



UNIVERSIDAD DE OTAVALO

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA

PROYECTO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA:

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA PARA LA CREACIÓN DE
UNA HOSTERÍA TURÍSTICA, COTACACHI, 2026.**

AUTOR:

SISA PACARINA TUQUERREZ MORALES

TUTOR:

MSC. IVÁN ROMERO

OTAVALO, ECUADOR

2026



UNIVERSIDAD DE OTAVALO

UNIVERSIDAD DE OTAVALO
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA
APROBACIÓN DE TRABAJO FINAL DE GRADO

Otavalo, 19 de marzo del 2026

Se prueba el trabajo de grado con el tema:

"ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA TURÍSTICA, COTACACHI, 2026".

Correspondiente al estudiante:

Nombre: Túquerrez Morales Sisa Pacarina

C.I: 1726342585

Para constancia firman los integrantes del tribunal evaluador:

Presidente de Tribunal de Grado

Nombre: PHD. Hidalgo Flor Roberto Anibal

C.I: 1706369616

Tutor del trabajo de Grado

Nombre: MSc. Romero Merlo Iván Eduardo

C.I: 100308314-2

Evaluador del trabajo de Grado

Nombre: MSc. Cabezas Tapia Erika Viviana

C.I: 100420815-1

Evaluador del trabajo de Grado

Nombre: MSc. Perugachi Limaico Lizandro Manuel

C.I: 1001868262



DECLARACIÓN DE AUTORÍA y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, **SISA PACARINA TÚQUERREZ MORALES**, declaro que este trabajo de titulación: Estudio de factibilidad financiera para la creación de una hostería turística, Cotacachi, 2026 es de mi total autoría y que no ha sido previamente presentado para grado alguno o calificación profesional. Así mismo declaro que dicho trabajo no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo como autores la responsabilidad ante las reclamaciones que pudieran presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de cualquier responsabilidad al respecto.

Que de conformidad con el artículo 114 del Código Orgánico de la Economía Social, conocimientos, creatividad e innovación, concedo a favor de la Universidad de Otavalo licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra con fines académicos, conservando a mi favor los derechos de autoría según lo establece la normativa de referencia.

Se autoriza además a la Universidad de Otavalo para la digitalización de este trabajo y posterior publicación en el repositorio digital de la institución, de acuerdo a lo establecido en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior. Por lo anteriormente declarado, la Universidad de Otavalo puede hacer uso de los derechos correspondientes otorgados, por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normativa institucional vigente.

SISA PACARINA TÚQUERREZ MORALES

C.C. 1726342585

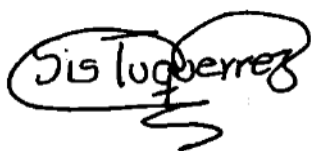
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, SISA PACARINA TÚQUERREZ MORALES, portadora de la cédula de identidad N.º 1726342585, declaro que el presente trabajo de titulación titulado:

“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA TURÍSTICA, COTACACHI, 2026” es de mi autoría y ha sido elaborado de manera original, cumpliendo con las normas académicas y éticas establecidas por la institución. La responsabilidad del contenido del presente trabajo corresponde exclusivamente a la autora.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Otavalo a hacer uso académico del presente trabajo de titulación, para fines de consulta, reproducción total o parcial, difusión y publicación en repositorios institucionales o medios académicos, siempre que no exista ánimo de lucro y se reconozca debidamente la autoría.

Para constancia de lo expuesto, firmo la presente declaración.



Sisa Tuquerrez

C.I 1726342585

CARTA DE CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

Fecha: 8 de febrero 2026

Yo, IVÁN EDUARDO ROMERO, en mi carácter de tutor del trabajo de titulación: "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA TURÍSTICA, COTACACHI, 2026", realizado por la estudiante SISA PACARINA TÚQUERREZ MORALES titular de la cédula de ciudadanía 1726342585, declaro mediante presente, que el proyecto del trabajo de titulación cumple con las condiciones mínimas requeridas para ser sometido a su evaluación



MSc. Iván Romero

CI: 1003083142

INFORME RESUMEN DEL SISTEMA ANTI PLAGIO

Sisa Tuquerrez

Trabajo de Titulacion Final - CORREGIDO TODO.pdf

Universidad de Otavalo

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::3117:560862026

Fecha de entrega

25 feb 2026, 3:13 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

25 feb 2026, 3:20 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

Trabajo de Titulacion Final - CORREGIDO TODO.pdf

Tamaño del archivo

27.8 MB

131 páginas

25.265 palabras

151.445 caracteres



Página 1 de 136 - Portada

Identificador de la entrega trn:oid::3117:560862026



Página 2 de 136 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trn:oid::3117:560862026

3% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Coincidencias menores (menos de 12 palabras)
- Trabajos entregados

Exclusiones

- N.º de coincidencias excluidas

Fuentes principales

- 3% Fuentes de Internet
- 0% Publicaciones
- 0% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

DEDICATORIA

A mi madre Luz, que con mucha paciencia estado apoyándome y guiándome hasta convertirme en la persona que soy.

A mi padre, Luis, mi más grande inspiración, que siempre me ha demostrado como salir adelante, siendo siempre mi modelo para seguir.

A mis hermanos, Cinthia y Dilan, mi fortaleza, quiénes han estado en todo momento conmigo, manteniendo ese lazo tan fuerte de cariño.

A mi abuela Joan, mi más grande admiración por ser esa persona que abre la mente hacia otros horizontes, que motiva y que siempre está compartiendo su alegría y bondad con los demás.

