

Universidad Andina Simón Bolívar

Sede Ecuador

Área de Gestión

Programa de Maestría en Dirección de Empresas

**“Análisis de factibilidad para instalar un hotel en la
ciudad de Loja”**

Autor: Carla Ángela Tello Benavides

Tutor: Ingeniero Carlos Bucheli

Loja, 2007

Al presentar esta tesis como uno de los requisitos previos para la obtención del grado de magíster de la Universidad Andina Simón Bolívar, autorizo al centro de información o a la biblioteca de la universidad para que haga de esta tesis un documento disponible para su lectura según las normas de la universidad.

Estoy de acuerdo en que se realice cualquier copia de esta tesis dentro de las regulaciones de la universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica potencial.

Sin perjuicio de ejercer mi derecho de autor, autorizo a la Universidad Andina Simón Bolívar la publicación de esta tesis, o de parte de ella, por una sola vez dentro de los treinta meses después de su aprobación.

Carla Ángela Tello Benavides.

30 de Junio de 2007.

Resumen

La presente investigación muestra el estudio realizado a fin de determinar si sería factible instalar un hotel en la ciudad de Loja, Ecuador, con el propósito de brindar un servicio distintivo y de calidad al consumidor nacional y extranjero. En este sentido, primero se realizó el análisis del entorno que permitió tener una visión más amplia del país desde el punto de vista político, económico, social entre otros y también específicamente de la ciudad de Loja. Asimismo se realizó un estudio general de las preferencias del visitante Peruano, como posible cliente a tener en cuenta.

Por otro lado se realizó un estudio de viabilidad comercial que permitió conocer la competencia existente por categorías y sus características respectivas, así como los clientes de la actual infraestructura hotelera. En tercer lugar, se realizó el análisis de viabilidad técnica que permitió conocer el requerimiento de tecnología necesaria a considerar, se efectuó un estudio de localización geográfica y construcción; y asimismo se mencionaron los servicios que se brindarían. Finalmente se efectuó un estudio de viabilidad financiera con lo cual se pudo conocer la inversión total requerida, el tipo de financiamiento, los ingresos y gastos que se tendrían anualmente y la utilidad que se tendría una vez que se haya puesto en marcha el *Hostal Sol y Luna*.

Agradecimientos

Quisiera expresar mi agradecimiento a mi esposo, Luis Mayaute Vargas, por todo el apoyo brindado en la elaboración de la tesis y por sus valiosos consejos.

Asimismo quisiera agradecerles a mis padres por la ayuda brindada.

Índice

Introducción

Capítulo I: Planeamiento Estratégico

1.1 Análisis del Entorno

Ecuador

Loja

Perú

Capítulo II: Análisis de Viabilidad Comercial

2.1 Análisis del Sector – Estudio de competitividad

2.2 Análisis sobre las necesidades y satisfacción del cliente

Capítulo III: Análisis de Viabilidad Técnica

3.1 Perfil del hotel

3.2 Requerimiento de tecnología a emplearse

3.3 Estudio de la localización geográfica

3.4 Características físicas

3.5 Servicios a brindar

3.6 Personal requerido

Capítulo IV: Análisis de Viabilidad Financiera

4.1 Inversión requerida

4.2 Financiamiento

4.3 Ingresos y Gastos del Proyecto

4.4 Presupuestos

4.5 Estados Financieros

4.6 Indicadores de Rentabilidad

Capítulo V: Resultados y Conclusiones del Proyecto

Bibliografía

Anexos

Introducción

La idea de desarrollar la presente investigación nace debido a la percepción que se tenía que en la ciudad de Loja no existía una infraestructura hotelera adecuada que brinde un servicio apropiado, modernidad y comodidad a los visitantes de dicha ciudad, generando en éstos insatisfacción y pocas posibilidades de selección. Por este motivo es que se decide analizar si sería factible instalar un hotel en la ciudad de Loja que brinde un servicio de calidad y sea distintivo entre los existentes y por ende demandado por el público objetivo.

Para este análisis se utilizó un marco conceptual confrontado con la realidad y se utilizaron fuentes primarias como encuestas y fuentes secundarias como información provenientes de Instituciones Públicas, bibliografía relevante, artículos de revistas, periódicos, internet entre otros.

Es así que para desarrollar la presente investigación se analizó primero el entorno tanto de Ecuador y de Loja como del Perú y luego se realizó un estudio de viabilidad comercial, técnica y financiera con lo cual se concluyó que sería factible instalar un “hostal” de primera categoría, el cual tendría mayor demanda si es que se considera la posibilidad de establecer convenios con algunas empresas o instituciones y además si se aprovecha la posibilidad de trabajar con operadores turísticos del norte del Perú de forma tal de ofrecer una gama más amplia a los potenciales visitantes a Loja.

Capítulo I: Planeamiento Estratégico

1.1 Análisis del Entorno

Ecuador

Factores Políticos.-

Los Partidos Políticos Ecuatorianos, históricamente, han pertenecido a las tendencias de izquierda y derecha, habiendo sido, en la práctica, poco organizados y fragmentados, debido a que han dependido, en algunas ocasiones, de políticas populistas antes que de programas basados en ideologías.

Ecuador tiene un largo historial de inestabilidad política, intensificada a partir del año 1998. Este periodo de inestabilidad ha continuado hasta la actualidad, no obstante, a pesar de ello la economía ecuatoriana mostró un aparente crecimiento desde el año 2000. Ese mismo año se adoptó la dolarización de la economía como medida de salvación política y es a partir de este momento que se pudo apreciar mayor estabilidad macroeconómica, pero la misma no se ha mantenido constante. En el 2004 el PIB creció a una tasa de 7.9%, esto se debió básicamente al incremento del precio del petróleo en el mercado mundial y a la exclusiva acción de las empresas petroleras privadas, sin embargo, en el año 2005 no se pudo mantener dicho crecimiento dado que el sector petrolero, sobre el cual reposaban las esperanzas de crecimiento económico, tuvo tasas negativas de crecimiento.

En este sentido el PIB en dicho año alcanzó la tasa de 4,7% y para el año 2006 se alcanzó una tasa de 4,07%¹

Producto de esta inestabilidad política es que se ha generado en los últimos años el descontento popular y el cansancio de la población debido a que los gobiernos de turno y el sistema político imperante no responde a las necesidades del pueblo sino que gobierna y legisla en función de sus propios intereses e intereses particulares de un grupo económico y de partido. Es por ello que se formó la “Rebelión de los Forajidos”, movimiento popular que se organizó con el fin de exigir cambios radicales a la democracia. Ellos lograron conseguir la destitución del entonces Presidente Lucio Gutiérrez. En la actualidad, bajo el régimen del mandatario Rafael Correa están programadas las elecciones para la Asamblea Constituyente que tiene como finalidad, entre otros, de modificar la Constitución, por lo que habrá que esperar sus efectos en el corto y mediano plazo para el país.

Factores Económicos.-

Como se mencionó anteriormente, el paso del sucre al dólar, como moneda del Ecuador adoptada en el año 2000, contribuyó a darle aparentemente cierta estabilidad al país, ya que se logró un mejoramiento de la economía, sin embargo el mismo no ha sido sostenible debido a que la producción nacional depende básicamente de dos factores, de las fluctuaciones del precio del petróleo y, por ende, del accionar de las empresas petroleras

¹ Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/>

privadas; y, del aporte de las remesas de los emigrantes ecuatorianos² (aproximadamente 1,600 millones de dólares en el año 2004, 1,700 en el 2005 y 2,916 millones en el 2006³). Esta inyección de dinero en forma directa a la economía popular ha quitado presión sobre el Estado en cuanto a la aplicación de programas sociales más intensivos y permanentes.

Además, la contribución de la agricultura, la industria y el comercio en su conjunto no es significativa. Estas generan más de la mitad de los puestos de trabajo y por ejemplo en el año 2004 sólo se expandieron en un 1.9% mientras que la actividad de las empresas petroleras privadas crecieron más de un 30%⁴.

Es así que la economía ecuatoriana es muy vulnerable a shocks positivos y negativos, por ejemplo el PIB en el año 1999 decreció en un 6.3% producto de la eliminación de subsidios y de la implantación de reformas tributarias (incluso se restableció el impuesto a la renta) que buscaban controlar la inflación y reducir el déficit fiscal. Posteriormente en el periodo 2000 a 2002, se obtuvo un mejoramiento de la economía, el PIB se incrementó 2,8% en el 2000, 5,3% en el 2001 y 4,2% en el 2002. A partir de este año la economía ecuatoriana mostró señales de mejoramiento, el PIB se incrementó a 3,5% en el 2003 y 7,9% en el 2004, sin embargo dada la vulnerabilidad de la

² El aporte de las Remesas para la Economía Ecuatoriana, Alberto Acosta. 16/11/2005.

³ Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/> y el diario la Hora “Crece el envío de Remesas”, 7 de noviembre de 2005

⁴ El aporte de las Remesas para la Economía Ecuatoriana, Alberto Acosta. 16/11/2005

economía en el año 2005, el PIB decreció en un 4,7%, llegando a 4,07% en el 2006.⁵

De otro lado es importante mencionar la evolución de la inflación en la economía ecuatoriana. Debido a la crisis bancaria en el año 1999 se alcanzó 60,7%⁶ de inflación y en el año 2000 el más alto porcentaje fue de 91%. Para el año 2001, las restricciones impuestas por el programa de dolarización, el tipo de cambio anclado y el manejo adecuado de las cuentas fiscales puso fin al alza inflacionaria, disminuyendo a un 22,4%. En el año 2002 el decrecimiento de la inflación fue del 9,3%. Para el 2003 continua la disminución ubicándose la inflación en un 6,1% y es durante el año 2004 que la inflación se establece en 1,9%, esto por las medidas de austeridad del Gobierno, así como por el congelamiento de los precios de bienes y servicios del sector público. En el año 2005 se observa un incremento de la inflación llegando al 3,14%.⁷ Sin embargo en el 2006 se registró una inflación del 2,87%.⁸

La tasa de interés de otro lado, es uno de los factores económicos que no se deben dejar de lado ya que constituyen uno de los mayores problemas para el pequeño inversionista dada la incapacidad de éste para poder acceder a créditos bancarios debido a su alto costo. Cabe resaltar que actualmente la tasa de interés activa a Mayo de 2007 es de 10,2% y la tasa de interés

⁵ Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/>

⁶ Reuters, "Inflación Ecuador se desaceleró drásticamente 2004", 30/12/04. Agenda Económica 2004

⁷ ILDIS-FES. Economía Ecuatoriana en Cifras. <http://www.ildis.org.ec/estadisticas/estadisticas.htm>

⁸ Análisis de Coyuntura Económica. Ecuador 2006

pasiva es de 4,9%⁹ con lo que se puede apreciar el margen de inequidad que existe entre ambas tasas, lo cual siempre se dará, dado que la tasa pasiva permite al intermediario financiero cubrir los costos administrativos, dejando además una utilidad.

Factores Sociales.-

El análisis de la pobreza es determinante como factor social. En el Ecuador la pobreza bordea el 62% de la población y de estos el 20% se encuentra en extrema pobreza.¹⁰ Según el Informe sobre Desarrollo Humano 2005, el 40,8% de la población entre los años 1990-2003 han vivido con US \$ 2,00 y el 17,7% con US \$ 1,00¹¹. Esta pobreza tiene un carácter estructural e incidencia masiva ya que la pobreza no se debe a la falta de recursos naturales, sino a la forma de concentración de riqueza y a las relaciones de dependencia con los países capitalistas centrales. A partir del año 2000 la situación de pobreza ha sido cada vez más difícil dado que los índices de los montos del Presupuesto General que el Estado destinó para el pago de la deuda externa ha provocado mayores procesos de pauperización. Según el Informe sobre el Desarrollo Humano 2005 publicado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, indica que entre el año 2000-2002 se destinó 1% del PIB a educación, 1,7% del PIB a salud en el 2002, 2,4% del PIB a gasto militar en el 2003 y 8,9% del PIB al servicio de la deuda este mismo año. Por otra parte cabe indicar que existen desigualdades según la composición demográfica y la localización geográfica. Por ejemplo, la

⁹ Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/>

¹⁰ Ecuador su Realidad. 2006-2007. Fundación José Peralta.

