



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL

TRABAJO DE TITULACIÓN:

“Estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos”.

ELABORADO POR:

Econ. Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado

Previa a la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y Economía
Empresarial

TUTOR:

Econ. Juan Gabriel López Vera, Mgs

Guayaquil, a los 8 días de abril de 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la Economista Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y Economía Empresarial.

Guayaquil, a los 8 días del mes de abril de 2021

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

Econ. Juan Gabriel López Vera, Mgs

REVISORES:

Econ. Carlos Martínez Murillo, Mgs

Ing. Quim. María Josefina Alcívar Avilés, PhD

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Econ. Teresa Alcívar Avilés, PhD



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

YO, Econ. Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación “Estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos” previa a la obtención del Grado Académico de Magíster, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de la tesis del Grado Académico en mención.

Guayaquil, a los 8 días del mes de abril de 2021

EL AUTOR

Econ. Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

AUTORIZACIÓN

YO, Econ. Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación de Maestría titulado: “Estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 8 días del mes de abril de 2021

EL AUTOR

Econ. Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado

REPORTE URKUND

URKUND Teresa Alcívar Avilés (maria.alcivar10)

Documento: Analisis de urkund de Angelica Elisabeth Cárdenas Alvarado.pdf (0110896138)

Presentado por: Teresa Alcívar Avilés (maria.alcivar10@ecu.ucsg.edu.ec)

Recibido: maria.alcivar10.ucsg@analysis.orkund.com

4% de estas 68 páginas, se componen de texto presente en 24 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

- http://repositorio.une.edu.ec/bitstream/123456789/15900/1/65496_1.pdf
- <http://www.gubirnet.galapagos.gob.ec/gubirnet/gubirnet-comision-de-funcionamiento/>
- EMPRENIMIENTO-RESORT.docx
- Avance Diseño - Correa Palma.docx
- <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11269/1/T-UCSG-PRF-ECO-404-508.pdf>
- <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11269/1/T-UCSG-PRF-ECO-404-508.pdf>
- M Osoico-creación de un hostel ecológico en la playa de puerto engabao, provincia del guayas, año 2016.docx
- ROSA VADORA OÑA CHIRUUII.doc

95% #1 Activo **Fuente externa:** <http://201.159.223.100/bitstream/3317/15800/1/T-UCSG-POS-AFEE-239.pdf> **95%**

SISTEMA DE POSGRADO MAESTRIA EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL TRABAJO DE TITULACION: "Estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos".

Previa a la obtención del Grado Académico de Magister en Finanzas y Economía Empresarial

ELABORADO POR: Econ. Angelica Elisabeth Cárdenas Alvarado TUTOR: Econ. Juan Gabriel López Vera, MBA

Guayaquil, a los 8 días de abril de 2021

SISTEMA DE POSGRADO

CERTIFICACIÓN Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la Economista Angelica Elisabeth Cárdenas Alvarado, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Finanzas y Economía Empresarial. Guayaquil, a los 8 días del mes de abril de 2021 DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACION _____

Econ. Juan Gabriel López Vera, Mgr REVISORES: _____ Nombre _____ Nombre _____



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme protegido e iluminado mi camino, a mis queridos padres por el apoyo incondicional que me brindaron en cada momento, a mis hermanos, a todos mis familiares y amigos que de una u otra manera fueron parte y contribuyeron para que cumpla esta meta tan anhelada, a mis catedráticos, por todos los conocimientos importantes que me transmitían, a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil y a mi apreciado tutor de tesis el Econ. Juan Gabriel López, Mgs, quién durante todo el proceso de la elaboración de este trabajo investigativo me guió y me alentó para culminar con éxito el mismo.

Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

DEDICATORIA

A mis padres quienes siempre apoyan mis decisiones, me aconsejan y me animan a cumplir mis sueños, a mis hermanos, a mi sobrina, a mis inolvidables abuelitos que me guían desde el cielo, a todos mis familiares y amigos que cada día me impulsan a conseguir mis metas.

Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado

ÍNDICE

AGRADECIMIENTO	VI
DEDICATORIA.....	VII
ÍNDICE.....	VIII
RESUMEN	XVII
ABSTRACT	XVIII
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	3
Planteamiento del Problema	3
Antecedentes	3
Planteamiento del problema.....	4
Formulación del problema	5
Sistematización del problema	6
Justificación de la investigación	6
Delimitación del tema.....	7
Delimitación espacial	7
Delimitación temporal.....	7
Objetivos de la investigación	7
Objetivo General	7
Objetivos específicos	7
Fuentes de información.....	7
Información primaria	7
Información secundaria.....	8
Marco Teórico.....	8
Turismo Sostenible.....	8
Ecoturismo o Turismo ecológico	9
Teoría del Turismo Sostenible en las Islas Galápagos.....	10
Sustentabilidad Empresarial.....	13
Economía Ambiental.....	15
Trabajos Previos	16
Marco Conceptual.....	17

Actividades turísticas	17
Alojamiento.....	17
Servicio de alimentación y bebidas.....	17
Hostería	17
Materiales ecológicos.....	18
Estudio de mercado	18
Estructura Organizacional	18
Marco Legal.....	18
Permiso Ambiental a través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA)	
.....	19
Requisitos para obtener el permiso de funcionamiento de la Hostería Ecológica ..	20
Marco Metodológico.....	21
Tipo de estudio de la investigación	21
Operacionalización de las variables	22
Tipo de la muestra.....	24
Definición de la población y tamaño de la muestra	24
Técnicas utilizadas para la recopilación de datos y proceso de su análisis.....	25
CAPÍTULO II.....	26
Estudio de Mercado	26
Diseño de la encuesta y recolección de la información	26
Análisis de los resultados.....	26
Entrevista a Experto	33
Análisis de la Oferta y la Demanda	35
Oferta	35
Proyección de la oferta.....	36
Demanda	36
Proyección de la demanda.....	37
Demanda Insatisfecha	38
Análisis de las 5 Fuerzas de Porter	39
Amenaza de entrada de nuevos competidores	39
Rivalidad entre competidores.....	40
Poder de negociación de los compradores	41
Poder de negociación de los proveedores	41
Amenaza de ingreso de productos sustitutos	41

FODA y Matriz Estratégica	42
Análisis PESTAL.....	45
Políticos.....	45
Económicos	45
Sociales	48
Tecnológicos	49
Ambientales.....	49
Legales	50
Estrategia de Marketing Mix	50
Producto (Servicio)	51
Precio.....	51
Plaza	52
Promoción	53
Comercialización	54
Ventajas competitivas	54
CAPÍTULO III	56
Propuesta	56
Nombre de la Empresa.....	56
Tipo de la Empresa	56
Razón Social	56
Misión/Visión	56
Misión	56
Visión	57
Valores de la Hostería.....	57
Logotipo.....	58
Imagen corporativa	58
Servicios a ofrecer	59
Segmento objetivo	59
Localización.....	59
Datos generales de la construcción	60
Distribución de las áreas de la Hostería.....	60
Capacidad del Servicio	61
Organigrama funcional y proceso de la prestación del servicio	61
Ciclo del negocio	65

Estructura Organizacional.....	66
Perfiles profesionales y descripción de funciones	67
Políticas de calidad	71
Viabilidad Económica y Financiera	71
Inversión inicial	72
Depreciaciones.....	73
Capital de trabajo	73
Financiamiento.....	74
Costos y gastos.....	74
Proyección de gastos.....	75
Ingresos	76
Proyección de ingresos totales	78
Punto de Equilibrio	78
Estado de Pérdidas y Ganancia.....	82
Balance general proyectado	85
Flujo de caja.....	87
Evaluación financiera	90
Tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR) ponderada.....	90
Valor actual neto (VAN).....	91
Tasa Interna de Retorno (TIR).....	93
Relación Beneficio Costo B/C.....	95
Periodo de recuperación de la inversión	96
Ratios de rentabilidad	98
Análisis de riesgos	99
Riesgo de mercado.....	100
Riesgo económico.....	100
Riesgo financiero	100
CONCLUSIONES.....	102
RECOMENDACIONES	104
BIBLIOGRAFÍA	105
ANEXOS.....	112

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de las variables	23
Tabla 2 Características sociodemográficas de los encuestados.....	27
Tabla 3 Datos del Entrevistado.....	33
Tabla 4 Oferta actual de los establecimientos de alojamiento que cuenta la Isla San Cristóbal	35
Tabla 5 Proyección de la oferta	36
Tabla 6 Demanda actual de turistas	37
Tabla 7 Proyección de la demanda	37
Tabla 8 Demanda insatisfecha	38
Tabla 9 Matriz FODA	43
Tabla 10 Matriz FODA Estratégica.....	44
Tabla 11 Variación del PIB (2015-2021)	47
Tabla 12 Variación mensual de la Inflación (2020-2021).....	48
Tabla 13 Precios de los Servicios y Productos	52
Tabla 14 Simbología a utilizarse en el diagrama de flujo de procesos.....	63
Tabla 15 Funciones - Gerente.....	67
Tabla 16 Funciones - Contador/a	67
Tabla 17 Funciones – Recepcionista	68
Tabla 18 Funciones - Chef	68
Tabla 19 Funciones – Botones.....	69
Tabla 20 Funciones - Camarera/o.....	69
Tabla 21 Funciones - Ayudante de cocina.....	70
Tabla 22 Funciones - Bartender.....	70
Tabla 23 Funciones - Mesero/a	71
Tabla 24 Inversión fija y diferida	72
Tabla 25 Depreciación mediante el método de línea recta.....	73
Tabla 26 Distribución del capital de trabajo.....	74
Tabla 27 Plan de financiamiento	74
Tabla 28 Costos de producción	75
Tabla 29 Gastos de operación.....	75
Tabla 30 Ingresos por hospedaje - Escenario pesimista	76
Tabla 31 Ingresos por servicio de alimentación y bebidas – Escenario pesimista	76

Tabla 32 Ingresos por hospedaje - Escenario normal.....	77
Tabla 33 Ingresos por servicio de alimentos y bebidas - Escenario normal.....	77
Tabla 34 Ingresos por hospedaje - Escenario optimista	77
Tabla 35 Ingresos por servicio de alimentos y bebidas - Escenario optimista	78
Tabla 36 Punto de equilibrio – Escenario pesimista.....	79
Tabla 37 Punto de equilibrio - Escenario normal	80
Tabla 38 Punto de equilibrio – Escenario optimista.....	81
Tabla 39 Estado de pérdidas y ganancias – Escenario pesimista	82
Tabla 40 Estado de pérdidas y ganancias - Escenario normal.....	83
Tabla 41 Estado de pérdidas y ganancias – Escenario optimista	84
Tabla 42 Balance general proyectado.....	85
Tabla 43 Flujo de caja - Escenario pesimista	87
Tabla 44 Flujo de caja - Escenario normal	88
Tabla 45 Flujo de caja - Escenario optimista	89
Tabla 46 Cálculo de la TMAR sin deuda	90
Tabla 47 Cálculo de la TMAR con deuda	91
Tabla 48 Resultados del VAN - Escenario pesimista.....	92
Tabla 49 Resultados del VAN - Escenario normal	92
Tabla 50 Resultados del VAN - Escenario optimista.....	93
Tabla 51 Resultado de la TIR - Escenario pesimista.....	94
Tabla 52 Resultados de la TIR - Escenario normal	94
Tabla 53 Resultados de la TIR - Escenario optimista	95
Tabla 54 Cálculo de la relación beneficio/costo.....	95
Tabla 55 Período de la recuperación de la inversión – Escenario pesimista.....	96
Tabla 56 Período de recuperación de la inversión - Escenario normal	97
Tabla 57 Período de recuperación de la inversión - Escenario optimista.....	98
Tabla 58 Cálculo de los ratios de Rentabilidad	99

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Frecuencia de viaje de los encuestados, adaptado del Estudio de Mercado ...	28
Figura 2: Tipo de organización de viaje de los encuestados, adaptado del Estudio de Mercado.....	28
Figura 3: Personas con las que salen de viaje los encuestados.....	29
Figura 4: Personas que han viajado a las Islas Galápagos, adaptado del Estudio de Mercado.....	29
Figura 5: Personas que les gustaría viajar a las Islas Galápagos, adaptado del Estudio de Mercado.....	30
Figura 6: Atributos que consideran los encuestados al momento de elegir una Hostería, adaptado del Estudio de Mercado	30
Figura 7: Nivel de importancia de los atributos que los encuestados asocian con una Hostería Ecológica, adaptado del Estudio de Mercado	31
Figura 8: Tiempo que a los encuestados les gustaría estar alojados en una Hostería Ecológica, adaptado del Estudio de Mercado	32
Figura 9: Precios que los encuestados estarían dispuestos a pagar por día, adaptado del Estudio de Mercado.....	32
Figura 10: Las 5 fuerzas de Porter, adaptado de "Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia, por Porter, M, 2008.....	39
Figura 11: Evolución del PIB del Ecuador (2015-2020), tomado de Producto Interno Bruto (PIB) Trimestral, por BCE	46
Figura 12: Inflación mensual del Ecuador (2020-2021), tomado de Inflación Mensual Nacional, por BCE	47
Figura 13: Las 4P del Marketing Mix, adaptado de Las 4P del marketing mix, por Enciclopedia Económica, 2021	50
Figura 14: Canal de distribución directo	54
Figura 15: Canal de distribución indirecto	54
Figura 16: Logotipo de la Empresa	58
Figura 17: Imagen Corporativa	59
Figura 18: Organigrama de la Empresa.....	62
Figura 19: Proceso de la prestación del servicio de la Hostería Ecológica	64
Figura 20: Ciclo de vida del producto, adaptado del "Ciclo de vida del producto", por Levitt, 1965	66

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Modelo de encuesta.....	112
Anexo 2 Certificado del traductor	118
Anexo 3 Resultado de las encuestas	119
Anexo 4 Documentos de respaldo del entrevistado	124
Anexo 5 Localización de la Hostería Ecológica “SCALEZIA”	125
Anexo 6 Diseño de las habitaciones (Cabañas).....	126
Anexo 7 Plano de la Hostería Ecológica “SCALEZIA”	127
Anexo 8 Gastos de construcción del edificio	128
Anexo 9 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas del área Administrativa	128
Anexo 10 Detalle de gastos de Muebles y Enseres del área Administrativa.....	128
Anexo 11 Detalle de gastos de Equipos y Computo del área Administrativa.....	129
Anexo 12 Detalle de gastos de Equipos de Oficina del área Administrativa	129
Anexo 13 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas del área del Restaurante – Bar	129
Anexo 14 Detalle de gastos de Muebles y Enseres del área del Restaurante – Bar	130
Anexo 15 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas del área de Bodega y Lavandería.....	130
Anexo 16 Detalle de gastos de Muebles y Enseres del área Bodega y Lavandería	130
Anexo 17 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas de la Plaza Central.....	130
Anexo 18 Detalle de gastos de Muebles y Enseres de la Plaza Central	131
Anexo 19 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas de la Habitaciones	131
Anexo 20 Detalle de gastos de Muebles y Enseres de las Habitaciones	131
Anexo 21 Depreciación acumulada de los activos fijos proyectada para diez años.....	132
Anexo 22 Detalle de gastos de mano de obra directa.....	133
Anexo 23 Detalle de gastos de mano de obra indirecta.....	133
Anexo 24 Detalle de gastos por concepto de materia prima	133
Anexo 25 Detalle de gastos de materiales utilizados para las habitaciones	133
Anexo 26 Detalle de gastos de materiales utilizados para el Restaurante – bar.....	134
Anexo 27 Gastos por concepto de materiales consolidado	134
Anexo 28 Detalle de gastos por concepto de útiles de aseo	134
Anexo 29 Detalle de gastos por concepto de insumos	135
Anexo 30 Detalle de gastos de mantenimiento	135

Anexo 31 Detalle de gastos de remuneraciones del personal administrativo	135
Anexo 32 Detalle de gastos de remuneraciones del personal de ventas.....	136
Anexo 33 Detalle del gasto por concepto de publicidad y propaganda.....	136
Anexo 34 Detalle de gastos por concepto de útiles de oficina	137
Anexo 35 Proyección de costos y gastos.....	138
Anexo 36 Proyección de ingresos – Escenario pesimista	139
Anexo 37 Proyección de ingresos – Escenario normal	139
Anexo 38 Proyección de ingresos – Escenario optimista.....	140
Anexo 39 Tasas referenciales de interés.....	141
Anexo 40 Tabla de amortización de la deuda.....	142
Anexo 41 Betas by Sector (US).....	143

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo primordial el realizar un estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos, la misma que se denominará “SCALESIA” y estará ubicada en una zona estratégica de la zona; por lo que, se puso en práctica los conocimientos teóricos referentes al tema, que se obtuvieron durante la elaboración de este proyecto.

Durante el desarrollo de ésta propuesta, se ha recopilado información principalmente de páginas web de instituciones públicas que están relacionadas de cierta manera con la idea empresarial que se requiere ejecutar, como son: Ministerio de Turismo, Ministerio del Ambiente y Agua, Consejo de Gobierno de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos, Dirección Nacional de Parque Nacional Galápagos, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal, entre otras.

De igual forma con la realización del estudio de mercado se obtuvo datos acerca de la demanda y oferta existente en el lugar, con lo que se pudo determinar que el número de turistas que día a día ingresan a la Isla San Cristóbal es significativo; y, de acuerdo a las encuestas aplicadas a los turistas nacionales y extranjeros se estableció que la gran mayoría de estos, prefieren hospedarse en establecimientos de tipo ecológico y que estén conectados de cierta forma con la naturaleza y el medio ambiente; en tal virtud, esto hace pensar que la iniciativa planteada se vuelve más atractiva y rentable, en tanto que si bien existe una gran cantidad de hoteles en la zona, no existen aún un lugar de alojamiento bajo la denominación de Hostería Ecológica, lo que sin duda alguna es una realidad que coadyuva a que el proyecto sea factible, como se puede comprobar en el estudio económico y financiero efectuado.

Finalmente se analizan los riesgos que probablemente tendría que enfrentar la empresa en mención; así como, se describen las conclusiones y recomendaciones de este trabajo investigativo, los cuales reflejan que la ejecución del proyecto aportará al desarrollo turístico, social, económico y ambiental de la Isla.

Palabras Claves: Hostería Ecológica, Alojamiento, Economía Ambiental, Factibilidad.

ABSTRACT

The main objective of this research is to carry out an economic and financial feasibility study for the implementation and operation of an Ecological Inn, on San Cristóbal Island. The project's name is "SCALESIA" and its located in a strategic zone; The theoretical knowledge regarding this subject was obtained during the development of the project.

Information has been collected mainly from web sites of public institutions which are related to this business such as the Ministry of Tourism, Ministry of Environment and Water, Government Council of Special Regime for the Province of Galapagos, Galapagos National Park Administration, Autonomous Decentralized Municipal Government of San Cristóbal, etc.

Furthermore, we found data about the demand and existing supplies in the local area with the market study's research. This helped us have statistics of visitors coming into the island. According to the surveys applied to national and foreign tourists. we have determined, that most people prefer to stay in eco-friendly places where they can connect somehow with nature. This initiative becomes more attractive and profitable. There is a number of hotels around, however, none of them are considered "Hostería Ecológica". There is no doubt that this is a contributing factor to making the project feasible, as can be seen in the economic and financial study that has been carried out.

Finally, risks that you would probably have to tackle in the company in question are analyzed; As well as, the conclusions and recommendations of this investigation are described, which reflect that the execution of the project will bet on the tourist, social, economic and environmental development of the island.

Keywords: Ecological Hostel, Accommodation, Enviromental Economics, Feasibility.

INTRODUCCIÓN

El turismo en el Ecuador se ha convertido en una fuente de ingresos considerablemente buena, en razón de que cada vez incrementa la cantidad de turistas que recorren el país; por contar con múltiples atractivos turísticos, como por ejemplo “Las Islas Galápagos”, el cual según el Ministerio del Ambiente y Agua (MAE) es un archipiélago que está localizado a 1.000 kilómetros de la costa ecuatoriana, mismo que está conformado por siete islas mayores, que son: Isabela, Santa Cruz, Fernandina, Santiago, San Cristóbal, Floreana y Marchena; 14 islas menores; 64 islotes y 136 rocas; y, cuenta con dos áreas protegidas: El Parque Nacional Galápagos y la Reserva Marina de Galápagos (MAE, 2015).

La provincia de Galápagos es considerada como el primer destino turístico del país, por tal motivo es visitada por un gran número de personas tanto nacionales como internacionales, que generalmente miran a este lugar, como un sitio interesante para conocer y adentrarse con la naturaleza, principalmente por su origen volcánico, rasgos geológicos, extraordinaria flora y fauna, amplia diversidad y singularidad de especies que habitan en ella; mismas que no se encuentran en ninguna otra parte del mundo.

Es menester indicar que de acuerdo a la información que proporcionada por la Dirección del Parque Nacional Galápagos (DPNG), en el 2019 los visitantes residentes en Ecuador Continental representaron el vital mercado para el turismo de Galápagos, con cerca de 89.000 turistas; así como, los principales países emisores que son: Estados Unidos, Reino Unido, Alemania, Canadá, con aproximadamente 79.000, 13.000, 12.000 y 10.000 turistas, respectivamente; así también, las personas provenientes de Australia, Argentina, Francia, países bajos y España que de igual forma están considerados dentro del top de los 10 países emisores, los cuales en el año mencionado representaron el 85% de los turistas del archipiélago (DPNG, 2020).

En el presente trabajo nos referiremos específicamente a la Isla San Cristóbal, misma que conformidad a la información descrita en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal (GADMSC), está ubicada en la parte occidental del archipiélago, tiene una superficie de 558 k2 y cuenta con 7.199 habitantes (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015); su gente se dedica entre otras actividades, a la pesca, comercio, agricultura, artesanía, transporte y turismo. En lo relativo a su clima, se

puede indicar que la época de calor inicia desde el mes de enero hasta junio, tiempo en el que se presentan precipitaciones moderadas y la temperatura fluctúa entre los 22°C y los 31°C; y, la época de frío va desde julio hasta diciembre y la temperatura oscila entre los 18°C y los 25°C; es decir, el clima es templado (GADMSC, 2021).

Finalmente, es importante indicar que la Isla en mención con el transcurso del tiempo ha ido mejorando ampliamente su infraestructura; así como, los servicios, la tecnología y las vías de acceso a las diferentes áreas de visita. Así mismo, cuenta con un Centro de Gestión de Residuos Sólidos, el cual fue implementado con el propósito de realizar actividades de procesamiento intermedio de la basura, situación que ha tenido buena acogida por la población (GADMSC, 2021).

Por lo expresado, para este tema de investigación, se desarrolló un estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, la cual pueda ser considerada como una nueva alternativa de hospedaje para los turistas que diariamente ingresan en esta, ya que será un sitio cómodo con atención de calidad y sobre todo con adecuaciones ecológicas, las mismas que estarán estructuradas tomando en consideración la conservación del agua, la energía y el reciclaje, que brinden a los clientes un espacio de paz y tranquilidad, que se complemente con el ambiente de la Isla, con la finalidad de otorgar un mayor confort y confianza a los usuarios que la frecuenten y así poder posesionarse como una de las mejores hosterías de la Región Insular; y de esta manera coadyuvar a la conservación ambiental del lugar, en la generación de empleo y finalmente obtener una alta rentabilidad del negocio.

La Hostería Ecológica contará con todos los permisos de funcionamiento tanto de infraestructura como ambientales que se requieran; y, estará basada en el Reglamento de Alojamiento Turístico Provincial de Galápagos vigente, emitida por el Ministerio del Ecuador; así mismo, por las normativas internas de las instancias pertinentes que están relacionadas con el tema, con el fin de no tener ningún tipo de inconvenientes y así conseguir que los impactos que genere la empresa; estos son, sociales, económicos y ambientales, sean positivos.

CAPÍTULO I

Planteamiento del Problema

Antecedentes

Durante los siglos XVI al XIX, las Islas Galápagos fueron utilizadas como puntos estratégicos, por los piratas y balleneros, los cuales efectuaban excesivas cacerías de tortugas, ballenas y lobos marinos; mientras que, en el Gobierno de Juan José Flores, específicamente el 12 de febrero de 1832, este archipiélago fue incorporado oficialmente a la República del Ecuador y se nombró como Gobernador General de las Islas en mención a José de Villamil (MAE, 2015).

En 1835, llega al archipiélago, en el buque llamado HMS Beagle, el científico naturalista inglés Charles Darwin, quien sus observaciones naturales y ambientales; así como, sus descubrimientos de especies, los reflejó en su famoso libro “El origen de las especies por medio de la selección natural, o la preservación de las razas preferidas en la lucha por la vida”. Por otra parte, es pertinente indicar que en el transcurso de la Segunda Guerra Mundial; esto es, entre los años 1942 y 1947 dentro del territorio de Galápagos se introdujeron bases militares estadounidenses (MAE, 2015).

Así también, como sucesos relevantes se manifiesta que en 1959 se creó el Parque Nacional Galápagos, que es un área protegida que abarca el 97% de la superficie terrestre del archipiélago, mismo que fue declarado por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad y Reserva de la Biosfera, en 1978 y 1984, respectivamente; así como, en 1998 se creó la Reserva Marina de Galápagos, que protege los ambientes marinos que existen a su alrededor (MAE, 2015).

La provincia de Galápagos está administrada por el Consejo de Gobierno del Régimen Especial (CGREG), el cual es un organismo que se encarga de la planificación y el ordenamiento territorial; así como, del correcto manejo de los recursos y la organización de las diferentes actividades que se desarrollan en las Islas, con el objetivo de garantizar la conservación del patrimonio natural del estado y del buen vivir (CGREG, 2021).

Por otro lado, es preciso indicar que inicialmente los habitantes de las Islas Galápagos subsistían gracias a la producción agrícola de las partes altas, tiempo después con el desarrollo de la actividad pesquera y actualmente con los ingresos provenientes del turismo, lo que se ve reflejado en los datos estadísticos de ingreso de visitantes a la zona en el año 2019, pues alcanzó a 271.238 turistas, de los cuales aproximadamente 183.000 fueron visitantes extranjeros y 89.000 ecuatorianos (DPNG, 2019).

Adentrándonos al sitio en donde va a estar ubicada la Hostería Ecológica, esto es, la Isla San Cristóbal, se establece que su cabecera cantonal se denomina Puerto Baquerizo Moreno, siendo este la capital política de la provincia de Galápagos; este lugar está dirigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal, que es un organismo que se encarga de promover el desarrollo sustentable del cantón, a través de una adecuada planificación estratégica, con el propósito de contribuir al bienestar tanto material así como espiritual de la población, al fortalecimiento del civismo, de la confraternidad y el progreso, con total transparencia y ética institucional (GADMSC, 2021).

El cantón indicado cuenta con el Ecomalecón Charles Darwin, sitio que está construido con piedra volcánica y a su alrededor se encuentran jardinerías de plantas endémicas y nativas; por otra parte, el Puerto cuenta con servicios generales como son: aeroportuario, hospitalario, seguridad ciudadana y vialidad; así como, con atractivos turísticos, entre los cuales se tiene: Jardín de Opuntias, La Casa del Ceibo, Playa Mann, Galapaguera Natural, León Dormido, Punta Pucuna, Bahía Rosa Blanca, Laguna del Junco, Centro de Interpretación, Lobería, Puerto Chino, Cerro Tijeretas, Playa Ochoa, Galapaguera de Cerro Colorado, Isla Lobos, Puerto Grande, Maglecito, Punta Pitt; en los que se pueden realizar actividades de fotografía, cabalgata, observación de aves, kayak, ciclismo, caminata, pesca vivencial turística, surf, buceo y snorkel; y, cuenta además con servicios turísticos, estos son: alojamiento, caferías, bares, discotecas, operadoras turísticas, transporte y restaurantes. Así también, se recalca que tiene una excelente gastronómica y existe seguridad para los visitantes (GADMSC, 2021).

Planteamiento del problema

En la Isla San Cristóbal, de acuerdo al Ministerio de Turismo (MINTUR), existen 89 establecimientos de alojamiento que están a disposición de los visitantes ecuatorianos y

extranjeros, de los cuales 26 son casas de huéspedes, 47 hostales, 15 hoteles y 1 LODGE; lo que evidencia que no existe una clasificación bajo la denominación de Hostería Ecológica en el lugar, que ofrezca instalaciones y servicios de calidad que estén directamente relacionados con la naturaleza; y, con la esencia misma de la zona (MINTUR, 2021).

Al respecto, según el artículo 14, de la Sección segunda, Ambiente sano, de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), vigente desde el 20 de octubre de 2008, establece lo siguiente:

Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados (CRE, 2008).

Así mismo, es importante indicar que de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos (LOREG), vigente, está prohibido la construcción de infraestructura hotelera que no cumpla con los parámetros determinados en el Plan de Regulación Hotelera emitido por el Ministerio de Turismo, el cual se basará en estudios ambientales, socio culturales y otros estudios ejecutados para el efecto (LOREG, 2015).

Por lo expresado, se hace necesario implementar una Hostería Ecológica en el sitio mencionado, que coadyuve a la conservación del medio ambiente y que brinde a sus clientes una estadía en donde puedan sentirse más conectados con la naturaleza, situación que en cierta parte contribuirá para que tanto los turista nacionales como extranjeros escojan a la Isla San Cristóbal como el mejor destino natural.

Formulación del problema

¿Cuál es la factibilidad económica y financiera en la implementación de la Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos?

Sistematización del problema

¿Cuál es la caracterización de la demanda insatisfecha en el segmento de servicios de hospedaje en la Isla San Cristóbal?

¿Cómo se configura el tamaño de mercado al que se dirige la propuesta de valor de este trabajo?

¿Qué diseño debe tener la propuesta de valor para captar el mercado objetivo?

Justificación de la investigación

Las Islas Galápagos, son consideradas como el archipiélago volcánico mejor conservado en el planeta, mismo que impresiona a sus turistas por su diversidad y endemismo; por lo que, el número de personas que llegan a este sitio cada vez es mayor, situación que ha generado que el turismo sea la base de la economía de sus habitantes.

Por lo antes mencionado, es importante la realización del estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación de una Hostería Ecológica en la Isla San Cristóbal, porque se trata de una idea innovadora y de emprendimiento, tomando en cuenta que en la Isla no existe actualmente un sitio de alojamiento de este tipo y que la contaminación cada vez es mayor, lo dicho hace suponer que esta actividad empresarial dará lugar a interesantes rendimientos financieros y de generación de varios puestos de trabajo; así como, contribuirá para que propios y extraños generen conciencia ambiental, por otro lado, logrará que sus clientes a más de disfrutar de todos los atractivos turísticos que tiene la Isla, puedan sentirse en un ambiente ecológico, sano y amigable dentro de la Hostería, aspectos que todos los turistas aspiran lograrlo al escoger este destino.

Así también, la empresa por ser la única con las características antes descritas, tendrá la ventaja competitiva de acceder a una atractiva participación en el mercado; y, podrá negociar con proveedores turísticos de la Isla, que ofrezcan bienes y servicios de calidad, con la finalidad de activar la economía en la zona.

Delimitación del tema

Delimitación espacial

El estudio se delimitará en la Isla San Cristóbal perteneciente a la provincia del Galápagos.

Delimitación temporal

El proyecto de inversión tiene un horizonte de 10 años, el cual iniciará en el 2021 hasta el 2031.

Objetivos de la investigación

Objetivo General

Realizar un estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos.

Objetivos específicos

- Analizar cuáles son las fuentes de necesidades para la creación de una Hostería Ecológica.
- Determinar la brecha de oportunidad que se generaría al implementar el proyecto propuesto.
- Establecer un modelo apropiado de negocios con el que se pueda cumplir las metas establecidas dentro del proyecto, con la finalidad de obtener una alta productividad.

Fuentes de información

Información primaria

La información primaria se consiguió mediante los resultados de las encuestas efectuadas, las mismas que fueron aplicadas tanto a turistas nacionales como a extranjeros; con la finalidad de identificar sus gustos y preferencias, en lo que tiene que ver

especialmente al tipo de alojamiento que escogen durante sus viajes a lugares de atracción turística.

Información secundaria

La información secundaria, se obtuvo principalmente de las páginas web oficiales del: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal, Dirección del Parque Nacional Galápagos, Ministerio del Ambiente y Agua, Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos y Ministerio de Turismo, los cuales fueron muy útiles e importantes durante la elaboración de este proyecto; de igual forma, se consultó en libros y revistas.

Marco Teórico

Turismo Sostenible

El turismo sostenible según MAE (2015) se considera como “el desarrollo de una actividad recreacional responsable, que integra ejes importantes como el de conservar los recursos naturales y culturales, sostener el bienestar local asegurando una viabilidad económica y sensibilizar a través de educación e interpretación ambiental a los visitantes”.

De acuerdo a lo que se establece en la página web de la Organización Mundial del Turismo (OMT) existen varias directrices referentes al desarrollo sostenible del turismo, así como de las prácticas de gestión sostenible, las cuales son aplicables a las distintas formas de turismo que hay, en todos los tipos de destinos, incluyendo al turismo de masas y diversos segmentos turísticos; por lo que, los principios de sostenibilidad hacen referencia a aspectos como son: medioambientales, económicos y socioculturales del desarrollo turístico, mismos que deben tener un equilibrio adecuado, con la finalidad de garantizar su sostenibilidad a largo plazo; por lo que, el turismo sostenible principalmente, debe:

- Utilizar óptimamente los recursos medioambientales, ya que son elementos primordiales del desarrollo turístico, manteniendo los procesos ecológicos básicos y coadyuvando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica.

- Respetar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, así como conservar sus activos culturales y arquitectónicos y sus valores tradicionales; además aportar al entendimiento y la tolerancia intercultural.
- Asegurar que las actividades económicas vayan a ser viables a largo plazo, las cuales obtengan beneficios socioeconómicos para todos los agentes, mismos que deberán ser correctamente distribuidos y de esta manera generar oportunidades de trabajo, obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas, contribuyendo así a la disminución de la pobreza (OMT, 2021).

