tabla N° 51
Punto de Equilibrio: Hospedaje

A: HOSPEDAJE						
PVP	Cantidad	Ingresos	Costos Fijos	Cvu	CVT	Costos Totales
51,68	0	0	48878,712	6,2	0	48878,712
51,68	675	34884	48878,712	6,2	4185	53063,712
51,68	1075	55556	48878,712	6,2	6665	55543,712
51,68	2075	107236	48878,712	6,2	12865	61743,712
51,68	3075	158916	48878,712	6,2	19065	67943,712

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

Gráfico N° 17



Elaborado por: W. Paúl Cabrera

$CF = \$ 48.878,712$; $CVu = \$ 6,20$; $PV = \$51,68$; $Q.E. = ?$

Q.E. = 1.075 u.



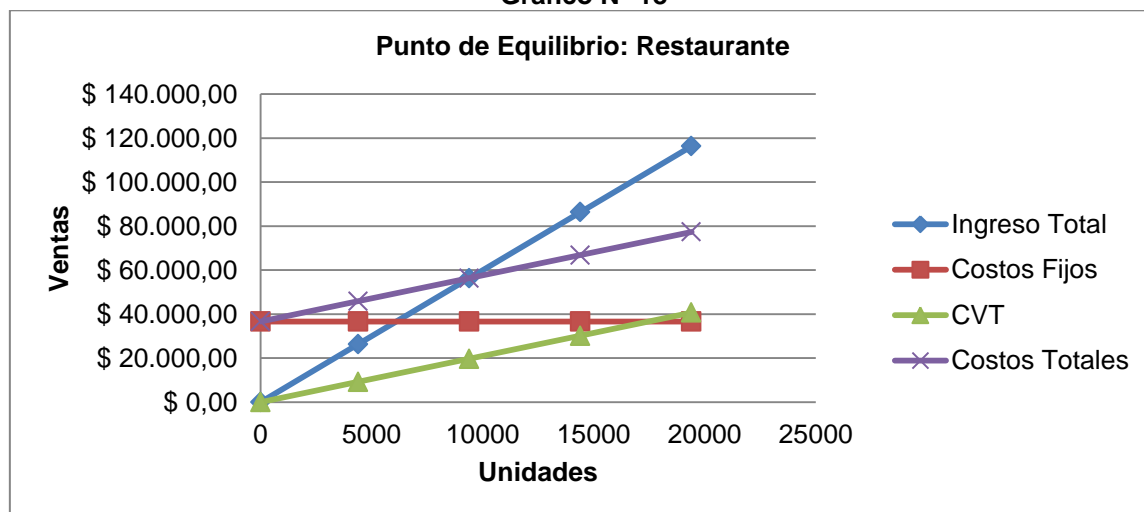
- Restaurante (B):

Tabla N° 52
Punto de Equilibrio: Restaurante

B: RESTAURANTE						
PVP	Cantidad	Ingresos	Costos Fijos	Cvu	CVT	Costos Totales
6	0	0	36659,034	2,1	0	36659,034
6	4400	26400	36659,034	2,1	9240	45899,034
6	9400	56400	36659,034	2,1	19740	56399,034
6	14400	86400	36659,034	2,1	30240	66899,034
6	19400	116400	36659,034	2,1	40740	77399,034

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

Gráfico N° 18



Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

CF = \$ 36.659,034; CVu = \$2,10; PV = \$ 6,00; Q.E. =?

Q.E. = 9.400 u.



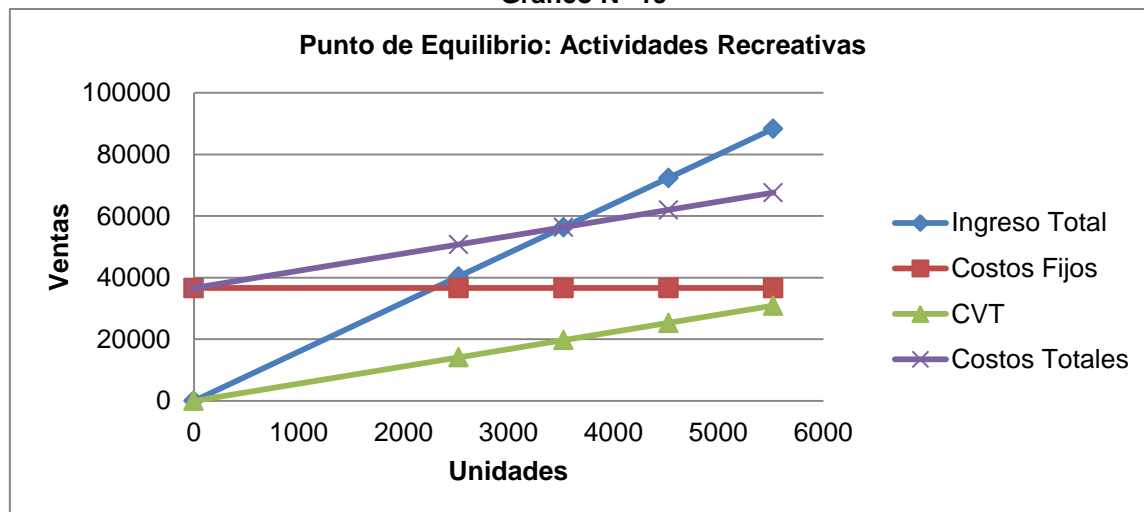
- Actividades Recreativas (C):

Tabla N° 53
Punto de Equilibrio: Actividades Recreativas

C: ACTIVIDADES RECREATIVAS						
PVP	Cantidad	Ingresos	Costos Fijos	Cvu	CVT	Costos Totales
16	0	0	36659,034	5,6	0	36659,034
16	2525	40400	36659,034	5,6	14140	50799,034
16	3525	56400	36659,034	5,6	19740	56399,034
16	4525	72400	36659,034	5,6	25340	61999,034
16	5525	88400	36659,034	5,6	30940	67599,034

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

Gráfico N° 19



Elaborado por: W. Paúl Cabrera

CF = \$ 36.659,034; CVu = \$5, 60; PV = \$ 16; Q.E. =?

Q.E. = 3.525 u.

Finalmente, el punto de equilibrio de la empresa es:(QEA + QEB + QEC)

P.E.= 14.000unidades



4.5.2 Valor Actual Neto

El Valor Actual Neto (VAN) es el método más conocido a la hora de evaluar proyectos a largo plazo, como el del proyecto turístico en cuestión. El VAN permite determinar si la inversión cumple con el objetivo básico financiero: MAXIMIZAR la inversión. El resultado del cálculo deberá ser positivo o igual a 0, para continuar con el desarrollo del proyecto, caso contrario ameritará desaprobarción.

La metodología consiste en descontar al momento actual (es decir, actualizar mediante una tasa) todos los flujos de caja futuros del proyecto. A este valor se le resta la inversión inicial, de tal forma que el valor obtenido es el valor actual neto del proyecto.

- **Cálculo:**

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{1+k^t} - I_0$$

Fuente: Crece Negocios PYMES

k : es la tasa de descuento o de corte, para proyectos en el Ecuador es del 4,53%

V_t : Representa los flujos de caja en cada periodo t .

I_0 : es el valor del desembolso inicial de la inversión = \$ 812.021,76

n : es el número de períodos considerado.

$$VAN = \frac{V_1}{1+k} + \frac{V_2}{1+k^2} + \frac{V_3}{1+k^3} + \dots + \frac{V_n}{1+k^n} - I_0$$

Fuente: Crece Negocios PYMES

$VAN = \$199.488,24$



UNIVERSIDAD DE CUENCA

El resultado obtenido es positivo \$ 199.488,24, por lo cual se puede definir que el proyecto es rentable y seguro para promover la inversión; si la Hostería es ejecutada generará ganancias. La importancia radica en determinar este primer paso, para valorar la viabilidad del proyecto turístico, ya que la omisión de este proceso, promovería un futuro incierto y de consecuencias inesperadas.

4.5.3 Tasa Interna de Retorno

Es la tasa de interés máxima a la que se pueden endeudar para no perder dinero con la inversión. A mayor TIR, mayor rentabilidad. Por lo cual, según los cálculos realizados, el resultado es un 9% de rentabilidad, permite definir a la inversión en la Hostería, como un proyecto rentable.

Entonces para hallar la TIR se necesitan:

- Valor de Inversión.
- Flujo de caja neto proyectado.

Para hallar la TIR hacemos uso de la fórmula del VAN, sólo que en vez de hallar el VAN (el cual reemplazamos por 0), estaríamos hallando la tasa de descuento:

$$VAN = 0$$

$$VAN = \frac{V_1}{1+k} + \frac{V_2}{1+k^2} + \frac{V_3}{1+k^3} + \dots + \frac{V_n}{1+k^n} - I_0$$

Fuente: Crece Negocios PYMES

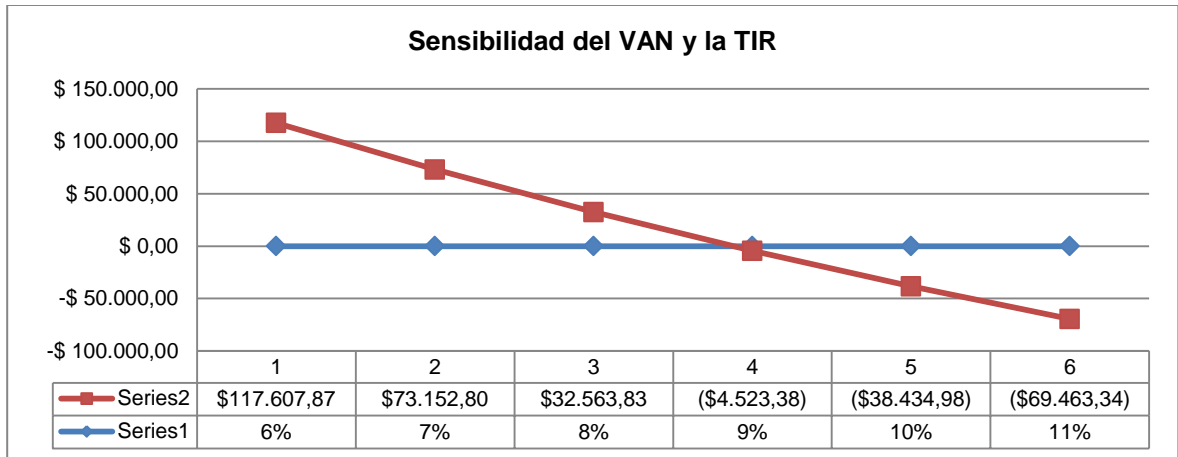
TIR = 9%

En el presente cuadro se exponen la sensibilidad del VAN, ante diferentes tasas de descuento, en el cuál se aprecia la resultante de los cálculos del proyecto, que definen a la Hostería con una rentabilidad del 9%, resultado que promueve la puesta en marcha de la actividad. Los valores mayores al 9% determinan el VAN con signo negativo; por lo que no se puede asignar mayor rentabilidad al proyecto porque se obtendría cantidades contrarias.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Gráfico N° 20



Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

4.5.4 Período de Recuperación de la Inversión

El Período de Recuperación de la Inversión o PRI es un instrumento que permite medir el plazo de tiempo en el cuál los gestores del proyecto recuperan el capital inicial. En el cuadro siguiente se presentan los cálculos, que permiten apreciar que la Inversión será recuperada en el 7° año de iniciada la actividad; al tomar en cuenta que el plazo de funcionamiento del proyecto podría relacionarse con la vida útil del activo fijo más relevante, que por depreciación es de 20 años para edificios; se puede definir que la inversión a realizarse se recupera satisfactoriamente en un plazo razonable, en consideración período de funcionamiento y el monto que representa la inversión inicial.

Tabla N° 54
Período de Recuperación de la Inversión



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Período	Flujo de Caja	Flujo Acumulado
1	\$ 91.913,15	-
2	\$ 96.274,43	\$ 188.187,58
3	\$ 119.802,73	\$ 307.990,31
4	\$ 122.848,58	\$ 430.838,89
5	\$ 127.634,59	\$ 558.473,48
6	\$ 131.770,96	\$ 690.244,44
7	\$ 136.861,09	\$ 827.105,53

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPÍTULO 5

ESTUDIO

AMBIENTAL



UNIVERSIDAD DE CUENCA

“La finalidad última de toda medida de protección ambiental es lograr un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo de la vida de las generaciones presentes y futuras. La realización de dicho objetivo depende básicamente de la aplicación de dos principios rectores del derecho ambiental: el principio de prevención o cautela y el principio de corrección.” (Unión Mundial para la Naturaleza, *Evaluación de Impacto Ambiental y Diversidad Biológica*, Gland, Suiza: 2007). Basado en tal anunciado, se determina que el enfoque de la Hostería al ser un ante-proyecto de establecimiento futuro, deberá estar dirigido al *principio de prevención o cautela*, de tal forma que el proyecto turístico se encuentre en pleno conocimiento y actualización continua de los procesos necesarios, para prolongar la vida de los recursos naturales y la reducción de los impactos generados.