A mis amigos, que hicieron que la etapa universitaria sea divertida y que cada uno dejó una huella, convirtiéndome en la persona que soy hoy en día.

AGRADECIMIENTOS

A mis padres quienes con su esfuerzo han hecho posible que hoy esté cumpliendo esta meta. Gracias por acompañarme en todo momento, por apoyarme en cada proyecto o sueño, por darlo todo para que mis hermanos y yo podamos alcanzar metas que tal vez, no tuvieron la oportunidad de cumplir. Ustedes me enseñaron valores, perseverancia, mentalidad de crecimiento y superación; todos mis logros son para ustedes, como muestra de que su esfuerzo nunca fue en vano.

A mis hermanos, Cinthia y Dilan, por su apoyo constante y por animarme a seguir adelante en los momentos difíciles. Son mi fortaleza y mi inspiración.

A mi abuela Joan, por su apoyo, por orientarme en mi vida profesional como personal, por abrir mi mente, gracias por abrir mi mente, creer en mí y enseñarme que no hay límites para los sueños.

A mis amigos, Mika, Libia, Ayni, Shaya, Dani, y mi excelente team de clases Kevin, Luz, Karen, con quiénes compartí experiencias únicas e inoidables en clases. Gracias por formar lazos de amistad y hermandad que hicieron más llevaderas las dificultades.

A mis profesores, quiénes me han orientado e inspirado a crecer tanto personal como profesionalmente.

A la Universidad de Otavalo, por ser mi segundo hogar, por brindarme las herramientas necesarias para mi formación profesional y por abrir espacios de aprendizaje fuera de las aulas, permitiéndome desarrollar nuevos intereses y hobbies que contribuyeron a mi equilibrio personal.

ÍNDICE GENERAL

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS	4
CARTA DE CERTIFICACIÓN DEL TUTOR	5
INFORME RESUMEN DEL SISTEMA ANTI PLAGIO	6
DEDICATORIA	7
AGRADECIMIENTOS	8
ÍNDICE DE TABLAS	10
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	11
ÍNDICE DE ANEXOS	12
INTRODUCCIÓN	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
HIPÓTESIS	16
JUSTIFICACIÓN	16
OBJETIVOS	18
<i>OBJETIVO GENERAL</i>	18
<i>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</i>	18
ESTRUCTURA CAPITULAR	19
1. CAPÍTULO I - MARCO TEÓRICO	20
1.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	20
1.2. BASES TEÓRICAS	20
1.2.1. <i>ESTUDIO DE FACTIBILIDAD</i>	20
1.2.2. <i>FASES O PARTES DEL ESTUDIO</i>	21
1.2.3. <i>SECTOR TURÍSTICO Y ALOJAMIENTO</i>	35
1.3. BASES NORMATIVAS	37
1.4. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	37
2. CAPÍTULO II	39
2.1. MARCO METODOLÓGICO	39
2.2. ENFOQUE, TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	40
2.3. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN	41
2.4. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	43
2.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	44

2.6. VALIDACIÓN DE EXPERTOS	45
2.7. POBLACIÓN Y MUESTRA	45
2.8. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	48
2.8.1. ENCUESTA	48
2.8.2. ENTREVISTA AL POSIBLE INVERSIONISTA	56
2.9. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	58
3. CAPITULO III. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN	59
3.1. ANTECEDENTES.....	59
3.2. OBJETIVOS DEL CAPITULO	59
3.3. LOGO	59
3.4. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.....	61
3.5. PROPUESTA.....	62
CONCLUSIONES GENERALES.....	114
RECOMENDACIONES	115
BIBLIOGRAFÍA.....	116
ANEXOS.....	122

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1 Operacionalización</i>	<i>43</i>
<i>Tabla 2 Entrevista</i>	<i>56</i>
<i>Tabla 3 Capacidad por áreas</i>	<i>69</i>
<i>Tabla 4 Medidas de la infraestructura de la hostería “Senderos de aventura”</i>	<i>71</i>
<i>Tabla 5 Distribución por áreas</i>	<i>72</i>
<i>Tabla 6 Servicio Principal</i>	<i>74</i>
<i>Tabla 7 Servicios Complementarios</i>	<i>75</i>
<i>Tabla 8 Presupuesto.....</i>	<i>77</i>
<i>Tabla 9 Tabla de inversión Propiedad, Planta y Equipo.....</i>	<i>80</i>
<i>Tabla 10 Capital de trabajo para la hostería turística</i>	<i>81</i>
<i>Tabla 11 Distribución nomina</i>	<i>83</i>
<i>Tabla 12 Costos y gastos para la operación de la hostería “Senderos de Aventura”... </i>	<i>84</i>

<i>Tabla 13 Estado de Situación Financiera Proforma de la hostería “Senderos de Aventura”</i>	86
<i>Tabla 14 Distribución del Financiamiento</i>	87
<i>Tabla 15 Amortización de crédito</i>	88
<i>Tabla 16 Oferta de servicios en la hostería “Senderos de Aventura”</i>	89
<i>Tabla 17 Estructura de costos y determinación de precio de venta al público</i>	90
<i>Tabla 18 Proyección de ingresos anuales por servicio</i>	92
<i>Tabla 19 Estado de Resultados de Operaciones Integrales proyectado a 5 años</i>	93
<i>Tabla 20 Flujo de efectivo proyectado a 5 años</i>	95
<i>Tabla 21 Valor Actual Neto (VAN) proyectado a 5 años</i>	97
<i>Tabla 22 Flujo de caja a 7 años</i>	102
<i>Tabla 23 VAN y TIR proyectado a 7 años</i>	104