Tapia (2014) considera que una de las formas de turismo alternativo que mayor expectativa ha generado es el **ecoturismo**, el cual es establecido como una forma de turismo sostenible, en virtud de que, a más de poner énfasis en el tema medioambiental, considera también el factor socioeconómico. Por otra parte, establece que el turismo responsable no aparece como un tipo o modelo de un turismo específico, sino como un movimiento que busca determinar modelos de desarrollo turístico sostenibles y específicos para cada una de las zonas de destino, teniendo en cuenta sus variables sociales, económicas y medioambientales; así también que denuncia los impactos negativos que el turismo lleva o puede llevar consigo a las sociedades anfitrionas y la imagen distorsionada que los turistas pueden hacerse de la realidad que han ido a conocer; y finalmente, que valore y reclama la responsabilidad de turistas, tour-operadores, anfitriones e instituciones públicas a la hora de favorecer modelos turísticos responsables.

Ecoturismo o Turismo ecológico

De acuerdo a la investigación realizada, se establece que la primera persona que acuñó el término de ecoturismo fue el arquitecto Héctor Cevallos Lascuráin, en el año 1983; y, su definición fue publicada en su libro *Tourism, ecotourism and protected areas*, la misma que fue aceptada y utilizada por la Unión Mundial para la Naturaleza (IUCN), la cual el autor Rhodes (2004, p. 1) cita:

Aquella modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar áreas naturales relativamente sin disturbar con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos (paisaje, flora y fauna silvestres) de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural (del presente y del pasado) que puedan encontrarse

ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y cultural y propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales.

Por otra parte, el Ecoturismo se define, según la Sociedad Internacional de Ecoturismo (2015) como “un viaje responsable a áreas naturales que conserva el medio ambiente, sostiene el bienestar de la población local e implica interpretación y educación”.

Características:

La Organización Mundial del Turismo (OMT), en su página web oficial establece que el ecoturismo tiene las siguientes características:

- Gira en torno a la naturaleza, aspecto que es muy importante ya que los turistas se sienten motivados cuando observan y apreciación del medio natural; de igual forma por las culturales tradicionales que se asientan en zonas naturales.
- Incluye aspectos pedagógicos y de interpretación de la naturaleza.
- Generalmente, la organización está a cargo de operadores turísticos especializados y se acomoda a grupos reducidos; además, los proveedores de servicios suelen ser pequeñas empresas de propiedad local.
- Minimiza los impactos negativos sobre el entorno natural y sociocultural.
Apoya al mantenimiento de las zonas naturales que componen el atractivo ecoturístico, puesto que:
 - Crea beneficios económicos para las comunidades receptoras, las organizaciones y las autoridades que tratan las áreas naturales con fines de conservación.
 - Ofrece a las comunidades locales oportunidades alternativas de empleo e ingresos.
 - Fortalece la sensibilización de las zonas locales y de los turistas, referente a la importancia de la conservación de los bienes naturales y culturales. (OMT,2002)

Teoría del Turismo Sostenible en las Islas Galápagos

Un estudio realizado en las Islas Galápagos, publicado por WWF- Ecuador en el año 2016, indica que en el archipiélago habitan muchas especies emblemáticas y únicas; así como, que el mismo contiene aproximadamente 95% de su biodiversidad original; lo que le ha convertido en un sitio reconocido de investigación científica y académica; así también,

en un destino turístico de renombre internacional, razón por la cual, el sector turístico representa el motor del desarrollo socioeconómico local, pues este está conformado por una serie de servicios complementarios que crean el empleo en el lugar; es decir, la mayor cantidad de puestos de trabajo dependen de los visitantes. De igual forma, establece que el número de personas que llegan a las Islas cada vez es mayor, situación que conlleva a una expansión de la industria, la cual se convierte en una gran amenaza para el medio ambiente.

Por lo expresado, durante el proceso del estudio en mención, aplicaron a más de 400 visitantes que salían de las Islas en mención, una encuesta para determinar el valor de la naturaleza en la industria del turismo, información que sirvió para estimar la disposición a pagar (DAP) por la conservación de la naturaleza en la zona. Con los valores obtenidos se efectuó un análisis extenso de costo-beneficio, mismo que fue clasificado en tres escenarios que son: “sin crecimiento”, “crecimiento moderado” y “crecimiento rápido”, cuyos resultados se describen más adelante. Así mismo, en el reporte del estudio, se puntualiza que una cantidad controlada de visitantes sería más beneficiosa para la sostenibilidad del turismo en el lugar; en razón de que, ayudaría a perseverar la salud de los ecosistemas y de esta manera seguiría atrayendo visitantes con una alta DAP por conocer los ecosistemas únicos de las Galápagos; en tal virtud, un plan de manejo del turismo que controle la entrada de los pasajeros a las Islas, generaría una mayor rentabilidad sostenida y ayudaría que la provincia de Galápagos ofrezca y garantice un turismo reflejado en sus atributos naturales.

Por otra parte, se determina que la economía de Galápagos, depende en gran medida de los servicios eco-sistémicos marinos y terrestres; y, que tanto la industria del turismo, como la pesca, requieren de ecosistemas sanos y productivos. Así mismo, se indica que la riqueza de la biodiversidad y los ecosistemas de la zona, se ven afectados principalmente, por fuertes presiones ambientales causadas por el desarrollo humano, la industria turística y los efectos del cambio climático.

La encuesta mencionada en líneas anteriores también consideró el tiempo de la estadía, los lugares visitados, las actividades de los visitantes y su percepción acerca de la gestión de la naturaleza y la conservación de las Galápagos; mientras que, el valor socioeconómico de los servicios eco-sistémicos se calculó mediante dos métodos de valoración basados en

las preferencias evidenciadas en los resultados de la encuesta. El estudio tomó estos valores para crear nueva información y complementar análisis anteriores sobre escenarios de crecimiento turístico; lo que, se efectuó a través de un análisis de costo-beneficio que comparó los tres escenarios de crecimiento que se indicó en párrafos anteriores.

De acuerdo a lo descrito anteriormente, a continuación, se presenta los resultados del estudio:

Reveló una gran DAP por una mejor y adecuada gestión; así como una mayor conservación de la naturaleza entre los turistas de las islas Galápagos. Aunque los visitantes extranjeros y de altos ingresos tienen una DAP superior, la gran mayoría de visitantes asignó valores considerables a los ecosistemas y servicios recreativos del archipiélago. Los ecosistemas marinos se presentan como los más valiosos, seguidos por los terrestres. La estimación de la DAP total anual por una mejor y mayor conservación de la naturaleza. El análisis sugiere que los visitantes están dispuestos a pagar USD 17 millones adicionales a las tarifas de ingreso actuales.

Los indicadores correspondientes a que las personas disfruten de su estadía y proyecten regresar, son significativos para la prosperidad de la industria turística. El deseo de volver depende del estado de los ecosistemas. En las circunstancias actuales, casi 60% de los turistas regresarían a las Islas Galápagos. Esto indica que estas personas son propensas a recomendar las Galápagos a sus conocidos. Sin embargo, el control del número de visitantes y de la construcción es primordial, puesto que solo el 22% de los visitantes regresarían si las islas fuesen más concurridas. De igual forma, una disminución en la salud de los ecosistemas provocaría una menor cantidad de visitantes; por otra parte, si el ambiente natural fuese menos saludable, menos de 10% de los visitantes regresarían, mientras que 67% no lo haría en absoluto; situación que produciría implicaciones para la industria del turismo y, por ende, para la prosperidad de toda la zona insular.

Finalmente, se manifiesta que dos escenarios de crecimiento no son viables para las Islas en mención. En efecto, el de crecimiento moderado no es sostenible en el largo plazo y el de crecimiento rápido es insostenible incluso en el corto plazo. Un crecimiento rápido de las llegadas de visitantes produciría valores más altos en los primeros tres a siete años de análisis. Sin embargo, el aumento de la presión de la industria del turismo en el medio

ambiente local, podría hacer que el sector turístico colapsara después de que la capacidad de carga del área protegida fuese excedida y los ecosistemas naturales estuviesen muy degradados. En última instancia, esto generaría menores beneficios netos porque los visitantes pagarían menos por un ambiente degradado. El escenario “sin crecimiento” es el único que presenta un continuo aumento en los beneficios netos anuales; este produciría mayores beneficios que el escenario de “crecimiento moderado”, para 2016, y, a partir de 2020, en comparación con el escenario de “crecimiento rápido”. (WFF, 2016)

Sustentabilidad Empresarial

La sustentabilidad empresarial se basa principalmente en la innovación, la creatividad y la experimentación de nuevas maneras de producir y de crear negocios; hoy en día, los consumidores tienden a elegir marcas que estén comprometidas con el medio ambiente, lo que genera que exista ventajas como son: el ahorro significativo al reciclar o reducir la materia prima, puesto que el costo-beneficio de implementar soluciones ecoeficientes es necesario para ser competitivos; y, el crecimiento de la imagen del negocio como una marca ética y ambientalmente consecuente (teorema ambiental, 2016).

Por otro lado, la sustentabilidad en mención requiere adoptar estrategias de negocio para satisfacer los requerimientos de la empresa y de sus clientes, manteniendo y protegiendo los recursos naturales que serán esenciales en el futuro; de igual forma, la empresa debe desarrollar la habilidad de incluir todas las variables económicas, ambientales y sociales, con la finalidad de generar riqueza, valor agregado y certeza de largo plazo (teorema ambiental, 2016).

Según Salas (2006) “un negocio es sustentable cuando está constituido sobre pilares que le garantizan solidez para enfrentar cualquier turbulencia o para aprovechar mejor las oportunidades”. Así mismo, el mencionado autor, establece que los mercados con el pasar del tiempo se pueden arruinar, tanto por el exceso de oferta como por la carencia de la demanda, pero indica que las empresas pueden reinventarlos, con el propósito de darles sostenibilidad con prácticas de competencia y de gestión eficientes; por lo que, se puede decir que lo que le hace sustentable a una empresa o negocio es la aceptación que tiene la sociedad a lo referente a su operación y generación de beneficios.

Así también, Mendoza (2012) determina que “los negocios sustentables tienen el reto de mantenerse en constante innovación para ofrecer alternativas al consumo cotidiano”. Así como, indica que su responsabilidad principal es ofrecer productos y servicios que coadyuven a mejorar el medio ambiente, el entorno social y que permita obtener una mayor rentabilidad a la empresa.

Se pueden considerar cuatro tendencias básicas que pueden apoyar al progreso de los negocios sustentables, mismo que detallo a continuación:

- **El Director de finanzas cobra relevancia:** Lograr que el gasto sea eficiente y de esta manera conseguir un nivel significativo de costo. Es importante contar con una persona que se encargue exclusivamente a los aspectos financieros de la empresa.
- **Mayor rol activos de los empleados:** los equipos de trabajo de las empresas deben vigilar y preocuparse porque los mismos conserven políticas que estén estrechamente relacionadas con su misión.
- **Reportes de sustentabilidad:** Es importante que se realicen reportes periódicos de los impactos ambientales, que la empresa genera de acuerdo a su ámbito de competencia, ya que este generalmente, es un factor que puede incidir en la decisión de otorgamiento de créditos.
- **Rankings, concursos y certificaciones:** Es pertinente realizar iniciativas que estén relacionados con los espacios verdes, las mismas que pueden de cierta forma ser premiados o elogiadas, en razón de que situaciones como estas ayudan a un mejor posicionamiento de la empresa en el mercado (Mendoza, 2012).

Finalmente, Mendoza (2012) cita lo mencionado por Rubén Colomo, Gerente de divulgación tecnológica de Microsoft, esto es: “La tecnología puede ser un aliado clave en la reducción de costos y el impacto ambiental, existen tres claves que deben aplicarse como una especie de política en torno al uso de la tecnología”. Las tres acciones claves son: reducir, administrar y replantear, las cuales se refieren a la configuración de ahorro de energía de los dispositivos, a una estrategia de virtualización de archivos en la empresa, en tanto que puede salvar la vida a 2.5 hectáreas de árboles y recomendar añadir prácticas

como teleconferencias, con el propósito de disminuir el consumo de recursos en el traslado; respectivamente.

Economía Ambiental

La economía ambiental se presenta como disciplina en los años setenta, misma que se surgió como respuesta de los economistas neoclásicos a los problemas ambientales de la época contemporánea, la misma que está basada en las teorías de las externalidades de Pigou (1920) y Coase (1960); es por eso, que se puede decir que dicha rama estudia como la economía neoclásica pasó a incorporar el medio ambiente en sus análisis. (Chang, 2005, p. 178)

Al respecto, Labandeira, León & Vásquez (2007) manifiestan lo siguiente:

La economía ambiental trata de representar la economía real en la cual vivimos con un sistema abierto. Esto implica que para que esto funcione debe extraer recursos (materias primas y energía) del medio ambiente, procesar estos recursos (transformándolos en productos finales para el consumo) y emitir grandes cantidades de residuos (gases, líquidos y sólidos) de nuevo al medio ambiente. En este sentido, la perspectiva del equilibrio de materiales es el fundamento del análisis económico. (p. 14)

Por lo expresado, es preciso tener en cuenta que los costos ambientales son los relacionados al deterioro de los recursos naturales que no tienen un precio que regule su manejo, mismos que se determinan como: costo de las actividades preventivas, actividades de restauración de daños ambientales, multas y sanciones. De igual forma, hay que tener presente que la actividad económica genera impactos ambientales significativos, pero al no ser valorados por el mercado, se vuelven exteriores al sistema económico, lo que se denomina externalidades; así como, valorar las demandas ambientales y los recursos de las generaciones que vendrán que tampoco el mercado los ocupa; aspectos que hacen que se vuelva necesario incorporar instrumentos tradicionales y crear tanto conceptos como instrumentos financieros y ambientales nuevos (eumed.net, 2012).

Trabajos Previos

Edison Cusme (2014), en su trabajo de investigación: Sistema de Hospedaje en San Vicente, Manabí en el año 2014, para el desarrollo económico y turístico de los habitantes del cantón, referente a la viabilidad de proyecto concluye, que una vez efectuados todos los estudios correspondientes se establece que el proyecto para crear una Hostería Eco-Turística, es factible y viable; en razón de que, existe una gran aceptación por parte de los turistas que fueron encuestados. Por otra parte, indica que para la construcción de la misma se utilizarán materiales renovables como las cañas bambú y guadúa; y la energía solar se extraerá mediante paneles solares, con la finalidad de no causar impactos dentro de la naturaleza. Finalmente establece que la Hostería en mención puede obtener un margen de ganancia del 30,31%, de acuerdo a los resultados del análisis de rentabilidad efectuado.

Narcisa Nieto (2013), en su proyecto de investigación: Diseño de una Hostería Ecológica en el sector Pretoria, Isla Isabela, provincia de Galápagos, en lo que tiene que ver con la viabilidad del trabajo, concluye, que la Hostería ecológica que se pretende implementar es un proyecto viable, pues de acuerdo al estudio de mercado efectuado se estableció que del 100% de los turistas encuestados, el 73% están dispuestos a hospedarse en una Hostería ecológica que les permita tener un contacto directo con la naturaleza; así también el 77% de las personas a las cuales se les realizó la encuesta, prefiere que la construcción de la hostería sea con madera para de esta manera coadyuvar a la conservación del medio ambiente y que cause un mínimo impacto visual. Finalmente expresa que esta propuesta incentiva a la planta hotelera a proteger la naturaleza a través del uso de tecnologías amigables con el medio ambiente.

Ana Urrutia (2014), en su trabajo de investigación: Proyecto de factibilidad económico y financiero para implementar un hotel turístico ecológico en el cantón Santa Cruz de la provincia Insular de Galápagos, en lo concerniente con la viabilidad del proyecto, concluye, que en cuanto a las razones financieras se justifica totalmente la inversión, puesto que la TIR es de 33%, la cual es mayor que la tasa de descuento (10%), lo que indica que el proyecto es rentable. En lo referente a evaluación ambiental establece que es de mediano impacto y que se debe tomar precauciones con el desecho de líquidos y sólidos para posibilitar el respeto con la naturaleza.

Marco Conceptual

Actividades turísticas

Según la Ley de Turismo del Ecuador (2014) en su artículo 5, establece que las actividades turísticas son aquellas que se ejecutan por personas naturales o jurídicas, quienes ofrecen la prestación remunerada habitualmente de los siguientes servicios: alojamiento, servicios de alimentos y bebidas, transportación, operación, intermediación, casinos, salas de juego, hipódromos y parques atracciones estables.

Alojamiento

El alojamiento turístico se define como el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a proporcionar el servicio de hospedaje no permanente, sin perjuicio de que cuente con alimentación y servicios básico y/o complementarios, que estén estipulados en un contrato de hospedaje. (Reglamento Ley de Turismo del Ecuador, 2015).

Servicio de alimentación y bebidas

El servicio de alimentos y bebidas hace referencia a los servicios gastronómicos, bares y similares, de dueños cuya actividad económica esté vinculada con la producción, servicio y venta de alimentos y/o bebidas para consumo; sin embargo, también se podrá prestar servicios complementarios distintos a estos, como son: diversión, animación y entretenimiento. (Reglamento Ley de Turismo del Ecuador, 2015).

Hostería

Es un establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado, que pueden formar bloques independientes, ocupando la totalidad de un inmueble o parte independiente del mismo; presta el servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Cuenta con jardines, áreas verdes, zonas de recreación y deportes, estacionamiento. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones (MINTUR, 2016).

Materiales ecológicos

La selección de los materiales que se van a usar al momento de construir una edificación, juega un papel muy importante dentro de la misma; pues, estos influyen directamente en el diseño y en el rendimiento tanto medioambiental como del edificio, los cuales podrían desencadenar impactos positivos o negativos dentro del proyecto que se vaya a ejecutar (Borsani, 2011).

Estudio de mercado

Es un conjunto de acciones que se efectúan con la finalidad de conocer la respuesta del mercado ante el ingreso de un nuevo producto o servicio, en este estudio se analiza fundamentalmente el precio de los productos, el modo de comunicación y su distribución; así también, gracias a este estudio se puede tener una visión más clara de lo que realmente necesitan los consumidores y así poder adaptar el producto para satisfacer y cumplir con las expectativas de los mismos (emprendepyme.net, 2016).

Estructura Organizacional

La estructura organizacional de las empresas e instituciones, se caracteriza por ordenar y establecer los distintos niveles, entre otros, de autoridad, jerarquía, cadena de mando, organigramas y departamentalizaciones; por lo que, este punto se vuelve parte fundamental y necesaria dentro del negocio (gestiopolis, 2019).

Marco Legal

El proyecto de investigación se sustenta en el artículo 14, de la Sección segunda, Ambiente sano, de la Constitución de la República del Ecuador, vigente desde el 20 de octubre de 2008, mismo que fue descrito en líneas anteriores, específicamente en la justificación de esta propuesta. De igual forma, se basa en el artículo 72 de la LOREG, vigente, el cual señala:

Construcción de infraestructuras de alojamiento turístico. Se prohíbe la construcción de nueva infraestructura de alojamiento turístico o la ampliación de la infraestructura

existente que no cumpla con lo dispuesto en el Plan de Regulación Hotelera que establezca la Autoridad Nacional de Turismo.

El Plan de Regulación Hotelera deberá realizarse en función del estudio de capacidad de acogida del medio físico ambiental realizado por la Autoridad Ambiental, estudios de carácter socio cultural, de oferta turística y otros estudios que para el efecto se establezcan. Deberá estar aprobado por el Pleno del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos y articularse con el Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de la provincia de Galápagos (LOREG, 2015).

Así mismo, se menester señalar los siguientes artículos, que se encuentran relacionados con la idea empresarial que se requiere implementar:

Art. 2.- La gestión ambiental se sujeta a los principios de solidaridad, corresponsabilidad, cooperación, coordinación, reciclaje y reutilización de desechos, utilización de tecnologías alternativas ambientalmente sustentables y respecto a las culturas y prácticas tradicionales.

Art 19.- Las obras públicas, privadas o mixtas, y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, serán calificados previamente a su ejecución, por los organismos descentralizados de control, conforme el Sistema Único de Manejo Ambiental, cuyo rector será el precautelatorio. (Ley de Gestión Ambiental, 2020)

Permiso Ambiental a través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA)

De acuerdo al MAE (2020), la plataforma virtual SUIA, tiene como objetivo recopilar todos los datos ambientales en un solo sitio para establecer indicadores geográficos, documentales, estadísticos y automatización de procesos institucionales; por lo que, la aplicación en mención fue elaborada en febrero de 2012 conjuntamente con el proceso de Regularización Ambiental, mediante la emisión de fichas y licencias ambientales dentro del país; con la finalidad de realizar trámites y proyectos enfocados al control, registro, mantenimiento y preservación del medio ambiente.

Por lo antes manifestado, a continuación, se describe cual es el proceso para desarrollar el registro ambiental en la plataforma indicada en el párrafo anterior, pues en nuestro caso es el trámite que corresponde.

Art. 24 Registro Ambiental. - Es el permiso ambiental otorgado por la Autoridad Ambiental Competente mediante el SUIA, obligatorio para aquellos proyectos, obras o actividades considerados de bajo impacto y riesgo ambiental. Para obtener el registro ambiental, el promotor deberá llenar el formulario de registro asignado por parte del Ministerio del Ambiente para lo cual deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1. Realizar los pagos por servicios administrativos en los lugares indicados por la Autoridad Ambiental Competente.
2. Ingresar la información requerida por la Autoridad Ambiental Competente en el registro automático elaborado para el efecto y disponible en línea.

Una vez obtenido el registro ambiental, será publicado por la Autoridad Ambiental Competente en la página web del Sistema Único de Información Ambiental. El sujeto de control deberá cumplir con las obligaciones que se desprendan del permiso ambiental otorgado. (Acuerdo N° 061 MAE, 2015)

Requisitos para obtener el permiso de funcionamiento de la Hostería Ecológica

El CGREG, en su página web institucional, establece el procedimiento necesario que se debe cumplir, para poder conseguir el permiso de funcionamiento de un lugar de alojamiento en el archipiélago, el mismo que se detalla a continuación y tiene un costo de USD 52,00:

1. Registro del representante legal del establecimiento en la página web del Ministerio del Interior.
2. Cédula de identidad en el caso de personas ecuatorianas y pasaporte para las/los extranjeros; nombramiento del representante legal inscrito en el registro mercantil o poder notariado, en el caso de que actué en representación al propietario.

3. Registro Único del Contribuyente (RUC).
4. Permiso habilitante de uso de suelo e informe de compatibilidad de uso de suelo o su equivalente, vigentes al momento de la solicitud del permiso.
5. Patente municipal, licencia única de actividades económicas o su equivalente.
6. Permiso de cuerpo de bomberos.
7. Informe previo y favorable de inspección del local o establecimiento, realizado por el/la Intendente o su delegado.
8. Declaración juramentada del representante legal del establecimiento que exprese que los fondos y los activos utilizados, directa o indirectamente, en el local o establecimiento correspondiente, no provienen de actividades ilícitas, tales como narcotráfico o lavado de activos, entre otras; esta declaración deberá detallar que el solicitante no actuará como testafierro. La declaración juramentada deberá estar suscrita dentro del mismo periodo fiscal para el cual se solicita el Permiso Anual de Funcionamiento.
9. Comprobante de pago por recuperación de costos administrativos por concepto del otorgamiento del Permiso Anual de Funcionamiento (CGREG, 2020).

Marco Metodológico

Tipo de estudio de la investigación

De acuerdo a la información que se espera conseguir durante el proceso de esta investigación; así como, el nivel de análisis que se dará a la misma; y, tomando en cuenta los objetivos específicos, el proyecto de investigación se basará en el paradigma constructivista, el que Soler (2006) establece como el que “sostiene que la realidad existe en forma de constructos mentales múltiples, determinados por las personas y los grupos sociales que lo adoptan” (p. 19); así también, el tipo de estudio de este trabajo investigativo será **descriptivo**, el cual según Hernández, Fernández & Baptista (2014) establecen que este tipo de estudio “busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis” (p. 92) ; en tal virtud se describe entre los principales, los antecedentes y la

situación actual del lugar en donde se implementará la Hostería Ecológica; los gustos y las preferencias de la potencial demanda; y, el nivel de aceptación que tendrá la empresa que se pretende crear. Así mismo, la presente investigación será de **campo**, en tanto que las encuestas se efectuarán en la Isla San Cristóbal, el cual es el lugar donde se implementará la Hostería Ecológica.

Por otro lado, es importante indicar que de conformidad a las variables del proyecto de inversión, la investigación **no es experimental**, puesto que no maneja las variables que busca interpretar, sino observa los aspectos de interés, los describe y los analiza; así mismo, se establece que este trabajo investigativo de acuerdo al nivel de medición de las variables y el análisis de la información es de carácter **cualitativo**, ya que se efectuará un análisis de los fenómenos sociales que se presentan en la Isla San Cristóbal y también **cuantitativo**, porque los distintos procedimientos para obtener datos se lo hace mediante la aplicación de las encuestas, con el fin de relacionarlas con una herramienta estadística; de igual forma, al analizar los datos recopilados en un período de tiempo determinado, se establece que es una investigación **transversal**. Finalmente, se determina que este trabajo se considera como una **investigación aplicada**, puesto que, dentro de esta, existen preguntas específicas que se intentan resolver con la ejecución de la misma.

Operacionalización de las variables

Es un procedimiento que se comienza con la enunciación de las variables, en función de aspectos que deben ser medibles; es decir, que puedan tener indicadores, para nuestro caso, son las siguientes:

- Análisis de las preferencias de los turistas.
- Determinación de la capacidad del servicio.
- Análisis de la factibilidad económica y financiera.

Una vez realizado lo indicado, se describe una definición conceptual de las mismas, luego una definición real, para posteriormente puntualizar la dimensión, el indicador y la medida; lo dicho, se refleja en la siguiente matriz metodológica.

Tabla 1

Operacionalización de las variables

Variabes independientes	Definición	Definición real	Dimensión	Indicador	Medida
Análisis de las preferencias de los turistas.	Se refiere al análisis de los gustos y preferencias que tienen los turistas que llegan a la Isla San Cristóbal, lugar en donde se creará la Hostería.	Las preferencias del consumidor están generalmente establecidas por los distintos bienes y/o servicios que le otorgan una satisfacción a este.	Organización de los viajes.	El número de personas que viajan mediante tours o de forma independiente. Frecuencia de viajes de los turistas.	Preferencias
			Tipo de lugar de alojamiento.	El número de personas que prefieren hospedarse en un hotel, hostel, hostería ecológica, otros. Disponibilidad económica para gastar en alojamiento.	
Determinación de la capacidad del servicio.	Se trata de establecer la capacidad de servicio que tendrá la Hostería Ecológica a implementarse.	La capacidad del servicio (tamaño óptimo) de una empresa está determinada generalmente por: la demanda, insumos, la tecnología, los equipos y muebles de oficina; y, el financiamiento.	Potencial demanda de turistas.	Cantidad de clientes que la empresa atenderá.	Capacidad
			Insumos, muebles y equipos necesarios para el funcionamiento de la empresa.	Número de insumos, muebles y equipos que se adquirirán para que funcione la empresa.	
			Tecnología	El costo de la tecnología que se requiera obtener.	
			Recursos Humanos	Número de personas que trabajarán en la Hostería Ecológica.	
Análisis de la factibilidad económica y financiera.	Se refiere a determinar si el VAN es positivo y si la TIR es mayor que la TMAR, ya que este resultado evidencia que el proyecto de inversión es factible.	La evaluación económica y financiera de una empresa es importante realizar, ya que permite saber si el proyecto es factible o no, a partir del cálculo de ciertos indicadores económicos.	Cálculos económicos y financieros.	Resultados del estudio de factibilidad económica y financiera.	Factibilidad
			Análisis e interpretación de los resultados.		

Tipo de la muestra

La muestra que se utilizó en la presente investigación fue de tipo probabilística, en tanto que la misma será tomada en un ámbito en donde todos los turistas que ingresan a la Isla San Cristóbal puedan tener la probabilidad de ser parte de la muestra, ya que esta será seleccionada al azar.

Definición de la población y tamaño de la muestra

Población: Número de turistas que arribaron a la Isla San Cristóbal, en el 2019.

De acuerdo a la información proporcionada por la Dirección del Parque Nacional Galápagos, en el informe anual de visitantes a las áreas protegidas de Galápagos del 2019, se establece que en el año en mención se registraron 76.683 arribos en dicha Isla; así también, en el mismo documento se describe que de los turistas que ingresan a las Islas Galápagos el 67% son extranjeros mientras que el 33% son nacionales.

Muestra: El número de las encuestas a realizarse, se lo obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 * N * p * q}{e^2 (N-1) + Z^2 * p * q} \quad (\text{Baca, 2006})$$

Dónde:

N = Universo o población (76.683)

p = Variable positiva 50%

q = Variable negativa 50%

e = Error de estimación 5%

Z = Nivel de confianza 95%, (z crítico = 1,96).

Luego de desarrollar todos los cálculos, se obtuvo como resultado que se deben aplicar 382 encuestas; de las cuales, 126 se realizaron a turistas nacionales y 256 a los internacionales; estas cantidades se obtuvieron en base al total de los porcentajes de

turistas tanto nacionales como extranjeros, que visitaron la Isla San Cristóbal en el 2019, mismos que se describieron en líneas anteriores.

Técnicas utilizadas para la recopilación de datos y proceso de su análisis

Con la finalidad de obtener la información necesaria y pertinente para ejecutar el presente proyecto de inversión con éxito, se utilizó la técnica de observación, mediante la que se supo cómo funcionan y cuáles son las características de los diferentes establecimientos de alojamiento en la Isla San Cristóbal; así también se usó la técnica documental, pues se investigó como ha ido evolucionando los ingresos de las visitantes a las Islas Galápagos durante el pasar de los años; así como, las gustos y preferencias de estos.

Por otro lado, se aplicó la Encuesta, que es una técnica considerada de gran importancia dentro de la elaboración de proyectos, pues a través de esta se puede levantar información relevante para el desarrollo del trabajo de investigación, ya que una vez que se tabulan los datos, en nuestro caso fueron efectuados mediante la aplicación Microsoft Excel, se obtienen resultados que generalmente se representan en gráficos y están sometidos a una interpretación, con la finalidad de que sean considerados en la toma de decisiones para implementar la idea empresarial.

Por último, luego de realizar los cálculos correspondientes, dentro del estudio económico y financiera, se analizó y evaluó los indicadores financieros que dieron como resultado, con el afán de establecer la rentabilidad del negocio propuesto y de esta manera establecer si es factible o no implementar la Hostería Ecológica.

CAPÍTULO II

Estudio de Mercado

Con la realización de este capítulo, se pretende entre lo principal, analizar la oferta y la demanda que rige para la implementación de la empresa; así como, determinar estrategias que conlleven a aprovechar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que se pueden generar una vez implementado el proyecto en mención.

Diseño de la encuesta y recolección de la información

La encuesta se elaboró, tomando en consideración aspectos importantes, que nos servirá en la presente investigación para estipular los principales gustos y preferencias que tienen los ciudadanos nacionales y extranjeros cuando viajan y de igual forma establecer si la idea de negocio en las Islas Galápagos, es factible o no, desde el punto de vista de los encuestados. El cuestionario consta de 9 preguntas (anexo 1), las cuales fueron ingresadas tanto en español como en inglés a la herramienta virtual denominada “Google Drive”, específicamente en el ítem “Formularios de Google”, en donde se generó un link que fue enviado a 382 personas de distintos lugares del Ecuador y del extranjero.

Análisis de los resultados

Las encuestas efectuadas dieron como resultado, lo que describo a continuación:

De acuerdo a lo indicado en la tabla 2, que se muestra seguidamente, se establece que, del total de las personas encuestadas, la mayoría son hombres, ya que se obtuvo un porcentaje del 55,24%, así mismo, se determina que gran parte de los encuestados se encuentran en un rango de edad de entre 28 y 37 años, en tanto que alcanzó a un 27,75%; por otra parte, en lo que tiene que ver a lugar de procedencia de los mismos, se tiene que el 60,21% son ecuatorianos; además, se puede observar que la gran mayoría de las personas a las que se efectuaron las encuestas, tienen un nivel de instrucción superior, con un porcentaje del 52,88%; y, finalmente se establece que la mayoría de los individuos encuestados son empleados privados, ya que se obtuvo un porcentaje del 34,03%.

Tabla 2

Características sociodemográficas de los encuestados

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Género		
Femenino	171	44,76
Masculino	211	55,24
TOTAL	382	100,00
Edad		
18-27	87	22,77
28-37	106	27,75
38-47	74	19,37
48-57	49	12,83
58-67	34	8,90
Mayor de 67	32	8,38
TOTAL	382	100,00
Lugar de procedencia		
Ecuador	230	60,21
Extranjero	152	39,79
TOTAL	382	100,00
Nivel de instrucción		
Primaria	0	0,00
Secundaria	60	15,71
Superior	202	52,88
Posgrado	120	31,41
TOTAL	382	100,00
Actividad económica		
Empleado público	98	25,65
Empleado privado	130	34,03
Comerciante	56	14,66
Ninguna	43	11,26
Otros	55	14,40
TOTAL	382	100,00

Fuente: Adaptado de los resultados del Estudio de Mercado.

En base al análisis realizado de los resultados que se presentó en el párrafo anterior, se puede manifestar que las personas encuestadas que podrían ser potenciales clientes de la Hostería Ecológica que se pretende implementar, serían principalmente ecuatorianos adultos, de los cuales, la mayoría contaría con una profesión y se encontraría trabajando, lo que beneficiaría a nuestro proyecto, pues se considera que los turistas en mención, al tener tales características sociodemográficas estarían en la posibilidad de viajar a las Islas Galápagos.

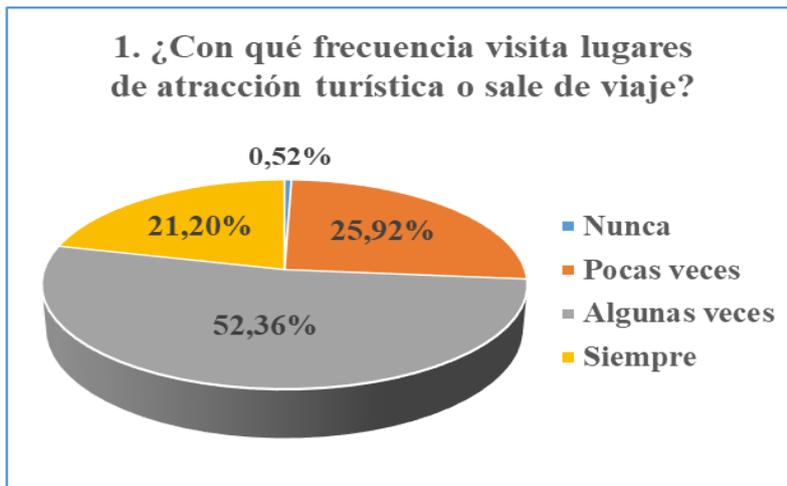


Figura 1: Frecuencia de viaje de los encuestados, adaptado del Estudio de Mercado

De conformidad a la figura que antecede, se puede observar que la mayoría de los encuestados algunas veces salen de viaje, en tanto que se obtuvo un porcentaje del 52,36%, lo que indica que las personas frecuentemente viajan a diferentes lugares de atracción turística, situación que es beneficiosa para el proyecto propuesto.