La puesta en marcha de un proyecto y la causalidad de los efectos a considerarse por su actividad, decretan la ejecución de una Evaluación de Impacto Ambiental o EIA, el cual permitirá vislumbrar el panorama de la Hostería en relación a su desarrollo en un determinado entorno natural.

5.1 Estudio Ambiental

Es un componente fundamental del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Implica un proceso de análisis encaminado a identificar, valorar, prevenir, corregir y comunicar las consecuencias o efectos de la instalación y desarrollo de un proyecto sobre el entorno ambiental. El objetivo primordial es establecer medidas que promuevan la reducción o posible eliminación de los efectos causados por el desarrollo de la actividad turística en este caso. Los Estudios de Impacto Ambiental deberán considerar los siguientes aspectos a detallarse para la estructuración de una evaluación certera, que permitirá apreciar resultados consistentes y determinantes para la factibilidad de la implementación de la Hostería.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

5.1.1 Caracterización del Entorno Natural Afectado

La mayor parte de la parroquia Baños, está incluida dentro de las declaratorias de Bosques y Vegetación Protectoras del Ecuador, conocidos como “Yanuncay Irquis” y “Sunsun Yanasacha”, áreas de protección de la Cuenca del Río Paute.

El terreno disponible para la construcción de la Hostería, según las delimitaciones consideradas por el Ministerio del Ambiente, no posee ninguna restricción para la edificación de infraestructuras en sus inmediaciones, ya que el terreno elegido al estar cerca del centro parroquial está en proceso de considerarse de carácter urbano. El predio en consideración cuenta con una extensión de 50.000 m², además se caracteriza por ser un terreno casi intacto en su mayoría, cubierto de vegetación propia de la zona y pequeños grupos de bosque primario. Una parte del mismo ha sido utilizado en años anteriores para cultivo de maíz, y algunas hortalizas, visibles en las parcelas de tierras afectadas. Las únicas edificaciones existentes que trastornan el paisaje natural, son las casas populares descritas en el Capítulo 3, que formarán parte de la oferta turística de la Hostería y serán sometidas a restauración para acoplamiento de los servicios.

Ilustración N° 19
Vista Panorámica de la Zona a Intervenirse



Fuente: Google Earth



UNIVERSIDAD DE CUENCA

A continuación se realiza un análisis selectivo del estado actual de los componentes del ambiente afectado, incorporando sus características, valores y niveles de incidencia.

1. Geología: La zona a intervenir está sentada sobre una falla geológica que se conecta con el volcán Sangay. Los suelos que predominan en las formaciones geológicas de esta zona son: Eutric Vertisol, Vertic Cambisol, Dystric Regosol, Dystric Leptosol
2. Agua superficial y subterránea: la parroquia Baños, está rodeada por varias fuentes hídricas provenientes de las cuencas del río Yanuncay, las cuáles sirven para el abastecimiento del agua potable del pueblo. En detalle, el terreno destinado para la Hostería está atravesado por una quebrada natural proveniente de unas cuevas de formación rocosa, situadas en la parte superior del terreno. Además de varios puntos identificados en la zona baja, brotan vertientes naturales de agua tibia, que según los estudios realizados por el Ing. Químico no son aptas para el consumo humano ni animal; solamente para uso recreacional.
3. Clima: El pueblo de Baños está asentado en sobre un sistema montañoso, con alturas que van desde los 2.580 hasta los 4.200 m.s.n.m. y una temperatura promedio de $14^{\circ}\text{C} = 57.2^{\circ}\text{F}$. La precipitación anual promedio es de 668 Mm.
4. Aire: Los principales contaminantes del aire en la ciudad de Cuenca, son las fuentes móviles: el parque automotor produce un 85% de emisiones nocivas y el 15% restante se le atribuye a la industria, termoeléctricas y canteras. Los principales elementos considerados nocivos para la salud y el medio ambiente, producidos por las fuentes móviles son: Ozono (O_3), Dióxido de Nitrógeno (NO_2) y el Material Particulado ($\text{PM}_{2.5}$), según estudios realizados por la Empresa de Movilidad de Cuenca EMOV, han determinado en un informe del año 2010 denominado La Calidad del Aire en Cuenca, que la contaminación ha ido disminuyendo gradualmente en los últimos años.
5. Suelo: Desde el punto de vista de la estabilidad de los suelos, el 12.87% es susceptible ligeramente a la erosión, el 70.17% tiene baja susceptibilidad a la erosión, el 16.77% tiene susceptibilidad moderada, el 0.02% del suelo presenta



UNIVERSIDAD DE CUENCA

alta susceptibilidad a la erosión y el 0.19% se destina a áreas urbanas, márgenes y otros.

Cuadro N° 11
Uso del Suelo: Parroquia Baños

Descripción	Superficie (has)	Representación
Bosque Natural	1603,25	4,81%
Pastos Cultivados	899,8	2,70%
Cultivos de Ciclo Corto	40,32	0,12%
Maíz	3462,61	10,39%
Vegetación de Páramo	26787,37	80,36%
Urbano	49,56	0,15%
Vegetación Arbustiva	386,13	1,16%
Cuerpos de Agua Naturales	107,09	0,32%
Total	33336,13	100,00%

Fuente: INFOPLAN 2009, I.M. de Cuenca
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

6. Vegetación: El terreno perteneciente a la Hostería presenta, en su mayoría vegetación arbustiva exuberante, representados por: zig-zales, quinuas, retamas, ortigas, helechos, hierbabuena, grupos de árboles de eucaliptos, alisos y cipreses; especies propias del lugar y que se mantienen durante todo el año. La ejecución del proyecto solamente tendría un efecto a nivel local sobre la flora registrada. Puesto que al tratarse de especies abundantes y con una amplia distribución, un efecto a nivel local sería totalmente mínimo, al considerarse el área de construcción, no afectaría el hábitat de las especies por la extensión del proyecto.

Cuadro N° 12
Flora en la Zona de Baños

Familia	Nombre Científico	Nombre Común	Hábito	Rango	Estado de Conservación
Nyctaginaceae	Cryptocarpus pyriformis	monte salado	arbusto	nativa	común
Febáceas	Retama sphaerocarpa	retama amarilla	arbusto	nativa	común
Amarantáceas	Chenopodium quinoa	quinua	pseudocereal	introducida	común
Solanáceas	Physalis pubescens	tomatillo	herbácea	endémica	común
Urticaceae	Urtica	ortiga	herbácea	nativa	común
Febáceas	Acacia	acacia	árbol	introducida	común
Betuláceas	Alnus Glutinosa	aliso	árbol	nativa	común
Mirtáceas	Eucalyptus	eucalipto	árbol	nativa	común
Cupresáceas	Cupressus	ciprés	árbol	nativa	común

Fuente: Comisión de Turismo, Junta Parroquial de Baños
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



UNIVERSIDAD DE CUENCA

7. Fauna: Los grupos de animales más representativos, son los mamíferos y las aves que poseen sus nidos y refugios en los diferentes rincones de la propiedad. Los animales como los conejos, palomas, gorriones, chirotes, tordos, tórtolas forma el ecosistema animal a considerarse para su protección. La construcción del proyecto turístico no representa una amenaza para su conservación por cuanto son especies muy abundantes en la zona delimitada y además las especies registradas son también de alta tolerancia y adaptabilidad a los ambientes con intervención humana. Al implementar el proyecto, el principal impacto sería la migración de estas especies a otras áreas aledañas lo cual no afectaría a sus poblaciones.

Cuadro N° 13
Fauna Registrada en la Zona de Baños

Grupo	Orden	Familia	Nombre Científico	Nombre Común	Estado de Conservación
MAMÍFEROS	mamífero logomorfo	Leporidae	Oryctolagus cuniculus	conejo común	común
REPTILES	microlophus	Tropiduridae	Microlophus peruvianus	lagartija de playa	común
AVES	paseriformes	Ictéridos	Molothrus bonariensis	tordo	común
	aves	Paseriformes	Passeridae	gorrión	común
	aves	Columbidae	Zenaida auriculata	tórtola torcaza	común
	columbiforme	Columbidae	Columbia livia	paloma bravia	común
	estrígiformes	Strigidae	Tytonidae	lechuza	común
INSECTOS	dyptera	Calliphoridae	Calliphora vomitoria	mosca	común
	himenóptero apócrito	Apidae	Apis mellifera	abeja europea	común
	orthoptera	Tridactyloidea	Caellifera	saltamontes	común

Fuente: Comisión de Turismo, Junta Parroquial de Baños

Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

El cuadro siguiente presenta los niveles de incidencia actuales de ciertos factores importantes a considerarse para el desarrollo del proyecto. Están detallados los valores de terreno a afectarse por la construcción de la Hostería y el volumen del suelo erosionado, la cantidad de personas a considerarse influenciadas por el ruido en las fases del proyecto, viviendas afectadas a relocalizar y las emisiones contaminantes originadas por la maquinaria y los servicios a implementarse.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Cuadro N° 14
Variables Ambientales del Sitio de Intervención

VARIABLES AMBIENTALES	CANTIDAD	NIVEL DE INCIDENCIA
Superficies afectadas en m ²	40.000	Bajo
Viviendas a relocalizar en \$	500	Bajo
Población afectada por ruido en cantidad y dB	1.500/ 45 dB	Bajo
Carga contaminante emitida en ug/m ³	16	Bajo
Volumen de suelo erosionado en m ³	1.000	Bajo
Pérdida de cobertura vegetal en m ²	12.000	Bajo

Fuente: Guía Ambiental General para Proyectos de Inversión
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

5.2 Determinación de Áreas Sensibles

La sensibilidad es el grado de vulnerabilidad de una determinada área frente a las acciones de un proyecto, que conlleva impactos, efectos o riesgos. Cabe mencionar que la sensibilidad está en concordancia con la Tolerancia Ambiental que representa la capacidad del medio para aceptar o asimilar cambios en función de sus características actuales.

5.2.1 Sensibilidad Física

El proyecto al encontrarse intervenido anteriormente por procesos que han degradado el estado natural del sitio, los componentes físicos no se verán afectados mayormente, ya que las cantidades de remoción de la capa vegetal será en mínimas cantidades, ni se alterará los cuerpos de agua aledaños para el uso recreacional. Las emisiones de material particulado y de ruido, derivadas de la fase de construcción, podrían ser una potencial fuente de contaminación, sin embargo las emisiones a la atmósfera serán temporales y en bajas cantidades. Aunque se debe priorizar las medidas necesarias para mitigar tal contaminación.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

5.2.2 Sensibilidad Biótica

El hábitat de la zona intervenida y los factores bióticos que lo componen no estarán sometidos a cambios profundos que desequilibren el estado natural inicial. Los efectos del emprendimiento de la obra no ocasionarán alteraciones de consideración, ya que los componentes a intervenir son abundantes y tolerables al desplazamiento cercano.

5.2.3 Sensibilidad Socio - Económica

La sensibilidad socioeconómica se define por la posible alteración de los factores que componen una estructura social, originados por la intervención de grupos humanos externos a la misma. Tal factor estaría afectado, debido a que para la fase de construcción es necesaria la mano de obra local, lo que generaría una fuente de trabajo oportuna para un estrato del pueblo identificado en condiciones de alto desempleo. El grupo a sugerirse es extenso y de origen indígena que se han asentado en los últimos años en las inmediaciones cercanas al lugar del proyecto.