¹¹ Informe sobre Desarrollo Humano 2005 publicado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.

pobreza se concentra básicamente en la Amazonía y en la Costa, siendo menos la incidencia de pobreza en la Sierra.¹²

Por otro lado, aquellas provincias con menores niveles de pobreza son Guayas, Pichincha, el Oro, Carchi y Tungurahua, ubicándose en un nivel intermedio de pobreza, Ríos, Manabí, Loja, Cañar, Imbabura, Azuay y las provincias con mayor desarrollo humano son, Pichincha, Guayas, el Oro, Carchi y Azuay y en un nivel intermedio están, Tungurahua, Loja, Manabí, Imbabura y Esmeraldas.¹³

El empleo es otro factor importante a mencionar, dado que la situación del mismo es crítica por su lento crecimiento. A junio del 2006, el desempleo abierto se calcula en 10,73% y el subempleo en 43,3%, con un 10% de la población económicamente activa fuera del país.¹⁴ El desempleo ha bajado, pero no precisamente por que la situación del país ha mejorado, sino principalmente por la masiva migración que se ha producido en los últimos tiempos siendo Loja una de las provincias que registra mayor emigración.

Provincia de Loja

La Región Sur del país está integrada por las provincias de El Oro, Loja y Zamora, que constituyen una sola comunidad socioeconómica con características y perspectivas similares. El núcleo histórico y geográfico de

¹² Ecuador su Realidad. 2006-2007. Fundación José Peralta.

¹³ Desarrollo Humano y Desigualdad en el Ecuador, Mauricio León Guzmán, publicado por la revista Gestión N° 102

¹⁴ Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/>

esta región es Loja y el polo más dinámico de su economía, a la vez que el puerto marítimo, constituye la ciudad de Machala-Puerto Bolívar. La Región Sur limita al norte con las provincias del Guayas, Azuay y Morona; por el sur con el Perú; por el oeste con el Océano Pacífico y el Perú y, por el este, con el Perú en su área no delimitada de la provincia de Zamora Chinchipe.

La provincia de Loja se divide en 16 cantones y 89 parroquias¹⁵, de las cuales 22 son urbanas. En las últimas décadas el crecimiento urbano de la capital provincial que lleva el mismo nombre, ha sido vertiginoso, se estima que es el más acelerado de la sierra ecuatoriana, (el cantón Loja tiene una población de más de 175,077 habitantes y 429,010 habitantes en toda la provincia¹⁶) ya que aproximadamente el 50% de la emigración de la provincia se concentra en la Capital Provincial y a su vez, esta constituye una de las ciudades ecuatorianas con mayor proporción de migración al exterior. A criterio de Luis Suárez, uno de los Gerentes de las agencias de viajes de la localidad¹⁷, la corriente migratoria que alcanza en Loja un número semanal de 1.500 personas, se ha convertido en una cadena porque no incluye solo a un miembro de una familia sino en muchos casos hasta cuatro o cinco familiares e inclusive amigos.

Factores Económicos.-

La población económicamente activa del cantón Loja, según el Censo del 2001, se dedica mayoritariamente a la agricultura y ganadería (19%), al

¹⁵ Guía Turística de la Región Sur del Ecuador. Loja Siglo XXI.

¹⁶ Guía Turística de Loja y su Provincia. Universidad Técnica Particular de Loja y Ministerio de Turismo.

¹⁷ Además de ser uno de los dueños del Hotel Libertador de Loja.

comercio (17%) y a la enseñanza (17%), el resto del porcentaje de la PEA (30%) está ubicado en actividades tales como construcción, administración pública, industrias manufactureras y transporte y comunicaciones.

La agricultura se caracteriza por su limitada productividad, la cual está concentrada en un grupo de personas con ingresos bajos y constituye una agricultura de subsistencia para ellos, característica de los hogares del sector rural del cantón. En cambio, en el sector urbano la actividad comercial ha logrado generar recursos para quienes están dedicados a esta actividad, pero no ha fomentado mayor empleo. La minería es otro de los potenciales básicos de la economía de la Región Sur. La Hoya de Loja tiene importantísimos yacimientos de arcilla, caolines que están siendo explotados por la industria cerámica. También existen yacimientos de yeso aprovechados para las plantas de cemento a nivel nacional. Asimismo, hay enormes yacimientos de sílice utilizado para la industria del vidrio, minas de mármol, yacimientos de carbón, entre otros. En relación a la industria, la ubicación de la provincia de Loja, distante de los polos de desarrollo, con una notable carencia de vías de comunicación, ha determinado que el excedente generado por la producción agropecuaria se haya reinvertido apenas en una ínfima parte en la provincia y en su industrialización. Las empresas industriales creadas sobreviven con grandes dificultades y superando desventajosas condiciones. Viendo este panorama es evidente que la integración de la Región Sur con el resto del país es vital por lo que se necesita un plan de integración con urgencia que permita en primera

instancia mejorar la infraestructura de intercomunicación para fomentar el comercio y el turismo tanto nacional como internacional ya que se cuenta con un extraordinario potencial turístico.

Factores Culturales y Turísticos.-

Una de las potencialidades que tiene Loja es su patrimonio cultural, destacándose su accionar en los campos de música, danza, escritura y artes plásticas. Esta inmensa riqueza no es aprovechada como un elemento que permita alcanzar un mejoramiento económico y a la vez ser generadora de trabajo. En su lugar se observa una pérdida de los legados artísticos y mínimo apoyo a los artistas lojanos. En la ciudad se lleva cabo regularmente una incesante actividad cultural, ya que cuenta con dos Universidades, el Conservatorio Nacional de Música “Salvador Bustamante Celi”, así como la Casa de la Cultura, Alianza Francesa y otras entidades similares, que pudieran ser más promocionados a nivel nacional e internacional. De otro lado no se ha aprovechado al máximo el turismo religioso ocasionado por la devoción a la Virgen de El Cisne¹⁸, la interculturalidad evidenciada con la presencia de la etnia Saraguro, ni las riquezas naturales como el Parque Nacional del Podocarpus, entre otros, el mismo que cuenta con una de las mayores biodiversidades del mundo, es una de las más ricas en avifauna registrando 560 especies que representan el 40% de las aves del Ecuador¹⁹ y conserva intocados inmensos bosques de árboles gigantes.

¹⁸ Según entrevista sostenida con el señor Diego Castro, Gerente Regional Frontera Sur del Ministerio de Turismo, vienen cada año aproximadamente 400,000 personas a la peregrinación de la Virgen de El Cisne.

¹⁹ Ecuador su Realidad 2005-2006

Factores Sociales.-

Los índices de pobreza e indigencia de la mayoría de los cantones de la provincia de Loja son alarmantes y aunque el cantón Loja presenta mejores condiciones de obras y servicios, las limitaciones de trabajo y recursos económicos son evidentes. En Loja, los índices de pobreza rural se encuentran entre el 75% al 95% y en el área urbana entre el 30 y el 60%.²⁰

Perú

Dada la posibilidad de instalar algún tipo de alojamiento en la ciudad de Loja, es preciso también analizar si existe la posibilidad de contar con afluencia de peruanos al sur del Ecuador, los cuales harían uso de las instalaciones del hospedaje que se pretende instalar.

El Perú y el Ecuador son dos repúblicas fronterizas que tienen similitudes y diferencias y han atravesado continuas escaramuzas fronterizas en el pasado como los enfrentamientos del año 1941, del año 1981 y el último del año 1995. Estos conflictos generaron un distanciamiento más a nivel de autoridades (locales, regionales, nacionales) que a nivel de la sociedad civil, dado que los lazos familiares y las similitudes de las regiones fronterizas se mantuvieron en este período. Han sido los Acuerdos suscritos entre el Perú y el Ecuador en el año 1998, los que han permitido terminar definitivamente los diferendos limítrofes en el ámbito terrestre entre los dos países y han creado

²⁰ Municipio de Loja. Fundación José Peralta

un instrumento bilateral con el fin de regular el tránsito entre los dos países, tal como es el “Convenio sobre Tránsito de Personas, Vehículos, Embarcaciones Fluviales, Marítimas y Aéreas”²¹.

Es evidente que a partir de la regulación antes citada se ha producido un mayor flujo de personas entre ambos países de manera formal e informal, los cuales vienen a estos países por diversas razones. Según la Dirección General de Migraciones del Perú –DIGEMIN, en el año 2004 salieron 178,162 peruanos con destino al Ecuador de los cuales 177,095 salieron en calidad de turistas y en el año 2005 salieron 199,674 peruanos con destino al Ecuador y de estos fueron 198,530 en calidad de turistas²². Sin embargo, es importante mencionar que no todos los peruanos que ingresan en calidad de turistas realizan realmente actividad turística, por el contrario, muchos de ellos utilizan esta calidad migratoria para quedarse a trabajar. Y es que uno de los aspectos que ha contribuido a la elevada emigración (y que tal vez se constituya en el principal factor de atracción de peruanos) peruana al Ecuador en los últimos años, ha sido la dolarización, medida que se adoptó en este país el año 2000, y que generó un encarecimiento relativo del costo de vida en el Ecuador, pero que también se ha constituido en un gran atractivo para la emigración extranjera.

Según registros del Consulado General del Perú en Loja, el número de peruanos que realizan realmente actividades turísticas mensualmente es de

²¹ Consulado General del Perú en Loja.

²² www.digemin.gob.pe/

aproximadamente 300 y son los que visitan las provincias de Loja y Azuay. La inmensa mayoría de peruanos que ingresan al Ecuador por la zona sur, lo hacen con el fin de ejercer comercio informal, trabajar en labores agrícolas (plantaciones de flores), construcción y como empleadas del hogar por un período estacional.

De este modo se puede ver que no se cuenta con mucha afluencia de peruanos al sur del Ecuador en calidad de turistas que podrían hacer uso de hospedaje de primer nivel. Es por ello que se tiene que analizar el tipo de personas que arriba a la ciudad de Loja que aparentemente serían personas de negocios. Cabe señalar que esto podría cambiar en el corto plazo debido a que el pasado 22 de diciembre de 2006, el Perú y el Ecuador suscribieron un Convenio con el objetivo de regularizar la mano de obra de uno y otro país en la región fronteriza, que en el Ecuador incluye las Provincias de: Loja, Azuay, Cañar, El Oro y Zamora. Lo que significará que mucha gente se regularice a través de este mecanismo y, por ende, aumente la demanda de alojamiento en las mencionadas Provincias²³. Por otro lado, también se produjeron en diciembre de 2006 algunos eventos con el fin de incrementar la afluencia de turistas en la zona norte del Perú y sur del Ecuador que se detallarán más adelante.

²³ De acuerdo al Consulado General se tienen ya alrededor de 300 personas que se han regularizado, esperando que se llegue a las 1,500. Cabe indicar que en su mayoría se trata de cabezas de familia.

Capítulo II: Análisis de Viabilidad Comercial

2.1 Análisis del Sector – Estudio de competitividad

El análisis del sector está conformado por el estudio de los diversos tipos de alojamiento que se ofrecen en la provincia de Loja. Según el Ministerio de Turismo del Ecuador, los alojamientos en dicha provincia se clasifican de la siguiente manera²⁴:

Hotel

Hotel Residencia

Apartamento

Hostal

Hostal Residencia

Hostería

Parador

Motel

Cabaña

Pensión

Refugio

Albergue

A su vez, cada uno de estos tipos de alojamientos se clasifica según su categoría, pudiendo ser de lujo, primera, segunda, tercera y cuarta categoría²⁵. Esta distinción se hace en función a los diversos servicios que ofrecen los hospedajes que son: lavandería, internet, cafetería, piscina, baño

²⁴ Según Reglamento de la Ley de Turismo y Actividades Turísticas. Ministerio de Turismo del Ecuador

²⁵ Esta clasificación también esta normada por el Reglamento de la Ley de Turismo y Actividades Turísticas. Ministerio de Turismo del Ecuador

privado, TV Cable, parqueadero, restaurante, gimnasio, sala de eventos, televisión, teléfono.

Los hoteles y los hostales de la ciudad son los que tienen una mejor infraestructura, mayor capacidad, diversos tipos de habitaciones, mejor calidad de servicios, facilidades etc, por lo que atraen una mayor demanda, principalmente aquellos de primera categoría y algunos de segunda categoría, mientras que son los hospedajes de tercera y cuarta categoría generalmente los más baratos, que ofrecen servicios de menor calidad y muchos de ellos con baño compartido.

Análisis de la Oferta

Actualmente se cuenta con las siguientes categorías de alojamientos:

Cuadro N° 1- Clasificación de Alojamiento en la ciudad de Loja, según Categorías.