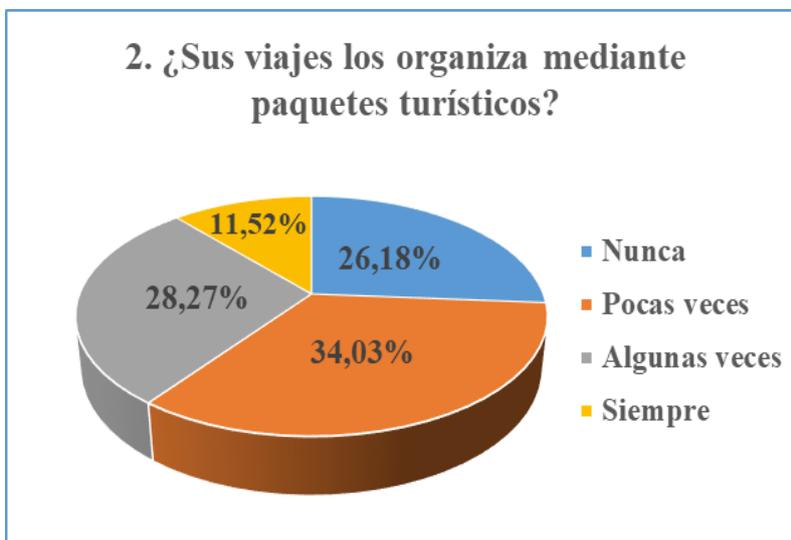


Figura 2: Tipo de organización de viaje de los encuestados, adaptado del Estudio de Mercado

Como se indica en la figura anterior, el 34,03% de las personas a las que se realizó la encuesta, siempre organizan sus viajes mediante paquetes turísticos, lo que facilita poder llegar de una manera oportuna a promocionar el destino y a su vez la Hostería Ecológica.



Figura 3: Personas con las que salen de viaje los encuestados

Como se puede visualizar en la figura 3, del total de las personas que suelen salir de viaje, gran parte de estos (58,64%) se movilizan con sus familiares, resultado que nos guía a planificar servicios que vayan íntimamente ligados con la convivencia familiar.

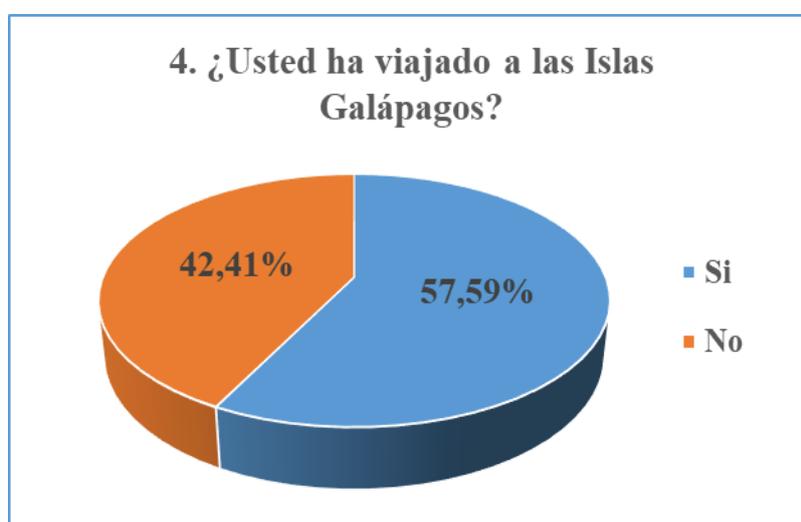


Figura 4: Personas que han viajado a las Islas Galápagos, adaptado del Estudio de Mercado

En base a la figura que antecede, se determina que, del total de las personas encuestadas, la mayoría; esto es, el 57,59% han viajado a las Islas Galápagos, lo cual es un porcentaje alentador para la ejecución de la idea empresarial propuesta.

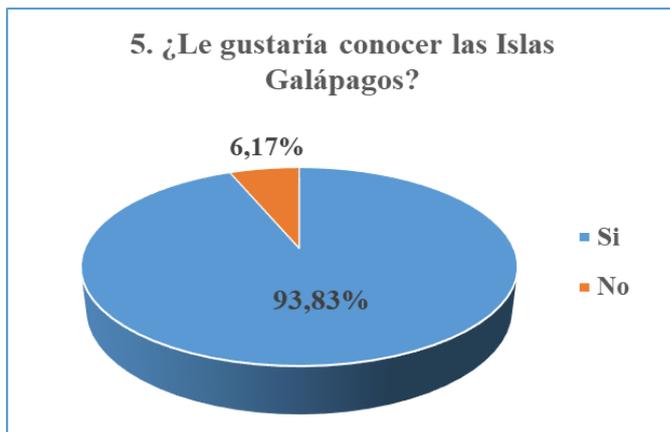


Figura 5: Personas que les gustaría viajar a las Islas Galápagos, adaptado del Estudio de Mercado

Con base a las 220 personas que contestaron que no han viajado a las Islas Galápagos, que representa el 57,59%, dato que fue detallado anteriormente, se establece que, del total de ellos, el 94,83% les gustaría conocer el mencionado sitio; situación que indica que nuestro mercado potencial podría a llegar a ser amplio y prometedor.

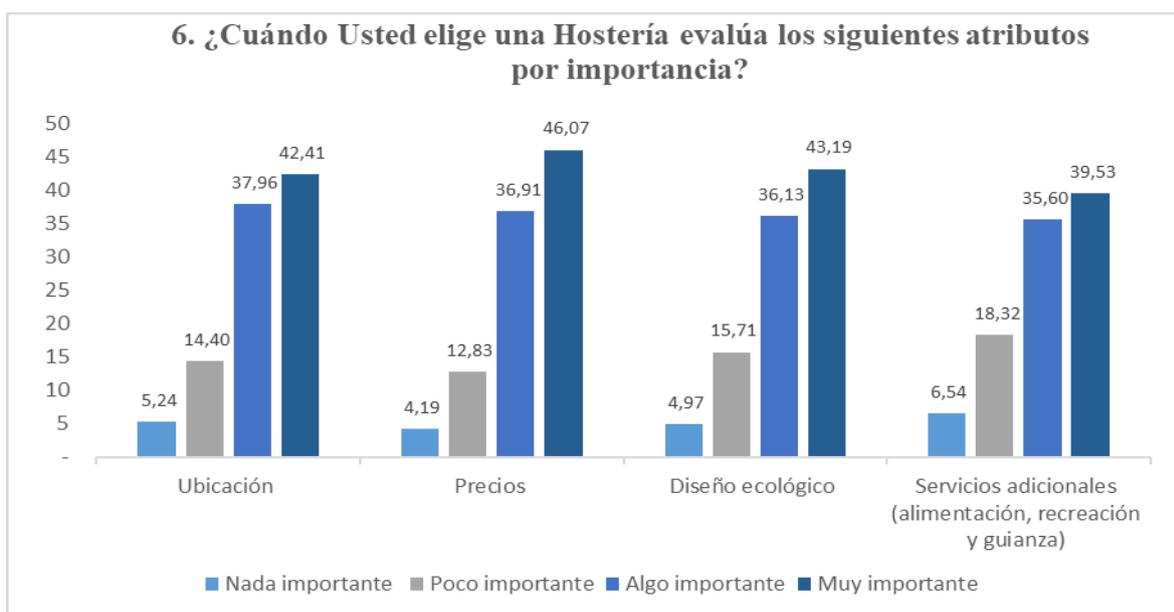


Figura 6: Atributos que consideran los encuestados al momento de elegir una Hostería, adaptado del Estudio de Mercado

Con el propósito de obtener información acerca de las preferencias del consumidor se consultó sobre las particularidades que los encuestados toman como referencia antes de escoger una Hostería, lo que dio como resultado, que la gran mayoría de los turistas consideran **muy importante**, los aspectos: ubicación, precios, diseño ecológico y servicios adicionales (alimentación, recreación y guía), en base a los porcentajes obtenidos en la

escala de importancia establecida para el efecto (escala de Likert), que son: 42,41%, 46,07%, 43,19% y 39,53%, respectivamente, como se puede observar en la figura 6.

Lo manifestado, nos indica que es fundamental estructurar correctamente cada uno de estos atributos, con la finalidad de que los turistas consideren que la Hostería Ecológica que se pretende crear sea la mejor opción de hospedaje para ellos.

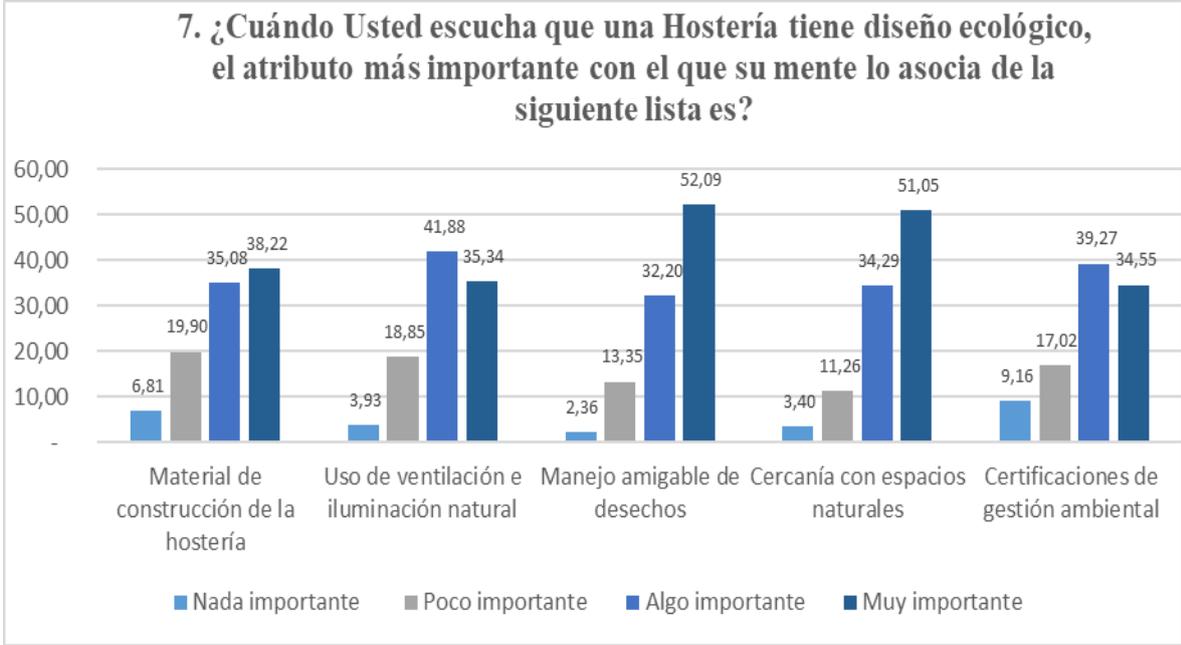


Figura 7: Nivel de importancia de los atributos que los encuestados asocian con una Hostería Ecológica, adaptado del Estudio de Mercado

Con la finalidad de saber el grado de aceptación que puede tener una Hostería Ecológica y sobre todo los componentes que debería poseer la misma, por orden de importancia (escala de Likert), se preguntó a los encuestados respecto a este tema, lo que dio como resultado lo que se indica en la figura 7 y lo que seguidamente se explica.

En lo que concierne al material de construcción de la Hostería, manejo amigable de desechos y cercanía con espacios naturales se obtuvo una mayor acogida del nivel de la escala **muy importante**; pues se alcanzó los porcentajes: 38,22%, 52,09% y 51,05%, respectivamente; mientras que, en cuanto al uso de ventilación e iluminación natural y certificaciones de gestión ambiental, los encuestados tuvieron más inclinación por la escala **algo importante**, con porcentajes del 41,88% y 39,27%, respectivamente.

Los datos descritos en las líneas anteriores, nos da las pautas para tomar las mejores decisiones en lo que tiene que ver con la construcción, adecuación y funcionamiento de la Hostería Ecológica.

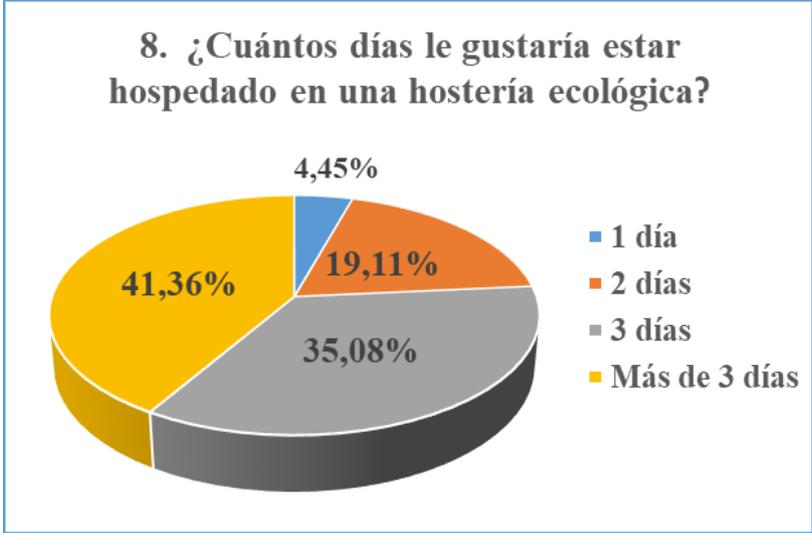


Figura 8: Tiempo que a los encuestados les gustaría estar alojados en una Hostería Ecológica, adaptado del Estudio de Mercado

Como se demuestra en la figura anterior, el 41,36% del total de los encuestados, les gustaría estar hospedados en una Hostería Ecológica más de 3 días; lo que hace suponer que la idea empresarial tendría éxito, motivo por el cual la misma tendría que estar muy bien estructurada y planificada para poder captar la atención de los turistas.

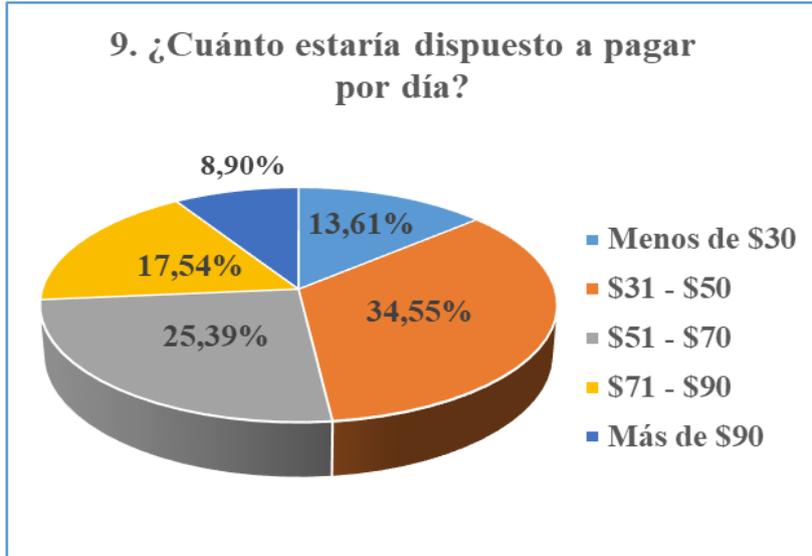


Figura 9: Precios que los encuestados estarían dispuestos a pagar por día, adaptado del Estudio de Mercado

De acuerdo a la figura que antecede, se establece que el rango de precios que tuvo mayor aceptación fue el que está comprendido entre \$ 31 y \$ 50 dólares americanos, resultado que representa el 34,55% del total de los encuestados, mismo que es favorable para la implementación de la Hostería Ecológica, pues indica que se puede tener ingresos significativos por los servicios que brindará.

Entrevista a Experto

Con la finalidad de validar las interpretaciones descritas anteriormente, se realizó la siguiente entrevista, a una persona que es experta en el tema, cuyos documentos se encuentran en el anexo 4.

Tabla 3

Datos del Entrevistado

DATOS DEL ENTREVISTADO			
Nombres:	Jairo Naín Alvarado Ochoa	Profesión:	Técnico en Manejo Ambiental.
Cédula:	2000051728		Guía Naturalista del Parque Nacional de Galápagos.
Edad:	39 años	Años de Experiencia:	12 años
Lugar de residencia:	Isla San Cristóbal, Galápagos	Idiomas:	Español, inglés e italiano
Actividad que desempeña: Labora como líder en excursiones con visitantes en las Islas Galápagos. Trabaja para empresas nacionales e internacionales.			

1. ¿Desde su experiencia, cuál es la expectativa del pasajero promedio al llegar a las Islas Galápagos?

Siendo Galápagos un lugar sin igual a nivel global, los ojos del mundo están sobre las islas para efectos de conservación, investigación y por supuesto para el disfrute de la naturaleza y el esparcimiento. Es sin duda un destino que ofrece oportunidades para la introspección, para la aventura y más.

2. ¿Usted considera que es factible implementar una Hostería Ecológica en la Isla San Cristóbal?

Estadísticamente hablando al momento, gran porcentaje de visitantes van a los yates, sin embargo, es una tendencia que ha venido cambiando en los últimos años. El visitante quiere disfrutar la naturaleza, pero también quiere experimentar la cotidianidad de los lugareños. Dicho eso considero muy factible y necesario impulsar este tipo de iniciativas, ya que aportan a la economía de los centros poblados.

3. ¿En su experiencia, cuales son los gustos y preferencias de los visitantes, que más le haya llamado la atención?

Un valor agregado que Galápagos ofrece a los visitantes, es la oportunidad de estar en lugares que no están colmados de gente. Su propuesta de hospedaje dada su ubicación complementa idealmente la experiencia del visitante tanto a nivel de soledad, naturaleza y conservación de la misma.

4. ¿Desde su punto de vista, en que considera que ayudaría al medio ambiente crear una Hostería Ecológica?

Todo proyecto tiene un impacto en los ecosistemas, en este caso, al ser una Hostería Ecológica, ayudará a la conservación del medio ambiente y reducirá el daño del ecosistema. Es muy importante impulsar la economía local; sin embargo, debemos estar claros que en la búsqueda de balance entre economía y conservación hallaremos siempre muchas controversias.

5. ¿Considerando la pandemia que se está viviendo a nivel mundial, que políticas públicas cree usted que debería implementar el gobierno?

El costo a nivel económico que debemos pagar por la pandemia es muy alto, pero está claro que el gobierno debe dar prioridad a la salud de los lugareños, si bien es cierto nuestra provincia depende casi en un 100 por ciento del turismo; se debería implementar políticas que salvaguarden la vida de los galapagueños, esto es, únicamente permitir la entrada a los turistas que tenga carnet de vacunación, indistintamente de donde vengan y tomar altas medidas de bioseguridad, así también, considero que las autoridades del cantón San Cristóbal deben disponer que todos los locales que están relacionados con el turismo, realicen las implementaciones y/o adecuaciones en sus establecimientos, con el fin de que no se siga expandiendo el COVID-19 y de no cumplir con estas disposiciones, que sean fuertemente sancionados.

Finalmente considero que sería importante que prohíban y controlen adecuadamente la importación desde la parte continental, de productos que se producen y que se pueden encontrar en las Islas Galápagos, como, por ejemplo: café, queso, etc.

Como se puede observar, de acuerdo a las respuestas del entrevistado, quien es una persona experta en el tema ya que instrucción formal y su experiencia tiene relación con el presente proyecto, se puede establecer que es factible implementar una Hostería Ecológica en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos, lo que concuerda con los resultados de la encuesta efectuada y que se en el punto anterior.

Análisis de la Oferta y la Demanda

Oferta

Lo que se pretende con el análisis de la oferta, es determinar las cantidades y condiciones en las que un bien o servicio pueden ponerse a disposición en el mercado; por lo que, para determinar la oferta fue necesario principalmente conocer si existen Hosterías Ecológicas en las Isla San Cristóbal; según lo investigado y de acuerdo a la información proporcionada por el Ministerio de Turismo, no se identifica ningún establecimiento de alojamiento de este tipo; lo que indica que la propuesta es nueva e innovadora; sin embargo, para efectos de establecer la oferta actual en general, de lugares de alojamiento en la zona, se consideraron los 89 registrados en el catastro turístico de establecimientos del Ecuador, mismos que están distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 4

Oferta actual de los establecimientos de alojamiento que cuenta la Isla San Cristóbal

Subactividad	Categoría	Registro	Habitaciones	Plazas camas (Capacidad máxima)
CASA DE HUÉSPEDES	Única	26	74	139
HOSTAL	3 Estrellas	47	444	957
HOTEL	3 Estrellas	11	268	621
	4 Estrellas	4	39	74
LODGE	4 Estrellas	1	5	15
Total		89	830	1806

Fuente: Adaptado de los Establecimientos registrados del Ecuador, por MINTUR, 2019.

De acuerdo a la tabla que antecede, se puede establecer que entre todos los lugares de alojamiento con los que cuenta las Isla, existe una capacidad máxima instalada para atender a 1806 personas.

Proyección de la oferta

Para proyectar la oferta se analizó la capacidad máxima que han presentado los diferentes establecimientos de alojamiento de la Isla San Cristóbal, en los últimos años, lo que ha dado como resultado que existe una mínima variación; por lo que, se estima que la oferta se va a incrementar en un 1% durante los próximos cinco años y desde el sexto hasta el décimo año se prevé que la capacidad del servicio se mantenga constante ; así también por la prohibición establecida en el artículo 72 Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos (2015) vigente, de construir infraestructura hotelera que no cumpla con los parámetros determinados en el Plan de Regulación Hotelera emitido por el Ministerio de Turismo. La mencionada proyección se muestra a continuación:

Tabla 5

Proyección de la oferta

AÑO	CAPACIDAD INSTALADA (NÚMERO DE PERSONAS)
0	1806
1	1824
2	1842
3	1861
4	1879
5	1898
6	1898
7	1898
8	1898
9	1898
10	1898

Fuente: MINTUR, 2019.

Demanda

Con el análisis de la demanda, se busca determinar la posibilidad de participación del producto que la empresa ofrece en la satisfacción de dicha demanda; en tal virtud, para establecer la demanda relacionada con la idea empresarial propuesta, al no tener

información del número de turistas que han ingresado a la Isla San Cristóbal en el 2020, se tomó como referencia la cantidad de turistas que arribaron a la indicada Isla en el año 2019 clasificados en nacionales y extranjeros, tal como seguidamente se muestra:

Tabla 6

Demanda actual de turistas

Segmento de visita	Número de arribos	%
Turistas nacionales	25305	33
Turistas extranjeros	51378	67
Total	76683	100

Fuente: Adaptado del Informe anual de visitantes a las áreas protegidas de Galápagos del 2019, por DPNG.

Proyección de la demanda

La proyección de la demanda se lo realizó para cinco años y tomando en consideración la tasa de crecimiento anual del 6%, misma que se obtuvo sacando un promedio de las tasas de crecimiento anual de la cantidad de turistas que ingresaron a la Isla San Cristóbal desde el 2013 al 2019, cuyos resultados presento en la siguiente tabla:

Tabla 7

Proyección de la demanda

Año	Turistas (Número de personas)
0	76683
1	81284
2	86161
3	91331
4	96811
5	102619
6	108776
7	115303
8	122221
9	129554
10	137328

Fuente: Adaptado de los Informes anual de visitantes a las áreas protegidas de Galápagos de los años 2013-2019, por DPNG.

Cabe resaltar que por motivos de que no se cuenta aún con los datos del año 2020, se tomó como base las cifras del 2019 como punto de partida (año cero).

Demanda Insatisfecha

Luego de haber determinado la demanda y la oferta, así como sus proyecciones para diez años, se procede a obtener la demanda potencial insatisfecha, misma que se define como la cantidad de bienes o servicios que probablemente el mercado consuma en años futuros, sobre la cual se ha determinado que ningún productor actual podrá satisfacer si predominan las condiciones en las que se hizo el cálculo. (Baca, 2006)

En la tabla que sigue, se muestra la demanda insatisfecha anual proyectada para diez años, misma que corresponde a los turistas que ingresan a la Isla San Cristóbal, por concepto de alojamiento en la zona.

Tabla 8

Demanda insatisfecha

Año	Demanda	Oferta	Demanda Insatisfecha
0	76683	1806	74877
1	81284	1824	79460
2	86161	1842	84319
3	91331	1861	89470
4	96811	1879	94931
5	102619	1898	100721
6	108776	1898	106878
7	115303	1898	113405
8	122221	1898	120323
9	129554	1898	127656
10	137328	1898	135429

Fuente: Adaptado de los Informes anuales de visitantes de las Islas Galápagos 2013-2019, por DPNG y MINTUR.

Análisis de las 5 Fuerzas de Porter

Porter considerando la competencia por las utilidades y la rivalidad que generalmente existe entre los competidores, establece fuerzas competitivas que las asocia con: los clientes, los proveedores, los posibles entrantes y los productos sustitutos. Además, determina que la rivalidad extendida que según el autor esta se genera por las cinco fuerzas mencionadas anteriormente, define la estructura de un sector y da forma a la naturaleza de la interacción competitiva dentro de este (Porter, 2008, p. 3).



Figura 10: Las 5 fuerzas de Porter, adaptado de "Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia, por Porter, M, 2008.

De conformidad a lo expuesto, seguidamente se analiza cada una de las fuerzas de Porter, relacionándolas con la Hostería Ecológica que se va a poner en funcionamiento.

Amenaza de entrada de nuevos competidores

Debido a la alta demanda de turistas del país y de diferentes partes del mundo que llegan diariamente al archipiélago; así como, a la gran cantidad de lugares de atracción turística que posee la zona, a su flora, fauna y amplia variedad de especies únicas en el planeta, hace que este lugar genere interés para implementar servicios turísticos; por lo

que, se espera que con el transcurso del tiempo entren más competidores al mercado; sin embargo, se deberán enfrentar a las siguientes posibles barreras de entrada:

- **Infraestructura y componentes ecológicos.** - Se realizará una alta inversión en la construcción y adecuación de la Hostería, considerando plenamente materiales y componentes que produzcan un mínimo impacto al medio ambiente.
- **Diferenciación de los servicios.** - El establecimiento de alojamiento se caracterizará por ofrecer servicios que están relacionados con la naturaleza; así como, con una alimentación típica del lugar, utilizando principalmente insumos biodegradables y productos frescos y saludables.
- **Política gubernamental.** - Los empresarios tiene cierta dificultad para implementar lugares de alojamiento en las Islas Galápagos, ya que existe una disposición por parte del Consejo de Gobierno de Galápagos donde se prohíbe la construcción de infraestructura hotelera que no cumpla con los parámetros establecidos por el Plan de Regulación Hotelera.
- **Acceso a los canales de distribución.** – La Hostería a través de planes y proyectos de marketing efectuará acciones para que las instituciones pertinentes la publiciten directamente desde sus redes sociales y demás medios de comunicación.

Rivalidad entre competidores

La Isla San Cristóbal cuenta con varios sitios de alojamiento, a pesar de que estos tienen denominaciones diferentes, existen características y servicios que de cierta manera pueden generar algunas similitudes con nuestra idea empresarial; de igual forma se deberá tener presente que habrá que competir indirectamente con los negocios que ofrecen servicios afines a nuestros servicios; así también, con aquellas empresas que ofrecen servicios de turismo marítimo, como son los cruceros, que igualmente ofrecen este tipo de servicios. Por lo expresado se deberá buscar estrategias que permitan que los turistas escojan hospedarse en nuestro lugar de alojamiento y disfruten de las maravillas con las que cuentan las Islas Galápagos.

Poder de negociación de los compradores

De acuerdo a lo investigado durante el desarrollo de este proyecto se ha determinado que la mayoría de turistas que llegan y que les gustaría viajar a la Isla San Cristóbal prefieren hospedarse en lugares de alojamiento que estén vinculados directamente con la naturaleza y que los mismos estén estructurados bajo componentes ecológicos; los cuales estarían dispuestos a pagar cantidades de dinero considerables por día, situación que generaría un gran impacto en la empresa; sin embargo, el poder de negociación con los consumidores de nuestra propuesta estaría en un término medio, en razón de que, a pesar de ser los únicos con la denominación de Hostería Ecológica en la Isla, existen varios sitios de alojamiento con ciertas similitudes que pueden conllevar a que los turistas quieran experimentar la estadía en estos lugares.

Poder de negociación de los proveedores

Considerando que la Hostería va a contar con servicios relacionados con el medio ambiente y el ecosistema, la negociación principalmente se realizará con proveedores de las Islas Galápagos, lo cual hace suponer que el poder de negociación será bueno y fácil, pues hay una cantidad representativa de proveedores los cuales se manejan con precios similares. Así también, de acuerdo al giro del negocio se necesita contactar con proveedores que están ubicados en las distintas regiones del país, lo que en este caso el poder de los abastecedores si será alto, debido a circunstancias propias de la distancia.

Por otra parte, se considera que la negociación deberá ser efectuada con proveedores que garanticen los productos y servicios a ser requeridos, pues esta situación, es un factor muy importante para que la Hostería Ecológica consiga un puesto significativo en el mercado, partiendo de la calidad de los servicios que ofrece durante la estadía en la misma.

Amenaza de ingreso de productos sustitutos

En las Islas Galápagos generalmente se ofrecen cruceros a los turistas, los cuales pueden ser calificados como un servicio sustituto que podría afectar a la Hostería Ecológica que se pretende implementar, pues estos cruceros de igual forma cuentan con toda clase de servicios vinculados con la naturaleza; por lo que, se estima que esta situación generaría una afectación en la empresa, la cual dependerá principalmente de la innovación, calidad y costos que estos presenten; en tal virtud, debemos estar atentos a todos los gustos y preferencias de nuestros clientes para de esta manera ganarnos su confianza y lealtad.

FODA y Matriz Estratégica

La matriz o análisis FODA, es una estrategia de análisis que puede ser utilizada en cualquier situación, esto es, de carácter individual, empresarial o de producto; así también, esta matriz se basa en identificar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas con la finalidad de formar un cuadro situacional del objeto de estudio para de esta manera poder establecer un diagnóstico adecuado y preciso. (Enciclopedia Económica, 2020)

Según Thompson (1998) “el análisis FODA estima el hecho que una estrategia tiene que lograr un equilibrio o ajuste entre la capacidad interna de la organización y su situación de carácter externo; es decir, las oportunidades y amenazas” (Thompson citado por Ponce, 2006, p. 2).

De acuerdo a las definiciones descritas anteriormente se puede decir que la matriz FODA es considerada como una herramienta de evaluación indispensable dentro de las empresas, organizaciones o instituciones; en razón de que, identifica circunstancias tanto internas (fortalezas y debilidades) como externas (oportunidades y amenazas), que ayudan a tomar decisiones óptimas y estratégicas para el correcto funcionamiento del proyecto que se esté ejecutando, conllevando de esta manera a que se alcance los objetivos planteados.

Además de lo mencionado, el análisis FODA al permitir identificar factores internos y externos de cualquier tipo de empresa o institución, da lugar a que se pueda generar estrategias a través de la combinación de los mencionados factores bajo las siguientes directrices:

- Utilizar las fortalezas de la empresa, con la finalidad de aprovechar las ventajas que las oportunidades generan (FO).
- Tratar de superar las debilidades que posee el negocio, tomando en consideración las oportunidades que se presentan (DO).
- Aprovechar las fortalezas de la empresa, con el fin de evitar o disminuir las amenazas que puedan aparecer (FA).
- Procurar que las debilidades disminuyan; así como, evitar las amenazas que generalmente acontecen dentro del medio (DA).

Por lo antes indicado, a continuación, se presenta la Matriz Foda y la Matriz estratégica, correspondientes para el presente proyecto de investigación.

Tabla 9

Matriz FODA

	Positivos	Negativos
FACTORES INTERNOS	Fortalezas	Debilidades
	Primer establecimiento con la denominación de Hostería Ecológica en la Isla.	Desconocimiento de los turistas, del nuevo lugar de alojamiento.
	Certificaciones de gestión ambiental.	Costos de inversión inicial elevados.
	Ubicación estratégica dentro de la zona, con cercanía a espacios naturales.	Cierta desconfianza de los clientes, por ser nuevo en el mercado.
	Instalaciones con características innovadoras y diferentes a los existentes.	Reducida conexión a internet, por la ubicación de la Hostería Ecológica.
	Servicios de calidad ajustados a las preferencias de los clientes.	Limitada señal de los teléfonos móviles.
	Personal con amplia capacidad y conocimiento del sector turístico.	
	Oportunidades	Amenazas
FACTORES EXTERNOS	Alta demanda anual de turistas que ingresan a las Islas Galápagos.	La inserción de nuevos competidores al mercado.
	El Parque Nacional Galápagos, fue declarado como Patrimonio de la Humanidad y Reserva de la Biósfera.	Comercio informal.
	Normativa que prohíbe la construcción de infraestructura hotelera que no cumpla con los parámetros determinados por el MINTUR.	Disminución de precios, por parte de la competencia.
	Amplia promoción turística de las Islas, por parte de las instancias pertinentes.	Incremento de los precios de los vuelos a las Islas.
	Gran acogida de los turistas a los alojamientos que estén relacionados directamente con la naturaleza.	Preferencia de los turistas a los cruceros dentro del archipiélago.
	Varios lugares de atracción turística en la Isla.	Inestabilidad política, social y financiera de los países.
	Buena gestión de las autoridades para la conservación de la Isla.	Demora en la llegada de insumos desde las diferentes regiones del país.
		Aparición de pandemias.