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1 Fases del estudio de factibilidad</i>	21
<i>Ilustración 2 Estudio de mercado</i>	22
<i>Ilustración 3 Estudio Técnico</i>	24
<i>Ilustración 4 Estudio organizacional</i>	29
<i>Ilustración 5 Estudio Financiero</i>	30
<i>Ilustración 6 Turismo</i>	35
<i>Ilustración 7 Marco metodológico</i>	40
<i>Ilustración 8 Turistas Cotacachi</i>	46
<i>Ilustración 9 Análisis del entorno</i>	48
<i>Ilustración 10 Análisis de las preferencias</i>	49
<i>Ilustración 11 Posibles clientes</i>	49
<i>Ilustración 12 Posibles ingresos</i>	50
<i>Ilustración 13 Preferencias de alojamiento</i>	50
<i>Ilustración 14 Preferencias de zona</i>	51
<i>Ilustración 15 Análisis de la competencia</i>	51

<i>Ilustración 16 Factores destacados</i>	<i>52</i>
<i>Ilustración 17 Tiempo de estadía.....</i>	<i>52</i>
<i>Ilustración 18 Precio</i>	<i>53</i>
<i>Ilustración 19 Preferencias en actividades complementarias.....</i>	<i>54</i>
<i>Ilustración 20 Preferencias en las actividades.....</i>	<i>54</i>
<i>Ilustración 21 Canales de información.....</i>	<i>55</i>
<i>Ilustración 22 Motivos de viaje.....</i>	<i>55</i>
<i>Ilustración 23 Hospedaje</i>	<i>56</i>
<i>Ilustración 24 Logo Diseñado para la hostería “ Senderos de aventura”.....</i>	<i>59</i>
<i>Ilustración 25 Localización.....</i>	<i>61</i>

ÍNDICE DE ANEXOS

<i>Anexos 1 Encuesta.....</i>	<i>122</i>
<i>Anexos 2 Entrevista.....</i>	<i>127</i>
<i>Anexos 3 Carta de validación</i>	<i>128</i>

INTRODUCCIÓN

El turismo se ha consolidado como uno de los sectores estratégicos para el desarrollo económico y social a nivel mundial, debido a su capacidad de dinamizar economías locales, generar empleo y promover la valorización del patrimonio natural y cultural. En Ecuador, esta actividad representa una oportunidad significativa para los territorios que cuentan con recursos turísticos diferenciados, especialmente aquellos ubicados fuera de los grandes centros urbanos. En este contexto, el cantón Cotacachi, reconocido como pueblo mágico denominado así por su riqueza cultural, paisajes andinos, tradiciones artesanales y creciente oferta de eventos culturales y deportivos, se posiciona como un destino con alto potencial de crecimiento dentro del mercado turístico nacional e internacional.

El incremento progresivo del flujo de visitantes hacia Cotacachi ha generado nuevas oportunidades de inversión, particularmente en el sector de alojamiento. No obstante, el desarrollo de infraestructura turística requiere planificación técnica, análisis financiero y evaluación rigurosa de su rentabilidad, con el fin de garantizar la sostenibilidad económica del proyecto y minimizar los riesgos asociados a la inversión. La ausencia de estudios estructurados puede conducir a decisiones empíricas que afecten la viabilidad del emprendimiento en el largo plazo.

En virtud de lo anterior, el presente trabajo de titulación tiene como propósito fundamental desarrollar un estudio de factibilidad financiera para la creación de una hostería turística en el cantón Cotacachi, 2026. La investigación surge como respuesta a la necesidad de contar con un análisis integral que permita determinar si el proyecto es viable desde el punto de vista económico, técnico, organizacional y financiero, así como establecer las condiciones necesarias para su implementación exitosa.

El estudio se sustenta en una metodología que integra diferentes componentes de evaluación de proyectos. En primer lugar, se realiza un análisis de mercado orientado a identificar el perfil del turista, sus preferencias, niveles de gasto, frecuencia de visita y expectativas en cuanto a servicios de hospedaje. Este análisis permite estimar la

demanda potencial y definir el posicionamiento estratégico del proyecto dentro del entorno competitivo local.

Posteriormente, se desarrolla el estudio técnico, en el cual se determina la localización óptima, la capacidad instalada, la infraestructura requerida, la distribución de espacios y los recursos necesarios para el funcionamiento eficiente de la hostería. De igual manera, se analiza la estructura organizacional y administrativa que garantizará una adecuada gestión operativa y financiera del emprendimiento.

En el ámbito financiero, se procede a la cuantificación de la inversión inicial, la estimación de costos fijos y variables, la proyección de ingresos y la elaboración de flujos de caja proyectados a largo plazo. Para evaluar la rentabilidad del proyecto, se aplican herramientas fundamentales como el Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR), el período de recuperación de la inversión y el análisis del punto de equilibrio. Estas herramientas permiten determinar la factibilidad económica del proyecto bajo distintos escenarios y niveles de crecimiento.

Adicionalmente, el trabajo considera el impacto que un emprendimiento turístico puede generar en la economía local, tanto en la creación de empleo como en el fortalecimiento de cadenas productivas relacionadas con el turismo, tales como gastronomía, transporte, actividades recreativas y comercio artesanal. De esta manera, el proyecto no solo se analiza desde una perspectiva financiera, sino también como una iniciativa que puede contribuir al desarrollo territorial sostenible.