Clasificación	Establecimiento	Tarifa *
PRIMERA CATEGORÍA		
Apartamento	Iberoamérica	\$
Hotel	Grand Hotel Loja	\$\$\$
Hostal	Aguilera Internacional	\$\$
Hostal	América	\$\$
Hostal	Andes del Prado	\$\$
Hostal	Central Park	\$\$

Hostal	Delbus	\$\$
Hostal	Casa Lojana	\$\$
Hotel	Bombuscaro	\$\$\$
Hotel	La Castellana	\$\$\$
Hotel	Libertador	\$\$\$
Hotel	Ramses	\$\$\$
Hotel	Vilcabamba	\$\$\$
Pensión	Mendoza	\$
SEGUNDA CATEGORÍA		
Hostal	El Valle	\$\$
Hotel Residencia	Inca	\$\$
Hostería	Quinta Montaña	\$\$
Hotel	Acapulco	\$\$\$
Hotel	Cristal Palace	\$\$\$
Hotel	Podocarpus	\$\$\$
Pensión	Riviera	\$
Pensión	Vallto	\$
TERCERA CATEGORÍA		
Hostal	Alborada	\$\$
Hostal	Loja	\$\$
Hostal	México	\$\$
Hostal Residencia	Metropolitano	\$\$
Hostal Residencia	Berlín	\$\$
Hostal Residencia	Internacional	\$\$
Hostal Residencia	Londres	\$\$
Hostal Residencia	Orquídeas	\$\$
Hostal Residencia	Primavera	\$\$
Hostal Residencia	Pucará	\$\$
Hostal Residencia	San Luis	\$\$
Hostal Residencia	Unihotel	\$\$
Hostal	San Antonio	\$\$

Hostal	The Chandelier	\$\$
Hotel Residencia	Caribe	\$\$\$
Hotel Residencia	Carrión	\$\$\$
Hotel Residencia	Miraflores	\$\$\$
Hotel Residencia	Paris	\$\$\$
Hotel Residencia	San Andrés	\$\$\$
Hotel	Saraguro	\$\$\$
Pensión	Quinara	\$
CUARTA CATEGORÍA		
Hotel Residencia	Cuxibamba	\$

Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador

* Tarifas

PRIMERA CATEGORÍA		
Apart/pensiones	\$	Entre \$12-\$15
Hostales	\$\$	Entre \$17-\$37
Hoteles	\$\$\$	Entre \$25-\$44

SEGUNDA CATEGORÍA		
Pensiones	\$	Entre \$10-\$12
Hostales/Hosterías	\$\$	Entre \$10-\$19
Hoteles	\$\$\$	Entre \$16-\$25

TERCERA CATEGORÍA		
Pensiones	\$	\$10
Hostales	\$\$	Entre \$3 -\$10
Hoteles	\$\$\$	Entre \$4 -\$15

Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador

Análisis de la Demanda

Para determinar si se tendría demanda al instalar un hotel, primero se ha hecho un estudio aproximado de los turistas que llegan a la ciudad de Loja²⁶, dado que luego de acudir a las fuentes especializadas se conoce que no existe información oficial sobre el particular en el caso de la Provincia de Loja.

Ante ello, la presente información se basa en el registro de Turistas que lleva el Municipio de los turistas que llegan a la ciudad de Loja. Además se hizo un estudio del número aproximado de turistas que llegan por vía terrestre y aérea, para lo cual se entrevistó a las empresas en el terminal terrestre, así como a las compañías aéreas. Finalmente, se realizaron entrevistas con los principales actores del sector turismo en Loja.

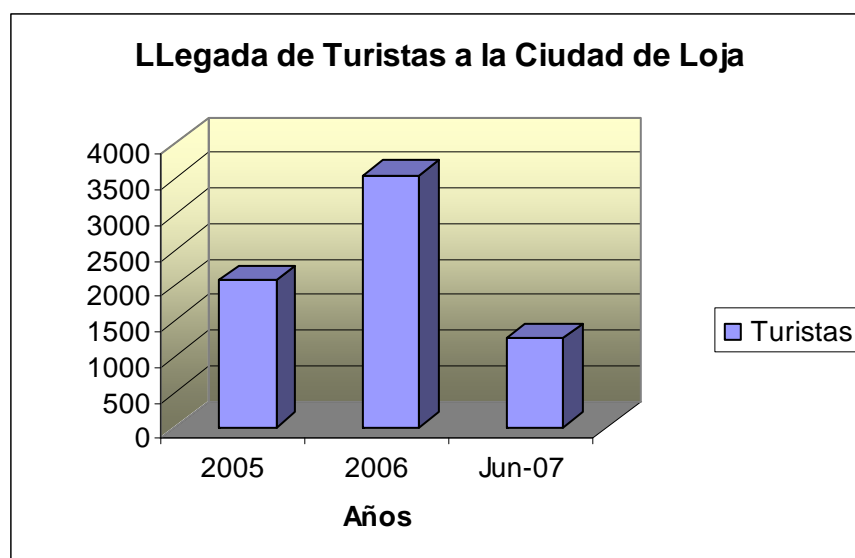
En el siguiente cuadro podemos apreciar el registro de turistas que lleva el Municipio de Loja desde el año 2005 hasta la actualidad. Este registro muestra un incremento de los mismos a la fecha, lo cual es algo favorable para nuestro estudio, por que a mayor número de turistas, mayor demanda de hospedaje.

²⁶ La señorita Martha Yungán, Periodista del Ministerio de Turismo, Sede Quito, así como el señor Diego Castro, Gerente Regional Frontera Sur del Ministerio de Turismo, y el Presidente de la Cámara Provincial de Turismo de Loja, Ing. Jorge Veintimilla, indicaron que actualmente no cuentan con información al detalle sobre turistas que llegan a la ciudad de Loja, sólo se cuenta con información general a nivel nacional. En estos momentos para contar con mayor información sobre este sector en Loja, la UTPL viene haciendo un estudio que se pondrá a disposición del público en los próximos meses, sin embargo, aún no se tiene una fecha prevista.

Cuadro N° 2 - Registro de Turistas- Municipio de Loja

	Enero-Diciembre 2005	Enero-Diciembre 2006	Junio de 2007
Turistas	2066	3543	1253 ²⁷

Fuente: Dirección de Turismo del Municipio de la ciudad de Loja



Para cuantificar el número de turistas que llegan a la ciudad por vía terrestre, se entrevistaron a las 7 cooperativas de buses que tienen sede en la ciudad, con lo cual se pudo determinar que aproximadamente llegan 46.529 turistas cada año (*ver anexo -Cooperativas de Buses que Llegan a la ciudad de Loja*) y finalmente para cuantificar el número de turistas que llegan por vía aérea, se analizaron las líneas aéreas que llegan a la ciudad (TAME e ICARO), los vuelos diarios y el número aproximado de personas. Con esto se concluye

²⁷ Con relación a los 6 primeros meses del año 2005 se ha registrado un incremento de cerca del 90%.

que por avión llegan aproximadamente 15.360 turistas cada año. (*ver anexo - Líneas Aéreas que llegan a la ciudad de Loja*). Cabe indicar que de las entrevistas realizadas tanto a las compañías de transportes terrestre como aéreas nos han indicado que, en el transcurso de los años, se ha dado un incremento en las frecuencias cubiertas por éstas, lo que –conforme lo señalaron- se debe a una mayor demanda de turistas que vienen a la Provincia de Loja o que están en tránsito por la ciudad.

De esta manera se entiende que aproximadamente cada año se tienen 61.889 turistas que arriban a la ciudad. Según el señor Jorge Veintimilla, Presidente de la Cámara Provincial de Turismo de Loja, si bien no existen cifras oficiales, el gremio estima que el turismo en Loja se ha incrementado en los últimos años de un 5% a un 8% aproximadamente.

Por otro lado y con el fin de saber cual es la actual capacidad instalada de hospedaje en la ciudad y ver de esta manera si sería conveniente instalar algún tipo de hospedaje, tanto el Presidente de la Cámara Provincial de Turismo de Loja – CAPTUR como el señor Diego Castro, del Ministerio de Turismo, señalaron que actualmente la capacidad instalada de hospedaje (hoteles, hostales, entre otros) es de aproximadamente 60% y la oferta de hoteles se encuentra copada por lo que la categoría de hostales sería una opción atractiva. Se señaló también que los meses de mayor demanda de alojamiento son entre agosto y septiembre, meses en los que incluso hay una sobre demanda de los mismos y que no tienen capacidad para albergar a

todos los turistas²⁸. Cabe señalar que el resto del año si existe una demanda de alojamiento los días hábiles, siendo menor el fin de semana²⁹. Por último se señaló que la capacidad hotelera se ha incrementado, lo que indica que si habría oportunidad de tener demanda de instalarse un alojamiento como el que se tiene previsto.

¿Por qué instalar un hostel de Primera Categoría?

Según lo analizado y por las entrevistas sostenidas con autoridades de la ciudad de Loja, si existe la necesidad de contar con mayor oferta de alojamientos en dicha ciudad, sin embargo luego de realizar entrevistas a algunos hoteles, hostales y hostales residencia, se ha decidido que sería más factible realizar el estudio de la factibilidad de poner en marcha un hostel. Ello por las siguientes razones: la primera es que actualmente se vienen construyendo diversos hoteles en toda la provincia de Loja, con los que se considera se copará la demanda existente en esa categoría, otra de ellas son las facilidades que como operador se tendría al necesitar de una menor inversión que la puesta en marcha de un hotel. En tal sentido se han realizado entrevistas a todos los hostales de la ciudad a fin de conocer a la competencia (*Ver anexo – encuesta y análisis*). De esta forma sería posible estar en capacidad de diferenciarnos de la competencia ofreciendo un servicio especializado.

²⁸ Cabe señalar que en estas fechas se habilitan los centros educativos y algunas casas-albergue para que puedan ser utilizadas por los turistas que llegan a Loja.

²⁹ De acuerdo a lo indicado por el señor Renato Dillon, de la Dirección de Turismo de la UTPL, encargados de hacer un estudio a nivel nacional sobre el turismo, la mayor parte de la demanda se focaliza en personas que vienen a Loja por cuestiones laborales, por lo que lo hacen los días hábiles (lunes a viernes).

En la ciudad de Loja existen 12 hostales de primera, segunda, tercera y cuarta categoría³⁰, los cuales ofrecen habitaciones simples en un 91%, dobles en un 100% y triples en un 75%. Entre los servicios que se ofrecen un 100% cuenta con televisor en las habitaciones, un 92% ofrece baño privado y servicio de T.V. Cable y un 83% ofrece parqueadero.

En relación a la demanda mensual que tienen los hostales, esta es muy variada y en la mayoría de los casos reducida. Va desde un promedio de 10 clientes mensuales hasta 195 clientes en dicho periodo, dependiendo del hostel y del mes en que vengan dichos clientes. Los meses de mayor demanda son agosto y septiembre, por motivo de la peregrinación de la Virgen de El Cisne, de las vacaciones de la Costa y de la Feria comercial en Loja, que el año 2006 tuvo más de 400,000 visitantes. En dichos meses los alojamientos por lo general están en su máxima capacidad. Cabe mencionar que el hostel Casa Lojana tiene mucha demanda por que la misma pertenece a la Universidad Técnica Particular de Loja (UTPL) y recibe estudiantes de modalidad abierta, modalidad clásica ofrecida en este centro de estudios, así como visitas de la universidad, particulares de empresas, turistas, entre otros la mayor parte del año, estando en su máxima capacidad aproximadamente 9 meses del año. Otro factor importante es que la UTPL tiene más de 19,000 estudiantes a distancia³¹, lo que implica que en determinados momentos del año ellos tengan que venir a Loja a dar exámenes. En este caso la estrategia de la universidad es que los estudiantes a distancia al cancelar sus

³⁰ Según el Ministerio de Turismo del Ecuador. 6 son de primera categoría, 1 de segunda categoría y 5 de tercera categoría.

³¹ De acuerdo a informaciones del Secretario General de la UTPL, Gabriel García.

mensualidades vayan pagando a su vez, el alojamiento de sus instalaciones, de forma tal que al venir a Loja ocupan la Casa Lojana y otros alojamientos con los que tienen convenios (Hostal Andes del Prado³², Hotel Bombuscaro). Asimismo, los estudiantes, de acuerdo a su especialidad, vienen en diferentes momentos del año, de forma tal de no excederse la capacidad de los alojamientos con los que la UTPPL tiene Convenios.

De otro lado, a través de las encuestas se ha podido conocer que mayormente los clientes que reciben los hostales de Loja son nacionales, los cuales no necesariamente vienen a hacer turismo, sino que vienen a la ciudad por razones de negocio, trabajo, comercio, entre otros. Asimismo vienen a la ciudad extranjeros que provienen de Europa y Estados Unidos y se evidencia la presencia de comerciantes peruanos. En este sentido se puede ver que el tipo de cliente que recibe la ciudad en su mayoría viene a ser un cliente nacional. La afluencia de clientes extranjeros es reducida.