Tabla 10

Matriz FODA Estratégica

FACTORES INTERNOS	FORTALEZAS	DEBILIDADES
FACTORES EXTERNOS	1.Primer establecimiento con la denominación de Hostería Ecológica en la Isla. 2. Certificaciones de gestión ambiental. 3.Ubicación estratégica dentro de la zona, con cercanía a espacios naturales. 4. Instalaciones con características innovadoras y diferentes a los existentes. 5.Servicios de calidad ajustados a las preferencias de los clientes. 6.Personal con amplia capacidad y conocimiento del sector turístico. 7.Negociación con proveedores de las Islas Galápagos. 8.Precios accesibles y distintas modalidades de pago.	1. Desconocimiento de los turistas, del nuevo lugar de alojamiento. 2.Costos de inversión inicial elevados. 3.Cierta desconfianza de los clientes, por ser nuevo en el mercado. 4.Reducida conexión a internet, por la ubicación de la Hostería Ecológica. 5.Limitada señal de los teléfonos móviles.
OPORTUNIDADES	ESTRATEGIA FO	ESTRATEGIA DO
1.Alta demanda anual de turistas que ingresan a las Islas Galápagos. 2.El Parque Nacional Galápagos, fue declarado como Patrimonio de la Humanidad y Reserva de la Biósfera. 3.Normativa que prohíbe la construcción de infraestructura hotelera que no cumpla con los parámetros determinados por el MINTUR. 4.Amplia promoción turística de las Islas, por parte de las instancias pertinentes. 5.Gran acogida de los turistas a los alojamientos que estén relacionados directamente con la naturaleza. 6.Varios lugares de atracción turística en la Isla. 7. Buena gestión de las autoridades para la conservación de la Isla.	- Aprovechar la amplia demanda de turistas que existe y que la mayoría prefieren alojarse en lugares que estén cercanos a la naturaleza, para implementar la Hostería Ecológica. (F1; O1, O2, O4, O5). - Captar un gran número de clientes en base a la satisfacción que tengan por el tipo de las instalaciones de la empresa y de los servicios de calidad que ofrece. (F4, F5, F6; O1, O5). - Promocionar principalmente mediante redes sociales la Hostería Ecológica, de igual manera la Isla San Cristóbal resaltado sus lugares turísticos más representativos y su evolución durante el paso de los años. (F1, F2, F3, F4; O2, O3, O4, O5, O6, O7)	- Realizar una presentación de la Hostería Ecológica a las autoridades de las Islas, para que ellos a su vez promocionen la misma en las páginas oficiales de las instancias respectivas y de esta manera poseer el servicio en el mercado. (D1, D3; O4). -Efectuar negociaciones estratégicas, con el propósito de reducir costos de inversión. (D2; O1, O3, O5).
AMENAZAS	ESTRATEGIAS FA	ESTRATEGIAS DA
1.La inserción de nuevos competidores al mercado. 2.Comercio informal. 3.Disminución de precios, por parte de la competencia. 4.Incremento de los precios de los vuelos a las Islas. 5.Preferencia de los turistas a los cruceros dentro del archipiélago. 6.Inestabilidad política, social y financiera de los países. 7.Demora en la llegada de insumos desde las diferentes regiones del país. 8.Aparición de pandemias.	- Aprovechar ser el primer establecimiento con la denominación de Hostería Ecológica en la zona, con la finalidad de lograr la fidelidad y la confianza de los clientes y tener la certeza que van a preferirnos aun cuando existan más lugares de este tipo en las Islas. (F1, F2, F3, F4, F5, F7; A1, A2, A3, A5) - Coordinar con el personal y los proveedores el tiempo estimado que se debe poseer provisiones de insumos para el correcto funcionamiento de la empresa. (F6, F7; A7). - Establecer un plan de contingencia en caso de que exista una pandemia mundial. (F6; A8)	-Efectuar campañas publicitarias de nuestra idea empresarial, para que el turista se incline más por pernoctar en la Isla que recorrer el archipiélago por medio de un Crucero. (D1, D3; A1, A2, A3, A5). -Determinar mecanismos para tener una buena participación en el mercado. (D1, D3; A1, A2, A3, A5)

Análisis PESTAL

Este análisis es de gran importancia para establecer los siguientes factores que pueden incidir de cierta manera dentro de la realización del presente proyecto de investigación.

Políticos

- La Constitución de la República del Ecuador, vigente desde el 20 de octubre de 2008, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*; además declara de interés público la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados (CRE, 2008).
- La Ley de Régimen Especial de Galápagos aprobada el 15 de junio de 2015, establece los parámetros necesarios para la construcción de lugares de hospedaje dentro del archipiélago, con la finalidad de conseguir la conservación del medio ambiente de la zona.
- Existe un alto interés en la elaboración y ejecución de las políticas públicas relacionadas al Turismo en el país, ya que el mismo es considerado como una fuente generadora de ingresos significativa.
- El Gobierno Ecuatoriano a través del Ministerio de Turismo, acoge los proyectos de inversión relacionados con el turismo, bajo los parámetros que estas instancias establecen para el efecto, considerando principalmente políticas que conlleven a proteger la naturaleza y el medio ambiente.

Económicos

El turismo es considerado a nivel mundial como uno de los sectores que genera gran cantidad de ingresos; es así que aproximadamente el 80% de la economía de la provincia de Galápagos proviene de la entrada de dinero que se da, por el servicio de actividades turísticas que ofrecen a diferentes personas del país y del extranjero.

La pandemia sanitaria que actualmente se está viviendo, ha provocado que los ingresos disminuyan abruptamente en el Ecuador; razón por la cual, las autoridades de turno, están buscando alternativas para la pronta recuperación económica del país; así también, están

aplicando estrategias para levantar el Turismo principalmente en los lugares más visitados, como son las Islas Galápagos.

- Producto Interno Bruto en Ecuador

De acuerdo a los datos publicados en el Banco Central del Ecuador (BCE), como dato provisional se establece que el PIB en el 2020 disminuyó en 7,2% en relación a los años anteriores y que se prevé que se logrará un crecimiento del 2,8% en el año 2021, que correspondería a \$ 68.135,00 millones en valores constantes.

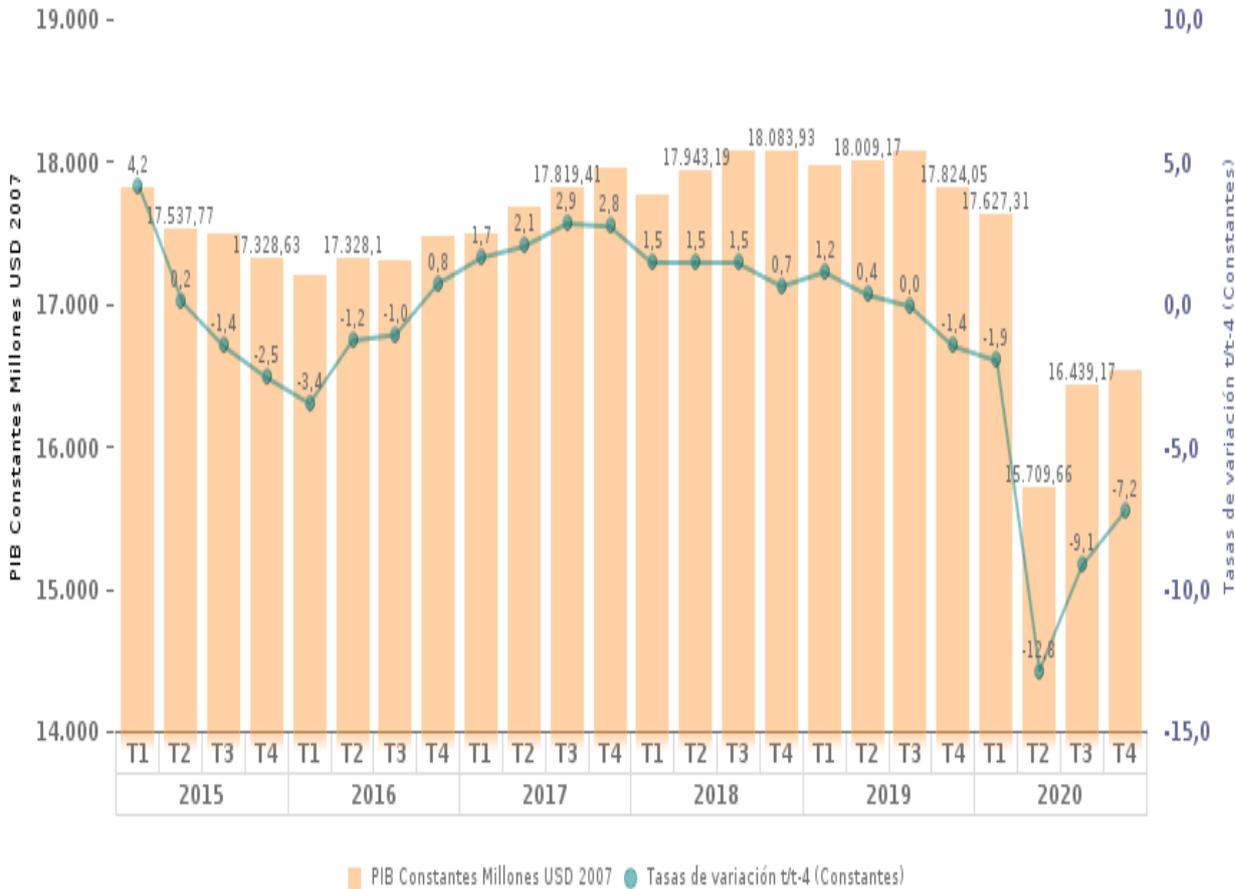


Figura 11: Evolución del PIB del Ecuador (2015-2020), tomado de Producto Interno Bruto (PIB) Trimestral, por BCE

Según la figura que antecede y a lo manifestado en líneas anteriores, se establece los siguientes porcentajes de variación del PIB del Ecuador desde el 2015 hasta el 2020.

Tabla 11

Variación del PIB (2015-2021)

Años	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (previsión)
PIB (%)	-2,5%	0,8%	2,8%	0,7%	-1,4%	-7,2%	2,8%

Fuente: Adaptado de Producto Interno Bruto (PIB) Trimestral, por BCE.

Además de lo indicado, es importante mencionar que en el año 2019 el turismo ecuatoriano, contribuyó directamente con el 2,2% al PIB.

- **Inflación**

A continuación, se presenta la evolución mensual de la inflación del Ecuador, desde enero de 2020 hasta mayo de 2021.

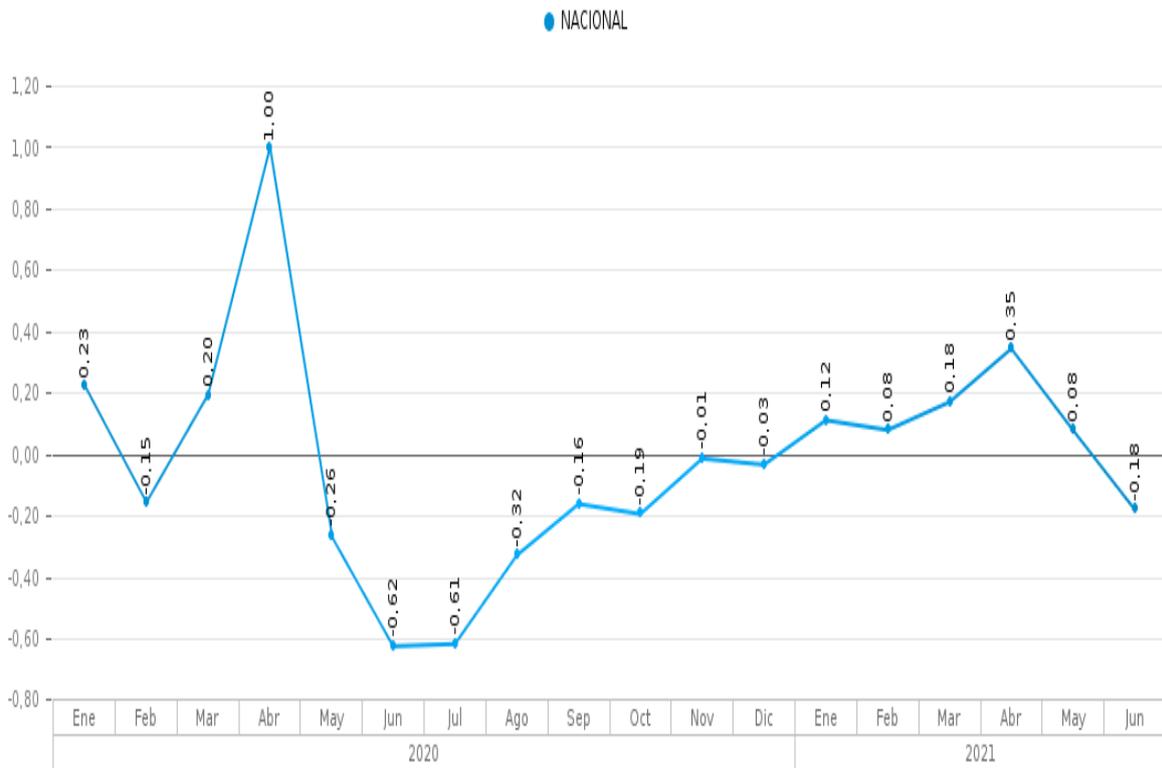


Figura 12: Inflación mensual del Ecuador (2020-2021), tomado de Inflación Mensual Nacional, por BCE

De conformidad con la figura anterior, se tiene los siguientes datos:

Tabla 12

Variación mensual de la Inflación (2020-2021)

Mes	2020	2021
	Inflación	
Enero	0,23	0,12
Febrero	-0,15	0,08
Marzo	0,2	0,18
Abril	1,00	0,35
Mayo	-0,26	0,08
Junio	-0,62	-0,18
Julio	-0,61	
Agosto	-0,32	
Septiembre	-0,16	
Octubre	-0,19	
Noviembre	-0,01	
Diciembre	-0,03	

Fuente: Adaptado de Inflación Mensual Nacional, por BCE.

Además de los puntos indicados anteriormente, es preciso indicar que de acuerdo a la información emitida en la página web del BCE, la tasas activa y pasiva referencial mensual, con corte al 17 julio de 2021, alcanzan al 8,12% y 5,66%, respectivamente. Así también, la tasa de desempleo urbano, hasta mayo de 2021, es del 8,37%.

Sociales

- La implementación de una Hostería Ecológica en la Isla San Cristóbal, puede contribuir con el desarrollo social de la zona, pues el proyecto se centra en el aprovechamiento de la mano de obra local, lo que significa que por ende la gran parte de recursos captados se quedarán en la Isla en mención.
- Se prevé que los ingresos de los involucrados dentro de este proyecto, mejoren.
- La contratación del personal se lo efectuará en igualdad de condiciones tanto para hombres como para mujeres.

- Se estima satisfacer las necesidades de los turistas que visitarán el establecimiento de alojamiento que se pretende crear; así como, promocionar tanto a nivel nacional como internacional los atractivos turísticos que posee la Isla San Cristóbal, con la finalidad de que cada vez se incremente el número de visitantes y de esta manera la cada de valor del turismo aumente.

Tecnológicos

- La Hostería Ecológica “SCALEZIA”, aplicará tendencias en tecnología ecológica, las cuales sean amigables con el medio ambiente, con el fin de cumplir el objetivo principal que tiene la misma.
- Se requerirá de internet que abastezca a todas las áreas del establecimiento.

Ambientales

- La Hostería Ecológica “SCALEZIA”, se encontrará ubicada en un lugar que es considerado como Patrimonio Natural de la Humanidad y Reserva de la Biósfera; y, que cuenta con una gran cantidad de especies nativas y endémicas; por lo que, la misma tiene como objetivo que sus clientes tengan una conexión estrechamente relacionada con la naturaleza.
- Se pretende que tanto su infraestructura, sus componentes y sus insumos sean en lo posible de tipo ecológico, con el fin, de entre otras cosas, procurar que el agua y la energía se optimicen.
- El presente proyecto de investigación estima implementar políticas para el buen manejo de los desechos (reciclaje) y además establecer y cumplir obligatoriamente las buenas prácticas ambientales, que existen para el efecto, para de esta manera conservar el medio ambiente y el ecosistema.
- Se procura concientizar sobre la importancia de la conservación del Archipiélago de Galápagos.

Legales

Es necesario que, para la creación y funcionamiento de la Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, se tome en consideración principalmente, la siguiente normativa:

- Constitución de la República del Ecuador.
- Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos.
- Ley de Turismo.
- Ley de Gestión Ambiental.
- Reglamento General a la Ley de Turismo.
- Reglamento de Alojamiento Turístico Provincia de Galápagos.

Estrategia de Marketing Mix

“El marketing mix es una estrategia centrada en el aspecto interno de una compañía y que sirve para analizar algunos aspectos básicos de su actividad” (Economipedia, 2021). Este tipo de marketing se compone de cuatro variables, que son denominadas como las 4P, que son: producto, precio, plaza y promoción, las cuales son de gran importancia para el correcto desarrollo de una empresa, pues nos permite tener un amplio conocimiento del mercado y de esta manera poder elaborar estrategias para captar la mayor cantidad de clientes.

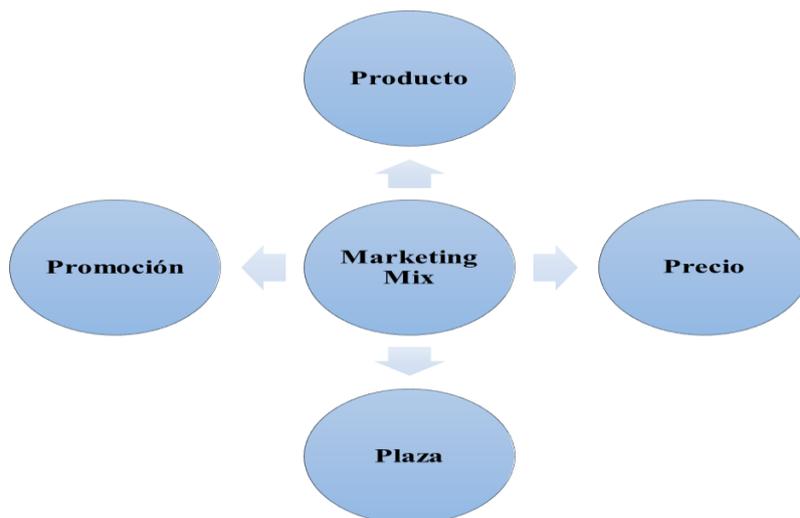


Figura 13: Las 4P del Marketing Mix, adaptado de Las 4P del marketing mix, por Enciclopedia Económica, 2021

A continuación, se detallará las variables mencionadas anteriormente con relación a la Hostería Ecológica “SCALEZIA”.

Producto (Servicio)

La empresa funcionará como un establecimiento de alojamiento de tipo ecológico, puesto que para la implementación de la misma se utilizarán materiales, insumos y tecnologías que ayuden a conservar el medio ambiente; así como, se manejarán las nuevas formas que existen para cuidar tanto el agua como la energía; y, por último, la Hostería tendrá buenas prácticas en lo que se refiere al reciclaje.

La Hostería Ecológica “SCALEZIA” ofrecerá los siguientes servicios de calidad:

- Habitaciones simples, dobles y triples, las cuales tienen opción a acomodarse según las necesidades del cliente.
- Wifi en todas las instalaciones de la empresa.
- Estación de café.
- Restaurante y Mini bar
- Plaza Central, en donde los clientes podrán disfrutar de un lugar al aire libre, el cual les genere relajación.
- Parqueadero

Precio

En este punto, se dará a conocer los precios que tendrán los tres tipos de habitaciones con los que cuenta la Hostería Ecológica, los que serán determinados por día de alojamiento; así mismo, se especificará los precios de los servicios complementarios que se ofrece, para lo cual, es preciso indicar que según Seldón & Pennance (1968) los precios se entienden como la cantidad de dinero que se entrega por la compra de un producto o servicio, los que están establecidos por la interacción de la oferta y la demanda.

Para fijar los precios, con la finalidad de que la empresa tenga una rentabilidad significativa, se tomó en consideración los resultados del estudio de mercado, principalmente de la información obtenida de la pregunta #9 de la encuesta realizada (anexo 3); así también, los costos de producción que son esenciales para brindar el servicio propuesto, dando como resultado lo que se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 13

Precios de los Servicios y Productos

Servicios	Precio (USD)
Habitación simple	50,00
Habitación doble	90,00
Habitación triple	160,00
Desayunos	10,00
Almuerzos	20,00
Meriendas	15,00
Bebidas (gaseosas, jugos, otros)	6,00
Bebidas alcohólicas (cócteles)	50,00

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y Financiero.

Plaza

La Hostería Ecológica “SCALEZIA” estará ubicada en el Recinto llamado “La Soledad”, el cual se encuentra en la parte alta de la Isla San Cristóbal, perteneciente a la provincia de Galápagos; en razón de que, se considera una zona estratégica para que los clientes encuentren momentos de paz, descanso y puedan conectarse con la naturaleza; pues, el lugar donde será construido el establecimiento está alejado del bullicio diario y desde ahí se puede observar ciertas especies de aves y atractivos naturales con los que cuenta la Isla.

Promoción

La promoción tiene como finalidad establecer estrategias que se puedan utilizar para dar a conocer la empresa tanto a nivel local, nacional y mundial, a corto como a largo plazo; y, sobre todo lograr su posicionamiento en el mercado; por lo que, a continuación, se describen algunos aspectos que se consideran importantes ejecutar para captar gran cantidad de clientes.

- Realizar la inauguración de la empresa de una forma creativa y original con el fin de captar el interés de los futuros clientes; así mismo, sería preciso invitar al evento a las autoridades de la Islas encargadas de promocionar el Turismo interno.
- Elaborar una página web de la Hostería Ecológica, para que las personas de nacionalidad ecuatoriana y extranjera se puedan enterar de la existencia de ésta; así también, para dar a conocer todos los servicios que la empresa ofrece y permitir que los clientes hagan las reservaciones en línea mediante esta plataforma virtual.
- Crear páginas del establecimiento de alojamiento “SCALEZIA”, en redes sociales mundialmente utilizadas, como son: Facebook, Instagram, Twitter, entre otras, pues sería una buena forma de llegar a nuestros potenciales clientes, para mantenerlos informados de todos los servicios que la Hostería pone a su disposición; además de ello, se podrá tener un mayor contacto con la gente y promocionar a las Islas Galápagos.
- Difundir spots publicitarios promocionales de la empresa en los medios de comunicación radiales y televisivos.
- Entregar afiches y trípticos en la Isla y fuera de ella, en donde se describa lo que ofrece la Hostería Ecológica, así como los beneficios que estos pueden generar a la colectividad.
- Acudir a eventos de turismo para promover la Hostería Ecológica “SCALEZIA”.
- En fechas especiales o feriados locales como nacionales, ofrecer ciertos descuentos por alojarse en nuestra Hostería.
- Elaborar un merchandising creativo e innovador, que visualmente atraiga al cliente.

Comercialización

“La comercialización es la actividad que permite al productor hacer llegar un bien o un servicio al consumidor con los beneficios de tiempo y lugar” (Baca, 2006). Por lo mencionado se establece que se genera una excelente comercialización cuando el producto es entregado en un lugar y en un momento adecuado, pues esto hace que el cliente se sienta satisfecho con la compra; en nuestro caso al ser un establecimiento de alojamiento se podrá utilizar dos canales de distribución, los cuales se especifican seguidamente:

Canal directo (productores – consumidores) .- Es el canal más sencillo y rápido, ya que los servicios que ofrece la empresa se venderán directamente al cliente, a un precio determinado.

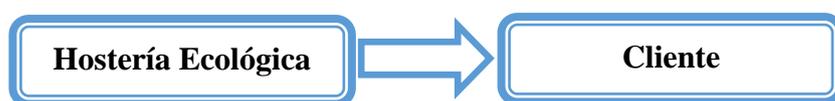


Figura 14: Canal de distribución directo

Canal indirecto (productores – intermediarios - consumidores) .- Mediante este canal de distribución, los servicios con los que cuenta la Hostería, se venderán a las agencias de viajes mayoristas y minoristas, las cuales se convertirán en intermediarios, con quienes se establecerán alianzas estratégicas para incrementar las ventas de ambas empresas.



Figura 15: Canal de distribución indirecto

Ventajas competitivas

La Hostería Ecológica que se requiere implementar tiene las siguientes ventajas competitivas:

- Tendrá una atractiva participación inicial en el mercado, por ser el primer establecimiento de alojamiento en la Isla San Cristóbal, que tenga la denominación de Hostería Ecológica.

- La empresa se diferenciará de los demás lugares de hospedaje, por su infraestructura, componentes y servicios que están relacionados con la conservación del medio ambiente.
- Los turistas prefieren hospedarse en lugares que cuenten mayoritariamente con componentes ecológicos.
- La Hostería estará ubicada en un lugar estratégico, que conllevará a captar gran cantidad de clientes.
- La empresa contará con personal capacitado en el sector turístico.

CAPÍTULO III

Propuesta

Nombre de la Empresa

La empresa se denominará “SCALEZIA”, nombre que fue tomado de un grupo de plantas propias e icónicas de las Islas Galápagos; por lo que, se consideró una denominación estratégica, pues de cierto modo se relaciona con la finalidad del tipo de alojamiento que se pretende crear y puede conllevar al rápido posicionamiento de la marca dentro del mercado.

Tipo de la Empresa

La empresa será de tipo privada, pues se contará con la participación de tres socios, los cuales efectuarán los aportes que se detalla en la siguiente tabla; por lo que, la misma se establecerá como una Compañía Anónima, la cual según el artículo 143 de la Ley de Compañías de Ecuador (2014) vigente, se denomina como *“una sociedad anónima cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones”*.

Razón Social

Hostería Ecológica “SCALEZIA”.

Misión/Visión

Misión

Ofrecer el mejor servicio de alojamiento en la Isla San Cristóbal, el cual cuenta con aspectos ecológicos que le diferencia de los demás establecimientos de hospedaje que existen en la Isla; así como, trata de que el cliente tenga además un amplio acercamiento con la naturaleza, con la finalidad de satisfacer las preferencias del turista, fomentar el turismo y a su vez promover la conservación del medio ambiente.

Visión

Aspiramos convertirnos en una empresa con una alta rentabilidad y con una gran aceptación y reconocimiento a nivel local, nacional e internacional, por su infraestructura, componentes ecológicos y personal competitivo; así también por sus prácticas ambientales para el cuidado del medio ambiente.

Valores de la Hostería

El personal del establecimiento deberá ejercer entre otros, los siguientes valores:

Amabilidad. - Será primordial ser amables con todos los clientes y posibles clientes de la empresa, pues este es un valor muy importante que las personas perciben de una forma inmediata y de acuerdo a esta evalúan el tipo de atención que se les brinda.

Respeto. - Hacer prevalecer este valor siempre, tanto para el trato con los huéspedes como para el trato con los diferentes empleados del establecimiento.

Comunicación. - Buscar canales de diálogos pertinentes, con la finalidad de captar exactamente los gustos y preferencias del cliente y además que los procesos internos se desarrollen eficientemente.

Paciencia. -Tener tranquilidad y serenidad para afrontar problemas que se generen dentro del ámbito laboral y cuando los clientes tengan dudas o no se decidan por algo.

Honestidad. - Demostrar transparencia y ética profesional en las funciones que se les encomienden, además, ser sinceros con los usuarios.

Responsabilidad. - Cumplir a cabalidad con las actividades asignadas; así como, con las normas y reglamentos que implemente la empresa.

Puntualidad. – Demostrar disciplina, llegando a tiempo al lugar de trabajo, a cumplir con las obligaciones establecidas.

Logotipo

Seguidamente se muestra el logotipo que representará a la Hostería Ecológica “SCALECIA”.



Figura 16: Logotipo de la Empresa

El logotipo que se puede observar en la figura anterior, se efectuó tomando en consideración colores e íconos que van acorde a la idea empresarial que se quiere implementar; así mismo es preciso indicar que el slogan **“your natural selection”** se escogió con la finalidad de relacionarle de cierta forma con la Teoría de la Selección Natural de Charles Darwin.

Imagen corporativa

La imagen corporativa de una empresa es considerada muy importante dentro del mercado, pues la misma refleja la esencia del establecimiento; es decir, los clientes a través de la indicada imagen empiezan a tener percepciones del lugar; en tal virtud la Hostería Ecológica “SCALECIA” adherirá en los uniformes, papelería básica y souvenirs que se utilizarán, el logotipo de la empresa; así como, los colores e íconos que le representan y que se relacionan con su objetivo principal, que es el ser una Hostería de tipo ecológica que permita a sus clientes conectarse con la naturaleza y de esta manera colaborar con la conservación del medio ambiente; con la finalidad de captar y fidelizar a los clientes y posesionar la marca en el mercado.



Figura 17: Imagen Corporativa

Servicios a ofrecer

La Hostería Ecológica ofrecerá servicios de alojamiento que consta de habitaciones simples, dobles y triples; así como, de servicios de alimentación y bebida, dentro de los cuales se tendrá a disposición desayunos, almuerzos, meriendas y bebidas alcohólicas (limitadas). Es necesario indicar que todo el establecimiento contará con conexión a internet.

Segmento objetivo

Con la implementación de la Hostería Ecológica “SCALESIA”, se pretende satisfacer a los turistas tanto nacionales como internacionales que visitan las Islas Galápagos, específicamente la Isla San Cristóbal; así como también, a aquellas personas que aún no hacen, pero sí les gustaría viajar al archipiélago, lo que se refleja en los resultados de las preguntas #4 y #5 de las encuestas aplicadas.

Localización

Se considera importante que la Hostería Ecológica “SCALESIA” este ubicada en la parte alta de la Isla San Cristóbal, específicamente en el Recinto llamado “La Soledad”, el cual está localizado aproximadamente a 12 kilómetros del Puerto y pertenece a la parroquia “El Progreso”; por ser un lugar muy relacionado con la naturaleza y en donde la circulación tanto de personas como de vehículos es mínima, lo que va a permitir que los clientes que lleguen a nuestro establecimiento de hospedaje se sientan relajados y

conectados absolutamente con la esencia de la Isla; por lo que, la construcción se realizará en un terreno que se posee en la zona descrita, mismo que mide 3000 metros cuadrados.

Se establece que la Hostería estará ubicada en un sitio estratégico (anexo 5), pues desde ahí hay una vista panorámica de alrededor de 170 grados de la Isla San Cristóbal y entre otros atractivos turísticos se puede observar el cuello volcánico “Five finger”, “Península Manglecito”, “León Dormido” y “Cerro Brujo”. Así también en el lugar se puede disfrutar del atardecer y en la noche, dado que no existe polución por luces artificiales se puede hacer la actividad de “Stargazing” (observación de estrellas).

Datos generales de la construcción

En nuestro caso, para la construcción de la Hostería Ecológica, se utilizarán materiales que generen un reducido impacto ambiental y que se relacionen con el aprovechamiento de la naturaleza, como son principalmente los paneles solares y la caña bambú,; es así, que las habitaciones serán de tipo cabaña (anexo 6), con la finalidad de alcanzar el objetivo planteado de la propuesta que se requiere poner en marcha.

Distribución de las áreas de la Hostería

La Hostería Ecológica, con la finalidad de que los clientes encuentren satisfacción en este lugar de alojamiento, contará con las siguientes áreas:

1. Recepción - Zona Administrativa
2. Restaurante - Bar
3. Parqueadero
4. Bodega y Lavandería
5. Plaza Central
6. Habitaciones

Lo indicado, se puede observar en el anexo 7.

Capacidad del Servicio

La Hostería Ecológica “SCALESIA” en base a la investigación realizada en donde se determinó que existe una gran cantidad de turistas que visitan la Isla San Cristóbal y que de estos la mayoría prefiere hospedarse en lugares cercanos con la naturaleza; así como, considerando que se puede realizar negociaciones con proveedores de las Islas y tomando en cuenta el tamaño del terreno con el que se cuenta, nuestro lugar de alojamiento tendrá una capacidad máxima instalada para 26 personas y consta de nueve habitaciones, distribuidas de la siguiente manera: dos habitaciones simples, dos dobles y 5 triples, con una capacidad de hasta una, dos y cuatro personas por tipo de cuarto, respectivamente.

Es menester manifestar que, de acuerdo a la capacidad instalada indicada en líneas anteriores con la que contará el indicado establecimiento de alojamiento, se estableció que el mismo cubrirá el 8,33% de la demanda total insatisfecha anual establecida en el capítulo II.

Organigrama funcional y proceso de la prestación del servicio

En la figura 19, que se presenta en la siguiente hoja, se efectuará la representación gráfica de la estructura de la Hostería Ecológica “SCALESIA”, la cual es de gran importancia para conocer las áreas con las que cuenta la empresa y el talento humano que forma parte de la misma, lo que hará que se pueda generar canales de comunicación efectivos entre ellos. Además, es preciso recalcar que la o él Gerente de la empresa se encargará del departamento del área administrativa; es decir, realizará las funciones de Administrador/Contador.

Por otra parte, se ha considerado importante representar el proceso de la prestación de servicio, mediante el diagrama de flujo de procesos, ya que es una herramienta de mucho valor que ayuda a comprender el funcionamiento interno de la empresa, así como también las relaciones que existe entre los procesos de la misma. El diagrama de flujo de procesos de la Hostería Ecológica, ha sido estructurado con los principales símbolos estándares conocidos que presenta James Harrington en 1995; los cuales se detallan en la tabla 14 y figura 20.