5.3 Determinación de los Factores Ambientales

Los factores ambientales fundamentales para la investigación se han determinado en base a las características ambientales según sus componentes. En el siguiente cuadro que se presenta a continuación se detallan las características ambientales consideradas, su clasificación de acuerdo al componente que pertenece y la definición de su inclusión en la caracterización ambiental.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Cuadro N° 15
Factores Ambientales

Componente Ambiental	Subcomponente Ambiental	Factor Ambiental		Definición
ABIÓTICO	Aire	1	Calidad del Aire	Presencia en el aire de sustancias que alteran su calidad, tanto gases como material particulado.
		2	Ruido	Incremento de los niveles de presión sonora.
	Suelo	3	Calidad del Suelo	Alteración de los relieves de l sitio de localización de la infraestructura hotelera.
		4	Erosión	Intensificación de erosión laminar en sitios donde se retirará la cobertura vegetal.
	Agua	5	Aguas Subterráneas	Alteración de la calidad del agua ante el riesgo de contacto con algún tipo de contaminante
		6	Aguas Superficiales	Alteración de la calidad de cuerpos de agua existentes por material de construcción
	Paisaje	7	Paisaje	Alteración del paisaje natural.
BIÓTICO	Flora	8	Cobertura Vegetal	Alteración de la cobertura vegetal existente, la cual será retirada para construcción de la infraestructura
	Fauna	9	Especies Animales	Alteración de las especies existentes en el lugar.
SOCIO-ECONÓMICO	Social	10	Calidad de Vida	Influencia en el aspecto social y económico de los habitantes cercanos al área del proyecto
		11	Salud y seguridad	Alteración de los niveles de salud y seguridad de pobladores y trabajadores del proyecto
		12	Empleo	Contratación de servicios mano de obra temporal y permanente

Fuente: Grupo RENNS Evaluación Ambiental
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

5.4 Descripción de las Acciones del Proyecto

En el enunciado actual mediante la presentación de cuadros explicativos, se detallan las acciones del proyecto a desarrollarse en la Fase de Construcción de la Hostería y la Fase de Operaciones; las mismas que provocarían impactos significativos en la zona del proyecto tanto positivos como negativos para todos los elementos involucrados en la actividad turística.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

A. Fase de Construcción:

Cuadro N° 16
Acciones del Proyecto: Fase de Construcción

Acción		Definición
A	Desbroce y limpieza	Comprende el levantamiento de la capa vegetal, a fin de permitir el replanteo y construcción de las obras civiles
B	Movimiento de tierras	Remoción suelo y roca producto de las excavaciones con maquinaria pesada en áreas correspondientes a la estructura de la edificación
C	Disposición de suelo	Consiste en la disposición temporal del suelo removido en un área designada dentro del terreno
D	Tránsito de maquinaria pesada	Circulación de maquinaria pesada desde, hacia y en el terreno
E	Transporte de materiales de construcción	Consiste en el traslado de los materiales de construcción desde su punto de origen hacia el proyecto; así como los residuos generados de la actividad hacia lugares autorizados
F	Transporte de hormigón	Es el transporte de hormigón requerido para la construcción, desde la planta productora hacia el área del proyecto
G	Acopio de materiales	Es el almacenamiento temporal de los materiales de construcción ya sea al aire libre o en bodegas provisionales
H	Restauración de estructuras existentes	Se refiere a la reparación de las infraestructuras existentes, para adecuación de los servicios turísticos a desarrollarse
I	Construcción de la infraestructura hotelera	Hace relación al proceso de construcción de las cabañas independientes, cerramientos, red sanitaria y elementos recreativos
J	Disposición final de residuos de materiales	Consiste en la disposición de los residuos de la construcción, en lugares autorizados por la autoridad municipal, cumpliendo la normativa ambiental vigente

Fuente: Grupo RENNS Evaluación Ambiental
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica



B. Fase de Operaciones:

**Cuadro N° 17
Acciones del Proyecto: Fase de Operaciones**

Acción		Definición
K	Alojamiento	La Hostería presta el servicio de alojamiento no permanente, mediante la disposición de 16 habitaciones con capacidad para 1 o 2 personas por habitación
L	Servicios de Restaurante	En la sección de restaurante y bar, la hostería facilitará la producción de alimentos y bebidas para los turistas.
M	Actividades de Recreación	Existen diversas opciones para el entretenimiento de los visitantes tanto deportivas como de carácter social.
N	Transporte de Turistas	Los servicios de transporte desde o hacia la Hostería serán suministrados por personas no vinculadas a la misma
O	Lavandería	Es una unidad de servicio del hotel donde se lavará y secará todas las prendas del establecimiento
P	Operaciones de Mantenimiento y Limpieza de Instalaciones	Son todas las actividades de limpieza y mantenimiento de elementos de recreación e instalaciones del establecimiento.
Q	Manejo y Almacenamiento de Productos Químicos	Consiste en el manejo y almacenamiento adecuado de los productos químicos a fin de evitar contaminación
R	Disposición final de residuos resultantes de la operación y mantenimiento	Comprende la disposición de residuos resultantes de las diferentes actividades de recreación, en lugares autorizados por la autoridad ambiental

Fuente: Grupo RENNS Evaluación Ambiental
Elaborado por: W. Paúl Cabrera Chica

5.5 Evaluación de Impactos Ambientales

El pronóstico de impactos ambientales, se lo realizó valorando la importancia y magnitud de cada impacto previamente identificado. A continuación se detalla el procedimiento de análisis para identificar los impactos que se generarán durante la ejecución del proyecto.

Por medio de la información recopilada en la caracterización ambiental, será posible determinar la importancia de cada impacto sobre los factores ambientales o sea la trascendencia de su relación. Para calificar los impactos se utilizará la siguiente categorización:

Impactos Altamente Significativos: Son aquellos que producen afecciones de elevada incidencia sobre el factor ambiental, difícil de corregir y de duración permanente.

Impactos Significativos: Son aquellos de influencia significativa y duración temporal, pero factibles de corrección.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Despreciables: Se considera a los impactos capaces plenamente de corrección, reversibles, de duración esporádica y con influencia puntual.

Benéficos: Aquellos de carácter positivo que son benéficos para el proyecto.

A continuación se presentan los resultados obtenidos por medio del análisis ambiental, sobre las acciones del proyecto y los efectos de su emprendimiento.

5.5.1 Afectación del Componente Abiótico

- **Aire:** Se consideran impactos despreciables ya que ninguna acción afecta significativamente a este factor. Se tendrán emisiones de gases originadas en fase operativa de la Hostería, por la chimenea del restaurante y la ocasional fogata contemplada en los eventos al aire libre, además de ruido ocasionado por la maquinaria de construcción en la fase de operación.

- **Suelo:** El desbroce y limpieza, el movimiento de tierras y la construcción de la infraestructura hotelera, generarán, respectivamente, un impacto significativo en la calidad del suelo y en la erosión. Pero al tratarse de una zona marcada por el cultivo, se considerará de carácter despreciable.

- **Agua:** Los impactos identificados se consideran despreciables, empero es importante mencionar que durante la fase de construcción se podría generar contaminación por efluentes con aceites o combustible usados. Los impactos no son significativos ya que solo ocurrirían en el caso de no tener medidas de prevención.

- **Paisaje:** Los impactos identificados son despreciables ya que las características del centro estarán sujetas y acopladas al entorno a desarrollarse, por lo tanto no alterarán el medio del área intervenida.



5.5.2 Afectación del Componente Biótico

- **Flora:** La remoción de la cobertura vegetal, el desbroce y movimiento de tierras generarán un impacto significativo, mientras que los procesos de Senderización y Arborización generará un impacto benéfico. El resto de acciones provocarán impactos despreciables.

- **Fauna:** Las acciones del proyecto no influenciarán significativamente, en el estado silvestre de los animales registrados, ya que existirán senderos delimitados para recorrer la Hostería, los mismos que trazan zonas de amortiguamiento, ideales para minimizar el efecto de la presencia humana.

5.5.3 Afectación del Componente Socio-Económico

Las acciones se consideran despreciables, ya que el bienestar de los pobladores no se verá modificado significativamente por la afluencia de visitantes, debido a que la localización de las zonas de construcción y operación, están separadas por medio de zonas de amortiguamiento que permiten reducir los efectos sobre el entorno de las pocas viviendas que se encuentran localizadas en los alrededores de la Hostería. Las actividades de construcción y prestación de servicios son consideradas benéficas en forma directa ya generarán empleo para los pobladores de la zona, y por lo tanto mejorarán la calidad de vida de la población. Además el aumento de turistas originará incremento del empleo indirecto, ya que los mismos solicitarán transporte y servicios complementarios no ofertados en la Hostería. En cuanto a la salud y seguridad todas las actividades son consideradas despreciables, ya que no se producirán efectos que atenten contra la integridad, ni la salud de las personas.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones:

- El objetivo primordial de trabajo de investigación en la parroquia Baños, de la ciudad de Cuenca; ha cumplido con su cometido, el cual ha resultado alentador para el desarrollo e implementación de una nueva Hostería en la zona de estudio. Los resultados han sido determinados en base a la situación actual de la parroquia, el grado de intervención de los gestores turísticos y la capacidad de inversión y endeudamiento de los involucrados en el desarrollo del proyecto.
- El proceso de investigación, tratamiento y análisis de los estudios respectivos en cada fase del proyecto y la interrelación de estos; determinan la factibilidad de la implementación de la Hostería “Mirador del Horno” en el sector de la parroquia Baños, del cantón Cuenca.
- El desarrollo del proyecto es apoyado desde los organismos nacionales como el Ministerio de Turismo, hasta por el organismo rector local como lo es Junta Parroquial de Baños, ya que se ha comprobado que los propietarios, el personal laboral de los establecimientos, y los comercios de servicios complementarios, están representadas casi en su totalidad por personas propias del sitio que se benefician de los recursos de su localidad.
- Mediante el establecimiento de la Hostería, regida bajo los procedimientos detallados en la presente investigación, se lograría establecer una metodología efectiva para aplicación en proyectos emprendedores posteriores que apuntalen hacia un desarrollo sostenible de la localidad.
- Durante la etapa del desarrollo de la investigación, se logró comprobar la importante participación de las materias referente a la carrera y su aplicación en cada etapa de un proyecto turístico, además de haber comprobado que el hecho del término investigación implica el descubrimiento de nuevas teorías y abundante información, originada sola y explícitamente cuando se realiza una comprometida investigación.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- La misma herramienta de desarrollo y ejecución de un proyecto puede no surtir efecto total en proyectos de la misma índole. Es correcta la emulación de un planteamiento exitoso inicial, pero el nuevo proyecto debe priorizar la adaptación de sus objetivos a sus características reales, de tal forma que la determinación de los procedimientos se originen en el planteamiento inicial de un problema.
- Para la recopilación de la información se pretendía recurrir a organismos locales competentes a la actividad turística, pero las bases de datos de los mencionados era insuficiente, al igual que los proyectos que no se efectivizaron como el Sistema de Estadísticas Turísticas del Azuay (SETA) y la Cuenta Satélite de Turismo, que pretendían por objetivo la facilitación de datos reales y actualizados; causa por la cual los datos fueron actualizados en forma directa por el investigador en los entes claves para la corroboración.
- Finalmente, cabe determinar que la Ingeniería en Turismo es una carrera multidisciplinaria que coordina variadas materias con debida interrelación, para el surgimiento de una ideología que pretenda establecer aptitudes para el predominio y dirección de procesos de índole turística, de tal forma que permitan la formación y el desarrollo intelectual de un Gestor Turístico.



Recomendaciones:

- Al constatar la magnitud de la Parroquia Baños como atracción turística por sus recursos naturales, se recomienda el desarrollo de la Hostería, que en la finalidad de su análisis determinan la viabilidad de su ejecución y los beneficios sociales que genera.
 - En el desarrollo de las investigaciones, se puede constatar la falta de organización en la oferta de productos de los establecimientos; ya que fundamentalmente no se manejan de acuerdo a un mismo parámetro de categorización e incumplen con su real función; por lo cual sería muy eficiente el desarrollo local de un inventario que abarque todos los negocios involucrados en la actividad; de tal forma que se posea una base de datos que permita brindar beneficios generales desde el ente regulador parroquial, como por ejemplo: promoción, difusión, capacitación e información sobre intermediarios económicos que apoyen el desarrollo del turismo y los negocios relacionados en la parroquia Baños.
 - Se exhorta a los entes locales a una mayor atención en el mantenimiento de los servicios básicos de la parroquia y las obras de mejora, que permitan manejar una adecuado desarrollo paralelo de la infraestructura parroquial, conjuntamente con la mejora continua de cada local turístico que promuevan una armonía planificada de desarrollo social y económico.
 - Es aconsejable que todo emprendedor que posea una idea de inversión turística en la parroquia Baños, sea presentado ante un técnico en la actividad; para de manera profesional desarrollar cualquier proyecto y pueda determinar la previsión del desarrollo de la idea empresarial y así evitar experiencias negativas.
 - Finalmente, se recomienda incentivar un mayor involucramiento humano en la actividad turística de la parroquia, ya que la denominación de centro turístico está consolidado en las sugerencias de los visitantes. La actividad turística se ha vuelto el motor de la economía local, ya que cada vez más son los
- AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

emprendedores que se han unido al desarrollo empresarial de la parroquia, en algunos casos por iniciativa propia y en otros por el fortalecimiento de las ventajas que facilitan las organizaciones gestoras del desarrollo turismo en el país. El desarrollo de proyectos en centros turísticos como Baños, implican la intervención de diferentes grupos íntegros en el desarrollo de una comunidad, tal es el caso de gestores económicos, inversores, conservacionistas y sobre todo talento humano que aporte equilibrio a la interrelación entre cada empresa, el entorno natural y el beneficio económico, denotando así el concepto de Desarrollo Sostenible.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