Según una entrevista que se sostuvo con un representante del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INEC en Loja, no existe promoción turística de la ciudad de Loja y por lo tanto no se observa mayor afluencia de turistas extranjeros a la ciudad y los que vienen, casi siempre provienen en mayor porcentaje de países de Europa y Estados Unidos, que lo hacen a la aventura (mochileros) o extranjeros de primer nivel que vienen a Loja (principalmente a Vilcabamba, Malacatos, Parque Nacional Podocarpus,

³² Entrevista con el dueño del Hostal Andes del Prado, Fausto Boada, quien es además Vicepresidente de la CAPTUR.

Bosque Petrificado de Puyango) atraídos por la información obtenida a través del internet. También vienen ecuatorianos, que son la gran mayoría (principalmente de la ciudad de Guayaquil y Cuenca), pero lo hacen por turismo, negocio, comercio y por las actividades culturales y educativas que se llevan a cabo en la ciudad. El señor Diego Castro, Gerente Regional Frontera Sur, del Ministerio de Turismo enfatizó también que no existen alianzas entre el empresariado y las instituciones de tal manera que con el apoyo conjunto de todos se pueda promover el turismo. Cada uno quiere actuar individualmente, lo que dificulta avances en el sector. Por ejemplo se mencionó que en algún momento se trató de formar alianzas entre las agencias operadoras de Loja y Cuenca, pero no se llegó a ningún acuerdo.

Sin embargo, cabe mencionar que recientemente, en diciembre de 2006, se han llevado a cabo varios eventos que podrían materializarse en mayor promoción turística entre el sur del Ecuador y el norte del Perú, lo cual generará mayor afluencia de turistas y por ende mayor demanda de alojamientos en la ciudad de Loja. Una de estas iniciativas ha sido promovida por el Consulado Peruano en la ciudad de Loja, la cual ha originado dos encuentros entre la Cámara de Turismo de Piura y de Tumbes con los operadores turísticos de la ciudad de Loja, con el fin de promover el turismo binacional³³. El objetivo aquí es diseñar circuitos binacionales fronterizos e intercambiar paquetes hoteleros a precios económicos.

³³ Dichas reuniones se dieron en noviembre del 2006, en Loja y en febrero del 2007, en Piura.

En estos encuentros se pudo apreciar y conocer los atractivos y circuitos turísticos de cada una de las mencionadas regiones, se trató también el tema de los circuitos turísticos conjuntos que puedan plantearse a futuro, considerando que se trata de departamentos y/o provincias colindantes, lo que facilita, geográficamente, el establecer circuitos turísticos integrados.

De otro lado, se concluyó que en Loja se ofrecería a Tumbes y Piura como destinos turísticos y, viceversa. Ello es importante en la medida que existe un importante flujo turístico de ecuatorianos hacia el Perú, el que se podría realizar de manera más ordenada, explotando nuevos atractivos de las respectivas regiones.

También se decidió intercambiar los respectivos calendarios turísticos regionales y nacionales, de forma tal de poder difundirlos y aprovechar estos para manejar grupos más numerosos.

Asimismo, fue oportuno de que se promueva un conocimiento mutuo de los operadores turísticos existentes en Loja, Piura y Tumbes, de forma tal que se pueda trabajar conjuntamente a futuro en beneficio del desarrollo de la actividad turística. De otro lado, uno de los temas que se viene trabajando es en la elaboración de un mapa binacional que contenga Piura y Loja, de forma tal de vender conjuntamente estos destinos.

De otro lado, el 14 de diciembre de 2006, se firmó un convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Municipio de Loja, la Cámara de

Turismo de Loja y la Asociación de hoteles, restaurantes y afines del Perú con el fin de promover a la provincia Ecuatoriana de Loja y regiones Peruanas como destinos turísticos saludables, aumentando la oferta de trabajo en ambas zonas y mejorando las condiciones medioambientales y niveles de calidad de vida de las poblaciones. Asimismo con este convenio se busca transferir conocimientos y difundir, para su materialización, en forma conjunta el proyecto de recolección, disposición final y reciclaje de residuos sólidos urbanos, replicando la experiencia de la Municipalidad de Loja en las regiones peruanas.³⁴

Un tercer evento que generaría quizá mayor demanda de hospedaje en la ciudad de Loja, esta dado por el acuerdo para regularizar la situación laboral y migratoria de nacionales del Perú y del Ecuador en la Región de Integración Fronteriza ampliada, que ha sido suscrito el 22 de diciembre de 2006, con el objeto de establecer un régimen migratorio de excepción para regularizar la permanencia de trabajadores agrícolas, de la construcción y empleados del servicio doméstico en la Región de Integración Fronteriza y que para efectos migratorios se amplía en el Perú, a los departamentos de Lambayeque, Amazonas y Loreto y; en el Ecuador, a las provincias de Azuay y Cañar.³⁵

Finalmente, un elemento más reciente se ha dado entre canales televisivos locales, así el día 15 de junio se reunieron, en Loja, el Director de “UV Televisión”, Canal local, y el Gerente de tres señales de televisión en

³⁴ Según el Convenio marco de cooperación interinstitucional entre el ilustre Municipio de Loja, Cámara de Turismo de Loja y la Asociación de Hoteles, Restaurantes y Afines del Perú.

³⁵ Según el acuerdo para regularizar la situación laboral y migratoria de nacionales del Perú y del Ecuador en la Región de Integración Fronteriza ampliada.

Tumbes, Piura y Chiclayo para tratar de intercambiar contenidos sobre todo en el área de turismo, de forma tal que se puedan difundir los atractivos de la otra parte tanto en el Perú, como en el Ecuador, así como conocer las especificidades de cada departamento o provincia. Otro de los temas planteados en la misma reunión fue la de elaborar co-producciones conjuntas a fin de ser comercializadas a terceros países, de forma tal de ir consiguiendo financiamiento para nuevos proyectos binacionales. En la primera semana de julio habría una nueva reunión entre los directivos de estos canales³⁶.

Retomando la encuesta y en relación a los precios que se cobran por habitación en los hostales, estos varían sustancialmente dependiendo de la categoría del hostel y los servicios que se ofrezcan. Los hostales en su mayoría realizan promociones a clientes frecuentes y el 17% mantiene algún convenio o alianza a fin de trabajar en conjunto para un beneficio mutuo.

De esta manera, los resultados de las encuestas realizadas que nos arrojan que sólo existen 6 hostales de primera categoría - siendo el Hostel Casa Lojana el que tiene mayor porcentaje de ocupación por ser parte de la Universidad Particular Técnica de Loja - y las entrevistas sostenidas con autoridades de la ciudad de Loja, así como por el acercamiento entre el sur del Ecuador y el norte del Perú, han permitido conocer que si existiría la necesidad de contar con una mayor oferta hotelera en un futuro próximo, por

³⁶ Esta reunión se realizó en UV Televisión, entre el Licenciado Omar Burneo y, Adrian Priano, Gerente de Tv Perú.

la cantidad de ecuatorianos o clientes nacionales que vienen frecuentemente a la ciudad los cuales como se mencionó anteriormente, lo hacen por turismo, negocio, comercio y por las actividades culturales y educativas que se llevan a cabo frecuentemente en la ciudad; además de los turistas que vengan a la ciudad. Sin embargo actualmente la demanda de hostales es reducida en su mayoría, salvo algunos meses específicos que ya fueron mencionados con anterioridad.

Según nos mencionó el señor Diego Castro del Ministerio de Turismo, los hospedajes de primera categoría suelen ser los más demandados y luego son los de segunda, tercera y cuarta categoría, según la disponibilidad de alojamiento. Aquí un alcance importante, y es que mientras la inversión se haga en mejores alojamientos (como hostales de primera categoría), más posibilidades habrán de copar demandas existentes. De otro lado es importante mencionar que muchas veces los precios de los alojamientos de primera categoría son elevados para los servicios que ofrecen y esto es por que no hay mayores opciones para elegir³⁷, es decir no hay mayor competencia entre ellos. En este sentido se ha decidido analizar la viabilidad de instalar un hostel de primera categoría y considerar la posibilidad de establecer convenios con algunas empresas o instituciones a fin de poder tener mayor demanda. Asimismo, es factible trabajar con operadores turísticos del norte del Perú de forma tal de ofrecer una gama más amplia a los potenciales visitantes a Loja y, viceversa.

³⁷ Existen 6 hostales y 6 hoteles de primera categoría, según Ministerio de Turismo.

2.2 Análisis sobre las necesidades y satisfacción del cliente

Para conocer las necesidades de los clientes se entrevistó también a las tres agencias operadoras de viaje de Loja, a través de los cuales se ha podido ver las razones y necesidades de los turistas que vienen a la ciudad de Loja.

Los turistas extranjeros vienen principalmente a Loja provenientes de Europa y Estados Unidos como se mencionó anteriormente y su objetivo principal es conocer el Parque Nacional Podocarpus, el Bosque Petrificado de Puyango, Vilcabamba, Loja y Zamora, entre otros. Ellos por lo general se quedan 3 días y 2 noches en la provincia y algunos también permanecen en la provincia alrededor de 12 días con el fin de conocer áreas privadas. Son los extranjeros mochileros quienes prefieren hospedajes baratos pero están dispuestos a pagar por un paquete turístico que los lleve a estos lugares y también son los grupos de extranjeros conocedores que vienen a observar principalmente aves y estas personas buscan hospedaje de primera categoría por lo general y paquetes turísticos.

La razón por la cual no hay muchas agencias operadoras³⁸ en la ciudad de Loja, es por que no hay mucha afluencia de turista extranjero y mayormente por eso sólo se evidencia la presencia de agencias de viaje internacionales, puesto que existe mucha emigración en la provincia de Loja. De otro lado, a pesar que la provincia cuenta con una innegable presencia de riquezas

³⁸ Solo hay 3 agencias operadoras: Biotours, Blaue Berge y Aratinga Aventuras.

naturales que son muy demandadas, estas no cuentan por lo general con las condiciones adecuadas para el turismo, esto nos lo confirmo el señor Diego Castro, Gerente Regional Frontera Sur, del Ministerio de Turismo. Por ejemplo en el Parque Nacional del Podocarpus son 8 los guardias forestales que existen para cubrir 146,300 hectáreas, tampoco hay postas médicas especializadas en sus instalaciones.

En relación al cliente nacional, ellos vienen en mayor porcentaje a la provincia de Loja como se mencionó con anterioridad y se hospedan generalmente en hoteles y hostales de primera y segunda categoría. En la actualidad se vienen construyendo alrededor de 9 hoteles en toda la provincia de Loja según una conversación sostenida con el señor Renato Dillon de la Dirección de Turismo de la Universidad Técnica de Loja, con lo cual se podría deducir que si existe demanda de hospedaje en la ciudad y de mejores servicios, sin embargo, paralelamente se necesita un plan de promoción turística a nivel nacional, de tal manera que no se reciban solamente clientes nacionales como se ha venido llevando a cabo en la actualidad, sino que se puedan acoger turistas extranjeros en la ciudad. Esta iniciativa recientemente se viene promoviendo con el norte del Perú y se espera se materialice en el corto plazo.

Capítulo III: Análisis de Viabilidad Técnica

3.1 Perfil del hostel

El hostel sería una Sociedad de Responsabilidad Limitada, la cual contará con participaciones, la responsabilidad se limita hasta el monto de las aportaciones individuales de los socios, adicionalmente se podrán ceder participaciones a alguno de los socios o a un tercero pero siempre y cuando se obtenga el consentimiento unánime del capital social. La Junta General conformada por los socios, es el órgano supremo de la compañía y podrá resolver todos los asuntos relativos al funcionamiento, actividades y negocios sociales.

La denominación social de la empresa será *Hostal Sol y Luna Ltda.*

El objeto social de la empresa será brindar alojamiento al consumidor, ofreciendo cómodas habitaciones y un servicio inigualable.

El capital social será dinerario, los socios aportarán cada uno 20% del aporte total que es US \$ 237,760.03

- Socio N° A: US \$ 47,552.01
- Socio N° B: US \$ 47,552.01
- Socio N° C: US \$ 47,552.01
- Socio N° D: US \$ 47,552.01
- Socio N° E: US \$ 47,552.01

Total aporte al capital US \$ 237,760.03

El plazo de duración de la empresa será 10 años.

El domicilio de la empresa es: Zoilo Rodríguez 04-06 y Clodoveo Carrión, Ciudadela Zamora, Loja.