Finalmente, la presente investigación aporta un modelo estructurado de evaluación de proyectos turísticos aplicable a contextos similares, constituyéndose en una guía académica y técnica para futuros inversionistas. En consecuencia, este trabajo busca determinar, con base en fundamentos técnicos y financieros sólidos, si la creación de la hostería turística en la comunidad de Chilcapamba, cantón Cotacachi, con una proyección a corto plazo de 5 años, representa una alternativa rentable, sostenible y estratégicamente viable para el año 2026.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Durante los últimos años, Cotacachi ha evidenciado un notable crecimiento como destino turístico, especialmente por su riqueza cultural, gastronomía y sobre todo el entorno natural. No obstante, este aumento no ha ido de la mano con un desarrollo equivalente de la infraestructura turística, particularmente en los que respecta a servicios de hospedaje con estándares adecuados. En zonas como la comunidad de Chilcapamba, el potencial turístico sigue desaprovechado debido a la falta de hosterías que combinen confort, sostenibilidad y experiencias auténticas. Esta carencia impide que la localidad aproveche plenamente el flujo de turistas nacionales y extranjeros, limitando así su desarrollo económico y su capacidad para competir con otros destinos más consolidados como Cuenca.

En la comunidad de Chilcapamba, existe una hostería turística, la cuál últimamente no ha tenido gran acogida por la falta de mejor equipamiento, adaptación al gusto actual del cliente y la poca experiencia turística que ofrece la misma. La situación se agrava cuando se observa que, pese a los incentivos ofrecidos por el Estado como la reducción del IVA en feriados y campañas de promoción interna, la inversión en turismo comunitario o alternativo en comunidades rurales aún es escasa. Existen barreras como la falta de planificación técnica, recursos financieros limitados y desconocimiento del mercado objetivo, que dificultan el surgimiento de microempresas turísticas. A esto se suma la percepción de inseguridad vivida en años anteriores, que lo redujo temporalmente el turismo internacional.

Por tanto, es importante realizar un estudio de factibilidad que evalúe de manera técnica, económica, financiera, legal y social de creación de una hostería turística en la comunidad de Chilcapamba, Cotacachi, 2026. Este análisis permitirá conocer si el entorno actual ofrece condiciones favorables para el desarrollo del proyecto, si existe una demanda suficiente y si la propuesta puede integrarse con otras actividades como la gastronomía local, talleres artesanales, recorridos guiados y turismo de bienestar. Identificar estos factores ayudará a determinar si el emprendimiento es viable, rentable y sostenible en el tiempo.

HIPÓTESIS

Un estudio de factibilidad financiera evaluará la viabilidad para la creación de la hostería turística, cantón Cotacachi, año 2026.

JUSTIFICACIÓN

La realización de un estudio de factibilidad financiera para la creación de una hostería turística en el cantón Cotacachi en el año 2026 responde a la necesidad de fortalecer el desarrollo económico local mediante el turismo. Cotacachi es reconocido a nivel nacional e internacional por su riqueza cultural, su tradición artesanal en cuero y su entorno natural privilegiado, lo que convierte en un destino turístico con gran potencial de crecimiento. Además, según rpez (2025): “Cotacachi se ha posicionado como un referente para la organización de eventos culturales, deportivos y turísticos de gran envergadura. La recepción de más de 200.000 visitantes al año refleja su relevancia como dinamizador del crecimiento y desarrollo económico local.” (p.4). Sin embargo, la oferta de hospedaje actual no cubre completamente las expectativas del mercado, especialmente de los visitantes que buscan experiencias auténticas, cómodas y responsables con el medioambiente.

Este estudio permitirá identificar las condiciones necesarias para implementar una hostería que responda a las demandas del turismo moderno. Asimismo, permitirá analizar las tendencias del sector y la capacidad de la zona para recibir una inversión de este tipo. Un análisis profundo de mercado contribuirá a diseñar una propuesta atractiva y diferenciada. En este contexto, el estudio se justifica por su contribución al fortalecimiento del turismo sostenible en la región.

Desde la perspectiva económica y financiera, el estudio de factibilidad permitirá evaluar si el proyecto es rentable y sostenible en el tiempo. Se examinarán elementos como el monto de la inversión inicial, los gastos de operación, las alternativas de financiamiento y la estimación de ingresos de acuerdo con la afluencia proyectada de turistas. Este análisis permitirá calcular indicadores financieros como el punto de equilibrio, el valor actual neto (VAN) y la tasa interna de retorno (TIR), fundamentales

para una adecuada toma de decisiones. Además, el estudio ayudará a identificar los riesgos del proyecto y establecer estrategias de mitigación. Se preve que la hostería generará empleo directo e indirecto, beneficiando a la comunidad local, especialmente a jóvenes y mujeres.

El dinamismo económico que genere también impactará en sectores como la alimentación, el transporte y el comercio. Según rpez (2025): “Se calcula que una familia de cuatro miembros que visita el cantón durante un fin de semana puede desembolsar entre 200 y 300 dólares, generando un impacto directo en la actividad económica de comerciantes, artesanos y operadores turísticos locales” (p. 2). Este flujo de consumo evidencia cómo el turismo impulsa la economía territorial y al articular la actividad turística se espera que la inversión tenga un efecto mucho más multiplicador en el cantón. Por tanto, el estudio es esencial para garantizar que la hostería no solo sea viable, sino también beneficiosa para el cantón Cotacachi.