BIBLIOGRAFÍA

“Alojamiento”. *Guest Accommodation & Activities Association Plettenberg Bay*. Internet. <http://www.plettenbergbayinfo.co.za/spanish/accommodation/index.html>. Acceso: 09 septiembre 2010

Alvrado Guanga, Adela Alexandra; Mariuxi Ximena, Gallegos Morales y Karem Anel Gonzales Barcía. “PROYECTO PRA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA EN LA COMUNA SAN PABLO”. Internet. <http://www.dspace.espol.edu.ec/handle/123456789/7603>. Acceso: 27 junio 2010

Bartle, Phil. “SUPERVISIÓN, PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN”. *Potenciación Comunitaria*. Internet. <http://www.scn.org/mpfc/modules/mon-imps.htm>. Acceso: 10 septiembre 2010

Coello Hinojosa, Flavio. “TALLER DE ORDENAMIENTO TURISTICO LOCAL”. *Pontificia Universidad Católica del Ecuador*. Internet. www.puce.edu.ec/sitios/documentos_DGA/6_19_1901_2008-02_15345_1800881326_S_1.pdf. Acceso: 16 septiembre 2010

“Desarrollo turístico con poco control”. *Federación Ecologista*. Internet. www.feconcr.org/Costa-y-Turismo/Desarrollo-turistico-con-poco-control.html. Acceso: 19 septiembre 2010

Domínguez, Dionicio. *Glosario Turístico*. 2ª ed. Cuenca: Universidad del Azuay, 2005

García Chávez, Bethy Natividad. “IMPLEMENTACION DE UNA HOSTERIA EN LA CIUDAD DE SAN JOSE DE CHIMBO PARA IMPULSAR EL DESARROLLO TURISTICO DEL SECTOR”. Internet. <http://www.repositorio.maeug.edu.ec/handle/123456789/64>. Acceso: 15 julio 2010

Manual Legal de Turismo. Internet. http://www.edicioneslegales.com/index.php?action=obras_impresas_actualizables&row_codigo=3#. Acceso: 10 agosto 2010

“MODULO: HERRAMIENTAS PARA GESTIONAR”. *Guías Conceptuales*. Internet. http://www.ifejants.org/aulavirtual2/uploaddata/6/Guias_Conceptuales/Guia_Conceptual_3.doc. Acceso: 29 septiembre 2010

Montezuma, Xavier. “Plan Estratégico de Turismo-Parroquia Baños”. Cuenca. 2009



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Naciones Unidas. "Manual de Proyectos de Desarrollo Económico". México, 1958

Romero, Carolina y Melina Pacheco. "Proyecto de Inversión para la construcción de una Hostería en la Parroquia San Francisco de las Núñez Provincia de Santa Elena, Ruta del Sol". Internet. http://www.cib.espol.edu.ec/Digipath/REVISTA_CICYT/Articulo/69.pdf. Acceso: 17 julio 2010

Sistema de Información y Gestión Turística del Austro. Internet. <http://www.turismoaustro.gov.ec/index.php>. Acceso: 10 septiembre 2010

Sosa de la Cruz, Cliffor. "Proyectos Turísticos de Inversión". Lima, 2009

Toro Yagual, Yessenia Roxana y Christian Javier Játiva Arias. "Proyecto Hostería Farallón Dillon ULTIMO". Internet. <http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/6731/1/PRESENTACION%20HOSTER%C3%8DA%20FARALLON%20DILLON.ppt>. Acceso: 10 septiembre 2010

Vera, Jorge. "PROYECTO DE INVERSION PARA EL DESARROLLO DE UNA HOSTERIA ECOTURISTICA EN EL CANTON VILLAMIL PLAYAS". Internet. <http://www.fids.org.ec/proyectos/abarrera/jvera.pdf>. Acceso: 22 mayo 2010



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ANEXOS

Modelo de Encuesta Utilizado en el Estudio de Mercado

Objetivo: Obtener información válida para la implantación de una nueva hostería en Baños-Cuenca.

1.- ¿Cuál es su ciudad/país de origen?

1. Where are you from?

2.- ¿Cuándo usted visita Baños, generalmente en qué lugar se hospeda?

2. When you visit Baños, where do you usually stay at?

- | | | | |
|-------------------|-------|-------------------------------|-------|
| a) Hotel | _____ | Hotels | _____ |
| b) Hostales | _____ | Hostels | _____ |
| c) Hosterías | _____ | Inns | _____ |
| d) Casas | _____ | Homes | _____ |
| e) No se hospedan | _____ | you do not accommodate in any | |
| place | _____ | | |

3. ¿Cuál es su principal motivo de visita en la parroquia Baños?

3. What is the main reason you have to visit Baños?

- | | | | |
|-----------------------------|-------|---------------------|-------|
| a) Balnearios | _____ | Spas | _____ |
| b) Terapias Medicinales | _____ | Medicinal Therapies | _____ |
| c) Hostales (Residenciales) | _____ | Inns | _____ |
| d) Negocios | _____ | Business | _____ |

4. ¿Cuánto tiempo permanecerá en la parroquia Baños?

4. How long are you going to stay in Baños?

- | | | | |
|-------------------|-------|-------------------|-------|
| a) Menos de 1 día | _____ | Less than one day | _____ |
| b) 1-2 días | _____ | 1-2 days | _____ |
| c) 3-4 días | _____ | 3-4 days | _____ |

5. ¿Qué tipo de transporte utilizó para llegar a Baños?

5. How did you travel to arrive to Baños?

- | | | | |
|--------|-------|-----|-------|
| a) Bus | _____ | Bus | _____ |
|--------|-------|-----|-------|



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- | | | | |
|---------------------|-----|------------|-----|
| b) Taxi | ___ | Taxi | ___ |
| c) Vehículo Propio | ___ | Own car | ___ |
| d) Vehículo Rentado | ___ | Rental Car | ___ |

6. ¿Cuáles son los medios por los cuales se informó de los establecimientos turísticos de la parroquia Baños?

6. What means did you use to get information about the tourist lodgings in Baños?

7. ¿Con cuántas personas visitó los establecimientos turísticos?

7. How many people were with you when visiting tourist lodgings in Baños?

- | | |
|-------------------|------------------|
| a) Solo | Alone |
| b) 1 persona | One person |
| c) 2 a 3 personas | 2-3 people |
| d) 4 o más | 4 or more people |

8. Las personas con las que visita los centros turísticos son:

8. People who visit with you the tourist places are:

- | | |
|---------|--------------|
| Familia | Your family |
| Pareja | Your couple |
| Amigos | Your friends |

9. ¿Qué aspectos valora al momento de elegir un centro turístico?

9. Which facilities do you take into consideration when choosing a tourist place?

- | | | |
|---------------------|-----|---------------------|
| a) Seguridad | ___ | Security |
| b) Alimentación | ___ | Feeding |
| c) Mantenimiento | ___ | Maintenance |
| d) Serv. Al Cliente | ___ | Client Service |
| e) Recreación | ___ | Recreation |
| f) Entorno Natural | ___ | Natural Environment |

10. ¿Cuál es el promedio de gasto diario por persona, cuando visita un centro turístico?

10. When you visit a tourist place, what is the average spending per person?



11. ¿Cómo considera Ud. los servicios que se brindan actualmente en la parroquia Baños?

11. How do you consider the services that are offered in Baños, at present?

- | | | |
|------------------|-----|----------------------|
| a) Excelentes | ___ | Excellent services |
| b) Apropriados | ___ | Properly services |
| c) Insuficientes | ___ | Isufficient services |

12. ¿Le agradaría acudir a una nueva hostería ubicada en los alrededores de la parroquia Baños, que a más de brindar servicios básicos, proporcione variados servicios complementarios?

12. Would you like to visit a new lodging, which would offer you apart from basic facilities new ones, located around Baños?

SI ___ Yes NO ___ No

13. ¿Qué tipo de actividad recreativa le agradaría realizar en una nueva Hostería, que al mismo tiempo le permita disfrutar de la naturaleza?

13. What kind of recreational activity would you like to do in a new lodging house that at the same time allows you to enjoy the nature?

- | | | |
|----------------------|-----|-------------------|
| a) Caminatas | ___ | Walkings |
| b) Cabalgatas | ___ | Horseback Ridings |
| c) Deportas Extremos | ___ | Extreme Sports |

14. ¿Dónde le gustaría que la infraestructura de la hostería esté ubicada?

14. Where would you like the accommodation house to be located?

- a) Urbe Downtown
- b) Campo Countryside

15. Indique que debería mejorar en las Hosterías asentadas en la parroquia Baños

15. Please note down some aspects you consider should be improved in the lodgings located in Baños.

- | | | |
|------------------|-----|------------|
| a) Seguridad | ___ | Security |
| b) Precios Bajos | ___ | Low prices |



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- | | | |
|----------------------------|-----|-----------------------|
| c) Promoción | ___ | Special Prices |
| d) Señalización | ___ | Signaling |
| e) Variedad de Actividades | ___ | Variety of activities |

**GRACIAS POR SU COLABORACION
THANKS FOR YOUR HELP**



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Detalle del Presupuesto de la Infraestructura de la Hostería

PRESUPUESTO PARA SALON DE RECEPCIONES

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
1	LIMPIEZA MANUAL DE TERRENO YDESALOJO A UN COSTADO	m2	484,00	0,73	353,32
2	REPLANTEO Y NIVELACIÓN	m2	484,00	1,41	682,44
3	EXCAVACIÓN MANUAL DE PLINTOS Y CIMIENTOS	m3	133,90	7,36	985,5
4	DESALOJO DE MATERIAL CARGADO A MÁQUINA	m3	167,38	6,76	1131,46
5	RELLENO SUELO NATURAL	m3	121,00	3,25	393,25
6	REPLANTILLO DE PIEDRA	m2	484,00	6,80	3291,2
7	REPLANTILLO DE H°S° 180 Kg/cm2	m3	33,88	155,20	5258,18
10	HORMIGÓN H°S° f'c=210Kg/cm2 PLINTOS	m3	9,00	165,28	1487,52
11	HORMIGÓN EN COLUMNA 30X30 f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	7,20	228,19	1642,97
15	ACERO DE REFUERZO	kg	2500,00	2,69	6725
16	HORMIGÓN EN VIGAS 30x40cm f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	19,92	243,51	4850,72
17	HORMIGÓN EN CADENAS 20X20cm f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	6,64	172,19	1143,34
18	MAMPOSTERÍA DE PIEDRA e=40cm	m3	46,48	99,17	4609,42
20	MAMPOSTERIA DE LADRILLO	m2	216,72	19,96	4325,73
21	ENLUCIDO VERTICAL	m2	433,44	7,43	3220,46
22	CERÁMICA DE PISOS 40x40cm	m2	484,00	19,99	9675,16
23	PINTURA DE CAUCHO INTERIOR	m2	216,72	2,60	563,47
24	PINTURA DE CAUCHO EXTERIOR	m2	216,72	2,63	569,97
25	PINTURA EN CUBIERTAS	m2	375,22	2,67	1001,83
26	ESTRUCTURA METÁLICA PARA CUBIERTA	m2	375,22	21,22	7962,12
27	CUBIERTA DE ETERNIT	m2	375,22	8,85	3320,68
28	CUMBREROS DE TEJA	m	48,40	7,83	378,97
29	CIELO RASOS DE ESTUCO	m2	484,00	11,40	5517,6
30	VENTANA DE MADERA INCLUYE VIDRIO	m2	48,75	106,90	5211,38
33	PUERTA METALICA	m2	21,12	94,92	2004,71
34	ILUMINACIÓN	PTO	15,00	30,95	464,25
35	TOMACORRIENTE 110V INSTALADO	PTO	10,00	21,02	210,2

76980,85

PRESUPUESTO PARA CABAÑA

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
1	LIMPIEZA MANUAL DE TERRENO YDESALOJO A UN COSTADO	m2	92,12	0,73	67,25
2	REPLANTEO Y NIVELACIÓN	m2	92,12	1,41	129,89
3	EXCAVACIÓN MANUAL DE PLINTOS Y CIMIENTOS	m3	35,01	7,36	257,69
4	DESALOJO DE MATERIAL CARGADO A MÁQUINA	m3	43,77	6,76	295,85
5	RELLENO SUELO NATURAL	m3	23,03	3,25	74,85
6	REPLANTILLO DE PIEDRA	m2	92,12	6,80	626,42
7	REPLANTILLO DE H°S° 180 Kg/cm2	m3	6,45	155,20	1000,79
10	HORMIGÓN H°S° f'c=210Kg/cm2 PLINTOS	m3	1,73	165,28	285,6
11	HORMIGÓN EN COLUMNA 30X30 f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	2,16	228,19	492,89
15	ACERO DE REFUERZO	kg	450,00	2,69	1210,5
17	HORMIGÓN EN CADENAS 20X20cm f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	4,41	172,19	759,43
18	MAMPOSTERÍA DE PIEDRA e=40cm	m3	17,64	99,17	1749,52
20	MAMPOSTERIA DE LADRILLO	m2	132,31	19,96	2640,95
21	ENLUCIDO VERTICAL	m2	264,62	7,43	1966,16