3.2 Requerimiento de tecnología a emplearse

A continuación se especificará la tecnología, herramientas y recursos que se requerirán para instalar el *Hostal Sol y Luna*, que tendrá 12 habitaciones, entre simples, dobles, matrimonial y una suite.

Cuadro N° 2 - Requerimiento de Equipos

EQUIPOS	
Concepto	Cantidad
Refrigerador	1
Congelador	1
Máquina de Café Expreso	1
Cocina de 4 hornillas	1
Campana extractora	1
Tostador Transportador de pan	1
Accesorio de batidora: exprimidor para cítricos	1
Licuada	1
Microondas	1
Horno para pan	1
Extintores	3
Televisor 29"	12
Calefón	6
Waflera	1
Computador/impresora/teclado	3
Teléfono	14
Central de Teléfono	1
Lámpara	14
Plancha	1
Lavadora	1
Secadora	1
Equipo de Sonido	1
Fax	1

Cuadro N° 3 - Requerimiento de Mobiliario

MOBILIARIO	
Concepto	Cantidad
Mesa cuadrada	12
Mesa redonda	6
Silla	29
Mesita	2
Velador	12
Rack para T.V.	12
Colchón de 1 1/2 plaza	6
Colchón de 2 plazas	14
Colchón queen	1
Módulo de recepción	1
Base de Colchón	17
Escritorio Gerencia	1
Muebles sala de estar	1
Sillón para escritorio	1
Estante Gerencia	1
Repostero Cocina	1
Closet	12
Inodoro	15
Jacuzzi	1
Lavatorio	15
Tina	12
Grifería baño	28
Lavadero cocina	1

Cuadro N° 4 - Requerimiento de Menaje

MENAJE DE SERVICIOS Y UTENSILIOS	
Concepto	Cantidad
Bandejas	4
Sartenes	3
Ollas	4
Tablas de picar	2
Pinzas de hielo	2
Juego de cuchillos de cocina	1
Juego de cucharas medidoras	1
Kit de espátulas	1
Exprimidor de limón	2

Tenedores de mesa	30
Cuchillos de mesa	30
Cucharitas	30
Cuchillos mantequilleros	20
Copa de café	20
Vasos	30
Plato de postre	30
Plato de pan	30
Plato para taza	30
Taza de café/té	30
Azucarera	8
Lechera	8
Cremera	8
Salero	8
Pimentero	8
Dispensador de jabón líquido	2

Cuadro N° 5 - Requerimiento de Enseres y Decoración

ENSERES Y DECORACIÓN	
Concepto	Cantidad
Sábanas juegos	50
Colcha térmica	50
Base de sábana	30
Edredón	50
Almohadas	50
Toalla grande	30
Toalla de manos	30
Toalla de piso	30
Cortinas de tela	13
Cortinas de baño	12
Tachos de Basura	14
Ceniceros	14
Uniformes (cocina)	4
Uniformes (atención a clientes)	4
Uniformes (mucamas)	2
Cuadros decorativos	10
Manteles	12
Cartel del local	1
Botiquín de primeros auxilios	1
Espejo	15

Gastos Pre- operacionales

Son los gastos que conlleven a obtener el permiso de construcción de la obra, funcionamiento del hostel y otros. El costo aproximado es de US \$ 1.796,16 dólares americanos.

Finalmente el requerimiento de personal para poner en marcha el hostel en mención sería el siguiente:

Cuadro N° 6 - Requerimiento de Equipo Humano

Cargo	Nº de Trabajadores
Administrador	1
Recepcionista	2
Mucamas	1
Cocinero	1
Mozo	1

3.3 Estudio de la localización geográfica y construcción

Para definir la localización del *Hostal Sol y Luna*, se realizó la evaluación de 3 zonas localizadas en diversas partes de la ciudad de Loja, para lo cual se utilizó el método de análisis multivariable llamado Brown y Gibson, el cual no solo mide los factores objetivos, sino también los subjetivos para poder decidir acertadamente cual sería la mejor localización del negocio. En este sentido se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Costo del terreno
- Cercanía al centro de la ciudad
- Movimiento de la zona
- Estacionamiento

Cuadro N° 7 - Costo del terreno (Factor Objetivo)

Alternativas de ubicación	Costo m2	Costo Total
A (ubicado en Azuay entre Bernardo Valdivieso y Bolívar)	\$250,00	\$54.000,00
B (ubicado en Mercadillo y Macara)	\$200,00	\$52.000,00
C (ubicado en Sucre e/Rocafuerte y Miguel Riofrío)	\$400,00	\$100.000,00

A los factores citados a continuación se les ha ponderado, puesto que de los 3 es más importante tener en cuenta la cercanía al centro de la ciudad, siendo el 2do de mayor importancia el movimiento de la zona y en 3er lugar la disponibilidad de estacionamiento.

Cuadro N° 8 - Ponderación de Factores Subjetivos

Factores	Ponderación
Cercanía al centro de la ciudad	0,5
Movimiento de la zona	0,3
Estacionamiento	0,2

Asimismo se tiene que tener en cuenta lo siguiente:

- a) A y C se encuentran casi en el centro de la ciudad, mientras que B se encuentra alejado del centro de la ciudad.
- b) A y C se encuentran ubicados en zonas de mucho movimiento. Es un área muy comercial y existen muchos potenciales clientes que habitualmente ocupan instalaciones de hostales como: visitantes a médicos, agentes vendedores, comerciantes, etc. B en cambio se encuentra en una zona muy tranquila, pero puede perder la tranquilidad por que se encuentra cerca al estadio.

- c) A y C tienen escasa posibilidad de estacionamiento, mientras que B si cuenta con mayores posibilidades de estacionamiento cercano.

Cuadro N° 9 - Valoración del Factor Objetivo

		%
A	0,00002	39
B	0,00002	40
C	0,00001	21
	0,00005	100

Cuadros N° 10 - Valoración de Factores Subjetivos

1) Cercanía al Centro de la Ciudad

Locales	A-B	A-C	B-C	Sumatoria	%
A	1	1		2	50,00
B	0		0	0	0,00
C		1	1	2	50,00
				4	100,00

2) Movimiento de la zona

Locales	A-B	A-C	B-C	Sumatoria	%
A	1	1		2	50,00
B	0	0	0	0	0,00
C		1	1	2	50,00
				4	100,00

3) Estacionamiento

Locales	A-B	A-C	B-C	Sumatoria	%
A	0	0		0	0,00
B	1		1	2	100,00
C		0	0	0	0,00
				2	100,00

Cuadro N° 11 - Valoración de Factores Subjetivos Ponderados

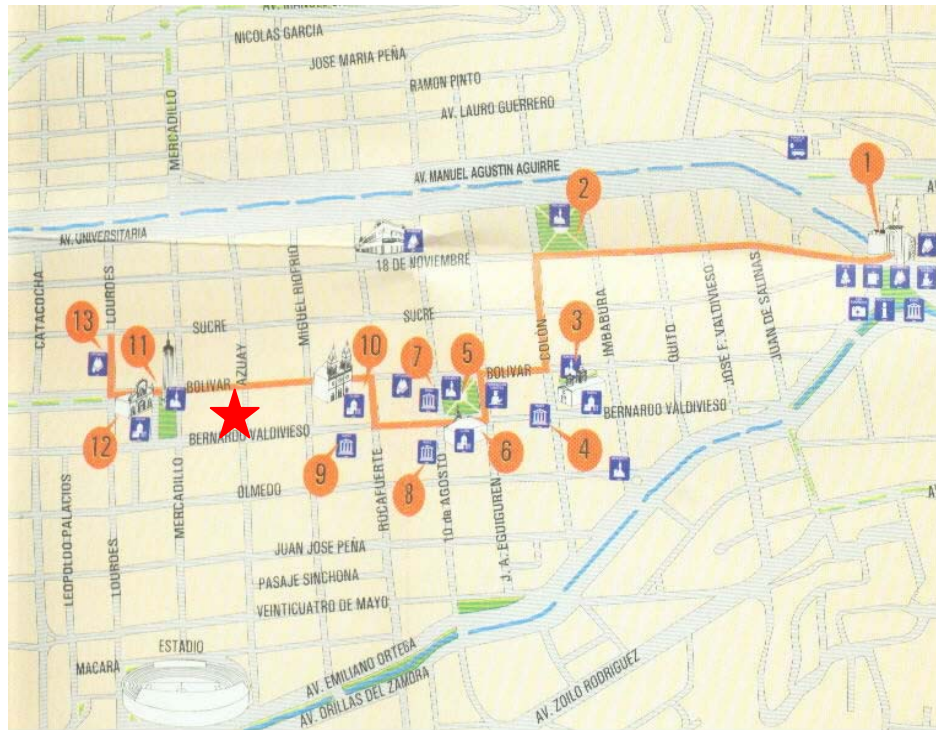
	A	B	C
Cercanía al Centro de la Ciudad	25	0	25
Movimiento de la zona	15	0	15
Estacionamiento	0	20	0
Promedio Valores Subjetivos	40	20	40

Cuadro N° 12 - Resumen de Valoración

	A	B	C
Valoración objetiva	39	40	21
Valoración subjetiva	40	20	40
Total	79	60	61

Con la siguiente valoración de localización se pudo determinar que la mejor localización es la que se encuentra en Azuay entre Bernardo Valdivieso y Bolívar.





3.4 Características físicas

Área del Terreno

- Área del local: 216 mt2.
- Valor total: US \$ 54.000,00
- Valor por m2: US \$ 250.00

Ventajas:

- Esta a tan solo 3 cuadras del parque central.
- Terreno pequeño, 216,00 m2, suficiente para desarrollar el proyecto.
- Si bien esta en pleno centro de la ciudad, el costo del terreno no es tan alto (\$250,00 por cada metro cuadrado), como en otros sitios de similares características.

Desventajas:

- Posibilidad de estacionamiento es muy escasa.

Infraestructura detallada piso por piso (ver anexo planos)**Planta Baja:**

Ingreso suficientemente amplio para el tránsito de huéspedes y personal de servicio.

Cocina.

Bodega.

Cafetería.

Área de sala de estar.

Área de recepción.

Oficina de Gerencia.

Área de servicios higiénicos de caballeros.

Área de servicios higiénicos de damas.

Área de lavandería.

Primera Planta Alta:

Área de hall.

Una sala de eventos.

Dos habitaciones dobles.

Tres habitaciones simples.

Una habitación matrimonial que también puede ser doble.

Un pequeño patio ubicado frente a la escalera.

Segunda Planta Alta:

Área de hall.

Dos habitaciones dobles.

Tres habitaciones simples.

Una suite.

Un pequeño patio ubicado frente a la escalera.

3.5 Servicios a brindar

a) Servicio de Alojamiento

- 6 habitaciones simples (con baño propio)

Cada habitación consta de 1 cama de 11/2 plaza, servicio de agua caliente las 24 horas del día, televisor de 29", servicio de TV Cable, teléfono, cambio diario de toallas y cambio de sábanas.

El precio de la habitación será de US \$ 35,00 dólares americanos.

- 4 habitaciones dobles (con baño propio) y 1 matrimonial

Cada habitación consta de 2 camas de 2 plazas, servicio de agua caliente las 24 horas del día, televisor de 29", servicio de TV Cable, teléfono, cambio diario de toallas y cambio de sábanas.

El precio de la habitación será de US \$ 45,00 dólares americanos.

- 1 suite (con baño propio)

Una habitación que consta de 1 cama queen, servicio de agua caliente las 24 horas del día, televisor de 29", servicio de TV Cable, teléfono, cambio diario de toallas y cambio de sábanas, jacuzzi.

El precio de la habitación será de US \$. 60,00 dólares americanos.