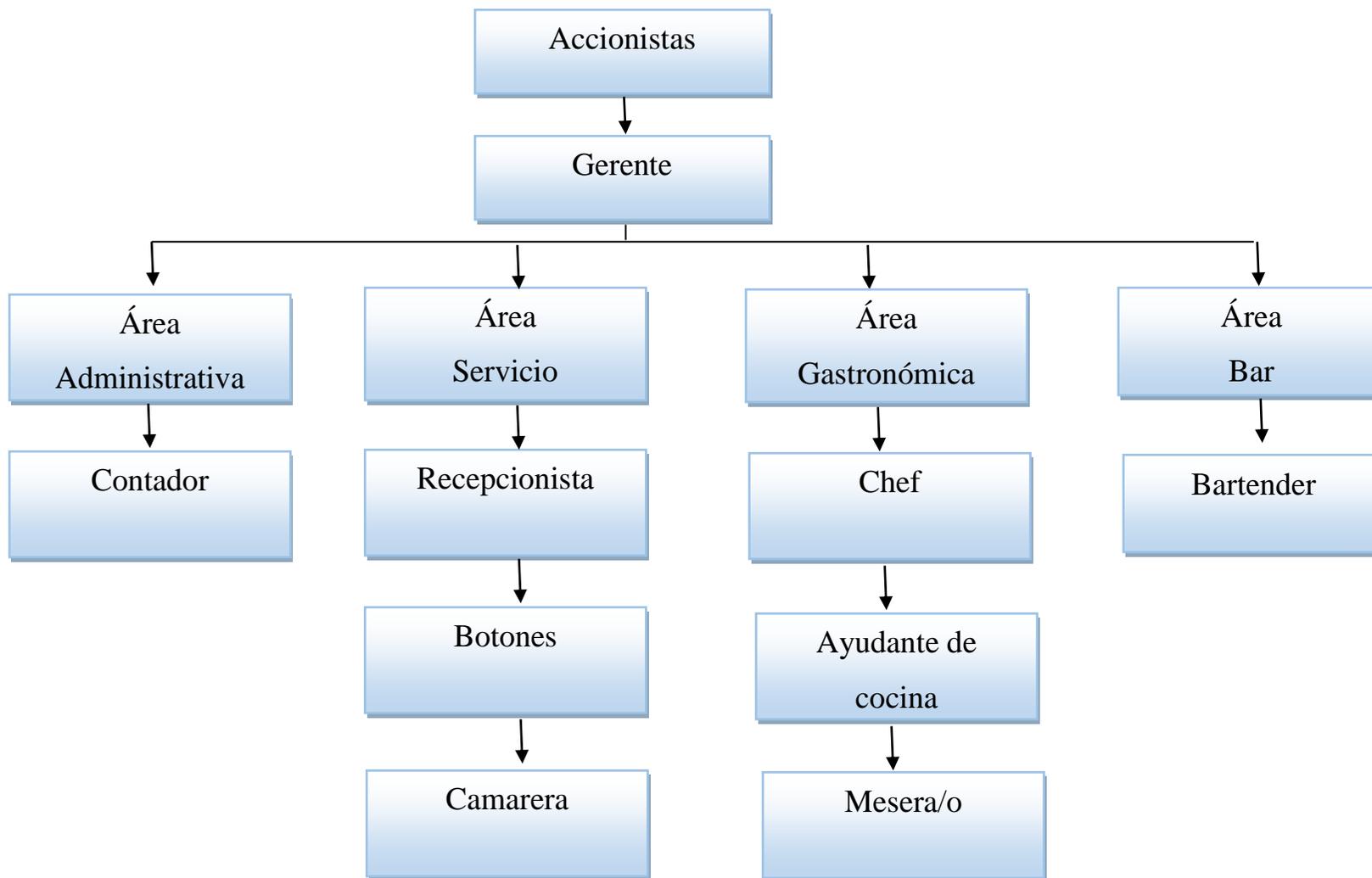


Figura 18: Organigrama de la Empresa

Tabla 14

Simbología a utilizarse en el diagrama de flujo de procesos

Símbolo	Significado
	Operación: Utilice cada que ocurra un cambio en el ítem.
	Movimiento/Transporte: Utilice la flecha ancha para indicar el movimiento del output entre locaciones.
	Punto de decisión: Coloque en el punto del proceso en el cual deba tomarse una decisión.
	Inspección: Indica que el flujo del proceso de ha detenido.
	Documentación: Indica que el output de una actividad incluyó información registrada en el papel.
	Dirección de flujo: Utilice para denotar la dirección y el orden que corresponden a los pasos del proceso.
	Transmisión: Utilice para identificar aquellos casos en los que ocurre la transmisión inmediata de la información.
	Límites: Indica el inicio y el fin del proceso.

Fuente: Adaptado de “Mejoramiento de los Procesos de la Empresa”, por Harrington, H, 1995.

Seguidamente, se presenta el mencionado diagrama que se utilizará en esta Hostería:

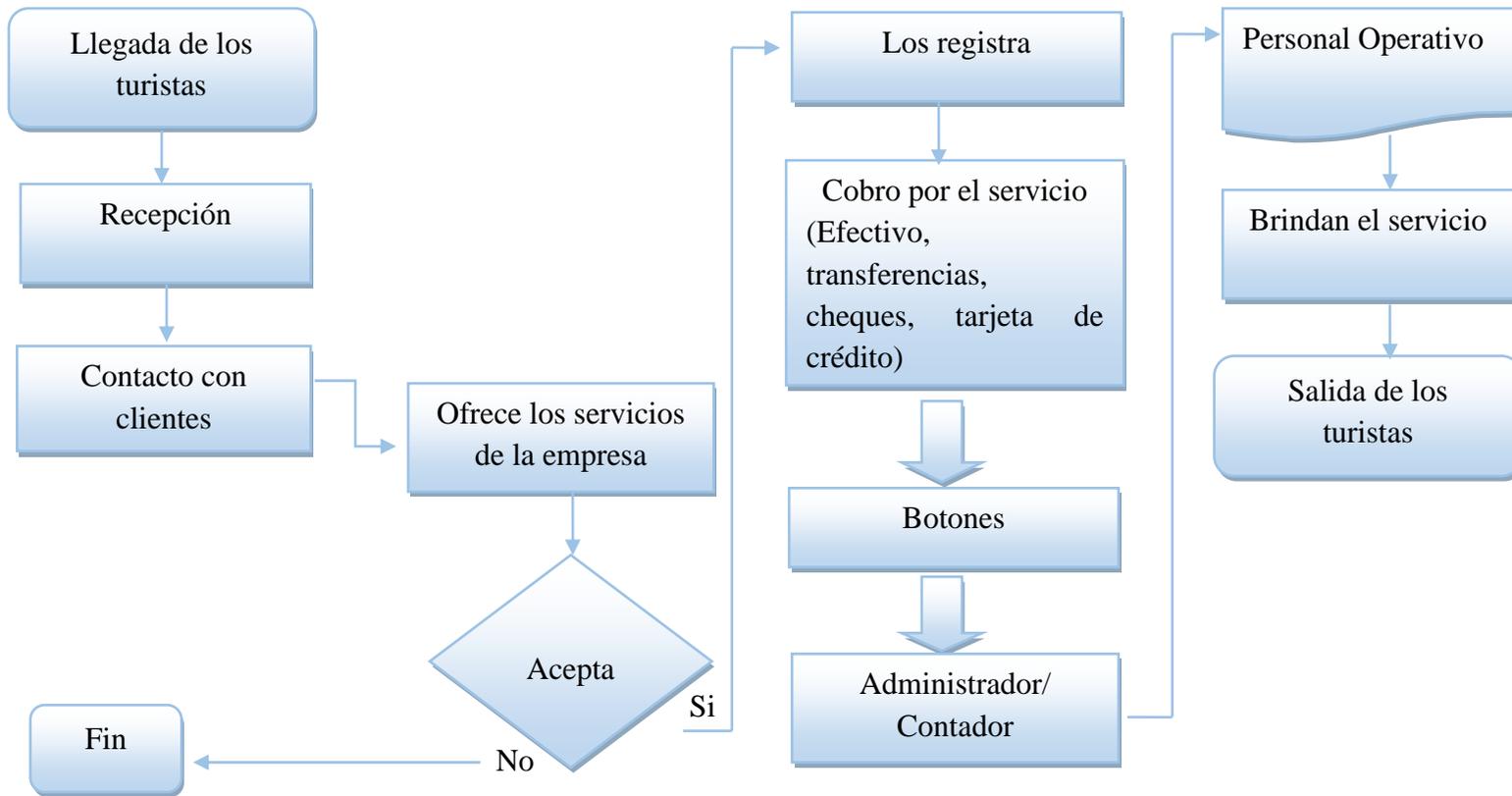


Figura 19: Proceso de la prestación del servicio de la Hostería Ecológica

En la figura que antecede se puede observar que el inicio del proceso de la prestación del servicio inicia con la llegada de los turistas a la Hostería, los cuales en primera instancia se contactarán con la recepcionista, la misma que inmediatamente informará sobre las habitaciones y los servicios con los que cuenta la Hostería, si el turista no acepta, culmina el proceso; mientras que si el cliente acepta, la recepcionista solicita los documentos que se requiere y lo registra en el sistema de la empresa; seguidamente se le cobra por el servicio requerido, por el medio de pago que sea más conveniente para él. Luego de esto, la recepcionista entrega las llaves al turista y le solicita al Botones que le dirija a su habitación y desde ese momento el cliente podrá disfrutar de las instalaciones de la Hostería; mientras que la recepcionista comunicará al Administrador/Contador de los nuevos clientes; así como, transferirá los pagos recaudados de los mismos, quién a su vez informará al personal operativo la llegada de estos, los que les brindaran un servicio eficiente y de calidad durante su estadía. Una vez que se cumple los días de alojamiento por lo que pagaron, los clientes abandonan la Hostería Ecológica, lo que sería la última operación del proceso.

Ciclo del negocio

El ciclo de vida de producto consiste en el conjunto de fases por las cuales tienen que pasar los productos o servicios que una empresa oferta o comercializa en el mercado desde su inicio (lanzamiento) hasta su final (desaparición); así también, desde la perspectiva del marketing, se considera que cada una de las indicadas etapas requieren que se utilicen herramientas específicas que coadyuven a controlar la evolución de las ventas, para de esta manera cumplir los objetivos establecidos por la empresa (Economipedia, 2020).

Las etapas del ciclo en mención, son las siguientes: introducción, crecimiento, madurez y declive; las cuales analizaré seguidamente tomando como referencia la Hostería Ecológica que se requiere crear, no sin antes indicar que la misma se encuentra en la etapa previa a las fases descritas, ya que se está realizando un estudio de factibilidad para su implementación.

Introducción. - En esta etapa se da a conocer por primera vez el producto o servicio en el mercado; por lo que, se debe estructurar adecuadamente las estrategias de promoción y publicidad de la empresa, con el fin de captar gran cantidad de clientes.

Crecimiento. – En esta fase se prevé que la Hostería Ecológica comience a posesionarse en el mercado y de esta manera contará con una mayor cantidad de clientes, en tal virtud es pertinente elaborar estrategias que permitan fidelizar a los turistas que llegan a hospedarse en nuestro establecimiento.

Madurez. – La empresa seguirá obteniendo más clientes, pero de una forma más lenta y decreciente hasta llegar a su punto máximo de rentabilidad; por tal motivo se establecerá estrategias para promocionar la Hostería Ecológica con énfasis en las épocas de temporada baja.

Declive. – En esta etapa si no se toman las precauciones necesarias el producto o servicio puede dejar de ser rentable y por ende ya no generar beneficios significativos para la Hostería, situación que se da porque el servicio deja de ser atractivo para los clientes, lo que hace que la demanda comience a decaer y esto conlleva a que se generen estrategias de planificación que contemple acciones donde se considere diferentes aspectos que pueda hacer que los servicios no desaparezcan del mercado, como por ejemplo modificar el servicio y por otro lado potencializar la promoción y publicación de la empresa.

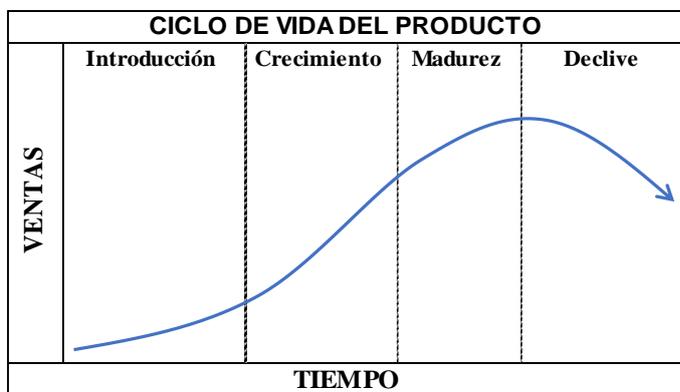


Figura 20: Ciclo de vida del producto, adaptado del "Ciclo de vida del producto", por Levitt, 1965

Estructura Organizacional

La estructura organizacional establecida para la Hostería Ecológica, está determinada con las distintas maneras en que puede ser dividido el trabajo dentro de la empresa, con la finalidad de alcanzar la coordinación de la misma, orientándola a cumplir los objetivos que se tienen previstos.

Perfiles profesionales y descripción de funciones

Una vez que se ha establecido la estructura de la empresa, es necesario determinar cuáles son los perfiles profesionales que requiere la empresa; así como las actividades que ejecutará el personal dentro de la Hostería Ecológica, de acuerdo al cargo que desempeñen, mismos que se detallan seguidamente:

Tabla 15

Funciones - Gerente

CARGO :	GERENTE
SUELDO : \$ 1.200,00	FUNCIONES:
REQUISITOS: Nivel de estudios: Tercer nivel Experiencia laboral: mínimo 3 años. Área de conocimiento: Economía, Turismo, Marketing, Administración de Empresas, Contabilidad y afines.	a) Planificar las actividades de la empresa. b) Gestionar relaciones con socios estratégicos y encargarse de las relaciones públicas. c) Administrar los recursos financieros, materiales y humanos de la Hostería. d) Supervisar el cumplimiento de los servicios que ofrece la empresa y por ende la satisfacción de los clientes. e) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones legales, tributarias, ambientales, entre otras, de la empresa. f) Elaborar planes de promociones y publicidad.

Tabla 16

Funciones - Contador/a

CARGO :	CONTADOR/A
SUELDO : \$ 920,00	FUNCIONES:
REQUISITOS: Nivel de estudios: Tercer nivel Experiencia laboral: mínimo 2 años Área de conocimiento: Contabilidad y Auditoría, Administración de Empresas con mención en Contabilidad y afines.	a) Llevar la contabilidad de la Hostería Ecológica, de acuerdo a las políticas internas de la misma. b) Pagar a los proveedores y al personal, en el momento que corresponde. c) Efectuar los pagos de las obligaciones tributarias. d) Preparar, analizar e informar al Gerente los estados financieros de la empresa. e) Mantener el control contable de los inventarios de la empresa.

Tabla 17

Funciones – Recepcionista

CARGO :	RECEPCIONISTA
SUELDO : \$ 720,00	FUNCIONES:
REQUISITOS:	a) Comunicar a los clientes tanto mediante llamadas telefónicas como de forma presencial, de las habitaciones con las que cuenta la Hostería, los servicios que ofrece, sus precios y facilidades de pago.
Nivel de estudios: Tercer nivel	b) Informar a los turistas, la diferencia que genera la Hostería con relación de los otros establecimientos de alojamiento que existen en la Isla, por ser de tipo ecológico.
Experiencia laboral: mínimo 2 años	c) Agendar correctamente las reservaciones que realizan los clientes.
Área de conocimiento: Turismo, Idiomas y afines.	d) Legalizar la documentación y gestionar la información, para posteriormente remitir a las áreas respectivas.
	e) Registrar y cobrar los servicios que serán consumidos por los clientes, los mismos que deben ser debidamente controlados.

Tabla 18

Funciones - Chef

CARGO :	CHEF
SUELDO : \$920,00	FUNCIONES:
REQUISITOS:	a) Elaborar los menús de acuerdo a los gustos y preferencias de los clientes.
Nivel de estudios: Tercer nivel	b) Variar e innovar recetas constantemente.
Experiencia laboral: 3 años	c) Preparar platos típicos de la zona.
Área de conocimiento: Chef en alta cocina tanto nacional como internacional, repostería y platos típicos de la zona.	d) Supervisar el trabajo del ayudante de cocina, proporcionándole la información necesaria para la elaboración de las diferentes preparaciones.
	e) Solicitar al área correspondiente el abastecimiento de insumos y verificar la correcta entrega de los mismos.

Tabla 19

Funciones – Botones

CARGO :	BOTONES
SUELDO : \$720,00	FUNCIONES:
REQUISITOS:	a) Recibir a los clientes y direccionarles a la recepción del establecimiento.
Nivel de estudios: Bachiller	b) Llevar los equipajes de los clientes hasta sus habitaciones.
Experiencia laboral: mínimo 6 meses	c) Apoyar en las actividades que realiza la recepcionista, en calidad de auxiliar.
Área de conocimiento: Atención al cliente, idiomas y afines.	d) Demás funciones que disponga el Gerente General.

Tabla 20

Funciones - Camarera/o

CARGO :	CAMARERA/O
SUELDO : \$720,00	FUNCIONES:
REQUISITOS:	a) Arreglar y limpiar los diferentes espacios de la Hostería Ecológica.
Nivel de estudios: Bachiller	b) Cambio de ropa de cama y toallas de baño, de las habitaciones.
Experiencia laboral: mínimo 1 año	c) Solicitar al área respectiva los insumos necesarios para realizar la limpieza de todas las áreas.
Área de conocimiento: Atención al cliente, decoraciones y afines.	d) Precautelar la salud de los clientes, manteniendo una higiene adecuada de la Hostería.
	e) Encargarse de revisar la habitación una vez que el cliente abandona el establecimiento.
	f) Demás funciones que le asigne el Gerente General.

Tabla 21

Funciones - Ayudante de cocina

CARGO :	AYUDANTE DE COCINA
SUELDO : \$720,00	FUNCIONES:
REQUISITOS:	a) Preparar las recetas de acuerdo a las indicaciones del Chef.
Nivel de estudios: Bachiller	b) Efectuar labores auxiliares dentro de la cocina.
Experiencia laboral: mínimo 1 año	c) Almacenar y utilizar adecuadamente los alimentos y los utensilios de cocina.
Área de conocimiento: cocina básica e intermedia, normas de higiene alimentaria.	d) Encargarse diariamente de que la cocina este limpia y cumpla con normas de higiene.
	e) Demás funciones que le designe el Chef.

Tabla 22

Funciones - Bartender

CARGO :	BARTENDER
SUELDO : \$720,00	FUNCIONES:
REQUISITOS:	a) Vender las bebidas alcohólicas que solicite el cliente, verificando que los mismos sean mayores de edad.
Nivel de estudios: Bachiller	b) Preparar cócteles.
Experiencia laboral: mínimo 6 meses	c) Atender de forma rápida y eficiente los pedidos de los clientes.
Área de conocimiento: Atención al cliente, idiomas y afines.	d) Ofrecer un servicio de calidad a los usuarios.
	e) Elaborar y mantener actualizado el inventario del Bar.
	f) Requerir la compra de materia prima, insumos y materiales cuando hagan falta.
	g) Informar y entregar a gerencia diariamente el dinero recaudado.
	h) Encargarse de que el bar permanezca limpio y ordenado.

Tabla 23

Funciones - Mesero/a

CARGO :	MESERO/A
SUELDO: \$720,00	FUNCIONES:
REQUISITOS:	a) Presentar el menú y mantener una constante comunicación con los comensales.
Nivel de estudios: Bachiller	b) Encargarse de brindar una adecuada atención y servicio al cliente.
Experiencia laboral: mínimo 1 año	c) Mantener las mesas limpias; así como toda el área del restaurante.
Área de conocimiento: protocolo y etiqueta.	d) Demás funciones que le asigne el Chef.
Nivel de inglés básico.	

Políticas de calidad

Es importante y pertinente que la empresa cuente con políticas de calidad debidamente definidas y que estas sean cumplidas por todo su personal, con el fin de buscar y mantener la fidelidad del cliente. A continuación, se describen las mismas, las cuales fueron elaboradas tomando en consideración los puntos claves para lograr que los usuarios se sientan satisfechos durante su estadía.

- Las habitaciones y demás áreas que conforman el establecimiento deben estar constantemente limpias y desinfectadas.
- El personal de la Hostería recibirá constante capacitación en lo que tiene que ver con el sector turístico, específicamente del área hotelera y sus normas de calidad.
- Los requerimientos de los clientes deberán ser atendidos de manera eficiente.
- Los alimentos tendrán que estar correctamente almacenados para su conservación.
- Los insumos deben ser en lo posible biodegradables.
- Se establecerá una adecuada gestión de desechos sólidos y de reciclaje.

Viabilidad Económica y Financiera

El estudio de viabilidad económica y financiera es muy importante dentro del proyecto que se requiere poner en ejecución, ya que es aquí en donde determinamos si el mismo es o

no factible y rentable, puesto que en este punto se establece entre otros: el monto de la inversión inicial necesario para implementar la empresa, los costos totales que incurrirá la Hostería al momento de su creación, los ingresos y gastos que se puedan generar en el tiempo que se tiene previsto que dure el proyecto, fuentes de financiamiento; así como, la capacidad de pago que tendrá la empresa y estados de resultados e indicadores económicos necesarios para evaluar la rentabilidad del proyecto.

Inversión inicial

Es la cantidad de dinero que se requiere para la adquisición de activos tangibles como intangibles; así como, para cubrir los gastos diferidos que se necesita incurrir para que un determinado negocio o empresa pueda iniciar sus operaciones; en tal virtud, a continuación, se presenta lo que la Hostería Ecológica “SCALEZIA” requiere para ponerse en marcha:

Tabla 24

Inversión fija y diferida

Ítem	Costo Total
Inversión Fija	\$266.776,00
Terreno	\$18.000,00
Edificio	\$222.600,00
Equipos y herramientas	\$9.316,00
Muebles y Enseres	\$14.290,00
Equipos de computo	\$1.750,00
Equipos de oficina	\$820,00
Inversión diferida	\$2.462,00
Gastos de constitución	\$1.200,00
Gastos de registro ambiental	\$180,00
Gasto de permiso de funcionamiento	\$52,00
Gastos de transporte	\$1.000,00
Otros gastos	\$30,00
Total de inversión fija y diferida	\$269.238,00

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Como se puede observar en la tabla que antecede, el monto de inversión inicial corresponde a \$ 269.238 dólares americanos, el cual ha sido producto de la sumatoria de los costos totales de cada uno de los ítems que se demandan para que la empresa pueda comenzar a operar, los cuales se especifican más detalladamente desde el anexo 8 al 20.

Depreciaciones

Al contar con activos fijos en ésta empresa se debe realizar la depreciación de cada uno de ellos, mediante el método de línea recta, mismo que generalmente se usa y es de fácil entendimiento. Seguidamente se presenta el cálculo de la depreciación anual correspondiente y la depreciación acumulada para los diez años se presenta en el anexo 21.

Tabla 25

Depreciación mediante el método de línea recta

Ítem	Costo total	Vida Útil años	Depreciación acumulada
Edificio	\$222.600,00	20	\$11.130,00
Equipos y herramientas	\$9.316,00	10	\$931,60
Muebles y enseres	\$14.290,00	10	\$1.429,00
Equipos de cómputo	\$1.750,00	3	\$583,33
Equipos de oficina	\$820,00	5	\$164,00
Total			\$14.237,93

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Capital de trabajo

Se le considera como el capital adicional (distinto a la inversión inicial en activos fijos y diferidos) que se requiere para que inicie a operar la empresa. El capital de trabajo de la Hostería Ecológica “SCALESIA” se lo obtuvo restando el activo corriente menos el pasivo corriente, esta operación dio como resultado la cantidad de \$ 18.682,92 dólares americanos, con lo que se tiene previsto cubrir dos meses de los gastos que se detallan seguidamente, pues se espera que las ventas se comiencen a dar a partir del tercer mes.

Tabla 26

Distribución del capital de trabajo

Descripción	Capital de operación
Remuneraciones	\$11.993,33
Materia prima	\$1.600,00
Materiales e insumos	\$3.653,17
Gastos de mantenimiento	\$788,54
Gastos de publicidad	\$503,33
Gastos de transporte	\$83,33
Útiles de oficina	\$61,21
Total	\$18.682,92

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Financiamiento

El monto de \$172.752,55 que representa el 60% de la inversión del presente proyecto, estará financiado mediante préstamo bancario, el cual se realizará en la Corporación Financiera Nacional (CFN) a una tasa de interés anual del 10,21%, mientras que el 40% restante se cubrirá mediante la aportación de los socios, esto es \$115.168,37 y se utilizarán bajo el plan de financiamiento que presento seguidamente:

Tabla 27

Plan de financiamiento

Concepto	Aportación de socios	Préstamo bancario	Total
Inversión fija	\$94.023,45	\$172.752,55	\$266.776,00
Inversión diferida	\$2.462,00		\$2.462,00
Capital de trabajo	\$18.682,92		\$18.682,92
Total	\$115.168,37	\$172.752,55	\$287.920,92

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Costos y gastos

A continuación, se detallan los costos de producción que la Hostería Ecológica “SCALESIA” debe incurrir para poder brindar los servicios que ofrece la misma, no sin antes indicar que desde el anexo 22 al 30, se encuentra especificado de una manera más pormenorizada los ítems correspondientes a cada punto.

Tabla 28

Costos de producción

Descripción	Costo Anual
Mano de obra directa	\$44.360,00
Mano de obra indirecta	\$10.080,00
Materia prima	\$9.600,00
Materiales	\$2.530,00
Insumos	\$14.050,00
Gastos de transporte	\$500,00
Gastos de mantenimiento	\$4.731,26
Gastos de depreciación	\$14.237,93
Amortización	\$492,40
Total	\$100.581,59

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Además de lo mencionado, la empresa tendrá que hacer frente a otro tipo de gastos anuales como son: los de administración, los gastos de venta y gastos financieros, mismos que se reflejan en la siguiente tabla y el detalle de cada punto se presenta desde el anexo 31 al 34.

Tabla 29

Gastos de operación

Descripción	Costo Anual
Gastos de administración	\$17.887,25
Remuneraciones del personal administrativo	\$17.520,00
Útiles de oficina	\$367,25
Gastos de venta	\$24.140,00
Remuneraciones del personal de venta	\$21.120,00
Publicidad y propaganda	\$3.020,00
Gastos financieros	\$17.638,04
Intereses del préstamo	\$17.638,04
Total	\$59.665,29

Fuente: Obtenido del Estudio de Mercado.

Proyección de gastos

La proyección de gastos de la Hostería Ecológica “SCALESIA”, que se presenta en el anexo 35 , se calculó para diez años, con un crecimiento anual del 3%, porcentaje que se estima podría alcanzar la inflación en los próximos años, de acuerdo a la realidad del país; exceptuando el gasto de amortización, ya que por su naturaleza es el mismo monto, el

gasto de transporte el cual se prevé que se va a mantener constante durante los diez años y el gasto financiero, pues en este ítem se colocará las cuotas que están predeterminadas durante la vigencia del préstamo.

Ingresos

Con la finalidad de estimar los ingresos que la empresa aspira obtener por la venta de cada uno de sus servicios, se tomó como referencia los resultados de las preguntas #6 y #8 de la encuesta que fue aplicada a los turistas (anexo 3). El proceso de estimación se realizó en dos partes, separando por un lado los ingresos por concepto de alojamiento y por otro los ingresos por servicios de alimentación y bebida; además, para un mejor análisis se presenta la información en tres posibles escenarios que son: pesimista, normal y optimista, lo cual cabe recalcar que desde este punto en adelante los estados e indicadores financieros se efectuarán de esta manera; por último, se debe indicar que los escenarios varían de acuerdo al precio.

Tabla 30

Ingresos por hospedaje - Escenario pesimista

Servicios	Cantidad	N° Noches	Precio de venta	Total	Número de personas
Habitación simple	104	3	\$40,00	\$12.480,00	104
Habitación doble	104	3	\$80,00	\$24.960,00	208
Habitación triple	260	3	\$150,00	\$117.000,00	1040
Total				\$154.440,00	1352

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 31

Ingresos por servicio de alimentación y bebidas – Escenario pesimista

Servicios	Cantidad	Precio de venta	Total
Desayunos	1217	\$5,00	\$6.084,00
Almuerzos	541	\$15,00	\$8.112,00
Meriendas	1217	\$10,00	\$12.168,00
Bebidas (gaseosas, jugos, otros)	1217	\$4,00	\$4.867,20
Bebidas alcohólicas (cócteles)	608	\$40,00	\$24.336,00
Total			\$55.567,20

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 32

Ingresos por hospedaje - Escenario normal

Servicios	Cantidad	N° Noches	Precio de venta	Total	Número de personas
Habitación simple	104	3	\$50,00	\$15.600,00	104
Habitación doble	104	3	\$90,00	\$28.080,00	208
Habitación triple	260	3	\$160,00	\$124.800,00	1040
Total				\$168.480,00	1352

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 33

Ingresos por servicio de alimentos y bebidas - Escenario normal

Servicios	Cantidad	Precio de venta	Total
Desayunos	1284	\$10,00	\$12.844,00
Almuerzos	676	\$20,00	\$13.520,00
Meriendas	1284	\$15,00	\$19.266,00
Bebidas (gaseosas, jugos, otros)	1284	\$6,00	\$7.706,40
Bebidas alcohólicas (cócteles)	879	\$50,00	\$43.940,00
Total			\$97.276,40

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 34

Ingresos por hospedaje - Escenario optimista

Servicios	Cantidad	N° Noches	Precio de venta	Total	Número de personas
Habitación simple	104	3	\$60,00	\$18.720,00	104
Habitación doble	104	3	\$100,00	\$31.200,00	208
Habitación triple	260	3	\$170,00	\$132.600,00	1040
Total				\$182.520,00	1352

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 35

Ingresos por servicio de alimentos y bebidas - Escenario optimista

Servicios	Cantidad	Precio de venta	Total
Desayunos	1352	\$15,00	\$20.280,00
Almuerzos	811	\$25,00	\$20.280,00
Meriendas	1352	\$20,00	\$27.040,00
Bebidas (gaseosas, jugos, otros)	1352	\$8,00	\$10.816,00
Bebidas alcohólicas (cócteles)	1149	\$60,00	\$68.952,00
Total			\$147.368,00

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Proyección de ingresos totales

En los anexos 36, 37 y 38, se presenta la proyección de los ingresos totales, de los tres posibles escenarios manejados, por concepto de todos los servicios que brinda la empresa, los cuales fueron calculados suponiendo que las ventas crecerán cada año en un 5%, ya que este es un porcentaje que la Hostería Ecológica podrá cubrir gracias a su capacidad instalada; así también, porque es un valor representativo que generalmente la mayoría de las empresas las utilizan como base para efectos de proyección.

Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio es el nivel de ventas que permite cubrir los costos fijos y los variables de un negocio. En nuestro caso, al ser una empresa que brindará servicios de alojamiento, alimentación y bebidas, el punto de equilibrio fue elaborado mediante el método de contribución marginal ponderado, ya que este es idóneo cuando se cuenta con multiproductos.

El cálculo se lo efectuó bajo el siguiente procedimiento, el cual se realizó para cada uno de los escenarios utilizados en el transcurso de este trabajo investigativo, que son: pesimista, normal y optimista, con el fin de tener un panorama más claro en cada uno de ellos.