UNIVERSIDAD DE CUENCA

22	CERÁMICA DE PISOS 40x40cm	m2	92,12	19,99	1841,48
23	PINTURA DE CAUCHO INTERIOR	m2	132,31	2,60	344,01
24	PINTURA DE CAUCHO EXTERIOR	m2	132,31	2,63	347,98
25	PINTURA EN CUBIERTAS	m2	95,57	2,67	255,16
26	ESTRUCTURA METÁLICA PARA CUBIERTA	m2	95,57	21,22	2027,89
27	CUBIERTA DE ETERNIT	m2	95,57	8,85	845,75
28	CUMBREROS DE TEJA	m	20,40	7,83	159,73
29	CIELO RASOS DE ESTUCO	m2	92,12	11,40	1050,17
30	VENTANA DE MADERA INCLUYE VIDRIO	m2	26,00	106,90	2779,4
33	PUERTA METALICA	m2	21,12	94,92	2004,71
34	ILUMINACIÓN	PTO	8,00	30,95	247,6
35	TOMACORRIENTE 110V INSTALADO	PTO	12,00	21,02	252,24

23713,91

9 cabañas

213425,19

PRESUPUESTO PARA CANCHA

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
1	LIMPIEZA MANUAL DE TERRENO YDESALOJO A UN COSTADO	m2	510,00	0,73	372,3
2	REPLANTEO Y NIVELACIÓN	m2	510,00	1,41	719,1
3	EXCAVACIÓN MANUAL	m3	153,00	7,36	1126,08
4	DESALOJO DE MATERIAL CARGADO A MÁQUINA	m3	191,25	6,76	1292,85
5	RELLENO COMPACTADO MAT. MEJORAMIENTO	m3	200,00	18,24	3648
6	REPLANTILLO DE PIEDRA	m2	510,00	6,80	3468
8	MALLA ELECTROSOLDADA R84	m2	510,00	4,13	2106,3
9	ACERA DE HORMIGÓN SIMPLE $f'c=210Kg/cm2$ $e=7cm$	m2	510,00	19,46	9924,6
14	ACERO ESTRUCTURAL (PERFILERIA)	kg	50,00	3,91	195,5
15	ACERO DE REFUERZO	kg	50,00	2,69	134,5
24	PINTURA PARA EXTERIOR	m2	510,00	2,63	1341,3
36	LUMINARIA 4x40w - INSTALADA	UNIDAD	8,00	56,25	450

24778,53

PRESUPUESTO PARA PISCINA

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
1	LIMPIEZA MANUAL DE TERRENO YDESALOJO A UN COSTADO	m2	425,00	0,73	310,25
2	REPLANTEO Y NIVELACIÓN	m2	425,00	1,41	599,25
3	EXCAVACIÓN MANUAL	m3	394,50	7,36	2903,52
4	EXC. Y DESALOJO DE MATERIAL A MÁQUINA	m3	591,75	6,76	4000,23
5	RELLENO SUELO NATURAL	m3	127,50	3,25	414,38
6	REPLANTILLO DE PIEDRA	m2	425,00	6,80	2890
7	REPLANTILLO DE H°S° 180 Kg/cm2	m3	29,75	155,20	4617,2
8	MALLA ELECTROSOLDADA R84	m2	91,00	4,13	375,83
10	HORMIGÓN H°S° $f'c=210Kg/cm2$	m3	24,00	165,28	3966,72
15	ACERO DE REFUERZO	kg	750,00	2,69	2017,5
18	MAMPOSTERÍA DE PIEDRA $e=40cm$	m3	25,00	99,17	2479,25
20	MAMPOSTERIA DE LADRILLO	m2	120,00	19,96	2395,2
21	ENLUCIDO VERTICAL	m2	240,00	7,43	1783,2
22	CERÁMICA DE PISOS 40x40cm	m2	425,00	19,99	8495,75
23	PINTURA DE CAUCHO INTERIOR	m2	120,00	2,60	312
24	PINTURA DE CAUCHO EXTERIOR	m2	120,00	2,63	315,6
25	PINTURA EN CUBIERTAS	m2	50,00	2,67	133,5
26	ESTRUCTURA METÁLICA PARA CUBIERTA	m2	50,00	21,22	1061



UNIVERSIDAD DE CUENCA

27	CUBIERTA DE ETERNIT	m2	50,00	8,85	442,5
28	CUMBREROS DE TEJA	m	24,00	7,83	187,92
29	CIELO RASOS DE ESTUCO	m2	50,00	11,40	570
31	VENTANAS DE HIERRO Y VIDRIO 4mm INCLUYE PROTECCIÓN	m2	5,00	82,33	411,65
33	PUERTA METALICA	m2	5,00	94,92	474,6
34	ILUMINACIÓN	PTO	8,00	30,95	247,6
35	TOMACORRIENTE 110V INSTALADO	PTO	4,00	21,02	84,08
36	LUMINARIA 4x40w - INSTALADA	UNIDAD	4,00	56,25	225
37	INSTALACIONES VARIAS	UNIDAD	1,00	8500,00	8500

50213,73

PRESUPUESTO PARA ESTRUCTURAS DE CANOPY

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
1	LIMPIEZA MANUAL DE TERRENO YDESALOJO A UN COSTADO	m2	20,00	0,73	14,6
2	REPLANTEO Y NIVELACIÓN	m2	20,00	1,41	28,2
3	EXCAVACIÓN MANUAL DE PLINTOS Y CIMENTOS	m3	35,20	7,36	259,07
5	RELLENO SUELO NATURAL	m3	10,00	3,25	32,5
6	REPLANTILLO DE PIEDRA	m2	20,00	6,80	136
7	REPLANTILLO DE H°S° 180 Kg/cm2	m3	2,00	155,20	310,4
8	MALLA ELECTROSOLDADA R84	m2	20,00	4,13	82,6
10	HORMIGÓN H°S° f'c=210Kg/cm2	m3	6,25	165,28	1033
11	HORMIGÓN EN COLUMNA 30X30 f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	2,00	228,19	456,38
15	ACERO DE REFUERZO	kg	250,00	2,69	672,5
18	MAMPOSTERÍA DE PIEDRA e=40cm	m3	25,00	99,17	2479,25
20	CABAÑA MADERA 2X2m	UNIDAD	4,00	320,00	1280
24	PINTURA EXTERIOR	m2	20,00	2,63	52,6
25	PINTURA EN CUBIERTAS	m2	16,00	2,67	42,72
34	ILUMINACIÓN	PTO	4,00	30,95	123,8
35	TOMACORRIENTE 110V INSTALADO	PTO	4,00	21,02	84,08
36	LUMINARIA 4x40w - INSTALADA	UNIDAD	4,00	56,25	225
37	CABLES, INCLUYE ANCLAJES Y ACCESORIOS DE SUJECCIÓN	UNIDAD	4,00	1800,00	7200

14512,7

PRESUPUESTO PARA REMODELACION DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
1	LIMPIEZA MANUAL DE TERRENO YDESALOJO A UN COSTADO	m2	100,00	0,73	73
2	REPLANTEO Y NIVELACIÓN	m2	100,00	1,41	141
3	EXCAVACIÓN MANUAL DE PLINTOS Y CIMENTOS	m3	20,00	7,36	147,2
4	DESALOJO DE MATERIAL CARGADO A MÁQUINA	m3	80,00	6,76	540,8
5	RELLENO SUELO NATURAL	m3	20,00	3,25	65
6	REPLANTILLO DE PIEDRA	m2	45,00	6,80	306
7	REPLANTILLO DE H°S° 180 Kg/cm2	m3	5,00	155,20	776
10	HORMIGÓN H°S° f'c=210Kg/cm2 PLINTOS	m3	3,00	165,28	495,84
11	HORMIGÓN EN COLUMNA 30X30 f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	8,00	228,19	1825,52
15	ACERO DE REFUERZO	kg	300,00	2,69	807
17	HORMIGÓN EN CADENAS 20X20cm f'c=210Kg/cm2 + ENCOFRADO	m3	7,00	172,19	1205,33
18	MAMPOSTERÍA DE PIEDRA e=40cm	m3	25,00	99,17	2479,25
20	MAMPOSTERIA DE LADRILLO	m2	60,00	19,96	1197,6
21	ENLUCIDO VERTICAL	m2	200,00	7,43	1486
22	CERÁMICA DE PISOS 40x40cm	m2	100,00	19,99	1999

AUTOR: WILSON PAÚL CABRERA CHICA

167



UNIVERSIDAD DE CUENCA

23	PINTURA DE CAUCHO INTERIOR	m2	120,00	2,60	312
24	PINTURA DE CAUCHO EXTERIOR	m2	120,00	2,63	315,6
25	PINTURA EN CUBIERTAS	m2	100,00	2,67	267
26	ESTRUCTURA METÁLICA PARA CUBIERTA	m2	100,00	21,22	2122
27	CUBIERTA DE ETERNIT	m2	100,00	8,85	885
28	CUMBREROS DE TEJA	m	20,00	7,83	156,6
29	CIELO RASOS DE ESTUCO	m2	100,00	11,40	1140
30	VENTANA DE MADERA INCLUYE VIDRIO	m2	6,00	106,90	641,4
33	PUERTA METALICA	m2	2,00	94,92	189,84
34	ILUMINACIÓN	PTO	8,00	30,95	247,6
35	TOMACORRIENTE 110V INSTALADO	PTO	12,00	21,02	252,24

20073,82

PRESUPUESTO PARA MURO DE CERRAMIENTO

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
06.001	Excavación de zanja con máquina en roca de 0 a 2 m. de profundidad	m3	40,00	23,81	952,4
06.002	Excavación de zanja a mano en Suelo sin clasificar. Profundidad entre 0 y 2 m.	m3	200,00	7,53	1506
06.003	Relleno compactado de Zanja con mat. Clasificado en obra	m3	50,00	4,04	202
06.004	Transporte de material hasta 5 Km.	m3	70,00	2,87	200,9
06.005	Cargada de material a máquina	m3	70,00	1,17	81,9
06.006	Hormigón Ciclópeo 06% HS y 40% piedra	m3	240,00	85,69	20565,6
06.007	Sum. - Ins. Tubo de cerramiento HG D=2"	m	900,00	12,06	10854
06.008	Malla de Cerramiento 50*11 H=2m	m2	1200,00	2,09	2508
06.009	Sum. - Ins. Puerta de Tubo galv. D 2 1/2" y Malla exagonal	u	1,00	138,96	138,96
06.010	Hormigón Simple 210Kg/cm2	m3	20,00	106,01	2120,2
06.011	Acero de Refuerzo fy=4200 kg/cm2 (incluye corte y doblado)	kg	50,00	2,62	131
06.012	Encofrado recto (dos usos)	m2	240,00	7,58	1819,2
06.013	Preparado y Pintado de Superficie	m2	240,00	1,92	460,8
					41540,96

PRESUPUESTO PARA MURO DE CERRAMIENTO

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	P. Total
06.001	Excavación de zanja con máquina en suelo sin clasificar	m3	80,00	23,81	1904,8
	Relleno con material gravoso	m3	84,00	20,00	1680
	Sum. Y colocación de piedra perimetral	m	2800,00	0,45	1260
06.013	Arborización	UNIDAD	2000,00	0,50	1000
					5844,8

TOTAL ESTIMADO 447370,58



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Detalle del Proceso de Constitución de Compañías

1	El usuario se acerca a la Ventanilla Única Empresarial y reserva el nombre de la compañía, presentando tres alternativas. <i>Ventanilla Superintendencia de Compañías</i>
2	Abrir una “Cuenta de Integración de Capital” en cualquier Banco. <i>Usuario</i>
3	Elaborar minuta de Constitución de la Compañía. <i>Abogado</i>
4	Elevar a escritura pública el documento. <i>Notaría</i>
5	Presentar en la Ventanilla de la Superintendencia de Compañías tres ejemplares de la escritura pública con una solicitud de aprobación firmada por el Abogado y la persona autorizada (que puede ser el mismo abogado). <i>Usuario</i>
6	Si cumple con las disposiciones de Ley se procede a emitir la resolución de aprobación y el extracto correspondiente. <i>Ventanilla de la Superintendencia de Compañías</i>
7	Se publica por una sola vez en un diario de mayor circulación en el domicilio de la compañía el extracto respectivo. <i>Usuario</i>
8	Se margina la resolución aprobatoria en la Notaría. <i>Notaría</i>
9	Se afilia la compañía a una de las Cámaras de la Producción. <i>Ventanilla de la Asociación de Cámaras de la Producción</i>
10	Se inscribe la escritura de constitución en el Registro Mercantil. <i>Proceso interno de la Ventanilla Única Empresarial (Registro Mercantil)</i>