Finalmente, el estudio de factibilidad tomará en cuenta los aspectos técnicos y ambientales necesarios para la implementación del proyecto. Esto incluye la selección del terreno adecuado, el diseño arquitectónico. Se buscará que la hostería se construya bajo principios de responsabilidad ecológica, utilizando materiales amigables con el ambiente y formentando el uso eficiente de recursos. También se considerará la capacitación del personal y el diseño de servicios que promuevan la cultural local, fortaleciendo la identidad del cantón. Este enfoque integral permitirá que la hostería se convierta en un modelo de turismo responsable y de calidad. Asimismo, el estudio brindará una hoja de ruta clara para la ejecución del proyecto, reduciendo los niveles de incertidumbre. En síntesis, este análisis es clave para tomar decisiones acertadas y desarrollar una propuesta que beneficie a inversores, comunidad y visitantes. El estudio de factibilidad se presenta así como una herramienta indispensable para el éxito del proyecto.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Elaborar un estudio de factibilidad financiera para la creación de una hostería turística, cantón Cotacachi, 2026.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Fundamentar teóricamente partir de literatura especializada relacionada con la factibilidad financiera y turismo.
2. Desarrollar metodológicamente la investigación.
3. Diseñar un estudio de factibilidad financiera que contribuya la creación de la hostería turística en Cotacachi, 2026.

ESTRUCTURA CAPITULAR

El presente trabajo de investigación se desarrolla en tres capítulos fundamentales, además de las conclusiones y recomendaciones.

En el primer capítulo perteneciente al Marco Teórico, se desarrollan los fundamentos conceptuales y teóricos que sustentan el estudio, abordando definiciones y enfoques relacionados con los estudios de factibilidad financiera, la inversión y el turismo. Asimismo, se analizan conceptos financieros relevantes como la inversión, los costos, los ingresos, la evaluación financiera, el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), los cuales constituyen la base para el análisis del proyecto de creación de una hostería turística en el cantón Cotacachi.

El segundo capítulo que corresponde al Diseño Metodológico, describe el enfoque y tipo de investigación, así como los métodos, técnicas e instrumentos utilizados para la recolección y análisis de la información. De igual manera, se detalla la población y muestra, el procedimiento aplicado y las variables e indicadores considerados, con el fin de garantizar el desarrollo adecuado del estudio de factibilidad financiera y la obtención de resultados confiables.

En el tercer capítulo, que pertenece a la Presentación de la propuesta del Estudio de Factibilidad Financiera, se expone el análisis del proyecto, que incluye la determinación de la inversión inicial, los costos operativos, los ingresos proyectados y los flujos de caja. Posteriormente, se presentan e interpretan los resultados obtenidos a través de los principales indicadores financieros, como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), los cuales permiten evaluar la viabilidad económica del proyecto de creación de la hostería turística.

Finalmente, en la sección de Conclusiones y Recomendaciones, se sintetizan los principales hallazgos del estudio en relación con los objetivos planteados, y se formulan recomendaciones orientadas a la toma de decisiones y a la mejora del proyecto, así como a futuras investigaciones relacionadas con la temática abordada.

1. Capítulo I - Marco Teórico

1.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Este capítulo tiene la finalidad de fundamentar teóricamente el proyecto. En este apartado se abordarán los conceptos fundamentales, antecedentes y bases legales que sustentan la investigación, permitiendo comprender el contexto académico.

Inicialmente, se presentan los antecedentes de la investigación, que comprenden estudios previos e investigaciones relacionados con proyectos turísticos similares, los cuales permiten comparar y orientar la propuesta hacia la realidad del cantón Cotacachi. Luego, se lleva a cabo las bases teóricas y conceptuales, en el que se explican los fundamentos esenciales del estudio de factibilidad y los lineamientos financieros y contables aplicados en este tipo de proyectos. Finalmente, las bases normativas detallan la legislación ecuatoriana vinculada al turismo, la inversión privada y la gestión empresarial, asegurando que la propuesta se encuentre en el marco legal vigente.

1.2. BASES TEÓRICAS

1.2.1. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

El estudio de factibilidad según Quiroa (2020): “Constituye un estudio desarrollado por una organización con la finalidad de evaluar la factibilidad y sostenibilidad de un nuevo proyecto o iniciativa empresarial” (p. 1). El principal objetivo es definir si la idea propuesta es factible llevarla a cabo y si será capaz de generar rentabilidad, este análisis es esencial previo a realizar grandes inversiones porque ayuda a reducir riesgos.

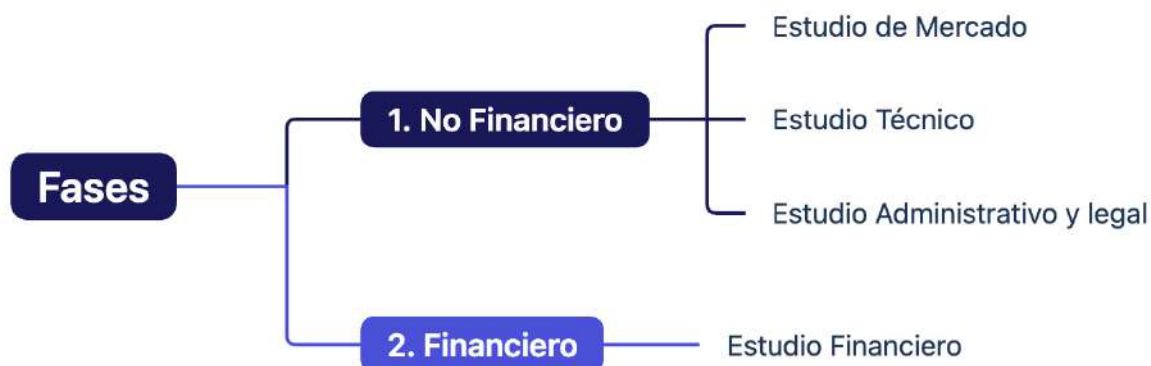
Desde el enfoque contable y financiero, el estudio de factibilidad brinda herramientas fundamentales para calcular el punto de equilibrio, ingresos, costos, rentabilidad, presupuestos, flujo de caja, plan de cuentas y estados financieros. En el ámbito de la hostería turística en Cotacachi, este análisis facilitará evaluar la inversión y los recursos suficientes para garantizar la operación eficiente y rentable del negocio, tomando en cuenta la demanda local y la competencia en el sector turístico.