Tabla 36

Punto de equilibrio – Escenario pesimista

Servicio/Producto	Habitación simple	Habitación doble	Habitación triple	Desayunos	Almuerzos	Meriendas	Bebidas (gaseosas, jugos)	Bebidas alcohólicas (cócteles)	Total
Precio de Venta	\$40,00	\$80,00	\$150,00	\$5,00	\$15,00	\$10,00	\$4,00	\$40,00	\$344,00
Costo Variable unitario	\$0,27	\$0,55	\$2,57	\$0,10	\$0,13	\$0,20	\$0,08	\$0,08	\$3,98
Margen de contribución	\$39,73	\$79,45	\$147,43	\$4,90	\$14,87	\$9,80	\$3,92	\$39,92	\$340,02
Porcentaje de participación	6,05%	12,10%	56,70%	2,62%	3,93%	3,93%	1,57%	13,10%	100,00%
Margen de contribución erada	2,40	9,61	83,59	0,13	0,58	0,39	0,06	5,23	102,00
Costos fijos totales									\$50.518,51
Punto de equilibrio total en unidades = Costos fijos totales/Margen de contribución ponderada									495
Punto de equilibrio en unidades de cada servicio/producto	30	60	281	13	19	19	8	65	
Punto de equilibrio en ingresos totales = Punto de equilibrio en unidades X el precio de venta									\$51.295,01
Punto de equilibrio en ingresos de cada servicio/producto	1.198,59	4.794,37	42.124,13	64,88	291,97	194,65	31,10	2.595,30	

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 37

Punto de equilibrio - Escenario normal

Servicio/Producto	Habitación simple	Habitación doble	Habitación triple	Desayunos	Almuerzos	Meriendas	Bebidas (gaseosas, jugos)	Bebidas alcohólicas (cócteles)	Total
Precio de Venta	\$50,00	\$90,00	\$160,00	\$10,00	\$20,00	\$15,00	\$6,00	\$50,00	\$401,00
Costo Variable unitario	\$0,34	\$0,62	\$2,74	\$0,21	\$0,22	\$0,31	\$0,12	\$0,71	\$5,28
Margen de contribución	\$49,66	\$89,38	\$157,26	\$9,79	\$19,78	\$14,69	\$5,88	\$49,29	\$395,72
Porcentaje de participación	6,06%	10,91%	48,47%	4,73%	5,25%	6,30%	2,52%	15,76%	100,00%
Margen de contribución ponderada	3,01	9,75	76,22	0,46	1,04	0,93	0,15	7,77	99,33
Costos fijos totales									\$50.518,51
Punto de equilibrio total en unidades = Costos fijos totales/Margen de contribución ponderada									509
Punto de equilibrio en unidades de cada servicio/producto	31	55	247	24	27	32	13	80	
Punto de equilibrio en ingresos totales = Punto de equilibrio en unidades X el precio de venta									\$51.318,91
Punto de equilibrio en ingresos de cada servicio/producto	1.541,09	4.994,05	39.443,77	240,57	534,04	480,64	76,90	4.007,85	

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 38

Punto de equilibrio – Escenario optimista

Servicio/Producto	Habitación simple	Habitación doble	Habitación triple	Desayunos	Almuerzos	Meriendas	Bebidas (gaseosas, jugos)	Bebidas alcohólicas (cócteles)	Total
Precio de Venta	\$60,00	\$100,00	\$170,00	\$15,00	\$25,00	\$20,00	\$8,00	\$60,00	\$458,00
Costo Variable unitario	\$0,41	\$0,69	\$2,91	\$0,33	\$0,33	\$0,44	\$0,18	\$1,12	\$6,40
Margen de contribución	\$59,59	\$99,31	\$167,09	\$14,67	\$24,67	\$19,56	\$7,82	\$58,88	\$451,60
Porcentaje de participación	5,89%	9,82%	41,74%	6,38%	6,38%	8,51%	3,40%	17,88%	100,00%
Margen de contribución ponderada	3,51	9,75	69,74	0,94	1,57	1,66	0,27	10,53	97,97
Costos fijos totales									\$50.518,51
Punto de equilibrio total en unidades = Costos fijos totales/Margen de contribución ponderada									516
Punto de equilibrio en unidades de cada servicio/producto	30	51	215	33	33	44	18	92	
Punto de equilibrio en ingresos totales = Punto de equilibrio en unidades X el precio de venta									\$51.339,78
Punto de equilibrio en ingresos de cada servicio/producto	1.822,26	5.063,54	36.588,48	493,46	822,44	877,61	140,25	5.531,74	

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Estado de Pérdidas y Ganancia

Tabla 39

Estado de pérdidas y ganancias – Escenario pesimista

Rubro	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ventas	\$210.007,20	\$220.507,56	\$231.532,94	\$243.109,58	\$255.265,06	\$268.028,32	\$281.429,73	\$295.501,22	\$310.276,28	\$325.790,09
Costos de producción	\$100.581,59	\$103.142,13	\$105.779,49	\$107.912,63	\$110.710,60	\$112.936,10	\$115.904,47	\$118.961,88	\$122.111,02	\$125.354,64
Mano de obra directa	\$44.360,00	\$45.690,80	\$47.061,52	\$48.473,37	\$49.927,57	\$51.425,40	\$52.968,16	\$54.557,20	\$56.193,92	\$57.879,74
Mano de obra indirecta	\$10.080,00	\$10.382,40	\$10.693,87	\$11.014,69	\$11.345,13	\$11.685,48	\$12.036,05	\$12.397,13	\$12.769,04	\$13.152,11
Materia prima	\$9.600,00	\$9.888,00	\$10.184,64	\$10.490,18	\$10.804,88	\$11.129,03	\$11.462,90	\$11.806,79	\$12.160,99	\$12.525,82
Materiales	\$2.530,00	\$2.605,90	\$2.684,08	\$2.764,60	\$2.847,54	\$2.932,96	\$3.020,95	\$3.111,58	\$3.204,93	\$3.301,08
Insumos	\$14.050,00	\$14.471,50	\$14.905,65	\$15.352,81	\$15.813,40	\$16.287,80	\$16.776,43	\$17.279,73	\$17.798,12	\$18.332,06
Gastos de transporte	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00
Gastos de mantenimiento	\$4.731,26	\$4.873,20	\$5.019,39	\$5.169,98	\$5.325,07	\$5.484,83	\$5.649,37	\$5.818,85	\$5.993,42	\$6.173,22
Gastos de amortización	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Gastos de depreciación	\$14.237,93	\$14.237,93	\$14.237,93	\$13.654,60	\$13.654,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60
Utilidad bruta en ventas	\$109.425,61	\$117.365,43	\$125.753,45	\$135.196,96	\$144.554,47	\$155.092,21	\$165.525,27	\$176.539,34	\$188.165,26	\$200.435,46
Gastos de administración	\$17.887,25	\$18.423,87	\$18.976,58	\$19.545,88	\$20.132,26	\$20.736,23	\$21.358,31	\$21.999,06	\$22.659,03	\$23.338,80
Gastos de ventas	\$24.140,00	\$24.864,20	\$25.610,13	\$26.378,43	\$27.169,78	\$27.984,88	\$28.824,42	\$29.689,16	\$30.579,83	\$31.497,22
Utilidad operacional	\$67.398,36	\$74.077,36	\$81.166,74	\$89.272,65	\$97.252,43	\$106.371,11	\$115.342,53	\$124.851,12	\$134.926,40	\$145.599,43
Gastos financieros	\$17.668,67	\$14.786,66	\$11.610,39	\$8.109,83	\$4.251,87	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Utilidad antes de participación e impuestos	\$49.729,69	\$59.290,71	\$69.556,35	\$81.162,82	\$93.000,56	\$106.371,11	\$115.342,53	\$124.851,12	\$134.926,40	\$145.599,43
15% participación trabajadores	\$7.459,45	\$8.893,61	\$10.433,45	\$12.174,42	\$13.950,08	\$15.955,67	\$17.301,38	\$18.727,67	\$20.238,96	\$21.839,91
Utilidad antes del impuesto	\$42.270,24	\$50.397,10	\$59.122,90	\$68.988,39	\$79.050,48	\$90.415,45	\$98.041,15	\$106.123,45	\$114.687,44	\$123.759,52
25% Impuesto a la renta	\$10.567,56	\$12.599,28	\$14.780,72	\$17.247,10	\$19.762,62	\$22.603,86	\$24.510,29	\$26.530,86	\$28.671,86	\$30.939,88
UTILIDAD NETA	\$31.702,68	\$37.797,83	\$44.342,17	\$51.741,29	\$59.287,86	\$67.811,58	\$73.530,86	\$79.592,59	\$86.015,58	\$92.819,64

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 40

Estado de pérdidas y ganancias - Escenario normal

Rubro	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ventas	\$265.756,40	\$279.044,22	\$292.996,43	\$307.646,25	\$323.028,57	\$339.179,99	\$356.138,99	\$373.945,94	\$392.643,24	\$412.275,40
Costos de producción	\$100.581,59	\$103.142,13	\$105.779,49	\$107.912,63	\$110.710,60	\$112.936,10	\$115.904,47	\$118.961,88	\$122.111,02	\$125.354,64
Mano de obra directa	\$44.360,00	\$45.690,80	\$47.061,52	\$48.473,37	\$49.927,57	\$51.425,40	\$52.968,16	\$54.557,20	\$56.193,92	\$57.879,74
Mano de obra indirecta	\$10.080,00	\$10.382,40	\$10.693,87	\$11.014,69	\$11.345,13	\$11.685,48	\$12.036,05	\$12.397,13	\$12.769,04	\$13.152,11
Materia prima	\$9.600,00	\$9.888,00	\$10.184,64	\$10.490,18	\$10.804,88	\$11.129,03	\$11.462,90	\$11.806,79	\$12.160,99	\$12.525,82
Materiales	\$2.530,00	\$2.605,90	\$2.684,08	\$2.764,60	\$2.847,54	\$2.932,96	\$3.020,95	\$3.111,58	\$3.204,93	\$3.301,08
Insumos	\$14.050,00	\$14.471,50	\$14.905,65	\$15.352,81	\$15.813,40	\$16.287,80	\$16.776,43	\$17.279,73	\$17.798,12	\$18.332,06
Gastos de transporte	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00
Gastos de mantenimiento	\$4.731,26	\$4.873,20	\$5.019,39	\$5.169,98	\$5.325,07	\$5.484,83	\$5.649,37	\$5.818,85	\$5.993,42	\$6.173,22
Gastos de amortización	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Gastos de depreciación	\$14.237,93	\$14.237,93	\$14.237,93	\$13.654,60	\$13.654,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60
Utilidad bruta en ventas	\$165.174,81	\$175.902,09	\$187.216,95	\$199.733,63	\$212.317,97	\$226.243,89	\$240.234,53	\$254.984,06	\$270.532,22	\$286.920,77
Gastos de administración	\$17.887,25	\$18.423,87	\$18.976,58	\$19.545,88	\$20.132,26	\$20.736,23	\$21.358,31	\$21.999,06	\$22.659,03	\$23.338,80
Gastos de ventas	\$24.140,00	\$24.864,20	\$25.610,13	\$26.378,43	\$27.169,78	\$27.984,88	\$28.824,42	\$29.689,16	\$30.579,83	\$31.497,22
Utilidad operacional	\$123.147,56	\$132.614,02	\$142.630,24	\$153.809,32	\$165.015,93	\$177.522,79	\$190.051,79	\$203.295,84	\$217.293,35	\$232.084,74
Gastos financieros	\$17.638,04	\$14.761,02	\$11.590,26	\$8.095,77	\$4.244,49	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Utilidad antes de participación e impuestos	\$105.509,52	\$117.853,00	\$131.039,97	\$145.713,54	\$160.771,44	\$177.522,79	\$190.051,79	\$203.295,84	\$217.293,35	\$232.084,74
15% participación trabajadores	\$15.826,43	\$17.677,95	\$19.656,00	\$21.857,03	\$24.115,72	\$26.628,42	\$28.507,77	\$30.494,38	\$32.594,00	\$34.812,71
Utilidad antes de impuestos	\$89.683,09	\$100.175,05	\$111.383,98	\$123.856,51	\$136.655,72	\$150.894,37	\$161.544,02	\$172.801,47	\$184.699,35	\$197.272,03
25% Impuesto a la renta	\$22.420,77	\$25.043,76	\$27.845,99	\$30.964,13	\$34.163,93	\$37.723,59	\$40.386,01	\$43.200,37	\$46.174,84	\$49.318,01
UTILIDAD NETA	\$67.262,32	\$75.131,29	\$83.537,98	\$92.892,38	\$102.491,79	\$113.170,78	\$121.158,02	\$129.601,10	\$138.524,51	\$147.954,02

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 41

Estado de pérdidas y ganancias – Escenario optimista

Rubro	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ventas	\$329.888,00	\$346.382,40	\$363.701,52	\$381.886,60	\$400.980,93	\$421.029,97	\$442.081,47	\$464.185,54	\$487.394,82	\$511.764,56
Costos de producción	\$100.581,59	\$103.142,13	\$105.779,49	\$107.912,63	\$110.710,60	\$112.936,10	\$115.904,47	\$118.961,88	\$122.111,02	\$125.354,64
Mano de obra directa	\$44.360,00	\$45.690,80	\$47.061,52	\$48.473,37	\$49.927,57	\$51.425,40	\$52.968,16	\$54.557,20	\$56.193,92	\$57.879,74
Mano de obra indirecta	\$10.080,00	\$10.382,40	\$10.693,87	\$11.014,69	\$11.345,13	\$11.685,48	\$12.036,05	\$12.397,13	\$12.769,04	\$13.152,11
Materia prima	\$9.600,00	\$9.888,00	\$10.184,64	\$10.490,18	\$10.804,88	\$11.129,03	\$11.462,90	\$11.806,79	\$12.160,99	\$12.525,82
Materiales	\$2.530,00	\$2.605,90	\$2.684,08	\$2.764,60	\$2.847,54	\$2.932,96	\$3.020,95	\$3.111,58	\$3.204,93	\$3.301,08
Insumos	\$14.050,00	\$14.471,50	\$14.905,65	\$15.352,81	\$15.813,40	\$16.287,80	\$16.776,43	\$17.279,73	\$17.798,12	\$18.332,06
Gastos de transporte	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00
Gastos de mantenimiento	\$4.731,26	\$4.873,20	\$5.019,39	\$5.169,98	\$5.325,07	\$5.484,83	\$5.649,37	\$5.818,85	\$5.993,42	\$6.173,22
Gastos de amortización	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Gastos de depreciación	\$14.237,93	\$14.237,93	\$14.237,93	\$13.654,60	\$13.654,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60
Utilidad bruta en ventas	\$229.306,41	\$243.240,27	\$257.922,03	\$273.973,97	\$290.270,33	\$308.093,87	\$326.177,00	\$345.223,66	\$365.283,80	\$386.409,93
Gastos de administración	\$17.887,25	\$18.423,87	\$18.976,58	\$19.545,88	\$20.132,26	\$20.736,23	\$21.358,31	\$21.999,06	\$22.659,03	\$23.338,80
Gastos de ventas	\$24.140,00	\$24.864,20	\$25.610,13	\$26.378,43	\$27.169,78	\$27.984,88	\$28.824,42	\$29.689,16	\$30.579,83	\$31.497,22
Utilidad operacional	\$187.279,16	\$199.952,20	\$213.335,33	\$228.049,66	\$242.968,29	\$259.372,77	\$275.994,27	\$293.535,44	\$312.044,94	\$331.573,90
Gastos financieros	\$17.607,41	\$14.735,39	\$11.570,14	\$8.081,71	\$4.237,12	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Utilidad antes de participación e impuestos	\$169.671,75	\$185.216,81	\$201.765,19	\$219.967,94	\$238.731,17	\$259.372,77	\$275.994,27	\$293.535,44	\$312.044,94	\$331.573,90
15% participación trabajadores	\$25.450,76	\$27.782,52	\$30.264,78	\$32.995,19	\$35.809,68	\$38.905,92	\$41.399,14	\$44.030,32	\$46.806,74	\$49.736,08
Utilidad antes de impuestos	\$144.220,99	\$157.434,29	\$171.500,41	\$186.972,75	\$202.921,49	\$220.466,85	\$234.595,13	\$249.505,13	\$265.238,20	\$281.837,81
25% Impuesto a la renta	\$36.055,25	\$39.358,57	\$42.875,10	\$46.743,19	\$50.730,37	\$55.116,71	\$58.648,78	\$62.376,28	\$66.309,55	\$70.459,45
UTILIDAD NETA	\$108.165,74	\$118.075,72	\$128.625,31	\$140.229,56	\$152.191,12	\$165.350,14	\$175.946,35	\$187.128,85	\$198.928,65	\$211.378,36

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Balance general proyectado

Tabla 42

Balance general proyectado

Cuentas	Inicial	Años									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Activos											
Activo corriente											
Caja - Bancos	\$18.682,92	\$110.744,38	\$106.270,39	\$99.469,13	\$90.076,64	\$81.461,70	\$109.428,76	\$135.448,36	\$162.183,01	\$189.671,12	\$217.953,11
Total del activo corriente	\$18.682,92	\$110.744,38	\$106.270,39	\$99.469,13	\$90.076,64	\$81.461,70	\$109.428,76	\$135.448,36	\$162.183,01	\$189.671,12	\$217.953,11
Activos fijos											
Terreno	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00	\$18.000,00
Edificio	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00	\$222.600,00
Depreciación acumulada		-\$11.130,00	-\$22.260,00	-\$33.390,00	-\$44.520,00	-\$55.650,00	-\$66.780,00	-\$77.910,00	-\$89.040,00	-	-
Equipos y herramientas	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00	\$9.316,00
Depreciación acumulada		-\$931,60	-\$1.863,20	-\$2.794,80	-\$3.726,40	-\$4.658,00	-\$5.589,60	-\$6.521,20	-\$7.452,80	-\$8.384,40	-\$9.316,00
Muebles y Enseres	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00	\$14.290,00
Depreciación acumulada		-\$1.429,00	-\$2.858,00	-\$4.287,00	-\$5.716,00	-\$7.145,00	-\$8.574,00	-\$10.003,00	-\$11.432,00	-\$12.861,00	-\$14.290,00
Equipos de computo	\$1.750,00	\$1.750,00	\$1.750,00	\$1.750,00							
Depreciación acumulada		-\$583,33	-\$1.166,67	-\$1.750,00							
Equipos de oficina	\$820,00	\$820,00	\$820,00	\$820,00	\$820,00	\$820,00					
Depreciación acumulada		-\$164,00	-\$328,00	-\$492,00	-\$656,00	-\$820,00					
Total activos fijos	\$266.776,00	\$252.538,07	\$238.300,13	\$224.062,20	\$210.407,60	\$196.753,00	\$183.262,40	\$169.771,80	\$156.281,20	\$142.790,60	\$129.300,00

Activo diferido											
Gastos de constitución	\$2.462,00	\$2.462,00	\$2.462,00	\$2.462,00	\$2.462,00	\$2.462,00					
Amortización		-\$492,40	-\$492,40	-\$492,40	-\$492,40	-\$492,40					
Total activo diferido	\$2.462,00	\$1.969,60	\$1.969,60	\$1.969,60	\$1.969,60	\$1.969,60					
Total del activo	\$287.920,92	\$365.252,05	\$346.540,12	\$325.500,93	\$302.453,84	\$280.184,30	\$292.691,16	\$305.220,16	\$318.464,21	\$332.461,72	\$347.253,11
Pasivo											
Pasivo corriente											
15% Participación trabajadores		\$15.826,43	\$17.677,95	\$19.656,00	\$21.857,03	\$24.115,72	\$26.628,42	\$28.507,77	\$30.494,38	\$32.594,00	\$34.812,71
25% Impuesto a la renta		\$22.420,77	\$25.043,76	\$27.845,99	\$30.964,13	\$34.163,93	\$37.723,59	\$40.386,01	\$43.200,37	\$46.174,84	\$49.318,01
Total pasivo corriente		\$38.247,20	\$42.721,71	\$47.501,99	\$52.821,16	\$58.279,65	\$64.352,01	\$68.893,77	\$73.694,74	\$78.768,84	\$84.130,72
Pasivo a largo plazo											
Deuda financiera	\$172.752,55	\$144.574,16	\$113.518,75	\$79.292,59	\$41.571,93	\$4.244,49					
Total pasivo largo plazo	\$172.752,55	\$144.574,16	\$113.518,75	\$79.292,59	\$41.571,93	\$4.244,49					
Total Pasivo	\$172.752,55	\$182.821,36	\$156.240,46	\$126.794,58	\$94.393,09	\$62.524,14	\$64.352,01	\$68.893,77	\$73.694,74	\$78.768,84	\$84.130,72
Patrimonio											
Capital social	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37	\$115.168,37
Utilidad neta/pérdida del ejercicio		\$67.262,32	\$75.131,29	\$83.537,98	\$92.892,38	\$102.491,79	\$113.170,78	\$121.158,02	\$129.601,10	\$138.524,51	\$147.954,02
Total patrimonio	\$115.168,37	\$182.430,69	\$190.299,65	\$198.706,35	\$208.060,75	\$217.660,16	\$228.339,15	\$236.326,38	\$244.769,47	\$253.692,88	\$263.122,39
Total Pasivo y Patrimonio	\$287.920,92	\$365.252,05	\$346.540,12	\$325.500,93	\$302.453,84	\$280.184,30	\$292.691,16	\$305.220,16	\$318.464,21	\$332.461,72	\$347.253,11

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Flujo de caja

Tabla 43

Flujo de caja - Escenario pesimista

Rubro	Costos pre operación	Años									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Utilidad Neta		\$31.702,68	\$37.797,83	\$44.342,17	\$51.741,29	\$59.287,86	\$67.811,58	\$73.530,86	\$79.592,59	\$86.015,58	\$92.819,64
Depreciación		\$14.237,93	\$14.237,93	\$14.237,93	\$13.654,60	\$13.654,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60
Amortización		\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40					
Amortización de la deuda		-\$28.227,33	-\$31.109,34	-\$34.285,60	-\$37.786,16	-\$37.392,26					
Flujo de gestión		\$18.205,68	\$21.418,82	\$24.786,91	\$28.102,13	\$36.042,60	\$81.302,18	\$87.021,46	\$93.083,19	\$99.506,18	\$106.310,24
Valor desecho (contable)											
Valor residual de los activos fijos											\$129.300,00
Recuperación del capital de trabajo											\$19.182,92
Inversión	-\$288.420,92										
Infraestructura, Muebles y Equipos	-\$266.776,00										
Gastos de Puesta en Marcha	-\$2.462,00										
Capital de Trabajo	-\$19.182,92										
Financiamiento											
Préstamo bancario	\$173.052,55										
Aporte de los socios	\$115.368,37										
FLUJO DE CAJA	-\$288.420,92	\$18.205,68	\$21.418,82	\$24.786,91	\$28.102,13	\$36.042,60	\$81.302,18	\$87.021,46	\$93.083,19	\$99.506,18	\$254.793,16

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 44

Flujo de caja - Escenario normal

Rubro	Costos pre operación	Años									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Utilidad Neta		\$67.262,32	\$75.131,29	\$83.537,98	\$92.892,38	\$102.491,79	\$113.170,78	\$121.158,02	\$129.601,10	\$138.524,51	\$147.954,02
Depreciación		\$14.237,93	\$14.237,93	\$14.237,93	\$13.654,60	\$13.654,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60
Amortización		\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40					
Amortización de la deuda		-\$28.178,39	-\$31.055,41	-\$34.226,16	-\$37.720,65	-\$37.327,44					
Flujo de gestión		\$53.814,26	\$58.806,21	\$64.042,15	\$69.318,73	\$79.311,35	\$126.661,38	\$134.648,62	\$143.091,70	\$152.015,11	\$161.444,62
Valor desecho (contable)											
Valor residual de los activos fijos											129300
Recuperación del capital de trabajo											\$18.682,92
Inversión	-\$287.920,92										
Infraestructura, Muebles y Equipos	-\$266.776,00										
Gastos de Puesta en Marcha	-\$2.462,00										
Capital de Trabajo	-\$18.682,92										
Financiamiento											
Préstamo bancario	\$172.752,55										
Aporte de los socios	\$115.168,37										
FLUJO DE CAJA	-\$287.920,92	\$53.814,26	\$58.806,21	\$64.042,15	\$69.318,73	\$79.311,35	\$126.661,38	\$134.648,62	\$143.091,70	\$152.015,11	\$309.427,54

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Tabla 45

Flujo de caja - Escenario optimista

Rubro	Costos pre operación	Años									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Utilidad Neta		\$108.165,74	\$118.075,72	\$128.625,31	\$140.229,56	\$152.191,12	\$165.350,14	\$175.946,35	\$187.128,85	\$198.928,65	\$211.378,36
Depreciación		\$14.237,93	\$14.237,93	\$14.237,93	\$13.654,60	\$13.654,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60	\$13.490,60
Amortización		\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40					
Amortización de la deuda		-\$28.129,46	-\$31.001,48	-\$34.166,73	-\$37.655,15	-\$37.262,62					
Flujo de gestión		\$94.766,62	\$101.804,58	\$109.188,91	\$116.721,42	\$129.075,50	\$178.840,74	\$189.436,95	\$200.619,45	\$212.419,25	\$224.868,96
Valor desecho (contable)											
Valor residual de los activos fijos											\$129.300,00
Recuperación del capital de trabajo											\$18.182,92
Inversión	-\$287.420,92										
Infraestructura, Muebles y Equipos	-\$266.776,00										
Gastos de Puesta en Marcha	-\$2.462,00										
Capital de Trabajo	-\$18.182,92										
Financiamiento											
Préstamo bancario	\$172.452,55										
Aporte de los socios	\$114.968,37										
FLUJO DE CAJA	-\$287.420,92	\$94.766,62	\$101.804,58	\$109.188,91	\$116.721,42	\$129.075,50	\$178.840,74	\$189.436,95	\$200.619,45	\$212.419,25	\$372.351,88

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Evaluación financiera

Se considera esencial dentro de un proyecto de inversión efectuar un análisis financiero que permita determinar si la propuesta es factible y rentable de acuerdo al cálculo de ciertos indicadores económicos, mismos que se detallan seguidamente y cuyos resultados servirán de base para la toma de decisiones dentro de la empresa, con el fin de alcanzar la máxima rentabilidad utilizando de manera eficiente los recursos que poseen para lograrlo.

Tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR) ponderada

La TMAR es la tasa mínima de ganancia que debe existir sobre la inversión realizada; y, además en su valor refleja el riesgo que corre el inversionista de no lograr las ganancias previstas. Como ya se sabe el proyecto va a ser en parte financiado por un préstamo bancario; por lo que, el cálculo de la TMAR se efectuará mediante el método CAMP y bajo dos procedimientos que se detallan a continuación:

TMAR sin deuda. - para este cálculo se utilizará la siguiente fórmula:

$$Re = rf + \beta (rm - rf) \sigma \text{ Ecuador}$$

Donde:

Re = Tasa de rentabilidad esperada por los accionistas

rf = Tasa libre sin riesgo

β = Medida de sensibilidad del activo en relación al mercado

rm = Tasa de rentabilidad esperada del mercado

σ = Riesgo país Ecuador (Economipedia, 2021).

Tabla 46

Cálculo de la TMAR sin deuda

	rf	β	rm	σ Ecuador
Valor	1,76%	0,82	8,59%	12,09%
Fecha	29/3/2021	2016-2021	2020	29/3/2021
Fuente	Bonos de estados unidos a 10 años	Betas by sector Us	Plus valores/ casa de valores	Banco Central del Ecuador
		Re= 19,45%		

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

TMAR con deuda. - Su fórmula es la siguiente:

$$r = L (rd) + (1-L) (re)$$

Dónde:

r = Tasa mínima aceptable de rendimiento

L = Nivel de endeudamiento de la empresa

rd = tasa de interés de la deuda

re = TMAR sin deuda (Álvarez, 2014)

Tabla 47

Cálculo de la TMAR con deuda

L	Rd	rm
60%	10,21%	19,45%
r = 13,91%		

Fuente: Obtenido del Estudio económico y financiero.

Valor actual neto (VAN)

El VAN es la cantidad que se obtiene luego de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial, para su cálculo se debe utilizar la siguiente fórmula.

$$\text{VAN} = - I + \text{FNE}_1 / (1+i)^1 + \text{FNE}_2 / (1+i)^2 + \text{FNE}_3 / (1+i)^3 + \dots \text{FNE}_n / (1+i)^n$$

Dónde:

I = Inversión inicial

FNE = Flujo neto de efectivo

i = TMAR

n = número de períodos años (Baca,2006)

Como se ve en la fórmula descrita, para calcular el VAN se necesita los flujos netos de efectivo, los cuales se encuentran expresados en el flujo de caja que fueron presentados anteriormente y la TMAR que alcanzó a porcentaje del 13,91%. A continuación, se presenta los resultados del VAN obtenidos para este proyecto.

Tabla 48

Resultados del VAN - Escenario pesimista

Años	Valor Actual
0	-288420,918
1	\$15.983,04
2	\$16.508,23
3	\$16.771,80
4	\$16.693,57
5	\$18.796,57
6	\$37.223,49
7	\$34.977,90
8	\$32.846,65
9	\$30.826,37
10	\$69.296,71
VAN	\$1.503,42

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Tabla 49

Resultados del VAN - Escenario normal

Años	Valor Actual
0	-287920,918
1	\$47.244,35
2	\$45.324,00
3	43333,4601
4	\$41.177,55
5	\$41.361,64
6	57990,8016
7	\$54.121,43
8	\$50.493,36
9	47093,2998
10	\$84.155,75
VAN	\$224.374,73

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Tabla 50

Resultados del VAN - Escenario optimista

Años	Valor Actual
0	-287420,918
1	\$83.197,04
2	\$78.464,33
3	73881,5501
4	\$69.336,27
5	\$67.314,13
6	81880,6647
7	\$76.143,37
8	\$70.793,42
9	65806,1099
10	\$101.269,44
VAN	\$480.665,40

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Al ser el VAN del escenario pesimista, normal y optimista, positivo; es decir, mayor a cero, se debe aceptar el proyecto; pues este resultado indica que habrá utilidad extra después de cubrir la TMAR aplicada, lo que le hace viable y rentable al emprendimiento propuesto.

Tasa Interna de Retorno (TIR)

La tasa interna de retorno, es un índice de gran importancia dentro del análisis financiero de un proyecto, pues mide la rentabilidad económica de la inversión, cuyo resultado, conjuntamente con otros indicadores que fueron calculados anteriormente, sirven de base para tomar decisiones, en lo que se refiere aceptar o no el presente trabajo de investigación.

La TIR, iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial, como se muestra a continuación, la misma que por razón de que se ha venido trabajando bajo tres escenarios, se obtendrá para cada uno de ellos y se efectuará el respectivo análisis frente a los resultados de la TMAR.

Tabla 51

Resultado de la TIR - Escenario pesimista

Años	TIR	Valor Actual
0		-\$288.420,92
1		\$15.970,76
2		\$16.482,87
3		\$16.733,17
4		\$16.642,31
5		\$18.724,45
6	13,99%	\$37.052,18
7		\$34.790,16
8		\$32.645,25
9		\$30.613,80
10		\$68.765,98
	VAN	\$0,00

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Tabla 52

Resultados de la TIR - Escenario normal

Años	TIR	VAN
0		-\$287.920,92
1		\$42.508,95
2		\$36.693,51
3		\$31.565,67
4		\$26.988,75
5	26,60%	\$24.392,18
6		\$30.771,06
7		\$25.839,45
8		\$21.690,96
9		\$18.202,63
10		\$29.267,75
	VAN	\$0,00

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Tabla 53

Resultados de la TIR - Escenario optimista

Años	TIR	Valor Actual
0		-\$287.420,92
1		\$67.396,76
2		\$51.491,39
3		\$39.276,21
4		\$29.859,68
5	40,61%	\$23.483,46
6		\$23.140,27
7		\$17.432,13
8		\$13.129,32
9		\$9.886,60
10		\$12.325,09
	VAN	\$0,00

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

De acuerdo a las tablas que anteceden, se puede observar que las TIR correspondientes a los escenarios pesimista, normal y optimista dieron como resultado: 13,99%, 26,60% y 40,61%; respectivamente, las cuales son mayores a la TMAR que es del 13,91%, razón por la que se establece que el proyecto debe ejecutarse, puesto que con esto se demuestra que es económicamente viable.

Relación Beneficio Costo B/C

Este es un indicador que permite relacionar los ingresos por ventas con los costos que tiene el proyecto, con el fin de determinar si la propuesta es rentable o no, tomando como referencia si el valor es mayor o menor a uno. Seguidamente se muestra el cálculo de dicho indicador:

Tabla 54

Cálculo de la relación beneficio/costo

Descripción	Monto (USD)
Ingresos	\$1.662.008,79
Costos	\$1.105.891,97
	B/C= 1,50

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Al ser el resultado de la relación beneficio costo mayor que uno se debe aceptar el proyecto, en tanto que este indicador refleja que existen más ingresos que costos y además establece que por cada dólar invertido se obtiene una ganancia de 0,50 centavos.

Periodo de recuperación de la inversión

El tiempo exacto que un proyecto se demora en recuperar su inversión inicial, se obtiene tomando en consideración los flujos que se establecen en cada período y aplicando la siguiente fórmula:

$$PRI = a + \frac{(b - c)}{D}$$

Donde:

a = Año inmediato anterior en que se recupera la inversión.

b = Inversión inicial.

c = Flujo de efectivo acumulado del año inmediato anterior en el que se recupera la inversión.

d = Flujo de efectivo del año en el que se recupera la inversión.

Tabla 55

Período de la recuperación de la inversión – Escenario pesimista

Años	Valor Actual	Valor actual acumulado
0	-\$288.420,92	-\$288.420,92
1	\$15.983,04	\$15.983,04
2	\$16.508,23	\$32.491,28
3	\$16.771,80	\$49.263,08
4	\$16.693,57	\$65.956,65
5	\$18.796,57	\$84.753,22
6	\$37.223,49	\$121.976,71
7	\$34.977,90	\$156.954,61
8	\$32.846,65	\$189.801,26
9	\$30.826,37	\$220.627,64
10	\$69.296,71	\$289.924,34

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Aplicando la fórmula indicada en líneas anteriores y efectuando los cálculos correspondientes para determinar con mayor exactitud el tiempo, esto es en meses y días,

se obtuvo que la inversión se recuperará en 9 años, 11 meses y 22 días, considerando un escenario pésimo.

PRI = 9,97830455

Años = 9

Meses = 11

Días = 22

Tabla 56

Período de recuperación de la inversión - Escenario normal

Años	Valor Actual	Valor actual acumulado
0	-\$287.920,92	-\$287.920,92
1	\$47.244,35	\$47.244,35
2	\$45.324,00	\$92.568,34
3	\$43.333,46	\$135.901,80
4	\$41.177,55	\$177.079,36
5	\$41.361,64	\$218.441,00
6	\$57.990,80	\$276.431,80
7	\$54.121,43	\$330.553,23
8	\$50.493,36	\$381.046,60
9	\$47.093,30	\$428.139,90
10	\$84.155,75	\$512.295,65

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Empleando la fórmula del PRI y realizando los cálculos respectivos para determinar el tiempo exacto, esto es, en meses y días, se estableció que la inversión se recuperará en 6 años, 3 meses y 16 días en un escenario normal.

PRI = 6,21228410

Años = 6

Meses = 3

Días = 16

Tabla 57

Período de recuperación de la inversión - Escenario optimista

Años	Valor Actual	Valor actual acumulado
0	-\$287.420,92	-\$287.420,92
1	\$83.197,04	\$83.197,04
2	\$78.464,33	\$161.661,37
3	\$73.881,55	\$235.542,92
4	\$69.336,27	\$304.879,19
5	\$67.314,13	\$372.193,32
6	\$81.880,66	\$454.073,98
7	\$76.143,37	\$530.217,35
8	\$70.793,42	\$601.010,77
9	\$65.806,11	\$666.816,88
10	\$101.269,44	\$768.086,31

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Aplicando la fórmula del PRI y ejecutando los cálculos pertinentes para establecer el tiempo preciso, esto es, en meses y días, se determina que se recuperará la inversión en 3 años, 9 meses y 29 días.

$$\text{PRI} = 3,74820872$$

$$\text{Años} = 3$$

$$\text{Meses} = 9$$

$$\text{Días} = 29$$

Ratios de rentabilidad

Las ratios de rentabilidad estas conformados por una serie de indicadores, que permiten diagnosticar si es que la propuesta de un proyecto de inversión es o no rentable en la actualidad y en el tiempo. A continuación, se describen las ratios y sus respectivas fórmulas que se van a calcular en este presente trabajo de investigación.

- **Retorno de la inversión ROI .-** Con el resultado de este indicador se puede determinar el nivel de ganancia que alcanzó la empresa a través de su inversión. Se calcula dividiendo el beneficio neto para la inversión.
- **Retorno sobre el capital ROE.-** Mide la rentabilidad de la empresa lograda sobre su recursos propios. Se obtiene dividiendo el beneficio neto para el patrimonio total.
- **Retorno sobre los activos ROA .-** Indica el nivel de relación que existe entre el rendimiento de la empresa y los activos totales de la misma. Se la alcanza dividiendo el beneficio total para los activos totales.
- **Rentabilidad de las ventas ROS.-** También se le conoce como índice de productividad. Se lo calcula dividiendo el beneficio neto para las ventas netas.

Tabla 58

Cálculo de los ratios de Rentabilidad

Años	Ratios de rentabilidad			
	ROI	ROE	ROA	ROS
1	58,40%	36,87%	18,42%	25,31%
2	65,24%	39,48%	21,68%	26,92%
3	72,54%	25,66%	25,66%	28,51%
4	80,66%	44,65%	33,89%	30,19%
5	88,99%	47,09%	36,58%	31,73%
6	98,27%	49,56%	38,67%	33,37%
7	105,20%	51,27%	39,70%	34,02%
8	112,53%	52,95%	40,70%	34,66%
9	120,28%	41,67%	41,67%	35,28%
10	128,47%	56,23%	42,61%	35,89%

Fuente: Obtenido del Estudio Económico y financiero.

Análisis de riesgos

A continuación, se efectúa un análisis tanto de los riesgos de mercado, económico y financieros que se podrían generar una vez que la empresa comience a funcionar.