UNIVERSIDAD DE CUENCA

11	Se emiten los nombramientos de los administradores. Junta de Socios
12	Se inscriben los nombramientos de los administradores en el Registro Mercantil. Proceso interno de la Ventanilla Única Empresarial (Registro Mercantil)
13	Entrega en la Ventanilla de la Superintendencia de Compañías la siguiente documentación: Publicación por la prensa Un ejemplar de la Escritura y la Resolución ya marginada e inscrita Copia del formulario 01-A RUC y 01-B RUC que el SRI emite el efecto. Nombramientos de Administradores Usuario
14	La Superintendencia de Compañías emite una hoja de Datos Generales, para que el interesado pueda obtener el RUC en la Ventanilla del SRI. Ventanilla de la Superintendencia de Compañías
15	La Superintendencia de Compañías autoriza la devolución del capital de la compañía depositado en el banco. Ventanilla de la Superintendencia de Compañías
16	Obtención del Registro Único de Contribuyentes – RUC. Ventanilla del SRI



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Detalle de las Tablas de Amortización

Cooperativa de Ahorro y Crédito

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO JARDIN AZUAYO					
NOMBRE:	Hostería "Mirador del Horno"				
MONTO:	10.000,00			PLAZO (Mensual):	36
INTERES (Anual):	12,00%			PERIODO (Mensual):	12
COMISION (Anual):	0,00			FEC.INICIO:	1-ene-2012
DIVIDENDO (Mensual):	332,14			FEC.VENCIMIENTO:	1-ene-2015
Nro. Pago	Fec. Vencimiento	Interés	Comisión	Capital	Capital Reducido
		-	-	-	10.000,00
1	1-feb-2012	100,00	-	232,14	9.767,86
2	1-mar-2012	97,67	-	234,47	9.533,39
3	1-abr-2012	95,33	-	236,81	9.296,58
4	1-may-2012	92,96	-	239,18	9.057,40
5	1-jun-2012	90,57	-	241,57	8.815,83
6	1-jul-2012	88,15	-	243,99	8.571,84
7	1-ago-2012	85,71	-	246,43	8.325,41
8	1-sep-2012	83,25	-	248,89	8.076,52
9	1-oct-2012	80,76	-	251,38	7.825,14
10	1-nov-2012	78,25	-	253,89	7.571,25
11	1-dic-2012	75,71	-	256,43	7.314,82
12	1-ene-2013	73,14	-	259,00	7.055,82
13	1-feb-2013	70,55	-	261,59	6.794,23
14	1-mar-2013	67,94	-	264,20	6.530,03
15	1-abr-2013	65,30	-	266,84	6.263,19
16	1-may-2013	62,63	-	269,51	5.993,68
17	1-jun-2013	59,93	-	272,21	5.721,47
18	1-jul-2013	57,21	-	274,93	5.446,54
19	1-ago-2013	54,46	-	277,68	5.168,86
20	1-sep-2013	51,68	-	280,46	4.888,40
21	1-oct-2013	48,88	-	283,26	4.605,14
22	1-nov-2013	46,05	-	286,09	4.319,05
23	1-dic-2013	43,19	-	288,95	4.030,10
24	1-ene-2014	40,30	-	291,84	3.738,26
25	1-feb-2014	37,38	-	294,76	3.443,50
26	1-mar-2014	34,43	-	297,71	3.145,79
27	1-abr-2014	31,45	-	300,69	2.845,10
28	1-may-2014	28,45	-	303,69	2.541,41
29	1-jun-2014	25,41	-	306,73	2.234,68
30	1-jul-2014	22,34	-	309,80	1.924,88
31	1-ago-2014	19,24	-	312,90	1.611,98
32	1-sep-2014	16,11	-	316,03	1.295,95
33	1-oct-2014	12,95	-	319,19	976,76
34	1-nov-2014	9,76	-	322,38	654,38
35	1-dic-2014	6,54	-	325,60	328,78
36	1-ene-2015	3,36	-	328,78	-
TOTAL		1.957,04	-	10.000,00	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Banco Nacional de Fomento

BANCO NACIONAL DE FOMENTO					
NOMBRE:				PLAZO (Mensual):	120
MONTO:	300.000,00			PERIODO (Mensual):	12
INTERES (Anual):	10,00%			FEC.INICIO:	15-ene-2014
COMISION (Anual):	0,00%			FEC.VENCIMIENTO:	15-ene-2024
DIVIDENDO (Mensual):	3964,52				
Nro. Pago	Fec. Vencimiento	Interés	Comisión	Capital	Capital Reducido
		0	0	0	300000
1	15-feb-2014	2500	0	1464,52	298535,48
2	15-mar-2014	2487,79	0	1476,73	297058,75
3	15-abr-2014	2475,48	0	1489,04	295569,71
4	15-may-2014	2463,08	0	1501,44	294068,27
5	15-jun-2014	2450,56	0	1513,96	292554,31
6	15-jul-2014	2437,95	0	1526,57	291027,74
7	15-ago-2014	2425,23	0	1539,29	289488,45
8	15-sep-2014	2412,4	0	1552,12	287936,33
9	15-oct-2014	2399,46	0	1565,06	286371,27
10	15-nov-2014	2386,42	0	1578,1	284793,17
11	15-dic-2014	2373,27	0	1591,25	283201,92
12	15-ene-2015	2360,01	0	1604,51	281597,41
13	15-feb-2015	2346,64	0	1617,88	279979,53
14	15-mar-2015	2333,16	0	1631,36	278348,17
15	15-abr-2015	2319,56	0	1644,96	276703,21
16	15-may-2015	2305,86	0	1658,66	275044,55
17	15-jun-2015	2292,03	0	1672,49	273372,06
18	15-jul-2015	2278,1	0	1686,42	271685,64
19	15-ago-2015	2264,04	0	1700,48	269985,16
20	15-sep-2015	2249,87	0	1714,65	268270,51
21	15-oct-2015	2235,58	0	1728,94	266541,57
22	15-nov-2015	2221,17	0	1743,35	264798,22
23	15-dic-2015	2206,65	0	1757,87	263040,35
24	15-ene-2016	2192	0	1772,52	261267,83
25	15-feb-2016	2177,23	0	1787,29	259480,54
26	15-mar-2016	2162,33	0	1802,19	257678,35
27	15-abr-2016	2147,31	0	1817,21	255861,14
28	15-may-2016	2132,17	0	1832,35	254028,79
29	15-jun-2016	2116,9	0	1847,62	252181,17
30	15-jul-2016	2101,5	0	1863,02	250318,15
31	15-ago-2016	2085,98	0	1878,54	248439,61
32	15-sep-2016	2070,33	0	1894,19	246545,42
33	15-oct-2016	2054,54	0	1909,98	244635,44
34	15-nov-2016	2038,62	0	1925,9	242709,54
35	15-dic-2016	2022,57	0	1941,95	240767,59
36	15-ene-2017	2006,39	0	1958,13	238809,46
37	15-feb-2017	1990,07	0	1974,45	236835,01
38	15-mar-2017	1973,62	0	1990,9	234844,11
39	15-abr-2017	1957,03	0	2007,49	232836,62
40	15-may-2017	1940,3	0	2024,22	230812,4
41	15-jun-2017	1923,43	0	2041,09	228771,31
42	15-jul-2017	1906,42	0	2058,1	226713,21
43	15-ago-2017	1889,27	0	2075,25	224637,96
44	15-sep-2017	1871,98	0	2092,54	222545,42
45	15-oct-2017	1854,54	0	2109,98	220435,44
46	15-nov-2017	1836,96	0	2127,56	218307,88
47	15-dic-2017	1819,23	0	2145,29	216162,59
48	15-ene-2018	1801,35	0	2163,17	213999,42
49	15-feb-2018	1783,32	0	2181,2	211818,22
50	15-mar-2018	1765,15	0	2199,37	209618,85



UNIVERSIDAD DE CUENCA

51	15-abr-2018	1746,82	0	2217,7	207401,15
52	15-may-2018	1728,34	0	2236,18	205164,97
53	15-jun-2018	1709,7	0	2254,82	202910,15
54	15-jul-2018	1690,91	0	2273,61	200636,54
55	15-ago-2018	1671,97	0	2292,55	198343,99
56	15-sep-2018	1652,86	0	2311,66	196032,33
57	15-oct-2018	1633,6	0	2330,92	193701,41
58	15-nov-2018	1614,17	0	2350,35	191351,06
59	15-dic-2018	1594,59	0	2369,93	188981,13
60	15-ene-2019	1574,84	0	2389,68	186591,45
61	15-feb-2019	1554,92	0	2409,6	184181,85
62	15-mar-2019	1534,84	0	2429,68	181752,17
63	15-abr-2019	1514,6	0	2449,92	179302,25
64	15-may-2019	1494,18	0	2470,34	176831,91
65	15-jun-2019	1473,59	0	2490,93	174340,98
66	15-jul-2019	1452,84	0	2511,68	171829,3
67	15-ago-2019	1431,91	0	2532,61	169296,69
68	15-sep-2019	1410,8	0	2553,72	166742,97
69	15-oct-2019	1389,52	0	2575	164167,97
70	15-nov-2019	1368,06	0	2596,46	161571,51
71	15-dic-2019	1346,42	0	2618,1	158953,41
72	15-ene-2020	1324,61	0	2639,91	156313,5
73	15-feb-2020	1302,61	0	2661,91	153651,59
74	15-mar-2020	1280,42	0	2684,1	150967,49
75	15-abr-2020	1258,06	0	2706,46	148261,03
76	15-may-2020	1235,5	0	2729,02	145532,01
77	15-jun-2020	1212,76	0	2751,76	142780,25
78	15-jul-2020	1189,83	0	2774,69	140005,56
79	15-ago-2020	1166,71	0	2797,81	137207,75
80	15-sep-2020	1143,39	0	2821,13	134386,62
81	15-oct-2020	1119,88	0	2844,64	131541,98
82	15-nov-2020	1096,18	0	2868,34	128673,64
83	15-dic-2020	1072,28	0	2892,24	125781,4
84	15-ene-2021	1048,17	0	2916,35	122865,05
85	15-feb-2021	1023,87	0	2940,65	119924,4
86	15-mar-2021	999,37	0	2965,15	116959,25
87	15-abr-2021	974,66	0	2989,86	113969,39
88	15-may-2021	949,74	0	3014,78	110954,61
89	15-jun-2021	924,62	0	3039,9	107914,71
90	15-jul-2021	899,28	0	3065,24	104849,47
91	15-ago-2021	873,74	0	3090,78	101758,69
92	15-sep-2021	847,98	0	3116,54	98642,15
93	15-oct-2021	822,01	0	3142,51	95499,64
94	15-nov-2021	795,83	0	3168,69	92330,95
95	15-dic-2021	769,42	0	3195,1	89135,85
96	15-ene-2022	742,79	0	3221,73	85914,12
97	15-feb-2022	715,95	0	3248,57	82665,55
98	15-mar-2022	688,87	0	3275,65	79389,9
99	15-abr-2022	661,58	0	3302,94	76086,96
100	15-may-2022	634,05	0	3330,47	72756,49
101	15-jun-2022	606,3	0	3358,22	69398,27
102	15-jul-2022	578,31	0	3386,21	66012,06
103	15-ago-2022	550,1	0	3414,42	62597,64
104	15-sep-2022	521,64	0	3442,88	59154,76
105	15-oct-2022	492,95	0	3471,57	55683,19
106	15-nov-2022	464,02	0	3500,5	52182,69
107	15-dic-2022	434,85	0	3529,67	48653,02
108	15-ene-2023	405,44	0	3559,08	45093,94
109	15-feb-2023	375,78	0	3588,74	41505,2
110	15-mar-2023	345,87	0	3618,65	37886,55
111	15-abr-2023	315,72	0	3648,8	34237,75
112	15-may-2023	285,31	0	3679,21	30558,54
113	15-jun-2023	254,65	0	3709,87	26848,67



UNIVERSIDAD DE CUENCA

114	15-jul-2023	223,73	0	3740,79	23107,88
115	15-ago-2023	192,56	0	3771,96	19335,92
116	15-sep-2023	161,13	0	3803,39	15532,53
117	15-oct-2023	129,43	0	3835,09	11697,44
118	15-nov-2023	97,47	0	3867,05	7830,39
119	15-dic-2023	65,25	0	3899,27	3931,12
120	15-ene-2024	33,4	0	3931,12	0
TOTAL		175742,4	0	300000	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Detalle de las Depreciaciones de los Activos Fijos