1.2.2. FASES O PARTES DEL ESTUDIO

Se organiza en distintas áreas para su evaluación individual, en el cual los resultados finales ayudaran a determinar la viabilidad del proyecto planteado. Cada componente *brinda información clave para la toma de decisiones*:

Ilustración 1

Fases del estudio de factibilidad



Nota. Elaboración propia

1.2.2.1 ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de factibilidad se concibe como la etapa inicial dentro del proceso de evaluación integral de un proyecto. Su propósito fundamental radica en analizar de manera sistemática una idea de negocio con el fin de determinar su viabilidad operativa, económica y estratégica, así como las condiciones necesarias para su implementación exitosa. En este contexto, la factibilidad alude a la existencia de probabilidades reales y sustentadas de que la iniciativa pueda ejecutarse de forma eficiente y alcanzar los resultados esperados (Luna & Chaves, 2001, p. 3). Es importante mencionar que esta investigación se la debe realizar al público objetivo, para tener una información real y objetiva. Así mismo, Sanchez Galan (2015) menciona que: “Permite a las organizaciones analizar de manera integral un sector, sus consumidores y la competencia, facilitando la evaluación de nuevos productos o servicios e identificando oportunidades de crecimiento

para respaldar decisiones estratégicas fundamentadas” (p. 2). Esta herramienta permite comprender en detalle cómo ha cambiado la dinámica competitiva de un mercado. Revisa el entorno normativo, la forma en que está organizado y la conducta de quienes intervienen en él, como consumidores, empresas y entidades públicas. A continuación, se muestra un esquema con los principales factores que deben analizarse

Ilustración 2

Estudio de mercado



Nota. Elaboración propia

Se definen términos importantes empezando por análisis de entorno que según Unir (2022): “Se enfoca en el análisis integral del entorno, considerando factores económicos, sociales y políticos que pueden incidir de manera significativa en el desempeño y desarrollo de la empresa” (p. 5). Con este concepto concuerda Fernández Torres (2024) en el que menciona que: “El análisis del entorno constituye una herramienta orientada a valorar el nivel de incertidumbre del contexto, derivado de la imprevisibilidad de las variables exógenas y de las transformaciones generadas por la incorporación de iniciativas innovadoras” (p. 7).

El análisis de la demanda Iturbide (2025) afirma que: “Es el análisis de los factores que influyen en el comportamiento de compra, con el fin de estimar cuánto, cuándo y a qué precio los consumidores estarían dispuestos a adquirir un producto o servicio” (p.8). Así mismo, Torres (2024) coincide en que: “Es el proceso orientado a comprender la

demanda de los consumidores en un mercado objetivo, empleando técnicas analíticas que faciliten la inserción exitosa del producto o servicio y la consecución de los resultados previstos” (p. 2). Los factores fundamentales que influyen en la demanda también son esenciales mencionarlos:

La competencia según Gil (2015): “Es la condición en la que diversos individuos, empresas o proveedores rivalizan entre sí con el objetivo de atraer clientes, mediante la oferta de productos, servicios o precios más competitivos” (p. 10). Es decir un proceso en el que las empresas se confrontan entre sí por los clientes para que consuman los productos o servicios.

Por otro lado, también se analiza al consumidor influye directamente en la demanda, ya que sus gustos, necesidades y nivel de ingresos determinan qué productos adquiere. Cuando un producto satisface sus expectativas y tiene un precio adecuado, la demanda aumenta; en cambio, si no cumple con sus preferencias o resulta costoso, la demanda disminuye.

Con respecto al precio, Iturbide (2025) menciona que: “Constituye uno de los factores más notorios en el comportamiento del mercado; generalmente, un incremento en el precio provoca una disminución de la demanda, mientras que una reducción del mismo tiende a incrementarla” (p. 7). No obstante, el impacto varía según el mercado, ya que depende de cuán sensibles sean los consumidores al precio y del valor que atribuyan al producto.

Finalmente, el análisis de la oferta se refiere a la cantidad de bienes o servicios que una empresa o productor puede colocar en el mercado, en función de los recursos disponibles, la estructura de costos y el precio al cual está dispuesto a producir.

El análisis de la oferta facilita identificar las fortalezas y debilidades del mercado, así como diseñar estrategias que fortalezcan la ventaja competitiva. Es necesario realizar una revisión de la oferta en el pasado, presente y futuro para determinar la cantidad de bienes que los competidores han producido, producen actualmente y podrían ofrecer más adelante. Además, es importante examinar las condiciones bajo las cuales opera

dicha oferta, con el fin de contar con la información básica que permita evaluar las oportunidades del bien o servicio del proyecto frente a la competencia existente.