Riesgo de mercado

Al riesgo de mercado también se lo llama riesgo no sistemático, pues este no puede ser controlado por la empresa; es importante y necesario analizar este riesgo, porque gracias a ello podemos saber en qué momento el negocio puede disminuir su rentabilidad o quebrar, ya sea porque disminuya las ventas o por condiciones propias del mercado. (Baca, 2006)

En este caso, se puede considerar el riesgo que se genere un proceso inflacionario o deflacionario en el país que pueda ocasionar un gran desequilibrio en el mercado y que afecte de cierta forma a la Hostería Ecológica; puesto que, al existir fluctuaciones fuertes en los precios de los diferentes insumos que la empresa requiere para su funcionamiento; así como de los vuelos de las aerolíneas que llegan al Ecuador y a la Islas Galápagos, se tendrá de igual manera que modificar los precios de los servicios que ofrece la Hostería.

La empresa a pesar de ser la única bajo la denominación de Hostería Ecológica en la Isla San Cristóbal, tiene el riesgo que, al haber varios establecimientos de alojamiento en la zona, los turistas tienen más opciones de hospedaje y pueden ser atraídos por algunos de estos lugares y por nuevas empresas de este tipo que puedan implementarse en un futuro, lo que sin duda alguna generaría una baja en las ganancias del presente proyecto.

Riesgo económico

“Es el asumido por una persona o empresa con relación a la inversión en explotación; es decir, al relacionado con el flujo económico” (Pavón, 2012). Este riesgo depende directamente del rendimiento de la inversión que tiene la empresa, si este llega a suceder puede producir inmensas pérdidas económicas dentro del negocio; por ello, se considera que los principales riesgos económicos que tiene la Hostería Ecológica “SCALEZIA” son: una disminución del margen de rentabilidad proyectada, ganancias menores a las esperadas y bajo valor del mercado de los recursos propios de la empresa.

Riesgo financiero

El riesgo financiero desde la perspectiva de un inversor, se relaciona con la falta de seguridad que transmiten los rendimientos de la inversión; por otra parte, este tipo de riesgo se puede asociar con las distintas formas de financiación que existen y finalmente se

puede entender como la probabilidad de que los beneficios alcanzados sean menores a los esperados o que no exista un retorno absoluto. (Revista digital INESEM, 2017)

La Hostería Ecológica que se pretende crear, para comenzar sus operaciones debe recurrir a un préstamo, el cuál financie gran parte de su inversión inicial; por lo que, existe el riesgo de que debido a falta de seguridad jurídica de la institución financiera que nos otorgue el crédito, se incrementen las tasas de interés, lo que hace que se encarezcan las obligaciones financieras de la empresa.

CONCLUSIONES

Una vez terminado el proceso de investigación se llegaron a las siguientes conclusiones:

- Las Islas Galápagos están consideradas dentro de los principales atractivos turísticos del Ecuador, razón por la cual las mismas son visitadas por un gran número de turistas nacionales y extranjeros, quienes optan por este destino por su naturaleza y diversidad de especies; es así, que buscan alojarse en lugares preferiblemente que tengan conexión con el medio y ambiente.
- Para evitar la contaminación el Consejo de Gobierno de Régimen Especial de Galápagos ha estipulado la prohibición de construcción de establecimientos de alojamiento que no cumplan con requisitos de carácter ambientales tanto a nivel de infraestructura como de componentes; es decir, esta institución busca que en la actualidad se construyan lugares de alojamiento ecológicos, situación que beneficia a nuestra propuesta.
- Con la realización del estudio de mercado se pudo determinar que en la Isla San Cristóbal no existe un sitio de hospedaje que este registrado bajo la denominación de Hostería Ecológica; por lo que, la idea que se propone en este trabajo investigativo se vuelve nueva e innovadora; así mismo, de acuerdo al estudio indicado se pudo establecer los gustos y preferencias de los visitantes, de los cuales la gran mayoría viaja en grupo ya sea con sus familiares y amigos; a quiénes les gustaría quedarse más de tres días en el lugar de alojamiento y estarían dispuesto a pagar por día entre 30 y 70 dólares; de igual forma, se determinó que los turistas prefieren hospedarse en lugares que estén contruidos y que con posean componentes ecológicos y que se utilicen insumos biodegradables.
- En base a la investigación de campo, se estableció que la Hostería Ecológica a más de ofrecer el servicio de alojamiento brinde servicios de alimentación y bebidas, con la finalidad de incrementar los ingresos de la empresa y que se pueda potencializar más rápido en el mercado por sus servicios.

- La Hostería Ecológica “SCALESIA” estará ubicada en un lugar estratégico de la Isla San Cristóbal, misma que está relacionada netamente con la naturaleza, en donde se puede observar gran parte de la Isla, especies de animales y plantas, atardeceres y en la noche se puede observar ampliamente las estrellas ya que en el lugar no existe polución por luces artificiales.

- El establecimiento de alojamiento contará con personal capacitado en el sector turístico específicamente en el hotelero, con el propósito de que se brinde un servicio de calidad a los usuarios y que la empresa tenga un correcto funcionamiento.

- Para los cálculos correspondientes de la presente propuesta y su evaluación financiera, se establecieron tres escenarios que fueron: pésimo, normal y optimista, dentro de cada uno de los cuales se obtuvo una utilidad considerable; así también una TIR mayor a la TMAR y un VAN mayor a cero; resultados que reflejan que el proyecto es económico y financieramente rentable y aceptable.

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que se establecen para este proyecto se muestran a continuación:

- Implementar el presente proyecto de inversión, ya que esta verificado tanto económicamente como financieramente que el mismo es factible y rentable.
- Efectuar alianzas estratégicas con proveedores de la zona para de esta manera aportar a la dinamización de la economía.
- Controlar los diferentes procesos que tiene la empresa, para de esta manera lograr un mejoramiento continuo de la Hostería.
- Efectuar capacitaciones periódicas para el personal del establecimiento.
- Regirse a los gustos y preferencias de la demanda, para organizar de una forma adecuada los servicios que ofrece la empresa.
- Promocionar la Hostería Ecológica “SCALESIA”, así como las Islas Galápagos, dentro y fuera del país, considerando siempre las nuevas estrategias de marketing y utilizando las redes sociales más populares de la actualidad.

BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, Felipe. (2014). *Estimación de la tasa de descuento para la evaluación de proyectos de inversión privados: Caso Ecuador*.
https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=tmar+con+endudamiento+&btnG=. Recuperado el 4 de abril de 2021.

Baca, Gabriel. (2006). *Evaluación de proyectos*. México: McGraw-Hill Interamericana. Quinta edición.

Baca, Gabriel y Marcelino, Adriana. (2016). *Ingeniería Financiera*. México: Grupo Editorial Patria. Primera edición.

Banco Central del Ecuador. (2021). *Información económica*.
<https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica>. Recuperado el 17 de julio de 2021.

Borsani, María. (2011). *Materiales Ecológicos. Estrategia, alcance y aplicación de los materiales ecológicos como generadores de hábitas urbanos sostenibles*.
<https://upcommons.upc.edu/handle/2099.1/13759>. Recuperado el 2 de febrero de 2021.

Chang, Man. (2005). La economía ambiental. Sustentabilidad (págs. 175-188). Constitución de la República del Ecuador. (2008).

Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos. (2021).
<https://www.gobiernogalapagos.gob.ec/la-institucion/>. Recuperado el 28 de marzo de 2020.

Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos. (2021). *Emisión de permisos de funcionamiento, Hospedaje*.
<https://www.gobiernogalapagos.gob.ec/gobernacion-permisos-de-funcionamiento/>
Recuperado el 29 de marzo de 2021.

Cusme Mejía, E. (2014). *Sistema de Hospedaje en San Vicente, Mannabí en el año 2014 para el Desarrollo Económico y Turísticos de los Habitantes del Cantón*. (Tesis de grado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil). Recuperado de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/1384>

Dirección del Parque Nacional Galápagos Ecuador. (2020). *Informe anual de visitantes a las áreas protegidas de Galápagos del año 2019*.
<http://www.galapagos.gob.ec/estadistica-de-visitantes/>. Recuperado el 15 de abril de 2020.

- Economipedia. (2021). *Ciclo de vida del producto*.
<https://economipedia.com/definiciones/ciclo-de-vida-del-producto.html>. Recuperado el 5 de marzo de 2021.
- Economipedia. (2021). *Modelo de valoración de activos financieros (CAMP)*.
<https://economipedia.com/definiciones/modelo-valoracion-activos-financieros-capm.html>. Recuperado el 4 de abril de 2021.
- empredpyme.net. (2016). <https://www.empredpyme.net/>. Recuperado el 2 de marzo de 2019.
- Enciclopedia Económica. (2021). *Matriz FODA*.
<https://enciclopediaeconomica.com/matriz-foda/>. Recuperado el 29 de marzo de 2021.
- Enciclopedia Económica. (2021). *Marketing Mix*.
<https://enciclopediaeconomica.com/matriz-foda/>. Recuperado el 29 de marzo de 2021.
- Eslava, José. (2010). *Las claves de análisis económico – financiero de la empresa*. Madrid: ESIC Editorial. Segunda edición.
- eumed.net. (2012). *La economía ambiental y su evolución en el pensamiento económico*. <https://www.eumed.net/rev/delos/13/clra.html>. Recuperado el 13 de agosto de 2020.
- Fernández, Saúl. (2007). *Los proyectos de inversión*. Costa Rica: Editorial Tecnológica de Costa Rica. Primera edición.
- Gallardo, Juan. (2002). *Evaluación económica y financiera. Proyectos y portafolios de inversión bajo condiciones de riesgo*. México: Universidad Autónoma de México. Primera edición.
- Gestiopolis. (2019). *La estructura organizacional*. <https://www.gestiopolis.com/la-estructura-organizacional/>. Recuperado el 2 de marzo de 2019.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal. (2021). <https://www.gadmsc.gob.ec/web/>. Recuperado el 28 de marzo de 2021.
- Gido, Jack y Clements, James. (2012). *Administración exitosa de proyectos* (Trad. Por Peralta, L., Mascaró, P.). México: Cengage Learning Editores, S.A. Quinta edición.
- Harrington, James. (1995). *Mejoramiento de procesos de una empresa*. McGraw-Hill Interamericana.

Hernández, Gustavo. (2006). *Diccionario de economía*. Medellín: Editorial Universidad Cooperativa de Colombia. Primera edición.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill Interamericana Editores de S.A, de C.V. Sexta edición.

Humán, Laura y Rios, Vidal. (2011). *Metodologías para implantar la estrategia: diseño organizacional de la empresa*. Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas S.A.C. Segunda edición.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2015). *Galápagos tienen 25.244 habitantes según censo 2015*. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/galapagos-tiene-25-244-habitantes-segun-censo-2015/>. Recuperado el 28 de marzo de 2021.

Labandeira, X., León, C. y, Vázquez, M. (2007). *Economía Ambiental*. Madrid: PEARSON EDUCACIÓN, S.A.

Larroulet, Cristian y Mochón, Francisco. (1995). *Economía*. Madrid: McGRAW-Hill Interamericana.

Levitt, Theodore. (1965). *Ciclo de vida del producto*. Harvard Business Review.

Ley de Compañías de Ecuador. (2014).

Ley de Gestión Ambiental. (2020).

Ley de Turismo del Ecuador. (2014).

Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos. (2015).

Luna, Alfredo. (2016). *Plan estratégico de negocios*. México: Grupo Editorial Patria. Primera edición.

Mendoza, Viridiana. (Julio de 2012). "Expansión". *4 Tendencias para negocios sustentables*. <https://www21.ucsg.edu.ec:2080/docview/1024384700/fulltext/E2F2CD86F4C470CPQ/1?accountid=38660>. Recuperado el 12 de agosto de 2020.

Meza, Jhonny. (2013). *Evaluación financiera de proyectos. 10 casos prácticos resueltos en Excel*. Bogotá: Ecoe Ediciones. Tercera edición.

Ministerio del Ambiente y Agua. (2015). *Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador*. <http://areasprotegidas.ambiente.gob.ec/areas-protegidas/parque-nacional-gal%C3%A1pagos>. Recuperado el 28 de marzo de 2021.

Ministerio del Ambiente y Agua. *Turismo sostenible*. <http://areasprotegidas.ambiente.gob.ec/es/content/turismo-sostenible>. Recuperado el 28 de marzo de 2021.

Ministerio del Ambiente y Agua. (2015). *Acuerdo N° 061 Reforma del libro VI del texto unificado de legislación secundaria del Ministerio del Ambiente*.

Ministerio de Turismo. (2021). *Establecimientos registrados*. <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/turismo-cifras/2018-09-18-21-1117/establecimientos-registrados>. Recuperado el 28 de marzo de 2021.

Ministerio de Turismo. (2021). <https://www.turismo.gob.ec/>. Recuperado el 28 de marzo de 2021.

Ministerio de Turismo. (18 de febrero de 2016). *Reglamento de alojamiento turístico*. <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2017/09/5.18-02-2016-Reformas-al-Reglamento-de-Alojamiento.pdf>. Recuperado el 2 de marzo de 2020.

Ministerio de Turismo. (18 de diciembre de 2015). *Reglamento de alojamiento turístico provincia de Galápagos*.

<https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2017/09/2.REGLAMENTO-ALOJAMIENTO-TURISTICO-GALAPAGOS.pdf>. Recuperado el 2 de marzo de 2020.

Miranda, Juan. (2005). *Gestión de Proyectos. Identificación- Formulación Evaluación Financiera - Económica - Social – Ambiental*. Bogotá: MM editores. Quinta edición.

Mochón, Francisco. (2008). *Economía y Turismo*. Madrid: Mc Graw Hill.

Pacheco, Carlos y Pérez, Gabriel. (2018). *El proyecto de inversión como estrategia gerencial*. Ciudad de México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Segunda edición.

Nieto Pauta, N. (2013). *Diseño de una Hostería Ecológica en el sector Pretoria, Isla Isabela, provincia de Galápagos*. (Tesis de grado, Universidad Central del Ecuador). Recuperado de <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/2046>

Pavón, Miquel. (2012). *Diccionario económico y financiero*.

Organización Mundial del Turismo. (2021). *Desarrollo Sostenible*. <https://www.unwto.org/es/desarrollo-sostenible>. Recuperado el 3 de agosto de 2020.

Organización Mundial del Turismo. (2002). *Ecoturismo y áreas protegidas*. <https://www.unwto.org/es/desarrollo-sostenible/ecoturismo-areas-protegidas>. Recuperado el 8 de agosto de 2020.

Pérez, Mónica. (2003). *La Guía del Ecoturismo o cómo conservar la naturaleza a través del turismo*. Madrid: Ediciones Mundi-Prensa. Segunda edición.

Philip, Kotler y Lane, Kevin. (2006). *Dirección de Marketing*. México: Pearson Educación. Duodécima edición.

Prieto, Herrera. (2013). *Investigación de mercados*. Bogotá: Ecoe Ediciones. Segunda edición.

Ponce, Humberto. (2006). *Contribuciones a la economía. La matriz FODA: una alternativa para realizar diagnósticos y determinar estrategias de intervención en las organizaciones productivas y sociales*.

https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=Ponce+matriz+foda+&btnG=. Recuperado el 27 de diciembre de 2020.

Porter, Michael. (2008). *Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia*: Harvard Business Review.

Reglamento Ley de Turismo del Ecuador. (2015).

Revista digital INESEM. (2017). *Pérdida de rendimientos en la inversión: tipos de riesgos financieros*. <https://revistadigital.inesem.es/gestion-empresarial/riesgo-financiero/>. Recuperado el 20 de diciembre de 2020.

Rhodes, Allan. (2004). *Definiendo Ecoturismo*. https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=Rhodes+2004+ecoturismo&btnG=. Recuperado el 7 de agosto de 2020.

Sainz, José María. (2020). *El plan de marketing en la práctica*. Madrid: ESIC editorial. Vigésimotercera edición.

Salas, Roberto. (7 de septiembre de 2006). “Negocios sustentables”. *El Comercio*. Quito. <https://www21.ucsg.edu.ec:2080/docview/336141506/fulltext/54D086FF12AB44E1PQ/1?accountid=38660>. Recuperado el 12 de agosto de 2020.

Sanagustín, Eva. (2016). *Vender más con marketing digital*: Eco Ediciones.

Sapag, Nassir. (2007). *Proyectos de inversión, formulación y evaluación*. México: Pearson Educación de México S.A. Primera edición.

Sociedad Internacional de Ecoturismo. (2015). *What is Ecotourism?*. <https://ecotourism.org/what-is-ecotourism/>. Recuperado el 8 de agosto de 2020.

Soler, Edna. (2006). *Constructivismo, innovación y enseñanza efectiva*. Venezuela: Equinoccio Universidad Simón Bolívar.

Solorio, Eva. (2012). *Contabilidad Financiera*. Estados Unidos.

Tapia, Gustavo. (2014). *Turismo sostenible. Introducción y marco financiero*. https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=Tapia%2C+2014+turismo+sostenible+&btnG=. Recuperado el 9 de agosto de 2020.

Teorema ambiental. (17 de agosto de 2020). *Sustentabilidad en los negocios*. <http://www.teorema.com.mx/sostenibilidad/iniciativaprivada/sustentabilidad-en-los-negocios/>. Recuperado el 11 de agosto de 2020.

Urbano, David y Toledano, Nuria. (2008). *Invitación al emprendimiento. Una aproximación a la creación de empresas*. Barcelona: Editorial UOC.

Urrutia Vives, A. (2014). *Proyecto de factibilidad económico y financiero para implementar un hotel turístico ecológico en el cantón Santa Cruz de la provincia Insular de Galápagos*. (Tesis de grado, Universidad de Guayaquil). Recuperado de <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/5198>

WWF Ecuador. (2016). *¿Contribuye el crecimiento turístico de las islas Galápagos al desarrollo económico sostenible? Valor de los ecosistemas de Galápagos para el turismo y un análisis del costo-beneficio de escenarios de crecimiento turístico*. <https://wwf.panda.org/?326170/Contribuye-el-crecimiento-turistico-de-las-islas-Galapagos-al-desarrollo-economico-sostenible>. Recuperado el 10 de abril de 2020.

ANEXOS

Anexo 1 Modelo de encuesta



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

ENCUESTA

Objetivo: Realizar un estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos.

Datos informativos:

Género:

Femenino

Masculino

Edad:

18-27

48-57

28-37

58-67

38-47

Mayor de 67

Lugar de procedencia:

Ecuador

Extranjero

Nivel de instrucción:

Primaria

Secundaria

Superior

Posgrado

Actividad económica:

Empleado público

Ninguna

Empleado privado

Otros

Comerciante

Especifique.....

1. ¿Con qué frecuencia visita lugares de atracción turística o sale de viaje?

Nunca	Pocas veces	Algunas veces	Siempre

2. ¿Sus viajes los organiza mediante paquetes turísticos?

Nunca	Pocas veces	Algunas veces	Siempre

3. Cuando usted sale de viaje o realiza algún recorrido, lo hace:

Solo

Con familiares

Con amigos

Otros

Especifique.....

4. ¿Usted ha viajado a las Islas Galápagos?

Si

No

Si su respuesta es Sí, pase directo a la pregunta #6

5. ¿Le gustaría conocer las Islas Galápagos?

Si

No

6. ¿Cuándo Usted elige una Hostería evalúa los siguientes atributos por importancia?

Atributos	Nada importante	Poco importante	Algo importante	Muy importante
Ubicación				
Precios				
Diseño ecológico				
Servicios adicionales (alimentación, recreación y guianza)				

7. ¿Cuándo Usted escucha que una Hostería tiene diseño ecológico, el atributo más importante con el que su mente lo asocia de la siguiente lista es?

Atributos	Nada importante	Poco importante	Algo importante	Muy importante
Material de construcción de la hostería				
Uso de ventilación e iluminación natural				
Manejo amigable de desechos				
Cercanía con espacios naturales				
Certificaciones de gestión ambiental				

8. ¿Cuántos días le gustaría estar hospedado en una hostería ecológica?

- 1 día
- 2 días
- 3 días
- Más de 3 días

9. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por día?

- Menos de \$30
- \$31 - \$50
- \$51 - \$70
- \$71 - \$90
- Más de \$90

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SURVEY

Goal: Carry out an economic and financial feasibility study for the implementation and operation of an Ecological Lodge, on San Cristóbal Island, Galápagos province.

Information:

Gender:

Female Male

Age Range:

18-27 48-57
28-37 58-67
38-47 More than 67

Origen:

Ecuadorian Foreign

Education Level:

Primary School
High school
College
Postgraduate

Economic Activity:

Public Employee Others
Private Employee None
Merchant

1. How often do you visit tourist attractions or go on a trip?

Never	Almost Never	Often	All the time

2. ¿How Often do you travel with a package tour?

Never	Almost Never	Often	All the time

3. Are your trips normally:

- Alone
- With Family
- With Friends

4. ¿Have you traveled to the Galapagos islands?

- Yes
- No

If your answer is YES, then skip question #5

5. ¿Would you like to visit the Galapagos Islands?

- Yes
- No

6. When you Choose a hostel, Evaluate the following attributes by importance?

Attributes	No-Important	Less Important	More Important	Very Important
Location				
Price				
Ecological Desing				
Other Services (Food, Outdoors activities, and guiding)				

7. ¿When you hear, the hostel has an ecological design. According to the following list, which one is the most important for you?

Atributtes	No- Important	Less Important	More Important	Very Important
Hostel Construction's Materials.				
Use of ventilation and natural lighting.				
Efficient and responsible waste management.				
Closeness to natural spaces.				
Environmental managent certifications				

8. ¿How many days would you like to stay at the hostel?

1 Day

2 Days

3 Days

More than 3 days

9. ¿How much would you be willing to pay?

Less than 30

31- 50

51-70

71-90

More than 90

THANKS FOR YOUR COLLABORATION



La Corporación de Promoción Universitaria,
Universidad San Francisco de Quito
y el
Instituto de Lenguas Extranjeras
CERTIFICAN QUE

JAIRO NAIN ALVARADO OCHOA

Ha completado satisfactoriamente el programa de
315 horas de *Inglés*
El portador de este certificado es competente en las
cuatro (4) destrezas de la lengua extranjera



UNIVERSIDAD
SAN FRANCISCO
DE QUITO

Quito ___ de ___ 200__


Santiago Gangotena Ph.D
Presidente USFQ


Enrique Wong
Director ILE

Anexo 3 Resultado de las encuestas

Género

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Femenino	171	44,76
Masculino	211	55,24
Total	382	100,00

Edad

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
18-27	87	22,77
28-37	106	27,75
38-47	74	19,37
48-57	49	12,83
58-67	34	8,90
Mayor de 67	32	8,38
Total	382	100,00

Lugar de procedencia

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Ecuador	230	60,21
Extranjero	152	39,79
Total	382	100,00

Nivel de instrucción

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Primaria	0	-
Secundaria	60	15,71
Superior	202	52,88
Posgrado	120	31,41
Total	382	100,00

Actividad económica

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Empleado público	98	25,65
Empleado privado	130	34,03
Comerciante	56	14,66
Ninguna	43	11,26
Otros	55	14,40
Total	382	100,00

1. ¿Con qué frecuencia visita lugares de atracción turística o sale de viaje?

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Nunca	2	0,52
Pocas veces	99	25,92
Algunas veces	200	52,36
Siempre	81	21,20
Total	382	100,00

2. ¿Sus viajes los organiza mediante paquetes turísticos?

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Nunca	100	26,18
Pocas veces	130	34,03
Algunas veces	108	28,27
Siempre	44	11,52
Total	382	100,00

3. Cuando usted sale de viaje o realiza algún recorrido, lo hace:

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Solo	49	12,83
Con familiares	224	58,64
Con amigos	102	26,70
Otros	7	1,83
Total	382	100,00

4. ¿Usted ha viajado a las Islas Galápagos?

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Si	220	57,59
No	162	42,41
Total	382	100,00

5. ¿Le gustaría conocer las Islas Galápagos?

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Si	152	93,83
No	10	6,17
TOTAL	162	100,00

6. ¿Cuándo Usted elige una Hostería evalúa los siguientes atributos por importancia?

Descripción	Nada importante		Poco importante		Algo importante		Muy importante		Total	Porcentaje
	Respuestas	Porcentaje %	Respuestas	Porcentaje %	Respuestas	Porcentaje %	Respuestas	Porcentaje %		
Ubicación	20	5,24	55	14,40	145	37,96	162	42,41	382	100,00
Precios	16	4,19	49	12,83	141	36,91	176	46,07	382	100,00
Diseño ecológico	19	4,97	60	15,71	138	36,13	165	43,19	382	100,00
Servicios adicionales (alimentación, recreación y guianza)	25	6,54	70	18,32	136	35,60	151	39,53	382	100,00

7. ¿Cuándo Usted elige una Hostería evalúa los siguientes atributos por importancia?

Descripción	Nada importante		Poco importante		Algo importante		Muy importante		Total	Porcentaje
	Respuestas	Porcentaje %	Respuestas	Porcentaje %	Respuestas	Porcentaje %	Respuestas	Porcentaje %		
Material de construcción de la hostería	26	6,81	76	19,90	134	35,08	146	38,22	382	100,00
Uso de ventilación e iluminación natural	15	3,93	72	18,85	160	41,88	135	35,34	382	100,00
Manejo amigable de desechos	9	2,36	51	13,35	123	32,20	199	52,09	382	100,00
Cercanía con espacios naturales	13	3,40	43	11,26	131	34,29	195	51,05	382	100,00
Certificaciones de gestión ambiental	35	9,16	65	17,02	150	39,27	132	34,55	382	100,00

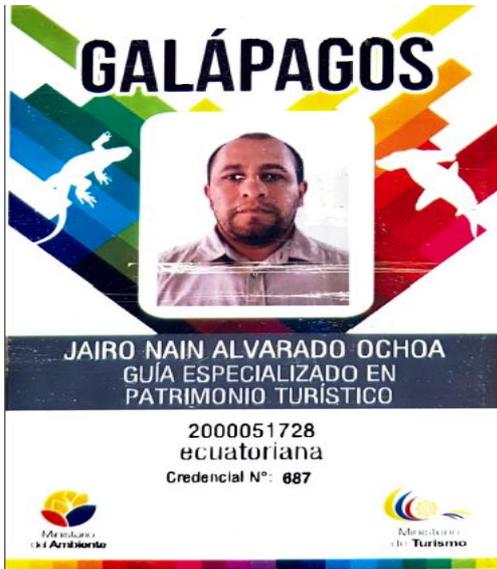
8. ¿Cuántos días le gustaría estar hospedado en una hostería ecológica?

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
1 día	17	4,45
2 días	73	19,11
3 días	134	35,08
Más de 3 días	158	41,36
Total	382	100,00

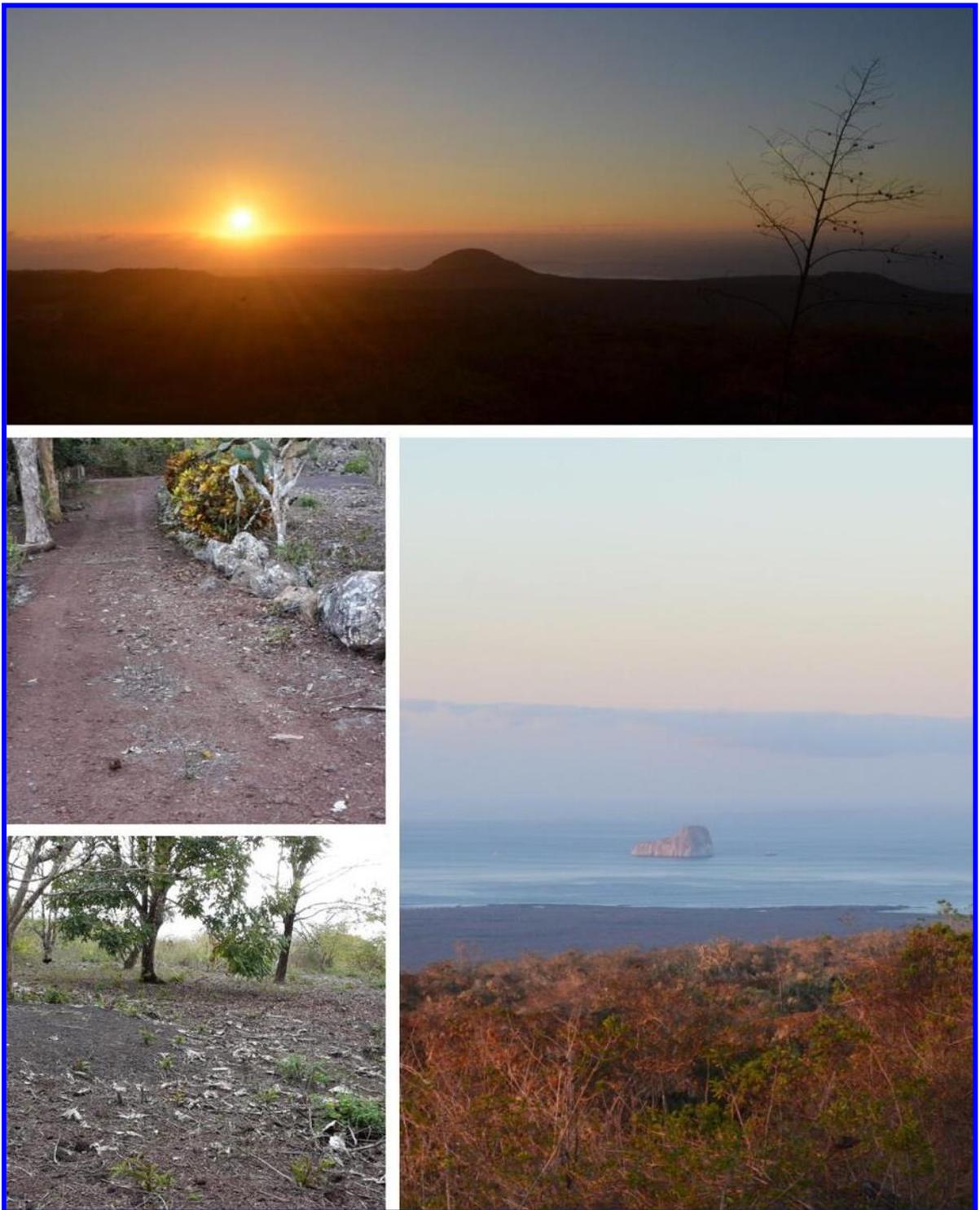
9. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por día?