Elementos Informáticos

Años	Valor	Depreciación 33%	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
1	\$ 7.300,00	\$ 2.409,00	\$ 2.409,00	\$ 4.818,00
2	\$ 7.300,00	\$ 2.409,00	\$ 4.818,00	\$ 2.409,00
3	\$ 7.300,00	\$ 2.409,00	\$ 7.227,00	\$ 0,00

Vehículos

Años	Valor Vehículos	20% Depreciación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
1	\$ 10.000,00	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	\$ 8.000,00
2	\$ 10.000,00	\$ 2.000,00	\$ 4.000,00	\$ 6.000,00
3	\$ 10.000,00	\$ 2.000,00	\$ 6.000,00	\$ 4.000,00
4	\$ 10.000,00	\$ 2.000,00	\$ 8.000,00	\$ 2.000,00
5	\$ 10.000,00	\$ 2.000,00	\$ 10.000,00	\$ 0,00

Muebles y Enseres

Años	Valor	Depreciación 10%	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
1	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 2.775,80	\$ 24.982,20
2	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 5.551,60	\$ 22.206,40
3	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 8.327,40	\$ 19.430,60
4	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 11.103,20	\$ 16.654,80
5	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 13.879,00	\$ 13.879,00
6	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 16.654,80	\$ 11.103,20
7	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 19.430,60	\$ 8.327,40
8	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 22.206,40	\$ 5.551,60
9	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 24.982,20	\$ 2.775,80
10	\$ 27.758,00	\$ 2.775,80	\$ 27.758,00	\$ 0,00



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Edificios

Años	Valor	Depreciación 5%	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
1	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 22.368,53	\$ 425.002,05
2	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 44.737,06	\$ 402.633,52
3	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 67.105,59	\$ 380.264,99
4	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 89.474,12	\$ 357.896,46
5	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 111.842,65	\$ 335.527,94
6	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 134.211,17	\$ 313.159,41
7	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 156.579,70	\$ 290.790,88
8	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 178.948,23	\$ 268.422,35
9	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 201.316,76	\$ 246.053,82
10	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 223.685,29	\$ 223.685,29
11	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 246.053,82	\$ 201.316,76
12	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 268.422,35	\$ 178.948,23
13	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 290.790,88	\$ 156.579,70
14	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 313.159,41	\$ 134.211,17
15	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 335.527,94	\$ 111.842,65
16	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 357.896,46	\$ 89.474,12
17	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 380.264,99	\$ 67.105,59
18	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 402.633,52	\$ 44.737,06
19	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 425.002,05	\$ 22.368,53
20	\$ 447.370,58	\$ 22.368,53	\$ 447.370,58	\$ -



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Detalle de los Flujos de Caja del Estudio Financiero

Flujo de Caja Probable Anual

FLUJO DE CAJA PROBABLE ANUAL												
Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	
INVERSIÓN	-812.021,76											
Terreno	-250.000,00											
Edificaciones	-447.370,58											
Muebles y Enseres	-27.758,00											
Maquinaria y Equipos	-18.978,00											
Elementos Informáticos	-7.300,00											
Vehículos	-10.000,00											
Ganado	-4.000,00											
Estudios e Investigación	-20.000,00											
Constitución, Tasas y Permisos	-3.474,20											
Inventario de Mercaderías	-1.200,00											
Capital de Trabajo	-21.940,98											
INGRESOS	0,00	302.636,48	311.715,57	321.067,04	330.699,05	340.620,02	350.838,63	361.363,78	372.204,70	383.370,84	394.871,96	
Alojamiento	120.724,48	124.346,21	128.076,60	131.918,90	135.876,47	139.952,76	144.151,34	148.475,88	152.930,16	157.518,06	162.230,00	
Alimentación	91.552,00	94.298,56	97.127,52	100.041,34	103.042,58	106.133,86	109.317,88	112.597,41	115.975,33	119.454,59	123.033,00	
Actividades Recreativas*	90.360,00	93.070,80	95.862,92	98.738,81	101.700,98	104.752,01	107.894,57	111.131,40	114.465,34	117.899,30	121.428,00	
COSTOS TOTALES	204.803,54	206.613,84	256.041,89	251.545,67	253.489,96	253.481,28	255.522,88	257.613,03	259.754,04	261.947,27	264.190,00	
Amortización de Diferidos	3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	
Dividendo Cooperativa	3.985,68	3.985,68	3.985,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Dividendo BNF		0,00	0,00	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	
Depreciación	29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.144,33	25.145,33	25.145,33	25.145,33	25.145,33	
COSTOS FIJOS	123.260,08	124.350,32	125.473,26	126.629,89	127.821,22	129.048,29	130.313,17	131.615,97	132.957,82	134.339,90	135.662,00	
Impuestos	38.395,08	39.485,32	40.608,26	41.764,89	42.956,22	44.183,29	45.448,17	46.750,97	48.092,82	49.474,90	50.897,00	
IVA	36.316,38	37.405,87	38.528,04	39.683,89	40.874,40	42.100,64	43.363,65	44.664,56	46.004,50	47.384,64	48.799,00	
Tasa Servicios Turísticos (Municipio)	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	
Impuesto Turístico (Ministerio)	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	
Tasa Turística Agua 0,05%	24,80	25,54	26,31	27,10	27,91	28,75	29,61	30,50	31,42	32,36	33,33	
Contribución Mil x Uno sobre Activos	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	
Uso del Suelo	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	
Impuesto Predial	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	
Registro Actividad Turística	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	
Permiso Sanitario	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	
Patente Municipal	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	
Registro Actividad Comercial RAC	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	
Bomberos	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	
Registro Único de Proveedores	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	
Permiso de Func. Intendencia	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	
Remuneraciones	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	
Sueldos Empleados	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	
Beneficios Sociales	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	
Aportes IESS	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	
Aportes IECE	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	
Administrativos	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	
Servicios Básicos (Agua, Luz, Teléfono)	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	
Publicidad y Comercialización	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	
Artículos de Limpieza	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
Artículos de Oficina	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	
COSTOS VARIABLES	48.004,44	48.724,51	49.455,38	50.197,21	50.950,17	51.714,42	52.490,14	53.277,49	54.076,65	54.867,80	55.669,00	
Alojamiento	1.207,24	1.225,35	1.243,73	1.262,39	1.281,33	1.300,55	1.320,05	1.339,95	1.359,95	1.380,35	1.401,00	
Alimentos Restaurante	32.043,20	32.523,85	33.011,71	33.506,88	34.009,48	34.519,63	35.037,42	35.562,98	36.096,43	36.637,87	37.185,00	
Mantenimiento Actividades Recreat.	13.554,00	13.757,31	13.963,67	14.173,12	14.385,72	14.601,51	14.820,53	15.042,84	15.268,48	15.497,51	15.730,00	
Mercadería para Venta de Suvenires	1.200,00	1.218,00	1.236,27	1.254,81	1.273,64	1.292,74	1.312,13	1.331,81	1.351,79	1.372,07	1.392,50	
Utilidad antes de Participación	97.832,94	105.101,73	65.025,15	79.153,38	87.130,06	97.357,34	105.840,90	114.591,67	123.616,79	132.924,69	142.428,00	
Repartición Trabajadores (15%)	14.674,94	15.765,26	9.753,77	11.873,01	13.069,51	14.603,60	15.876,14	17.188,75	18.542,52	19.938,70	21.376,00	
Utilidad antes de Impuestos	83.158,00	89.336,47	55.271,38	67.280,37	74.060,55	82.753,74	89.964,77	97.402,92	105.074,28	112.985,99	120.052,00	
Impuesto a la Renta (25%)	20.789,50	22.334,12	13.817,84	16.820,09	18.515,14	20.688,44	22.491,19	24.350,73	26.268,57	28.246,50	30.285,00	
Reserva Legal (10)%	6.236,85	6.700,24	4.145,35	5.046,03	5.554,54	6.206,53	6.747,36	7.305,22	7.880,57	8.473,95	9.095,00	
UTILIDAD NETA	56.131,65	60.302,12	37.308,18	45.414,25	49.990,87	55.858,78	60.726,22	65.746,97	70.925,14	76.265,54	81.662,00	
Amortización de Diferidos	3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	
Depreciación	29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.144,33	25.144,33	25.144,33	25.144,33	25.144,33	
Reserva Legal	6.236,85	6.700,24	4.145,35	5.046,03	5.554,54	6.206,53	6.747,36	7.305,22	7.880,57	8.473,95	9.095,00	
Flujo de caja	-812.021,76	95.907,51	100.541,37	122.566,78	125.178,85	130.263,99	134.783,88	140.192,15	145.770,76	151.524,28	157.458,06	
Supuestos	El Porcentaje de Ocupación incrementa en un 3% anual La Inflación aumenta en un 1,5% anual No se incrementan precios durante este tiempo											
						Inflación Promedio Anual		4,47%				
						Ocupación Promedio Anual		40%				



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Flujo de Caja Optimista Anual

FLUJO DE CAJA OPTIMISTA ANUAL											
Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INVERSIÓN	-812.021,76										
Terreno	-250.000,00										
Edificaciones	-447.370,58										
Muebles y Enseres	-27.758,00										
Maquinaria y Equipos	-18.978,00										
Elementos Informáticos	-7.300,00										
Vehículos	-10.000,00										
Ganado	-4.000,00										
Estudios e Investigación	-20.000,00										
Constitución, Tasas y Permisos	-3.474,20										
Inventario de Mercaderías	-1.200,00										
Capital de Trabajo	-21.940,98										
INGRESOS	0,00	364.384,52	378.959,90	394.118,30	409.883,03	426.278,35	443.329,48	461.062,66	479.505,17	498.685,38	518.632,79
Alojamiento		157.055,52	163.337,74	169.871,25	176.666,10	183.732,74	191.082,05	198.725,34	206.674,35	214.941,32	223.538,98
Alimentación		108.969,00	113.327,76	117.860,87	122.575,31	127.478,32	132.577,45	137.880,55	143.395,77	149.131,60	155.096,86
Actividades Recreativas*		98.360,00	102.294,40	106.386,18	110.641,62	115.067,29	119.669,98	124.456,78	129.435,05	134.612,45	139.996,95
COSTOS TOTALES	219.876,56	221.904,79	224.005,40	223.771,19	226.023,09	228.355,13	230.770,45	233.272,36	235.864,25	238.549,69	
Amortización de Diferidos	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68
Dividendo Cooperativa		3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68
Dividendo BNF		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciación	29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33
COSTOS FIJOS	130.673,85	132.423,76	134.244,66	136.138,34	138.107,72	140.155,83	142.285,81	144.500,95	146.804,63	149.200,42	
Impuestos	45.808,85	47.558,76	49.379,66	51.273,34	53.242,72	55.290,83	57.420,81	59.635,95	61.939,63	64.335,42	
IVA	43.726,14	45.475,19	47.294,20	49.185,96	51.153,40	53.199,54	55.327,52	57.540,62	59.842,25	62.235,93	
Tasa Servicios Turísticos (Municipio)		112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Impuesto Turístico (Ministerio)		112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Tasa Turística Agua 0,05%		28,80	29,66	30,55	31,47	32,41	33,39	34,39	35,42	36,48	37,58
Contribución Mil x Uno sobre Activos		766,61	766,61	767,61	768,61	769,61	770,61	771,61	772,61	773,61	774,61
Uso del Suelo		200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Impuesto Predial		48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
Registro Actividad Turística		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Permiso Sanitario		560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00
Patente Municipal		53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30
Registro Actividad Comercial RAC		15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Bomberos		50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Registro Único de Proveedores		112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Permiso de Func. Intendencia		15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Remuneraciones	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00
Sueldos Empleados	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82
Beneficios Sociales	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00
Aportes IESS	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18
Aportes IECE	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
Administrativos	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00
Servicios Básicos (Agua, Luz, Teléfono)	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Publicidad y Comercialización	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00
Artículos de Limpieza	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Artículos de Oficina	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
COSTOS VARIABLES	55.663,71	55.942,02	56.221,73	56.502,84	56.785,36	57.069,28	57.354,63	57.641,40	57.929,61	58.219,26	
Alojamiento	1.570,56	1.578,41	1.586,30	1.594,23	1.602,20	1.610,21	1.618,26	1.626,36	1.634,49	1.642,66	
Alimentos Restaurante	38.139,15	38.329,85	38.521,49	38.714,10	38.907,67	39.102,21	39.297,72	39.494,21	39.691,68	39.890,14	
Mantenimiento Actividades Recreat.	14.754,00	14.827,77	14.901,91	14.976,42	15.051,30	15.126,56	15.202,19	15.278,20	15.354,59	15.431,36	
Mercadería para Venta de Suvenires	1.200,00	1.206,00	1.212,03	1.218,09	1.224,18	1.230,30	1.236,45	1.242,64	1.248,85	1.255,09	
Utilidad antes de Participación	144.507,96	157.055,11	170.112,90	186.111,84	200.255,26	214.974,36	230.292,21	246.232,81	262.821,12	280.083,10	
Repartición Trabajadores (15%)	21.676,19	39.263,78	42.528,22	46.527,96	50.063,81	53.743,59	57.573,05	61.558,20	65.705,28	70.020,78	
Utilidad antes de Impuestos	122.831,76	117.791,33	127.584,67	139.583,88	150.191,44	161.230,77	172.719,16	184.674,61	197.115,84	210.062,33	
Impuesto a la Renta (25%)	30.707,94	29.447,83	31.896,17	34.895,97	37.547,86	40.307,69	43.179,79	46.168,65	49.278,96	52.515,58	
Reserva Legal (10%)	9.212,38	8.834,35	9.568,85	10.468,79	11.264,36	12.092,31	12.953,94	13.850,60	14.783,69	15.754,67	
UTILIDAD NETA	82.911,44	79.509,15	86.119,65	94.219,12	101.379,23	108.830,77	116.585,43	124.655,36	133.053,19	141.792,07	
Amortización de Diferidos	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	3.985,68	
Depreciación	29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	27.144,33	
Reserva Legal	9.212,38	8.834,35	9.568,85	10.468,79	11.264,36	12.092,31	12.953,94	13.850,60	14.783,69	15.754,67	
Flujo de caja	-812.021,76	125.662,83	121.882,51	129.227,51	135.817,92	143.773,59	152.053,09	160.669,38	169.635,97	178.966,89	188.676,76
Supuestos	El Porcentaje de Ocupación incrementa en un 4% anual La Inflación aumenta en un 0,5% anual No se incrementan precios durante este tiempo										
	Inflación Promedio Anual 4,46%					Ocupación Promedio Anual 52%					