Cabe resaltar que los precios de las habitaciones se han definido luego de haber analizado a la competencia y luego de haber definido el servicio que se brindaría al cliente. Es importante mencionar que con los precios señalados se tendría utilidad para el hostel.

b) Servicio de Alimentos y Bebidas

- Cafetería

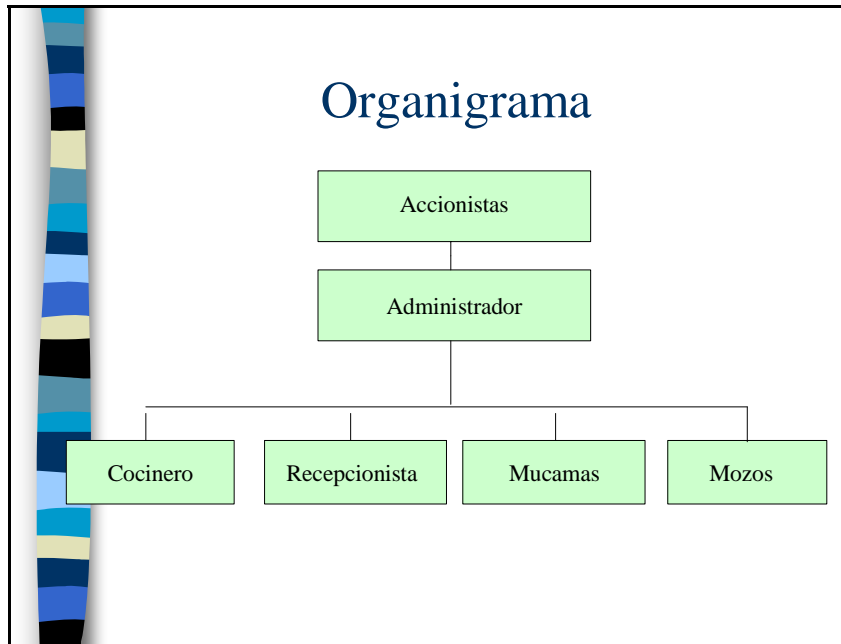
Cuenta con instalaciones, equipos y mobiliarios adecuados para la atención personalizada. El desayuno se incluye con el alojamiento.

c) Otros servicios

- Servicio de Internet
- Servicio de fax
- Lavandería
- Sala de eventos

3.6 Personal requerido

Organigrama



Descripción de Funciones Clave

Del Cocinero

- Revisar ingredientes a fin de que estén en perfectas condiciones y apuntar en caso falte alguno
- Realizar el plan semanal de platos a servir.
- Preparar los platos
- Servir y decorar

De los Mozos

- Revisar que el área de las mesas esté impecable
- Vestir las mesas

- Recibir a los clientes, ubicarlos, presentarles la carta y tomarles el pedido con trato amable y cordial
- Verificar con la recepción la emisión de las boletas y facturas
- Limpiar el área de los comensales

De las Mucamas

- Asear diariamente las habitaciones y baños del hostel y demás áreas del hostel
- Proporcionar diariamente sábanas limpias, toallas y útiles de aseo para cada habitación
- Encargarse del lavado diario de sábanas, toallas entre otros

Del Recepcionista

- Otorgar información adecuada de los servicios que ofrece el hostel
- Realizar reservas solicitadas por los clientes
- Otorgar las facilidades solicitadas por los clientes
- Emitir las boletas o facturas a los clientes

Del Cajero(a) Administrador (a)

- Revisar el local, que esté todo en orden
- Verificar que la caja cuente con sencillo para facilitar el vuelto a los clientes
- Revisar los pedidos y cuentas pendientes a los proveedores y organizar sus pagos

- Llevar adecuadamente la contabilidad del hostal
- Verificar que se este llevando una adecuada administración del hostal

Capítulo IV: Análisis de Viabilidad Financiera

4.1 Inversión requerida

Luego de analizar diversos aspectos como los requerimientos de pre-inversión que se necesitan, así como el activo fijo y la compra del terreno y construcción del *Hostal Sol y Luna*, se calcula que aproximadamente se necesitarían US \$ 287,760.03 dólares para llevar a cabo el presente proyecto.³⁹ A continuación se detalla la inversión requerida:

Inversión en Activo Fijo o Tangible (US \$ dólares americanos)

EQUIPOS					
Concepto	Cantidad	Precio Unitario	Precio total sin IVA	IVA	Precio Total
Refrigerador	1	\$600,00	\$600,00	\$72,00	\$672,00
Congelador	1	\$369,00	\$369,00	\$44,28	\$413,28
Máquina de Café Expreso	1	\$1.200,00	\$1.200,00	\$144,00	\$1.344,00
Cocina de 4 hornillas	1	\$278,00	\$278,00	\$33,36	\$311,36
Campana extractora	1	\$179,00	\$179,00	\$21,48	\$200,48
Tostador Transportador de pan	1	\$520,00	\$520,00	\$62,40	\$582,40
Accesorio de batidora: exprimidor para cítricos	1	\$27,00	\$27,00	\$3,24	\$30,24
Licuada	1	\$56,00	\$56,00	\$6,72	\$62,72
Microondas	1	\$133,00	\$133,00	\$15,96	\$148,96
Horno para pan	1	\$1.450,00	\$1.450,00	\$174,00	\$1.624,00
Extintores	3	\$60,00	\$180,00	\$21,60	\$201,60
Televisor 29"	12	\$350,00	\$4.200,00	\$504,00	\$4.704,00
Calefón	6	\$120,00	\$720,00	\$86,40	\$806,40
Waflera	1	\$50,00	\$50,00	\$6,00	\$56,00
Computador/impresora/teclado	3	\$800,00	\$2.400,00	\$288,00	\$2.688,00
Teléfono	14	\$24,00	\$336,00	\$40,32	\$376,32
Central de Teléfono	1	\$800,00	\$800,00	\$96,00	\$896,00
Lampara	14	\$25,00	\$350,00	\$42,00	\$392,00
Plancha	1	\$20,00	\$20,00	\$2,40	\$22,40
Lavadora	1	\$530,00	\$530,00	\$63,60	\$593,60

³⁹ Se sostuvieron entrevistas con el arquitecto David Regalado y con el señor Fausto Boada, dueño del Hostal Andes del Prado quienes nos proporcionaron datos importantes para los cálculos realizados.

Secadora	1	\$532,00	\$532,00	\$63,84	\$595,84
Equipo de Sonido	1	\$280,00	\$280,00	\$33,60	\$313,60
Fax	1	\$150,00	\$150,00	\$18,00	\$168,00
		Subtotal	\$15.360,00	\$1.843,20	\$17.203,20

MOBILIARIO					
Concepto	Cantidad	Precio Unitario	Precio total sin IVA	IVA	PrecioTotal
Mesa cuadrada	12	\$50,00	\$600,00	\$72,00	\$672,00
Mesa redonda	6	\$40,00	\$240,00	\$28,80	\$268,80
Silla	29	\$14,50	\$420,50	\$50,46	\$470,96
Mesita	2	\$20,00	\$40,00	\$4,80	\$44,80
Velador	12	\$45,00	\$540,00	\$64,80	\$604,80
Rack para T.V.	12	\$15,00	\$180,00	\$21,60	\$201,60
Colchón de 1 1/2 plaza	6	\$85,00	\$510,00	\$61,20	\$571,20
Colchón de 2 plazas	14	\$120,00	\$1.680,00	\$201,60	\$1.881,60
Colchón queen	1	\$130,00	\$130,00	\$15,60	\$145,60
Módulo de recepción	1	\$400,00	\$400,00	\$48,00	\$448,00
Base de Colchón	17	\$65,00	\$1.105,00	\$132,60	\$1.237,60
Escritorio Gerencia	1	\$40,00	\$40,00	\$4,80	\$44,80
Muebles sala de estar	1	\$1.000,00	\$1.000,00	\$120,00	\$1.120,00
Sillón para escritorio	1	\$92,00	\$92,00	\$11,04	\$103,04
Estante Gerencia	1	\$78,00	\$78,00	\$9,36	\$87,36
Repostero Cocina	1	\$600,00	\$600,00	\$72,00	\$672,00
Closet	12	\$350,00	\$4.200,00	\$504,00	\$4.704,00
Inodoro	15	\$75,00	\$1.125,00	\$135,00	\$1.260,00
Jacuzzi	1	\$1.500,00	\$1.500,00	\$180,00	\$1.680,00
Lavatorio	15	\$160,00	\$2.400,00	\$288,00	\$2.688,00
Tina	12	\$60,00	\$720,00	\$86,40	\$806,40
Grifería baño	28	\$110,00	\$3.080,00	\$369,60	\$3.449,60
Lavadero cocina	1	\$140,00	\$140,00	\$16,80	\$156,80
		Subtotal	\$20.820,50	\$2.498,46	\$23.318,96

MENAJE DE SERVICIOS Y UTENSILIOS					
Concepto	Cantidad	Precio Unitario	Precio total sin IVA	IVA	Precio Total
Bandejas	4	\$4,38	\$17,52	\$2,10	\$19,62
Sartenes	3	\$9,00	\$27,00	\$3,24	\$30,24
Ollas	4	\$20,00	\$80,00	\$9,60	\$89,60
Tablas de picar	2	\$5,00	\$10,00	\$1,20	\$11,20
Pinzas de hielo	2	\$0,67	\$1,34	\$0,16	\$1,50
Juego de cuchillos de cocina	1	\$8,90	\$8,90	\$1,07	\$9,97
Juego de cucharas medidoras	1	\$4,10	\$4,10	\$0,49	\$4,59
Kit de espátulas	1	\$4,55	\$4,55	\$0,55	\$5,10

Exprimidor de limón	2	\$1,51	\$3,02	\$0,36	\$3,38
Tenedores de mesa	30	\$2,21	\$66,30	\$7,96	\$74,26
Cuchillos de mesa	30	\$2,14	\$64,20	\$7,70	\$71,90
Cucharitas	30	\$0,58	\$17,40	\$2,09	\$19,49
Cuchillos mantequilleros	20	\$2,49	\$49,80	\$5,98	\$55,78
Copa de café	20	\$1,33	\$26,60	\$3,19	\$29,79
Vasos	30	\$0,79	\$23,70	\$2,84	\$26,54
Plato de postre	30	\$1,49	\$44,70	\$5,36	\$50,06
Plato de pan	30	\$1,16	\$34,80	\$4,18	\$38,98
Plato para taza	30	\$0,62	\$18,60	\$2,23	\$20,83
Taza de café/té	30	\$0,82	\$24,60	\$2,95	\$27,55
Azucarera	8	\$2,67	\$21,36	\$2,56	\$23,92
Lechera	8	\$2,80	\$22,40	\$2,69	\$25,09
Cremera	8	\$1,39	\$11,12	\$1,33	\$12,45
Salero	8	\$1,44	\$11,52	\$1,38	\$12,90
Pimentero	8	\$0,94	\$7,52	\$0,90	\$8,42
Dispensador de jabón líquido	2	\$0,58	\$1,16	\$0,14	\$1,30
		Subtotal	\$602,21	\$72,27	\$674,48

ENSERES Y DECORACIÓN					
Concepto	Cantidad	Precio Unitario	Precio total sin IVA	IVA	Precio Total
Sábanas juegos	50	\$18,00	\$900,00	\$108,00	\$1.008,00
Colcha térmica	50	\$22,00	\$1.100,00	\$132,00	\$1.232,00
Base de sábana	30	\$12,00	\$360,00	\$43,20	\$403,20
Edredón	50	\$30,00	\$1.500,00	\$180,00	\$1.680,00
Almohadas	50	\$6,00	\$300,00	\$36,00	\$336,00
Toalla grande	30	\$6,00	\$180,00	\$21,60	\$201,60
Toalla de manos	30	\$3,50	\$105,00	\$12,60	\$117,60
Toalla de piso	30	\$6,00	\$180,00	\$21,60	\$201,60
Cortinas de tela	13	\$210,00	\$2.730,00	\$327,60	\$3.057,60
Cortinas de baño	12	\$7,00	\$84,00	\$10,08	\$94,08
Tachos de Basura	14	\$0,86	\$12,04	\$1,44	\$13,48
Ceniceros	14	\$1,11	\$15,54	\$1,86	\$17,40
Uniformes (cocina)	4	\$13,00	\$52,00	\$6,24	\$58,24
Uniformes (atención a clientes)	4	\$10,90	\$43,60	\$5,23	\$48,83
Uniformes (mucamas)	2	\$8,50	\$17,00	\$2,04	\$19,04
Cuadros decorativos	10	\$17,80	\$178,00	\$21,36	\$199,36
Manteles	12	\$3,80	\$45,60	\$5,47	\$51,07
Cartel del local	1	\$312,50	\$312,50	\$37,50	\$350,00
Botiquín de primeros auxilios	1	\$8,75	\$8,75	\$1,05	\$9,80
Espejo	15	\$25,00	\$375,00	\$45,00	\$420,00
		Subtotal	\$685,03	\$82,20	\$767,23
TOTAL			\$37.467,74	\$4.496,13	\$41.963,87

**Gastos de Pre Inversión o Pre Operativos
(US\$ dólares americanos)**

CONCEPTO	Precio	IVA	Precio
	sin IVA		Total
Constitución de la Empresa, Permiso de funcionamiento ante Ministerio de Salud y el Municipio Afiliación a la Cámara de Comercio	\$893,00	\$107,16	\$1.000,16
Subtotal	\$893,00	\$107,16	\$1.000,16