1.2.2.2 ESTUDIO TÉCNICO

En segundo lugar, para determinar la factibilidad de un proyecto, se lleva a cabo el estudio técnico. Para Santos Santos (s.f): “El estudio técnico tiene como finalidad examinar y plantear diversas alternativas para la producción del bien propuesto, evaluando la viabilidad técnica de cada opción con el propósito de determinar la más adecuada para su implementación” (p. 43). Es decir, se analiza la posibilidad técnica y operativa para la fabricación del producto o proceso del servicio a brindar y adicional, determina el tamaño, la localización, los recursos y la ingeniería del proyecto. También existen definiciones en donde se afirma que “El estudio técnico constituye el documento que materializa y estructura la idea preliminar del proyecto; para su elaboración, integra insumos derivados del proceso de planificación, como el plan estratégico y los resultados del estudio de mercado” (Cardona, 2021).

Con base en este análisis se establecerán los costos de inversión necesarios, así como los costos operativos que forman parte del flujo de caja considerado en el estudio financiero, el cual será abordado más adelante. En esta sección correspondiente al estudio técnico, la información se presentará de manera estructurada y se abordarán los conceptos más relevantes para su comprensión, representados en la siguiente figura:

Ilustración 3

Estudio Técnico



Nota. Elaboración propia

En primer termino, se analizará al tamaño del proyecto, donde “La capacidad de un proyecto puede entenderse desde distintas perspectivas, ya sea como la capacidad teórica establecida en el diseño, la capacidad operativa en condiciones normales o el nivel máximo de producción alcanzable” (Santos Santos, s.f, p. 44), de acuerdo con este planteamiento, Baca Urbina (2013), enfatiza que el tamaño del proyecto representa un componente esencial dentro del estudio técnico, debido a que define la capacidad productiva u operativa que la empresa asumirá en su fase de funcionamiento. Asimismo, se señala que su determinación está influenciada por múltiples variables, entre ellas la demanda proyectada, la disponibilidad de insumos, la tecnología aplicada y el volumen de inversión requerido. En consecuencia, una adecuada definición del tamaño permite optimizar la asignación de recursos y garantizar que la oferta se ajuste de manera coherente a las condiciones del mercado. (pp. 107 - 114).

El segundo concepto importante es la localización, que según Monge García & Cobo Litardo (2023): “La ubicación geográfica de una empresa constituye una decisión estratégica, cuyo éxito depende de diversos factores que pueden potenciar o limitar su desempeño económico” (p. 1). Para definir la localización más adecuada del proyecto, es fundamental considerar tanto los factores cualitativos como factores cuantitativos, entre los que se incluyen los incentivos fiscales, las condiciones climáticas y la disposición de

la comunidad hacia el proyecto, entre otros. Es fundamental que el análisis se realice de manera integral y equilibrada, ya que enfocarse únicamente en un solo aspecto podría generar conclusiones o decisiones poco acertadas (Baca Urbina, 2013).

En la localización es importante considerar la macro y micro localización, partiendo del primer concepto la macro localización, que para Narcia Cruz (2022): “Se trata de la etapa de localización cuyo objetivo es identificar el emplazamiento más conveniente para el proyecto, evaluando sus características físicas y los indicadores socioeconómicos más significativos” (p. 10). El análisis de micro localización tiene como objetivo identificar el lugar más adecuado, es decir, “consiste en la determinación de la zona, región, provincia o área geográfica en la que se localizará el proyecto” (Cevallos Vique et al., 2022, p. 91), para la implementación del proyecto, priorizando la reducción de costos y la obtención del máximo beneficio posible.

La microlocalización se refiere a la selección precisa del sitio dentro de un área geográfica (macro localización) determinada donde se instalará el proyecto. En esta etapa se analizan factores específicos como la disponibilidad de servicios básicos, el acceso a vías de comunicación, facilidades para la construcción, contaminación ambiental y el entorno social, con el fin de identificar el lugar más conveniente para el desarrollo eficiente de las operaciones (Cevallos Vique et al., 2022, p. 92).

El diseño del proyecto constituye un elemento esencial, entendido como la disciplina que integra la planificación, estructuración, ejecución y seguimiento, considerando aspectos técnicos, económicos, humanos y de gestión, con el fin de garantizar que el producto o servicio final se entregue con calidad, en tiempo y dentro del presupuesto previsto (Siegel, 2019).

Es importante destacar que, a través de los pasos previamente revisados, se podrá establecer de manera clara el diseño del servicio que se ofrecerá, así como los procesos operativos necesarios para su implementación en la empresa. Este análisis permitirá identificar los recursos requeridos, optimizar la eficiencia de cada etapa del servicio y garantizar que la prestación cumpla con los estándares de calidad y satisfacción del cliente.

El cuarto y último concepto clave se refiere a los recursos, conformados por cuatro elementos fundamentales, destacando los materiales y suministros. Estos comprenden insumos, materias primas, consumibles, equipos, tecnología y bienes intermedios que participan en el proceso productivo. Su correcta planificación y control aseguran la disponibilidad adecuada en cantidad, calidad y momento oportuno, minimizando interrupciones, optimizando costos y mejorando la eficiencia operativa. Asimismo, los insumos y materiales abarcan todo lo necesario para mantener la capacidad instalada del proyecto y garantizar la entrega de los bienes o servicios previstos (Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia, 2021).