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Flujo de Caja Pesimista Anual

FLUJO DE CAJA PESIMISTA ANUAL											
Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INVERSIÓN	-812.021,76										
Terreno	-250.000,00										
Edificaciones	-447.370,58										
Muebles y Enseres	-27.758,00										
Maquinaria y Equipos	-18.978,00										
Elementos Informáticos	-7.300,00										
Vehículos	-10.000,00										
Ganado	-4.000,00										
Estudios e Investigación	-20.000,00										
Constitución, Tasas y Permisos	-3.474,20										
Inventario de Mercaderías	-1.200,00										
Capital de Trabajo	-21.940,98										
INGRESOS	0,00	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18	242.109,18
Alojamiento		96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58	96.579,58
Alimentación		73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60	73.241,60
Actividades Recreativas*		72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00	72.288,00
COSTOS TOTALES	188.175,37	188.948,25	237.113,73	231.319,17	231.928,28	230.546,54	231.176,06	231.814,01	232.461,50	233.118,69	233.118,69
Amortización de Diferidos	3.985,68	3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24
Dividendo Cooperativa		3.985,68	3.985,68	3.985,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendo BNF		0,00	0,00	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24
Depreciación	29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.145,33	25.145,33	25.145,33	25.145,33	25.145,33
COSTOS FIJOS	115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.992,81	115.993,81	115.993,81	115.994,81	115.995,81	115.996,81
Impuestos	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.127,81	31.128,81	31.129,81	31.130,81	31.131,81
IVA		29.053,10	29.053,10	29.053,10	29.053,10	29.053,10	29.053,10	29.053,10	29.053,10	29.053,10	29.053,10
Tasa Servicios Turísticos (Municipio)		112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Impuesto Turístico (Ministerio)		112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Tasa Turística Agua 0,05%		20,80	20,80	20,80	20,80	20,80	20,80	20,80	20,80	20,80	20,80
Contribución Mil x Uno sobre Activos		766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	766,61	767,61	768,61	769,61	770,61
Uso del Suelo		200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Impuesto Predial		48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
Registro Actividad Turística		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Permiso Sanitario		560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00
Patente Municipal		53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30
Registro Actividad Comercial RAC		15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Bomberos		50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Registro Unico de Proveedores		112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Permiso de Func. Intendencia		15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Remuneraciones	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00	74.075,00
Sueldos Empleados		54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82	54.122,82
Beneficios Sociales		12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00	12.755,00
Aportes IESS		6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18	6.837,18
Aportes IECE		360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
Administrativos	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00	10.790,00
Servicios Básicos (Agua, Luz, Teléfono)		6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Publicidad y Comercialización		2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00	2.690,00
Artículos de Limpieza		1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Artículos de Oficina		900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
COSTOS VARIABLES	38.643,56	39.416,43	40.007,67	40.607,79	41.216,91	41.835,16	42.462,69	43.096,63	43.746,12	44.402,31	44.402,31
Alojamiento		965,80	985,11	999,89	1.014,89	1.030,11	1.045,56	1.061,25	1.077,16	1.093,32	1.109,72
Alimentos Restaurante		25.634,56	26.147,25	26.539,46	26.937,55	27.341,62	27.751,74	28.168,02	28.590,54	29.019,39	29.454,68
Mantenimiento Actividades Recreat.		10.843,20	11.060,06	11.225,96	11.394,35	11.565,27	11.738,75	11.914,83	12.093,55	12.274,96	12.459,08
Mercadería para Venta de Souvenires		1.200,00	1.224,00	1.242,36	1.261,00	1.279,91	1.299,11	1.318,60	1.338,37	1.358,45	1.378,83
Utilidad antes de Participación	53.933,81	53.160,94	4.995,45	10.790,02	10.180,90	11.562,65	10.933,12	10.295,18	9.647,68	8.990,49	8.990,49
Repartición Trabajadores (15%)		8.090,07	7.974,14	7.49,32	1.618,50	1.527,14	1.734,40	1.639,97	1.544,28	1.447,15	1.348,57
Utilidad antes de Impuestos	45.843,74	45.186,80	4.246,13	9.171,51	8.653,77	9.828,25	9.293,15	8.750,90	8.200,53	7.641,92	7.641,92
Impuesto a la Renta (25%)		11.460,93	11.296,70	1.061,53	2.292,88	2.163,44	2.457,06	2.323,29	2.187,73	2.050,13	1.910,48
Reserva Legal (10%)		3.438,28	3.389,01	318,46	687,86	649,03	737,12	696,99	656,32	615,04	573,14
UTILIDAD NETA	30.944,52	30.501,09	2.866,14	6.190,77	5.841,29	6.634,07	6.272,88	5.906,86	5.535,36	5.158,30	5.158,30
Amortización de Diferidos		3.985,68	3.985,68	51.559,92	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24	47.574,24
Depreciación		29.553,33	29.553,33	29.553,33	27.144,33	27.144,33	25.144,33	25.144,33	25.144,33	25.144,33	25.144,33
Reserva Legal		3.438,28	3.389,01	318,46	687,86	649,03	737,12	696,99	656,32	615,04	573,14
Flujo de caja	-812.021,76	67.921,81	67.429,11	84.297,85	81.597,21	81.208,89	80.089,76	79.688,43	79.281,75	78.868,97	78.450,01
Supuestos	El Porcentaje de Ocupación no se incrementa La Inflación aumenta en un 2% anual No se incrementan precios durante este tiempo					Inflación Promedio Anual 4,47% Ocupación Promedio Anual 32%					



UNIVERSIDAD DE CUENCA

GUÍA DE PRÁCTICAS AMBIENTALES GENERALES

Art.9.- Aquellos establecimientos que no cuentan con guías de prácticas ambientales sectoriales deberán cumplir con las siguientes GPA generales:

9.1 MANEJO AMBIENTAL DE RESIDUOS

1. Los residuos de tintas, lacas, pinturas, solventes, etc. deben ser almacenados en contenedores separados, claramente identificados y en lugares donde no funcionen equipos eléctricos. Estos residuos deben ser entregados al recolector o a los gestores ambientales.
2. Los residuos provenientes de áreas de mantenimiento y bodegas (papel, cartón, vidrio), salvo el caso de envases o embalajes de productos peligrosos de acuerdo a las hojas técnicas de seguridad o información del proveedor, deben separarse para el reciclaje y reutilización. En caso contrario serán entregados al gestor ambiental, o en su defecto al recolector municipal o su delegado.
3. Los aceites minerales, sintéticos, grasas lubricantes y solventes hidrocarbureados, generados en el establecimiento, deberán ser recolectados y dispuestos, por separado y previo a un proceso de filtrado primario, en tanques de almacenamiento debidamente identificados y etiquetados, y protegidos de la lluvia.
4. El establecimiento deberá entregar los residuos de aceites y grasas lubricantes y solventes hidrocarbureados contaminados, al gestor ambiental. El establecimiento deberá contar con las facilidades para la recolección y acceso al gestor ambiental, el cual realizará el retiro sin costo alguno.
5. Los generadores no podrán comercializar o disponer de los aceites y grasas lubricantes usados, solventes hidrocarbureados contaminados, ni mezclarlos con aceites térmicos y/o dieléctricos, diluirlos, y tampoco deberá quemarlos en mezclas con diesel o bunker a temperaturas inferiores a 1200 grados centígrados.
6. Los generadores de aceites y grasas lubricantes usados, solventes hidrocarbureados contaminados, deberán llevar un registro sobre el tipo de residuo, cantidad, frecuencia y tipo de almacenamiento provisional.
7. Los residuos de madera, textiles, pétreos, etc., deberán ser almacenados en contenedores cerrados y deberán ser entregados a gestores ambientales o al recolector municipal o su delegado
8. El área en la cual se localicen los recipientes de almacenamiento, deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:
 - a. Contar con techo.
 - b. Tener facilidad de acceso y maniobras de carga y descarga.
 - c. El piso debe ser impermeabilizado.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

- d. No debe existir ninguna conexión al sistema de alcantarillado o a un cuerpo de agua.
 - e. Todos los establecimientos que manejen residuos líquidos de solventes, combustibles, grasas, aceites, etc., contarán con un lugar destinado para la disposición provisional de estos residuos, provisto de un dique perimetral, conectado a un contenedor de derrames, con capacidad equivalente al 110% del volumen del residuo almacenado.
 - f. El área circundante al sitio de almacenamiento de residuos deberá estar limpia en un radio de 10 m.
9. Los residuos sólidos domésticos deberán ser entregados al recolector municipal o su delegado en los días y horarios establecidos. Está prohibido arrojar basura en quebradas, cauces de agua, lotes baldíos y en general a cielo abierto.

9.2 MANEJO AMBIENTAL DE EMISIONES ATMOSFÉRICAS Y RUIDO

1. Las fuentes de combustión (calderos, generadores, hornos, etc.) y de procesos (polvo, olores, etc.) deben contar con sistemas de captación, filtración, extracción, depuración, etc., de sus emisiones.
2. En el caso de que el establecimiento cuente con grupos electrógenos cuyo uso sea mayor de 60 horas por semestre y su potencia supere los 37 Kw, deberán presentar las caracterizaciones físico-químicas de sus emisiones gaseosas en el mes de noviembre de cada año.
3. Los establecimientos que cuenten con fuentes emisoras de ruido, deberán estar aislados acústicamente.
4. exterior del sitio, no rebasen los límites máximos permitidos de acuerdo a la zonificación.
5. En lugares visibles del establecimiento se deberán colocar letreros de advertencia respecto a la afectación a la salud que puede ocasionar la exposición prolongada a elevados niveles de ruido.
6. Está prohibido el uso de parlantes o altavoces en la vía pública.

9.3 MANEJO AMBIENTAL DE AGUAS RESIDUALES NO DOMÉSTICAS

1. Está prohibido descargar efluentes residuales hacia la vía pública, así como infiltrarlos en el suelo o su vertido directo a quebradas y cursos hídricos.
2. Los establecimientos que generen vertidos líquidos no domésticos deberán contar con medidas de control: canaletas, sedimentadores, trampas de grasas, previamente a su descarga a la red de alcantarillado público o a cualquier cauce de agua.



9.4 MANEJO DE RIESGOS

1. El establecimiento deberá acatar las disposiciones del Reglamento de Prevención de incendios y las recomendaciones emitidas por el Cuerpo de Bomberos.
2. Las instalaciones eléctricas deberán estar aisladas, protegidas y fijas.
3. El personal deberá estar capacitado en la prevención y control de los riesgos sobre el manejo de productos químicos y residuos especiales.
4. El establecimiento deberá utilizar materiales, productos y suministros permitidos a nivel local y nacional.
5. El establecimiento deberá mantener todos sus insumos, materias primas, y productos químicos, etc., identificados y etiquetados, controlando particularmente el tiempo de vigencia y las condiciones de almacenamiento, las cuales deberán disponer de ventilación y no estarán conectadas directamente al alcantarillado público.