Descripción	Respuestas	Porcentaje %
Menos de \$30	52	13,61
\$31 - \$50	132	34,55
\$51 - \$70	97	25,39
\$71 - \$90	67	17,54
Más de \$90	34	8,90
TOTAL	382	100,00

Anexo 4 Documentos de respaldo del entrevistado



Anexo 5 Localización de la Hostería Ecológica “SCALEZIA”



Anexo 6 Diseño de las habitaciones (Cabañas)



Anexo 7 Plano de la Hostería Ecológica “SCALESIA”



1	<p>Recepción-Zona Administrativa</p> <ul style="list-style-type: none">  Zona para registrarse-Check in  Sala de estar-Lounge  Café- Coffee station
2	<p>Restaurante- Bar</p> <ul style="list-style-type: none">  Restaurante- Restaurant  Bar
3	<p>Parqueadero</p> <ul style="list-style-type: none">  Carros-Cars  Bicicletas-Bikes
4	<p>Bodega y lavandería</p> <ul style="list-style-type: none">  Bodega -Supplies room  Lavandería- Laundry
5	<p>Plaza central</p> <ul style="list-style-type: none">  Observación de estrellas- Stargazing  Zona de estancia- Stay area  Espejo de agua -Water mirror
6	<p>Habitaciones</p> <ul style="list-style-type: none">  a.Habitaciones simples-Simple rooms  b.Habitaciones dobles-Double rooms  c.Habitaciones triples -Triple rooms

Anexo 8 Gastos de construcción del edificio

N°	Áreas	Cantidad (m2)	Costo unitario (\$)	Costo total (\$)
1	Recepción - Zona Administrativa	48,00	\$400,00	\$19.200,00
1	Restaurante - Bar	66,00	\$400,00	\$26.400,00
1	Parqueadero	50,00	\$50,00	\$2.500,00
1	Bodega - Lavandería	40,00	\$400,00	\$16.000,00
1	Plaza Central	120,00	\$100,00	\$12.000,00
9	Habitaciones	320,00	\$450,00	\$144.000,00
1	Zona exterior (áreas verdes)		\$2.500,00	\$2.500,00
	Total		\$4.300,00	\$222.600,00

Anexo 9 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas del área Administrativa

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Cafetera Oster	1	\$40,00	\$40,00
Dispensador automático de gel	1	\$20,00	\$20,00
Ventilador	1	\$43,00	\$43,00
Extintores	5	\$15,00	\$75,00
Total	8	\$118,00	\$178,00

Anexo 10 Detalle de gastos de Muebles y Enseres del área Administrativa

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Escritorio	3	\$200,00	\$600,00
Muebles para la sala de espera	1	\$350,00	\$350,00
Sillón	3	\$100,00	\$300,00
Sillas	4	\$40,00	\$160,00
Archivador	2	\$100,00	\$200,00
Mesa pequeña	1	\$35,00	\$35,00
Total	14	\$825,00	\$1.645,00

Anexo 11 Detalle de gastos de Equipos y Computo del área Administrativa

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Computadora de mesa	3	\$500,00	\$1.500,00
Impresora - copiadora- scaner	1	\$250,00	\$250,00
Total	4	\$750,00	\$1.750,00

Anexo 12 Detalle de gastos de Equipos de Oficina del área Administrativa

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Equipo de cámaras de seguridad	1	\$200,00	\$200,00
Teléfono	2	\$60,00	\$120,00
Datafast	1	\$500,00	\$500,00
Total	4	\$760,00	\$820,00

Anexo 13 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas del área del Restaurante – Bar

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Cocina Industrial Acero Inoxidable - freidora y plancha	1	\$850,00	\$850,00
Horno Industrial	1	\$400,00	\$400,00
Microondas	1	\$150,00	\$150,00
Licuadaora	1	\$100,00	\$100,00
Batidora	1	\$45,00	\$45,00
Extractor de jugos	1	\$100,00	\$100,00
Refrigerador	1	\$800,00	\$800,00
Parrilla	1	\$50,00	\$50,00
Waflera	1	\$70,00	\$70,00
Extractores de olores	1	\$100,00	\$100,00
Tostadora	1	\$25,00	\$25,00
Congelador	1	\$420,00	\$420,00
Tanque de gas industrial 45 Kg	1	\$98,00	\$98,00
Televisión 50 pulgadas	1	\$550,00	\$550,00
Parlante portátil	1	\$70,00	\$70,00
Aire acondicionado	1	\$200,00	\$200,00
Utensilios de cocina	1	\$600,00	\$600,00
Total	17	\$4.628,00	\$4.628,00

Anexo 14 Detalle de gastos de Muebles y Enseres del área del Restaurante – Bar

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Mesas	6	\$65,00	\$390,00
Sillas	30	\$30,00	\$900,00
Alacena	1	\$250,00	\$250,00
Mueble bar rústico	1	\$200,00	\$200,00
Taburetes de madera	5	\$50,00	\$250,00
Total	43	\$595,00	\$1.990,00

Anexo 15 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas del área de Bodega y Lavandería

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Lavadora	1	\$600,00	\$600,00
Secadora	1	\$450,00	\$450,00
Plancha	2	\$35,00	\$70,00
Aspiradora	2	\$80,00	\$160,00
Ventilador	1	\$43,00	\$43,00
Total	7	\$1.208,00	\$1.323,00

Anexo 16 Detalle de gastos de Muebles y Enseres del área Bodega y Lavandería

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Armario	1	\$100,00	\$100,00
Total	1	\$100,00	\$100,00

Anexo 17 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas de la Plaza Central

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Equipo de jardinería	1	\$100,00	\$100,00
Total	1	\$100,00	\$100,00

Anexo 18 Detalle de gastos de Muebles y Enseres de la Plaza Central

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Hamacas	5	\$45,00	\$225,00
Total	5	\$45,00	\$225,00

Anexo 19 Detalle de gastos de Equipos y Herramientas de la Habitaciones

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Televisión 40 pulgadas	9	\$300,00	\$2.700,00
Ventilador	9	\$43,00	\$387,00
Total	18	\$343,00	\$3.087,00

Anexo 20 Detalle de gastos de Muebles y Enseres de las Habitaciones

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Camas plaza y media	12	\$200,00	\$2.400,00
Camas dos plazas	7	\$290,00	\$2.030,00
Colchón plaza y media	12	\$170,00	\$2.040,00
Colchón dos plazas	7	\$260,00	\$1.820,00
Veladores	9	\$100,00	\$900,00
Sillas	20	\$30,00	\$600,00
Mesa de madera	9	\$60,00	\$540,00
Total	76	\$1.110,00	\$10.330,00

Anexo 21 Depreciación acumulada de los activos fijos proyectada para diez años

Descripción	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	\$ 11.130,00	\$ 22.260,00	\$ 33.390,00	\$ 44.520,00	\$ 55.650,00	\$ 66.780,00	\$ 77.910,00	\$ 89.040,00	\$100.170,00	\$ 111.300,00
Equipos y Herramientas	\$ 931,60	\$ 1.863,20	\$ 2.794,80	\$ 3.726,40	\$ 4.658,00	\$ 5.589,60	\$ 6.521,20	\$ 7.452,80	\$ 8.384,40	\$ 9.316,00
Muebles y Enseres	\$ 1.429,00	\$ 2.858,00	\$ 4.287,00	\$ 5.716,00	\$ 7.145,00	\$ 8.574,00	\$ 10.003,00	\$ 11.432,00	\$ 12.861,00	\$ 14.290,00
Equipos de Cómputo	\$ 583,33	\$ 1.166,67	\$ 1.750,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Equipos de Oficina	\$ 164,00	\$ 328,00	\$ 492,00	\$ 656,00	\$ 820,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total de la Depreciación	\$ 14.237,93	\$ 28.475,87	\$ 42.713,80	\$ 54.618,40	\$ 68.273,00	\$ 80.943,60	\$ 94.434,20	\$ 107.924,80	\$121.415,40	\$ 134.906,00
Depreciación acumulada	\$ 14.237,93	\$ 14.237,93	\$ 14.237,93	\$ 13.654,60	\$ 13.654,60	\$ 13.490,60	\$ 13.490,60	\$ 13.490,60	\$ 13.490,60	\$ 13.490,60

Anexo 22 Detalle de gastos de mano de obra directa

N°	Denominación	Costo Mensual	Costo Anual
2	Camarera	\$720,00	\$11.520,00
1	Chef	\$920,00	\$12.680,00
1	Ayudante de cocina	\$720,00	\$10.080,00
1	Mesero	\$720,00	\$10.080,00
Total			\$44.360,00

Anexo 23 Detalle de gastos de mano de obra indirecta

N°	Denominación	Costo Mensual	Costo Anual
1	Botones	\$720,00	\$10.080,00
Total			\$10.080,00

Anexo 24 Detalle de gastos por concepto de materia prima

Servicio	Costo Mensual	Costo Anual
Restaurante - bar	\$800,00	\$9.600,00
Total		\$9.600,00

Anexo 25 Detalle de gastos de materiales utilizados para las habitaciones

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Juego de sábanas	20	\$18,00	\$360,00
Edredones	20	\$30,00	\$600,00
Almohadas	30	\$20,00	\$600,00
Toallas	30	\$10,00	\$300,00
Kit de baño	25	\$20,00	\$500,00
Alfombra	15	\$10,00	\$150,00
Total	140	\$108,00	\$2.510,00

Anexo 26 Detalle de gastos de materiales utilizados para el Restaurante – bar

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Vajilla	5	\$40,00	\$200,00
Vasos	50	\$2,50	\$125,00
Vasos Cervecedores	40	\$3,00	\$120,00
Copas	40	\$3,50	\$140,00
Jarra de vidrio	8	\$10,00	\$80,00
Juego de cucharas y tenedores	5	\$13,00	\$65,00
Total	148	\$72,00	\$730,00

Anexo 27 Gastos por concepto de materiales consolidado

Servicio	Costo Mensual	Costo Anual
Habitaciones	\$150,00	\$1.800,00
Restaurante - bar	\$60,83	\$730,00
Total		\$2.530,00

Anexo 28 Detalle de gastos por concepto de útiles de aseo

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Kit de limpieza	20	\$20,00	\$400,00
Escoba	10	\$5,00	\$50,00
Trapeador	10	\$5,00	\$50,00
Recogedor	10	\$5,00	\$50,00
Bolsa de basura biodegradable	50	\$3,00	\$150,00
Desinfectantes	20	\$10,00	\$200,00
Ambientadores	15	\$5,00	\$75,00
Lava vajilla	15	\$2,00	\$30,00
Detergente	15	\$5,00	\$75,00
Tacho de basura industrial	4	\$70,00	\$280,00
Total	169	\$130,00	\$1.360,00

Anexo 29 Detalle de gastos por concepto de insumos

Descripción	Costo Mensual	Costo Anual
Cisterna (1200 galones)	\$0,00	\$4.000,00
Luz	\$200,00	\$2.400,00
Teléfono	\$100,00	\$1.200,00
Internet	\$220,00	\$2.640,00
Tv Cable	\$150,00	\$1.800,00
Uniformes	\$0,00	\$400,00
Sistema informático	\$0,00	\$250,00
Útiles de aseo	\$113,33	\$1.360,00
Total		\$14.050,00

Anexo 30 Detalle de gastos de mantenimiento

Ítem	Monto	Porcentaje %	Costo Mensual	Costo Anual
Edificio	\$222.600,00	2%	\$371,00	\$4.452,00
Equipos y Herramientas	\$9.316,00	1%	\$7,76	\$93,16
Muebles y Enseres	\$14.290,00	1%	\$11,91	\$142,90
Equipos de Cómputo	\$1.750,00	2%	\$2,92	\$35,00
Equipos de Oficina	\$820,00	1%	\$0,68	\$8,20
Total				\$4.731,26

Anexo 31 Detalle de gastos de remuneraciones del personal administrativo

N°	Denominación	Costo Mensual	Costo Anual
1	Gerente/ Administrador/Contador	\$1.300,00	\$17.520,00
	Total		\$17.520,00

Anexo 32 Detalle de gastos de remuneraciones del personal de ventas

N°	Denominación	Costo Mensual	Costo Anual
1	Recepcionista	\$720,00	\$10.560,00
1	Bartender	\$720,00	\$10.560,00
Total			\$21.120,00

Anexo 33 Detalle del gasto por concepto de publicidad y propaganda

Ítem	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Logo tipo de la empresa	1	\$100,00	\$100,00
Página web	1	\$300,00	\$300,00
Tarjetas de presentación	500	\$0,60	\$300,00
Trípticos	500	\$1,00	\$500,00
Spots publicitarios	2	\$500,00	\$1.000,00
Anuncios publicitarios en redes sociales	3	\$50,00	\$150,00
Anuncios publicitarios en radio y televisión	4	\$80,00	\$320,00
Rotulo de la empresa	1	\$350,00	\$350,00
Total		\$1.381,60	\$3.020,00

Anexo 34 Detalle de gastos por concepto de útiles de oficina

Ítem	Cantidad	Costo	Costo
		Unitario	Total
Resma de papel reciclado	10	\$4,00	\$40,00
Lápices (caja)	4	\$5,00	\$20,00
Esferos personalizados con el logo	30	\$0,80	\$24,00
Caja de clips	3	\$0,25	\$0,75
Caja de grapas	3	\$1,00	\$3,00
Porta clips	3	\$2,00	\$6,00
Engrapadora	2	\$5,00	\$10,00
Perforadora	2	\$3,00	\$6,00
Calculadora	2	\$20,00	\$40,00
Carpeta archivador	10	\$4,00	\$40,00
Quita grapas	3	\$2,00	\$6,00
Sacapuntas	5	\$0,25	\$1,25
Borrador	5	\$0,30	\$1,50
Correctores	10	\$2,00	\$20,00
Flash memory	2	\$15,00	\$30,00
Cuaderno universitario	5	\$1,75	\$8,75
Tinta para impresora (colores)	3	\$20,00	\$60,00
Otros	10	\$5,00	\$50,00
Total	112	\$91,35	\$367,25

Anexo 35 Proyección de costos y gastos

Costos y Gastos	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Costo de Producción	\$100.581,59	\$117.380,06	\$134.255,35	\$148.876,43	\$165.329,00	\$180.389,10	\$196.848,07	\$213.396,08	\$230.035,82	\$246.770,04
Mano de obra directa	\$44.360,00	\$45.690,80	\$47.061,52	\$48.473,37	\$49.927,57	\$51.425,40	\$52.968,16	\$54.557,20	\$56.193,92	\$57.879,74
Mano de obra indirecta	\$10.080,00	\$10.382,40	\$10.693,87	\$11.014,69	\$11.345,13	\$11.685,48	\$12.036,05	\$12.397,13	\$12.769,04	\$13.152,11
Materia prima	\$9.600,00	\$9.888,00	\$10.184,64	\$10.490,18	\$10.804,88	\$11.129,03	\$11.462,90	\$11.806,79	\$12.160,99	\$12.525,82
Materiales	\$2.530,00	\$2.605,90	\$2.684,08	\$2.764,60	\$2.847,54	\$2.932,96	\$3.020,95	\$3.111,58	\$3.204,93	\$3.301,08
Insumos	\$14.050,00	\$14.471,50	\$14.905,65	\$15.352,81	\$15.813,40	\$16.287,80	\$16.776,43	\$17.279,73	\$17.798,12	\$18.332,06
Gastos de transporte	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00	\$500,00
Gastos de mantenimiento	\$4.731,26	\$4.873,20	\$5.019,39	\$5.169,98	\$5.325,07	\$5.484,83	\$5.649,37	\$5.818,85	\$5.993,42	\$6.173,22
Gastos de depreciación	\$14.237,93	\$28.475,87	\$42.713,80	\$54.618,40	\$68.273,00	\$80.943,60	\$94.434,20	\$107.924,80	\$121.415,40	\$134.906,00
Gastos de amortización	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40	\$492,40					
Gastos de Administración	\$17.887,25	\$18.423,87	\$18.976,58	\$19.545,88	\$20.132,26	\$20.736,23	\$21.358,31	\$21.999,06	\$22.659,03	\$23.338,80
Remuneraciones personal administrativo	\$17.520,00	\$18.045,60	\$18.586,97	\$19.144,58	\$19.718,91	\$20.310,48	\$20.919,80	\$21.547,39	\$22.193,81	\$22.859,63
Útiles de oficina	\$367,25	\$378,27	\$389,62	\$401,30	\$413,34	\$425,74	\$438,52	\$451,67	\$465,22	\$479,18
Gastos de Venta	\$24.140,00	\$24.864,20	\$25.610,13	\$26.378,43	\$27.169,78	\$27.984,88	\$28.824,42	\$29.689,16	\$30.579,83	\$31.497,22
Remuneraciones personal de venta	\$21.120,00	\$21.753,60	\$22.406,21	\$23.078,39	\$23.770,75	\$24.483,87	\$25.218,38	\$25.974,94	\$26.754,18	\$27.556,81
Publicidad y propaganda	\$3.020,00	\$3.110,60	\$3.203,92	\$3.300,04	\$3.399,04	\$3.501,01	\$3.606,04	\$3.714,22	\$3.825,65	\$3.940,42
Gastos Financieros	\$17.638,04	\$14.761,02	\$11.590,26	\$8.095,77	\$4.244,49					
Interés del préstamo	\$17.638,04	\$14.761,02	\$11.590,26	\$8.095,77	\$4.244,49					
TOTAL	\$160.246,88	\$175.429,15	\$190.432,33	\$202.896,51	\$216.875,53	\$229.110,20	\$247.030,80	\$265.084,30	\$283.274,69	\$301.606,06

Anexo 36 Proyección de ingresos – Escenario pesimista

Servicio/Producto	Ingresos anuales									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitación simple	\$12.480,00	\$13.104,00	\$13.759,20	\$14.447,16	\$15.169,52	\$15.927,99	\$16.724,39	\$17.560,61	\$18.438,64	\$19.360,58
Habitación doble	\$24.960,00	\$26.208,00	\$27.518,40	\$28.894,32	\$30.339,04	\$31.855,99	\$33.448,79	\$35.121,23	\$36.877,29	\$38.721,15
Habitación triple	\$117.000,00	\$122.850,00	\$128.992,50	\$135.442,13	\$142.214,23	\$149.324,94	\$156.791,19	\$164.630,75	\$172.862,29	\$181.505,40
Desayunos	\$6.084,00	\$6.388,20	\$6.707,61	\$7.042,99	\$7.395,14	\$7.764,90	\$8.153,14	\$8.560,80	\$8.988,84	\$9.438,28
Almuerzos	\$8.112,00	\$8.517,60	\$8.943,48	\$9.390,65	\$9.860,19	\$10.353,20	\$10.870,86	\$11.414,40	\$11.985,12	\$12.584,37
Meriendas	\$12.168,00	\$12.776,40	\$13.415,22	\$14.085,98	\$14.790,28	\$15.529,79	\$16.306,28	\$17.121,60	\$17.977,68	\$18.876,56
Bebidas (gaseosas, jugos, otros)	\$4.867,20	\$5.110,56	\$5.366,09	\$5.634,39	\$5.916,11	\$6.211,92	\$6.522,51	\$6.848,64	\$7.191,07	\$7.550,62
Bebidas alcohólicas (cócteles)	\$24.336,00	\$25.552,80	\$26.830,44	\$28.171,96	\$29.580,56	\$31.059,59	\$32.612,57	\$34.243,20	\$35.955,36	\$37.753,12
Total	\$210.007,20	\$220.507,56	\$231.532,94	\$243.109,58	\$255.265,06	\$268.028,32	\$281.429,73	\$295.501,22	\$310.276,28	\$325.790,09

Anexo 37 Proyección de ingresos – Escenario normal

Servicio/Producto	Ingresos anuales									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitación simple	\$15.600,00	\$16.380,00	\$17.199,00	\$18.058,95	\$18.961,90	\$19.909,99	\$20.905,49	\$21.950,77	\$23.048,30	\$24.200,72
Habitación doble	\$28.080,00	\$29.484,00	\$30.958,20	\$32.506,11	\$34.131,42	\$35.837,99	\$37.629,89	\$39.511,38	\$41.486,95	\$43.561,30
Habitación triple	\$124.800,00	\$131.040,00	\$137.592,00	\$144.471,60	\$151.695,18	\$159.279,94	\$167.243,94	\$175.606,13	\$184.386,44	\$193.605,76
Desayunos	\$12.844,00	\$13.486,20	\$14.160,51	\$14.868,54	\$15.611,96	\$16.392,56	\$17.212,19	\$18.072,80	\$18.976,44	\$19.925,26
Almuerzos	\$13.520,00	\$14.196,00	\$14.905,80	\$15.651,09	\$16.433,64	\$17.255,33	\$18.118,09	\$19.024,00	\$19.975,20	\$20.973,96
Meriendas	\$19.266,00	\$20.229,30	\$21.240,77	\$22.302,80	\$23.417,94	\$24.588,84	\$25.818,28	\$27.109,20	\$28.464,66	\$29.887,89
Bebidas (gaseosas, jugos, otros)	\$7.706,40	\$8.091,72	\$8.496,31	\$8.921,12	\$9.367,18	\$9.835,54	\$10.327,31	\$10.843,68	\$11.385,86	\$11.955,16
Bebidas alcohólicas (cócteles)	\$43.940,00	\$46.137,00	\$48.443,85	\$50.866,04	\$53.409,34	\$56.079,81	\$58.883,80	\$61.827,99	\$64.919,39	\$68.165,36
Total	\$265.756,40	\$279.044,22	\$292.996,43	\$307.646,25	\$323.028,57	\$339.179,99	\$356.138,99	\$373.945,94	\$392.643,24	\$412.275,40

Anexo 38 Proyección de ingresos – Escenario optimista

Servicio/Producto	Ingresos anuales									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitación simple	\$12.480,00	\$13.104,00	\$13.759,20	\$14.447,16	\$15.169,52	\$15.927,99	\$16.724,39	\$17.560,61	\$18.438,64	\$19.360,58
Habitación doble	\$24.960,00	\$26.208,00	\$27.518,40	\$28.894,32	\$30.339,04	\$31.855,99	\$33.448,79	\$35.121,23	\$36.877,29	\$38.721,15
Habitación triple	\$117.000,00	\$122.850,00	\$128.992,50	\$135.442,13	\$142.214,23	\$149.324,94	\$156.791,19	\$164.630,75	\$172.862,29	\$181.505,40
Desayunos	\$6.084,00	\$6.388,20	\$6.707,61	\$7.042,99	\$7.395,14	\$7.764,90	\$8.153,14	\$8.560,80	\$8.988,84	\$9.438,28
Almuerzos	\$8.112,00	\$8.517,60	\$8.943,48	\$9.390,65	\$9.860,19	\$10.353,20	\$10.870,86	\$11.414,40	\$11.985,12	\$12.584,37
Meriendas	\$12.168,00	\$12.776,40	\$13.415,22	\$14.085,98	\$14.790,28	\$15.529,79	\$16.306,28	\$17.121,60	\$17.977,68	\$18.876,56
Bebidas (gaseosas, jugos, otros)	\$4.867,20	\$5.110,56	\$5.366,09	\$5.634,39	\$5.916,11	\$6.211,92	\$6.522,51	\$6.848,64	\$7.191,07	\$7.550,62
Bebidas alcohólicas (cócteles)	\$24.336,00	\$25.552,80	\$26.830,44	\$28.171,96	\$29.580,56	\$31.059,59	\$32.612,57	\$34.243,20	\$35.955,36	\$37.753,12
Total	\$210.007,20	\$220.507,56	\$231.532,94	\$243.109,58	\$255.265,06	\$268.028,32	\$281.429,73	\$295.501,22	\$310.276,28	\$325.790,09

Anexo 39 Tasas referenciales de interés



TASAS REFERENCIALES	
TASA EFECTIVA	% ANUAL
TPR DÓLARES	5.5500%
TAR DÓLARES	8.2800%
TASA BASICA	5.5500%
LEGAL	8.2800%
MAXIMA CONVENCIONAL	9.3300%
PRIME	4.7500%
TASA EFECTIVA MÁXIMA PRODUCTIVO CORPORATIVO	9.3300%
TASA EFECTIVA MÁXIMA PRODUCTIVO EMPRESARIAL	10.2100%
TASA EFECTIVA MÁXIMA PRODUCTIVO PYMES	11.8300%
TASA EFECTIVA MÁXIMA COMERCIAL ORDINARIO	11.8300%
TASA EFECTIVA MÁXIMA COMERCIAL PRIORITARIO CORPORATIVO	9.3300%
TASA EFECTIVA MÁXIMA COMERCIAL PRIORITARIO EMPRESARIAL	10.2100%
TASA EFECTIVA MÁXIMA COMERCIAL PRIORITARIO PYMES	11.8300%
TASA EFECTIVA MÁXIMA CONSUMO ORDINARIO	17.3000%
TASA EFECTIVA MÁXIMA CONSUMO PRIORITARIO	17.3000%
TASA EFECTIVA MÁXIMA EDUCATIVO	9.5000%
TASA EFECTIVA MÁXIMA INMOBILIARIO	11.3300%
TASA EFECTIVA MÁXIMA VIVIENDA INTERÉS PÚBLICO	4.9900%
TASA EFECTIVA MAXIMA MICROREDITO MINORISTA	28.5000%
TASA EFECTIVA MAXIMA MICROREDITO ACUMULACION SIMPLE	25.5000%
TASA EFECTIVA MAXIMA MICROREDITO ACUMULACION AMPLIADA	23.5000%
TASA EFECTIVA MÁXIMA INVERSIÓN PÚBLICA	9.3300%
LIBOR 30 DÍAS	0.1151%
LIBOR 90 DÍAS	0.2068%
LIBOR 180 DÍAS	0.2068%

Fuente: Banco Central del Ecuador

MATRIZ DE TASAS DE INTERÉS DEL 01 AL 30 DE ABRIL DEL 2021

TASAS DE MORA	
DÍAS DE RETRASO HASTA EL DÍA DE PAGO	RECARGO POR MOROSIDAD HASTA
0	0.0000%
1 - 15	5.0000%
16 - 30	7.0000%
31 - 60	9.0000%
60 +	10.0000%

Fuente: Resolución JPRMF No. 133-2015 M

INTERMEDIACIÓN BURSÁTIL
TÍTULOS DE RENTA FIJA
• 0,15%* (flat sobre el valor efectivo) para títulos mayores a 360 días.
• 0,20%* (anualizado sobre el valor efectivo) para títulos con plazo menores a 360 días.
Comisión mínima de USD 250.00
TÍTULOS DE RENTA VARIABLE
• 0.25% calculado flat sobre el valor efectivo
Comisión mínima de USD 250.00
*Nota: La comisión corresponde por cada operación realizada.
Estas tarifas no incluyen la comisión de piso vigente de Bolsa de Valores

Tabla de amortización por el sistema francés

Banco:	CFN
Importe del préstamo	172.753,00
Nro. de Cuotas	5
Tasa Efectiva Anual	10,21%

N. de Cuotas	Deuda Capital	Interés	Cuota	Amortización	Capital Cancelado
1	\$172.752,55	\$17.638,04	\$45.816,43	\$28.178,39	\$144.574,16
2	\$144.574,16	\$14.761,02	\$45.816,43	\$31.055,41	\$113.518,75
3	\$113.518,75	\$11.590,26	\$45.816,43	\$34.226,16	\$79.292,59
4	\$79.292,59	\$8.095,77	\$45.816,43	\$37.720,65	\$41.571,93
5	\$41.571,93	\$4.244,49	\$45.816,43	\$37.327,44	\$0,00
TOTAL		\$56.329,59	\$229.082,14	\$168.508,06	\$144.574,16

Anexo 41 Betas by Sector (US)

Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)	Unlevered Beta: 2016	Unlevered Beta: 2017	Unlevered Beta: 2018	Unlevered Beta: 2019	Unlevered Beta: 2020	Average (2016-21)
Advertising	61	1.08	77.50%	3.35%	0.69	11.23%	0.77	0.7654	57.74%	14.31%	0.74	0.91	0.78	0.87	0.93	0.83
Aerospace/Defense	72	1.07	33.05%	7.37%	0.86	5.93%	0.91	0.5940	34.89%	16.42%	1.20	0.94	0.99	1.09	1.08	1.03
Air Transport	17	1.61	161.36%	6.00%	0.74	19.71%	0.91	0.6543	46.15%	48.05%	0.85	0.76	0.67	0.63	0.84	0.78
Apparel	51	1.10	39.39%	4.75%	0.85	9.39%	0.94	0.6549	47.84%	10.37%	0.88	0.71	0.85	0.76	0.83	0.83
Auto & Truck	19	1.28	38.67%	7.86%	1.00	4.72%	1.05	0.7160	45.24%	28.30%	0.47	0.38	0.59	0.34	0.53	0.56
Auto Parts	52	1.20	24.37%	7.35%	1.02	6.59%	1.09	0.6981	43.16%	29.29%	1.08	0.94	0.92	0.97	0.95	0.99
Bank (Money Center)	7	0.83	216.19%	16.16%	0.32	46.36%	0.59	0.3411	21.59%	NA	0.47	0.41	0.32	0.43	0.56	0.46
Banks (Regional)	598	0.64	61.25%	16.42%	0.45	25.74%	0.60	0.3305	19.48%	NA	0.36	0.36	0.39	0.40	0.43	0.42
Beverage (Alcoholic)	23	0.78	23.41%	5.33%	0.66	1.68%	0.67	0.6156	37.01%	43.00%	0.82	0.71	1.12	1.05	0.92	0.88
Beverage (Soft)	41	0.79	21.60%	3.32%	0.68	3.39%	0.71	0.7605	49.70%	7.16%	0.99	0.78	0.63	1.04	1.09	0.87
Broadcasting	29	1.13	121.72%	9.26%	0.60	8.50%	0.65	0.6275	8.50%	31.02%	0.75	0.70	0.65	0.51	0.73	0.67
Brokerage & Investment Banking	39	1.13	218.88%	9.75%	0.44	24.48%	0.57	0.6202	35.90%	50.94%	0.46	0.42	0.54	0.46	0.57	0.50
Building Materials	42	1.09	26.29%	15.15%	0.91	5.89%	0.97	0.5248	33.99%	65.44%	0.98	0.87	0.99	0.91	1.02	0.96
Business & Consumer Services	169	0.93	24.72%	7.43%	0.79	5.41%	0.83	0.6474	45.65%	18.32%	0.95	0.85	1.01	1.00	0.89	0.92
Cable TV	13	0.94	51.96%	18.97%	0.68	2.41%	0.70	0.4219	32.02%	31.06%	0.89	0.82	0.67	0.76	0.78	0.77
Chemical (Basic)	48	0.99	55.12%	2.98%	0.71	7.00%	0.76	0.6892	48.06%	33.69%	0.81	0.68	0.96	1.12	0.99	0.89
Chemical (Diversified)	5	1.36	58.10%	1.25%	0.96	7.64%	1.03	0.5312	36.16%	29.88%	1.27	1.22	1.79	1.49	1.21	1.34
Chemical (Specialty)	97	0.93	25.35%	6.43%	0.78	4.44%	0.82	0.6130	38.54%	12.48%	1.01	0.98	0.95	0.99	0.96	0.95
Coal & Related Energy	29	0.83	94.63%	0.00%	0.49	12.92%	0.56	0.7276	42.27%	166.17%	0.39	0.61	1.04	0.97	1.05	0.77
Computer Services	116	1.12	39.75%	5.55%	0.87	7.89%	0.94	0.6799	45.89%	11.40%	1.00	0.83	0.94	1.05	0.95	0.95
Computers/Peripherals	52	1.18	9.36%	3.71%	1.11	42.87%	1.14	0.6474	42.87%	16.74%	1.22	0.94	0.93	1.50	1.64	1.23
Construction Supplies	46	1.02	34.78%	10.79%	0.81	6.64%	0.87	0.5214	33.39%	25.62%	1.18	1.02	0.95	1.15	1.10	1.05
Diversified	29	1.02	29.74%	6.52%	0.84	5.70%	0.89	0.6070	29.94%	43.94%	0.74	0.63	1.01	1.14	1.25	0.94
Drugs (Biotechnology)	547	0.89	15.50%	0.52%	0.80	6.50%	0.85	0.6269	50.10%	37.69%	1.19	1.25	1.36	1.43	1.39	1.24
Drugs (Pharmaceutical)	287	0.91	18.18%	1.88%	0.80	4.24%	0.84	0.6896	55.45%	7.70%	0.94	0.93	1.13	1.38	1.29	1.08
Education	38	1.15	24.33%	4.02%	0.97	8.97%	1.07	0.6972	55.73%	37.21%	0.86	1.05	0.96	1.11	1.36	1.07
Electrical Equipment	122	1.06	15.35%	4.44%	0.95	4.90%	1.00	0.7199	55.12%	14.73%	1.03	1.04	1.02	1.18	1.31	1.10
Electronics (Consumer & Office)	22	0.96	9.50%	1.05%	0.89	11.62%	1.01	0.6915	54.91%	324.99%	1.16	0.97	1.08	1.22	1.25	1.12
Electronics (General)	157	0.89	13.48%	6.11%	0.81	6.09%	0.86	0.6441	43.87%	19.57%	0.98	0.83	0.91	0.96	1.07	0.93
Engineering/Construction	61	1.06	28.24%	9.31%	0.88	8.35%	0.95	0.6438	42.04%	12.45%	1.07	1.01	1.13	0.81	1.33	1.05
Entertainment	118	0.88	15.20%	0.53%	0.79	5.26%	0.84	0.7648	68.06%	27.21%	0.98	0.97	0.96	1.21	1.20	1.03
Environmental & Waste Services	86	0.95	25.20%	2.69%	0.81	1.92%	0.82	0.7096	50.43%	12.03%	0.82	0.63	0.70	0.96	1.05	0.83
Farming/Agriculture	32	0.87	45.05%	6.45%	0.66	4.07%	0.68	0.6185	45.30%	17.71%	0.77	0.62	0.56	0.50	0.63	0.63
Financial Svcs. (Non-bank & Insuran)	235	0.80	895.89%	12.91%	0.11	3.11%	0.11	0.4639	27.74%	39.43%	0.06	0.07	0.07	0.08	0.10	0.08
Food Processing	101	0.64	33.01%	8.56%	0.51	3.64%	0.53	0.5418	32.56%	19.79%	0.74	0.63	0.56	0.61	0.70	0.63
Food Wholesalers	18	1.03	56.02%	0.52%	0.73	8.97%	0.80	0.6916	58.03%	21.83%	0.61	0.93	1.41	1.23	0.66	0.94
Furn/Home Furnishings	40	0.88	34.06%	4.79%	0.71	9.25%	0.78	0.6664	40.52%	24.32%	1.00	0.69	0.67	0.67	0.82	0.77
Green & Renewable Energy	25	0.98	64.06%	1.74%	0.67	1.44%	0.68	0.7946	56.04%	96.52%	0.84	0.47	0.72	0.80	0.59	0.68
Healthcare Products	265	0.83	10.69%	2.57%	0.77	3.45%	0.80	0.6221	46.19%	17.83%	0.92	0.92	0.89	1.04	0.98	0.92
Healthcare Support Services	129	0.85	31.70%	5.65%	0.69	6.49%	0.74	0.6310	44.49%	23.65%	0.89	0.82	0.82	1.03	0.95	0.87
Healthcare Information and Technol	139	0.79	12.10%	4.16%	0.73	3.56%	0.75	0.6296	33.87%	33.87%	0.99	0.83	0.88	1.18	1.15	0.96
Homebuilding	30	1.46	32.73%	15.91%	1.18	11.39%	1.33	0.5903	36.56%	71.78%	0.81	0.77	0.89	0.72	0.66	0.86
Hospitals/Healthcare Facilities	32	1.28	99.40%	8.16%	0.74	7.94%	0.80	0.6525	49.21%	19.15%	0.44	0.45	0.51	0.55	0.63	0.56
Hotel/Gaming	66	1.56	57.24%	2.02%	1.10	7.25%	1.19	0.6532	43.69%	28.72%	0.68	0.67	0.74	0.71	0.91	0.82



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado, con C.C: # 0302150479 autora del trabajo de titulación: **“Estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos”** previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, agosto de 2021

Nombre: Angélica Elisabeth Cárdenas Alvarado,

C.C: 0302150479



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	"Estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos".		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Cárdenas Alvarado Angélica Elisabeth		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Econ. Carlos Martínez Murillo, Mgs, Ing. Quim. María Josefina Alcívar Avilés, PhD, Econ. Juan Gabriel López Vera, Mgs.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Finanzas y Economía Empresarial		
GRADO OBTENIDO:	Magister en Finanzas y Economía Empresarial		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	agosto 2021	No. DE PÁGINAS:	163
ÁREAS TEMÁTICAS:	Viabilidad económica y financiera		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Hostería Ecológica, Alojamiento, Economía Ambiental, Factibilidad.		

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo primordial el realizar un estudio de factibilidad económica y financiera para la implementación y funcionamiento de una Hostería Ecológica, en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos, la misma que se denominará "SCALESIA" y estará ubicada en una zona estratégica de la zona; por lo que, se puso en práctica los conocimientos teóricos referentes al tema, que se obtuvieron durante la elaboración de este proyecto. Durante el desarrollo de ésta propuesta, se ha recopilado información principalmente de páginas web de instituciones públicas que están relacionadas de cierta manera con la idea empresarial que se requiere ejecutar. De igual forma con la realización del estudio de mercado se obtuvo datos acerca de la demanda y oferta existente en el lugar, con lo que se pudo determinar que el número de turistas que día a día ingresan a la Isla San Cristóbal es significativo; y, de acuerdo a las encuestas aplicadas a los turistas se estableció que la gran mayoría de estos, prefieren hospedarse en establecimientos de tipo ecológico y que estén conectados de cierta forma con la naturaleza y el medio ambiente; en tal virtud, esto hace pensar que la iniciativa planteada se vuelve más atractiva y rentable, en tanto que si bien existe una gran cantidad de hoteles en la zona, no existen aún un lugar de alojamiento bajo la denominación de Hostería Ecológica, lo que sin duda alguna es una realidad que coadyuva a que el proyecto sea factible.

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-4-0984286985	E-mail: elycardalv@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Econ. Ma. Teresa Alcívar	
	Teléfono: 0990898747	
	E-mail: maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/123456789/