Construcción			
Planos	\$132,00	\$18,00	\$150,00
Avaluo y catastro al Municipio	\$264,00	\$36,00	\$300,00
Subtotal	\$396,00	\$54,00	\$450,00

Funcionamiento			
Registro Ministerio de Turismo	\$52,80	\$7,20	\$ 60,00
Municipio	\$52,80	\$7,20	\$ 60,00
Permiso de Funcionamiento Centro de Salud Público	\$52,80	\$7,20	\$ 60,00
Permiso Bomberos	\$15,84	\$2,16	\$ 18,00
Asociación de Autores y Compositores - SAICE	\$10,56	\$1,44	\$ 12,00
Subtotal	\$184,80	\$25,20	\$210,00

Libros Legales	\$31,68	\$4,32	\$36,00
Subtotal	\$31,68	\$4,32	\$36,00

Libros contables	\$88,00	\$12,00	\$100,00
Subtotal	\$88,00	\$12,00	\$100,00

TOTAL	\$1.593,48	\$202,68	\$1.796,16
--------------	-------------------	-----------------	-------------------

Inversión aproximada en Terreno y Construcción
(US \$ dólares americanos)

CONCEPTO	Precio sin IVA	IVA	Precio Total
Compra Terreno	\$ 47.520,00	\$ 6.480,00	\$ 54.000,00
Construcción de hostel (216 mt2)	\$ 167.200,00	\$ 22.800,00	\$ 190.000,00

TOTAL	\$ 214.720,00	\$ 29.280,00	\$ 244.000,00
--------------	----------------------	---------------------	----------------------

Inversión Total
(US \$ dólares americanos)

CONCEPTO	Total	IVA	Total con IVA
Inversión en Activo Fijo	\$37.467,74	\$4.496,13	\$41.963,87
Gastos Pre-inversión	\$1.593,48	\$202,68	\$1.796,16
Inversión terreno y construcción	\$214.720,00	\$29.280,00	\$244.000,00
TOTAL INVERSIÓN	\$253.781,22	\$33.978,81	\$287.760,03

4.2 Financiamiento

En relación al financiamiento, se solicitaría un crédito de US \$ 50,000 dólares al Banco del Pichincha o al Banco de Guayaquil, a una tasa de interés del 12%, a un plazo de 5 años.⁴⁰ El resto del capital que se necesita para llevar a cabo el presente proyecto será proporcionado por los cinco accionistas del Hostel, quienes aportarán cada uno 20% del capital, siendo en total US \$ 237,760.03 dólares. A continuación se indica como sería el financiamiento y la amortización del capital financiado.

⁴⁰ El Ingeniero Servio Burneo, Presidente de la Cámara de construcción de Loja y el Licenciado Jorge Veintimilla, Presidente de la Cámara Provincial de Turismo de Loja, sostuvieron que dichos bancos están otorgando crédito para construcción.

Financiamiento
(US \$ dólares americanos)

CONCEPTO	Total
Aporte socios	\$237.760,03
Préstamo banco	\$50.000,00
TOTAL INVERSIÓN	\$287.760,03

Aporte Socios

	US\$	%
Socio A	\$47.552,01	20,00%
Socio B	\$47.552,01	20,00%
Socio C	\$47.552,01	20,00%
Socio D	\$47.552,01	20,00%
Socio E	\$47.552,01	20,00%
TOTAL	\$237.760,03	100%

Amortización de capital financiado

Periodo	Capital	Interés	Cuota	Saldo
				\$ 50.000,00
1	\$ 612,22	500	\$ 1.112,22	\$ 49.387,78
2	\$ 618,34	493,877776	\$ 1.112,22	\$ 48.769,43
3	\$ 624,53	487,69433	\$ 1.112,22	\$ 48.144,90
4	\$ 630,77	481,44905	\$ 1.112,22	\$ 47.514,13
5	\$ 637,08	475,141316	\$ 1.112,22	\$ 46.877,05
6	\$ 643,45	468,770506	\$ 1.112,22	\$ 46.233,60
7	\$ 649,89	462,335987	\$ 1.112,22	\$ 45.583,71
8	\$ 656,39	455,837123	\$ 1.112,22	\$ 44.927,33
9	\$ 662,95	449,27327	\$ 1.112,22	\$ 44.264,38
10	\$ 669,58	442,643779	\$ 1.112,22	\$ 43.594,80
11	\$ 676,27	435,947993	\$ 1.112,22	\$ 42.918,52
12	\$ 683,04	429,185249	\$ 1.112,22	\$ 42.235,49
13	\$ 689,87	422,354878	\$ 1.112,22	\$ 41.545,62
14	\$ 696,77	415,456203	\$ 1.112,22	\$ 40.848,85
15	\$ 703,73	408,488541	\$ 1.112,22	\$ 40.145,12
16	\$ 710,77	401,451202	\$ 1.112,22	\$ 39.434,35
17	\$ 717,88	394,343491	\$ 1.112,22	\$ 38.716,47
18	\$ 725,06	387,164702	\$ 1.112,22	\$ 37.991,41
19	\$ 732,31	379,914125	\$ 1.112,22	\$ 37.259,10
20	\$ 739,63	372,591042	\$ 1.112,22	\$ 36.519,47

21	\$ 747,03	365,194729	\$ 1.112,22	\$ 35.772,45
22	\$ 754,50	357,724452	\$ 1.112,22	\$ 35.017,95
23	\$ 762,04	350,179473	\$ 1.112,22	\$ 34.255,90
24	\$ 769,66	342,559044	\$ 1.112,22	\$ 33.486,24
25	\$ 777,36	334,86241	\$ 1.112,22	\$ 32.708,88
26	\$ 785,13	327,088811	\$ 1.112,22	\$ 31.923,75
27	\$ 792,98	319,237475	\$ 1.112,22	\$ 31.130,76
28	\$ 800,91	311,307626	\$ 1.112,22	\$ 30.329,85
29	\$ 808,92	303,298478	\$ 1.112,22	\$ 29.520,92
30	\$ 817,01	295,209239	\$ 1.112,22	\$ 28.703,91
31	\$ 825,18	287,039108	\$ 1.112,22	\$ 27.878,73
32	\$ 833,44	278,787275	\$ 1.112,22	\$ 27.045,29
33	\$ 841,77	270,452924	\$ 1.112,22	\$ 26.203,52
34	\$ 850,19	262,035229	\$ 1.112,22	\$ 25.353,34
35	\$ 858,69	253,533358	\$ 1.112,22	\$ 24.494,65
36	\$ 867,28	244,946467	\$ 1.112,22	\$ 23.627,37
37	\$ 875,95	236,273708	\$ 1.112,22	\$ 22.751,42
38	\$ 884,71	227,514221	\$ 1.112,22	\$ 21.866,71
39	\$ 893,56	218,66714	\$ 1.112,22	\$ 20.973,16
40	\$ 902,49	209,731587	\$ 1.112,22	\$ 20.070,67
41	\$ 911,52	200,706679	\$ 1.112,22	\$ 19.159,15
42	\$ 920,63	191,591522	\$ 1.112,22	\$ 18.238,52
43	\$ 929,84	182,385214	\$ 1.112,22	\$ 17.308,68
44	\$ 939,14	173,086842	\$ 1.112,22	\$ 16.369,55
45	\$ 948,53	163,695487	\$ 1.112,22	\$ 15.421,02
46	\$ 958,01	154,210218	\$ 1.112,22	\$ 14.463,01
47	\$ 967,59	144,630096	\$ 1.112,22	\$ 13.495,42
48	\$ 977,27	134,954173	\$ 1.112,22	\$ 12.518,15
49	\$ 987,04	125,181491	\$ 1.112,22	\$ 11.531,11
50	\$ 996,91	115,311082	\$ 1.112,22	\$ 10.534,20
51	\$ 1.006,88	105,341969	\$ 1.112,22	\$ 9.527,32
52	\$ 1.016,95	95,2731649	\$ 1.112,22	\$ 8.510,37
53	\$ 1.027,12	85,1036727	\$ 1.112,22	\$ 7.483,25
54	\$ 1.037,39	74,8324856	\$ 1.112,22	\$ 6.445,86
55	\$ 1.047,76	64,4585866	\$ 1.112,22	\$ 5.398,09
56	\$ 1.058,24	53,9809486	\$ 1.112,22	\$ 4.339,85
57	\$ 1.068,82	43,3985343	\$ 1.112,22	\$ 3.271,03
58	\$ 1.079,51	32,7102958	\$ 1.112,22	\$ 2.191,52
59	\$ 1.090,31	21,9151749	\$ 1.112,22	\$ 1.101,21
60	\$ 1.101,21	11,0121028	\$ 1.112,22	\$ 0,00

Préstamo construcción a través del banco de Guayaquil o Pichincha

4.3 Ingresos y Gastos del Proyecto

A continuación se especifican los ingresos y gastos anuales que se tendrían como resultado de la puesta en marcha del *Hostal Sol y Luna*.

4.4 Presupuestos

Se han detallado los presupuestos de ventas y administración a fin de entender más adelante el flujo de fondos.

4.5 Estados financieros

4.5.1 Estado de Pérdidas y Ganancias

Se observa que la utilidad neta es positiva en todos los meses, por lo que se reflejan ganancias.

4.5.2 Flujo de Fondos Neto con Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta

Se observa en el periodo cero la inversión requerida para el proyecto y asimismo se observa que en la mayoría de los meses el flujo de fondos es positivo.

4.6 Indicadores de rentabilidad

Del FFN realizado se puede indicar que el proyecto analizado es viable pues se ha obtenido un VAN positivo de US \$23.852,65 y una TIR del 11%. Con el presente VAN se está recuperando la inversión, se están cubriendo los costos y además está quedando un excedente de ganancia. Asimismo la TIR es superior al costo del dinero, por lo que el proyecto es viable financieramente.

Capítulo V: Resultados y Conclusiones del Proyecto

Una vez concluida la investigación se puede señalar que el presente proyecto es viable desde el punto de vista técnico, comercial y financiero. El hostel de primera categoría *Sol y Luna* se podrá poner en marcha sin ningún inconveniente dado que se puede obtener toda la tecnología necesaria para poder ponerlo en funcionamiento, asimismo se ha tenido en cuenta la localización del mismo, compra y construcción del terreno y los servicios a brindar. De otro lado la competencia que existe actualmente en el mercado se puede superar, en muchos de los casos, sin ningún inconveniente, siempre y cuando se tenga en cuenta que el cliente es el principal objetivo del hostel y por ende se le otorgue un servicio inigualable y de muy buena calidad. Financieramente el proyecto es viable dado que una vez en funcionamiento se obtendrán utilidades y poco a poco se ira recuperando la inversión. Sin embargo hay que tener en cuenta que si aumentan los costos operativos del hostel o si aumentara la tasa de interés activa que afecta al crédito obtenido, se vería afectada la rentabilidad del proyecto y se tendría que ver la manera de aumentar los ingresos del mismo.

Por otro lado, se cree que paralelamente se debe trabajar a fin de poder establecer convenios con instituciones (nacionales y extranjeras) de tal manera que se pueda captar una mayor cartera de clientes. Esto lo vienen haciendo solamente dos hostales por lo que es algo importante que se debe tener en cuenta, es decir trabajar de manera conjunta el empresariado e instituciones. Además se cree que el Estado debe tener un papel más activo en la promoción del turismo a fin de que no sólo sea el cliente nacional el que venga en mayor proporción a la ciudad, sino que cada vez más, vengan turistas extranjeros y

así se registre mayor demanda de alojamientos; y finalmente se debe aprovechar la cercanía con el Perú a fin de obtener mayor afluencia de turistas en Loja. Como se ha mencionado en la investigación, ya se vienen realizando diversas actividades que sólo buscan lograr una mayor promoción turística entre el sur del Ecuador y el norte del Perú, lo cual se materializaría en mayor afluencia de turistas y por ende una mayor demanda de alojamientos.

BIBLIOGRAFÍA

Libros:

- Gitman W. Lawrence, Fundamentos de Administración Financiera, segunda edición, 1978.
- Jaramillo Alvarado Pío, Historia de Loja y su Provincia, Municipio de Loja- Senefelder, cuarta edición, septiembre 2002.
- Vásquez Sempértegui Lola, Saltos Galarza Napoleón, Ecuador su Realidad 2005-2006, Fundación de Investigación y Promoción Social “José Peralta”, décimo tercera edición, septiembre 2005.
- Vásquez Sempértegui Lola, Saltos Galarza Napoleón, Ecuador su Realidad 2006-2007, Fundación de Investigación y Promoción Social “José Peralta”, décimo cuarta edición, septiembre 2006.

Periódicos:

- Diario la Hora, “Crece el envío de Remesas”, 7 de noviembre de 2005.

Revista:

- León Guzmán Mauricio, Desarrollo Humano y Desigualdad en el Ecuador, Revista Gestión N° 102.

Internet:

- Banco Central del Ecuador

www.bce.fin.ec

- INEC

www.inec.gov.ec

- DIGEMIN

www.digemin.gob.pe

- Ministerio de Turismo

www.vivecuador.com

www.turismo.gov.ec/ministerio

Otros:

- Acosta Alberto, Aporte de las Remesas para la Economía Ecuatoriana.
- Acuerdo para regularizar la situación laboral y migratoria de nacionales del Perú y del Ecuador en la Región de Integración Fronteriza ampliada.
- Análisis de Coyuntura Económica. Ecuador 2006.
- Castillo Vivanco José Bolívar, Guía Turística de la Región Sur del Ecuador. Loja Siglo XXI, segunda edición.
- Convenio marco de cooperación interinstitucional entre el ilustre Municipio de Loja, Cámara de Turismo de Loja y la Asociación de Hoteles, Restaurantes y Afines del Perú.
- ILDIS-FES. Economía Ecuatoriana en Cifras. <http://www.ildis.org.ec/estadisticas/estadisticas.htm>
- Ministerio de Turismo del Ecuador, Reglamento de la Ley de Turismo y Actividades Turísticas.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, Informe sobre Desarrollo Humano 2005, Ediciones Mundi-prensa 2005.
- Universidad Técnica Particular de Loja y Ministerio de Turismo, Guía Turística de Loja y su Provincia.

Entrevistas:

- A la señorita Diana Rojas, Dirección de Turismo del Municipio de Loja.
- A la señorita Martha Yungán, Periodista del Ministerio de Turismo Sede Quito.

- Al señor Diego Castro, Gerente Regional Frontera Sur del Ministerio de Turismo.
- Al señor Fausto Boada, Gerente del Hostal Andes del Prado en Loja.
- Al Arquitecto David Regalado.
- Al Cónsul del Perú en Loja, Señor Luis Mayaute Vargas.
- Al Ingeniero Servio Burneo, Presidente de la Cámara de construcción de Loja
- Al Licenciado Jorge Veintimilla, Presidente de la Cámara Provincial de Turismo de Loja.
- A los dueños de 3 agencias operadoras: Biotours, Blaue Berge y Aratinga Aventuras.

Anexos

Encuesta y Análisis

1. ¿Cuántas habitaciones tiene el hotel y de que tipo?

Categoría	Nº hab	Tipos de hab.					
		Simples	Dobles	Triples	Cuadruples	Quintuples	Suites
Primera Categoría							
Aguilera Int	15	x	x	x			x
América	15		x	x			
Andes del Prado	12	x	x	x	x		x
Central Park	15	x	x				
Delbus	17	x	x	x	x	x	x
Casa Lojana	12	x	x				x
Segunda Categoría							
El Valle	12	x	x	x			
Tercera Categoría							
Alborada	22	x	x	x			
Loja	26	x	x				
México	25	x	x	x			
San Antonio	20	x	x	x			
The Chandelier	25	x	x	x	x	x	
Total	12	11	12	9	3	2	4
		91,7%	100,0%	75,0%	25,0%	16,7%	33,3%

2. ¿Qué servicios ofrecen?

Categoría	Servicios											
	Lavandería	Internet	Cafetería	Piscina	Baño Privado	TV Cable	Parking	Restaurante	Gimnasio	Sala de Eventos	Televisión	Teléfono
Primera Categoría												
Aguilera Int	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x
América	x	x	x		x	x	x	x		x	x	x
Andes del Prado	x	x	x		x	x	x	x		x	x	x
Central Park					x					x	x	x
Delbus	x	x	x		x	x	x	x		x	x	x
Casa Lojana	x	x	x		x	x	x	x		x	x	x
Segunda Categoría												
El Valle	x		x	x	x	x	x	x		x	x	x
Tercera Categoría												
Alborada	x				x	x					x	
Loja	x					x	x				x	
México			x		x	x	x				x	x
San Antonio			x		x	x	x				x	
The Chandelier			x		x	x	x	x			x	x
Total	8	4	9	1	11	11	10	8	1	5	12	9
	66,7%	33,3%	75,0%	8,3%	91,7%	91,7%	83,3%	66,7%	8,3%	41,7%	100,0%	75,0%

3. ¿Cuántos clientes reciben aproximadamente en el mes?

Categoría	Media de nº de clientes al mes
Primera Categoría	
Aguilera Int	60
América	45
Andes del Prado	50
Central Park	15
Delbus	13
Casa Lojana	195
Segunda Categoría	
El Valle	10
Tercera Categoría	
Alborada	35
Loja	185
México	35
San Antonio	23
The Chandelier	30

Categoría	Capacidad Máxima del hostel (clientes al día aprox)	Cientes que se reciben al día aprox	% de ocup diario promedio
Primera Categoría			
Aguilera Int	26	4	15%
América	49	3	6%
Andes del Prado	28	3	12%
Central Park	20	1	5%
Delbus	30	1	3%
Casa Lojana	16	13	81%
Segunda Categoría			
El Valle	20	1	3%
Tercera Categoría			
Alborada	48	2	5%
Loja	40	12	31%
México	60	2	4%
San Antonio	35	2	4%
The Chandelier	48	2	4%

4. ¿Cuáles son los meses de mayor demanda del hotel?

Primera Categoría	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agosto	Sep	Oct	Nov	Dic
Aguilera Int	x	x						x	x	x		
América									x			
Andes del Prado									x		x	
Central Park					x			x	x			
Delbus								x	x		x	
Casa Lojana		x	x	x	x	x	x			x	x	x
Segunda Categoría												
El Valle									x			
Tercera Categoría												
Alborada								x	x			
Loja									x			
México								x	x			
San Antonio									x			
The Chandelier									x	x		

5. ¿Qué tipo de cliente visita el hotel con regularidad? Profesión

Primera Categoría	Turista nac.	Turista ext.	Negocios	Comercio	Estudiantes	Otros
Aguilera Int	x	x			x	
América		x		x		x
Andes del Prado	x	x	x			x
Central Park		x	x	x	x	
Delbus	x	x	x			
Casa Lojana		x			x	x
Segunda Categoría						
El Valle	x			x		
Tercera Categoría						
Alborada				x		
Loja	x			x		
México						x
San Antonio			x			
The Chandelier	x	x		x		

6. ¿ Vuelve a regresar el cliente? Qué porcentaje retorna?

Primera Categoría	Porcentaje
Aguilera Int	60% - 70%
América	70% - 80%
Andes del Prado	90%
Central Park	80%
Delbus	60%
Casa Lojana	N.D.
Segunda Categoría	
El Valle	60%
Tercera Categoría	
Alborada	100%
Loja	100%
México	70%
San Antonio	N.D.
The Chandelier	50%

7. ¿Por lo general es un cliente nacional o extranjero? ¿ De donde vienen más?

Primera Categoría	Cliente nac.	Cliente ext.
Aguilera Int	x	
América	x	x
Andes del Prado	x	
Central Park	x	x
Delbus	x	x
Casa Lojana	x	x
Segunda Categoría		
El Valle	x	
Tercera Categoría		
Alborada	x	x
Loja	x	
México	x	
San Antonio	x	
The Chandelier	x	x

8. Precio de habitaciones

Primera Categoría	Precios en \$					
	Simples	Dobles/mat	Triples	Cuadriples	Quintuples	Suites
Aguilera Int	22,0	30,7	39,5			43,0 -- 46,0
América		27,0	37,0			
Andes del Prado	36,6	48,8	62,0	69,5		65,0 -- 75,0
Central Park	16,8	33,6				
Delbus	22,0	31,7	40,5	52,0	57,3	43,9
Casa Lojana	61,0	85,4				109,8
Segunda Categoría						
El Valle	12,0	20,0	30,0			
Tercera Categoría						
Alborada	6,0 -- 10,0	12,0 -- 20,0	18,0 -- 30,0			
Loja	4,0	8,0				
México	4,0	8,0	12,0			
San Antonio	7,0	14,0	21,0			
The Chandelier	6,0 -- 8,0	12,0 -- 16,0	18,0 -- 24,0			

9. ¿Cuántas personas trabajan en el hotel?

Primera Categoría	Nº personas
Aguilera Int	10
América	10
Andes del Prado	6
Central Park	2
Delbus	9
Casa Lojana	24
Segunda Categoría	
El Valle	3
Tercera Categoría	
Alborada	4
Loja	2
México	2
San Antonio	5
The Chandelier	9

10. ¿Qué tipo de promociones realizan?

Primera Categoría	Promociones
Aguilera Int	directamente con el cliente
América	se hacen a clientes frecuentes
Andes del Prado	se hacen a clientes frecuentes
Central Park	no se realizan
Delbus	se hacen a clientes frecuentes (10% - 20% dscto)
Casa Lojana	tarifas especiales a estudiantes modalidad abierta y clásica y clientes frecuentes
Segunda Categoría	
El Valle	no se realizan
Tercera Categoría	
Alborada	se realiza poco
Loja	se hacen a clientes frecuentes
México	no se realizan
San Antonio	no se realizan
The Chandelier	no se realizan

11. ¿Trabajan con algunas empresas directamente?

Primera Categoría	Empresas
Aguilera Int	no
América	no
Andes del Prado	si, con Grumenthal, laboratorios Chile, Cooperativas de Crédito entre otros
Central Park	no
Delbus	no
Casa Lojana	si, UTPL
Segunda Categoría	
El Valle	no
Tercera Categoría	
Alborada	no
Loja	no
México	no
San Antonio	no
The Chandelier	no

Cooperativas de Buses que Llegan a la ciudad de Loja

Cooperativa Loja

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas aprox por bus	Total diario	Total mensual	Total anual
Quito	6	18	108		
Guayaquil	6	18	108		
Machala	5	18	90		
Cuenca	4	18	72		
Piura	4	18	72		
Macará	4	18	72		
Cariamanga	4	18	72		
Yanzatza	4	18	72		
Santo Domingo	1	18	18		
Amaluza	3	18	54		
Huaquillas	2	18	36		
Alamor	3	18	54		
Zapotillo	4	18	72		
Catacocha	1	18	18		
Lago Agrio	2	18	36		
			954	26712	320544

Cooperativa Catamayo

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas aprox por bus	Total diario	Total mensual	Total anual
Cisne	1	14	14		
Lauro Guerrero	1	14	14		
Catacocha	1	14	14		
Chaguarpamba	1	14	14		
Casanga	1	14	14		
Quilanga-Las Aradas	1	14	14		
Tambo	1	14	14		
Catacocha	1	14	14		
			112	3136	37632

Cooperativa Cariamanga

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas aprox por bus	Total diario	Total mensual	Total anual
Piura	2	16	32		
Machala	1	16	16		
Zumba	3	16	48		
			96	2688	32256

Cooperativa de Transportes San Luis

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas aprox por bus	Total diario	Total mensual	Total anual
Cuenca	4	15	60	1680	20160

Cooperativa de Transportes Viajeros

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas aprox por bus	Total diario	Total mensual	Total anual
Quito	3	15	45		
Cuenca	4	15	60		
			105	2940	35280

Cooperativa de Transportes Nambija

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas aprox por bus	Total diario	Total mensual	Total anual
Zamora	5	17	85		
Guayaquil	2	17	34		
Huaquillas	2	17	34		
Machala	1	17	17		
Pangui	4	17	68		
Yanzatza	4	17	68		
Gualaquiza	4	17	68		
Chicaña	1	17	17		
			391	10948	131376

Cooperativa de Transportes Zaracay

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas aprox por bus	Total diario	Total mensual	Total anual
Santo Domingo	1	13	13	364	4368

Total de personas que llegan a Loja aprox:
Turistas que llegan a loja al año (8%)

581.616
46.529

Líneas Aéreas que Llegan a la ciudad de Loja

Tame

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas	Total diario	Total mensual	Total anual
Quito	1	100	100	3000	36000
Quito	1	100	100	2800	33600
Guayaquil	1	100	100	2700	32400
Guayaquil	1	100	100	2300	27600
			400	10800	129600

Icaro

Procedencia	Viajes diarios	Nº de personas	Total diario	Total mensual	Total anual
Quito	2	100	200	5200	62400

Total personas que llegan a loja	192.000
Turistas que llegan a loja al año (8%)	15.360