Los recursos humanos según Coll Morales (2020): “Comprende a todas las personas que integran una organización y abarca la gestión de su ciclo laboral, desde la contratación inicial hasta la desvinculación, incluyendo la administración, desarrollo y supervisión del personal” (p. 1), los colaboradores son la parte principal de cualquier empresa, ya que son ellos lo que ponen en marcha a las actividades de un negocio. Efecto digital (2019) afirmó lo siguiente:

La planificación de recursos humanos en proyectos, tanto de micro como de grandes empresas, resulta fundamental para el desarrollo exitoso del proyecto y debe articularse con las proyecciones de todas las áreas involucradas. Los errores en esta planificación son complejos de corregir debido a restricciones legales, contractuales y su impacto económico a largo plazo. Esta planificación considera las funciones a desempeñar, los periodos de ejecución, la cantidad y calidad del personal, así como el crecimiento proyectado del proyecto. Asimismo, incluye la previsión de actividades y servicios que serán externalizados a otras empresas, tales como servicios jurídicos, contabilidad, seguridad, limpieza, alimentación, impresión, marketing, transporte y logística, entre otros (p. 63).

Según Santos Santos (s.f) La revisión detallada de los servicios básicos como la electricidad, el agua y otros recursos indispensables, representa un aspecto fundamental dentro del estudio de los insumos del proyecto. Es importante identificar con precisión las necesidades de cada uno de estos servicios, ya que su disponibilidad y costo influyen

directamente en el funcionamiento. Además, resulta necesario calcular el consumo estimado por año y determinar los costos anuales correspondientes, con el fin de contar con una proyección realista que permita planificar adecuadamente los gastos operativos y garantizar un uso eficiente de los recursos.

Los recursos financieros según Corexta (2024) menciona que:

Se refieren al presupuesto asignado al proyecto y a cualquier financiación externa obtenida para cubrir los gastos. La gestión de los recursos financieros implica la elaboración del presupuesto, la estimación de costes y el seguimiento de los gastos para garantizar que el proyecto se mantenga dentro de las restricciones presupuestarias. Disponer de recursos financieros suficientes es esencial para adquirir los materiales necesarios, contratar personal cualificado e implementar las actividades del proyecto. (p. 5)

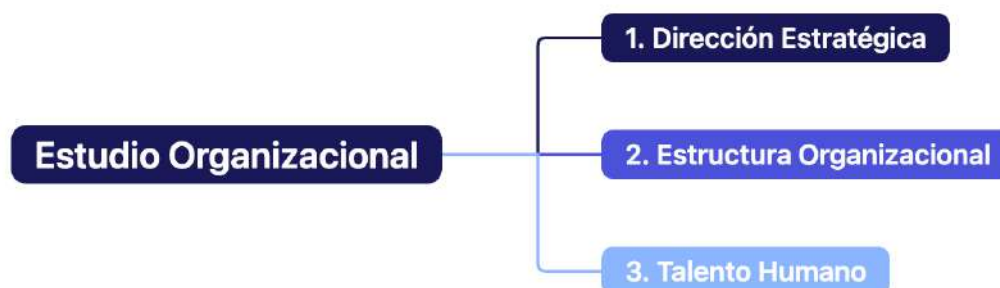
El financiamiento de un proyecto puede provenir de diversas fuentes, como aportes de socios, créditos bancarios o inversionistas. Identificar correctamente estas fuentes permite seleccionar la opción más conveniente según costo, riesgo y plazo. Además, es esencial definir la estructura de inversión, estableciendo la proporción destinada a activos fijos: maquinaria, equipos e instalaciones y a activos circulantes, que incluyen materias primas, sueldos y gastos operativos. Una gestión financiera adecuada también facilita la evaluación de la rentabilidad y sostenibilidad económica, garantizando que los ingresos generados cubran los costos y generen beneficios (Zhang, Houb, & Zhu, 2023).

1.2.2.3 ESTUDIO ORGANIZACIONAL

La tercera fase corresponde al estudio organizacional que según Serrador (2024): “Se trata de un proceso sistemático de análisis y diagnóstico integral de la empresa, cuyo propósito es comprender detalladamente su funcionamiento, detectar áreas de mejora y diseñar estrategias que permitan alcanzar los objetivos organizacionales” (p. 4), es así que en este apartado se analiza como se va a organizar, administrar y estructurar la empresa para su correcto funcionamiento. Este análisis aborda diferentes áreas, las cuáles se muestran detalladas en la siguiente ilustración:

Ilustración 4

Estudio organizacional



Nota. Elaboración propia

La dirección estratégica es el arte y la ciencia de formular, implementar y evaluar decisiones que permiten a una empresa alcanzar sus objetivos (Fred Randall, 2003). Es considerada esencial para toda empresa, ya que integra elementos como la misión, visión y valores institucionales, los cuales definen su razón de ser, orientan sus acciones y establecen las metas hacia las cuales desea proyectarse.

La estructura organizacional, Quiroa (2020) menciona que: “Consiste en la organización de puestos y la distribución de funciones y responsabilidades dentro de la empresa, adaptando la estructura a la operativa y objetivos específicos de cada organización” (p. 1), esta estructura permite una mejor organización de los roles y responsabilidades de cada colaborador, evitando confusiones y favoreciendo una comunicación y coordinación más eficientes dentro de la empresa. Se presenta el organigrama empresarial, herramienta que permite visualizar la jerarquía, las funciones y las relaciones entre las distintas áreas de la organización.

En cambio, el Talento Humano que se define como “el conjunto de competencias y habilidades de un individuo, las cuales facilitan su desarrollo dentro de la organización y aportan un valor agregado a su desempeño laboral” (Mondelo, 2025, p. 2). Para iniciar un proyecto o un negocio, es importante definir el talento humano que se alinee a los valores de la empresa, para esto es necesario analizar el perfil del personal, definir la cantidad de personal necesario, las destrezas y habilidades, ya con estas características

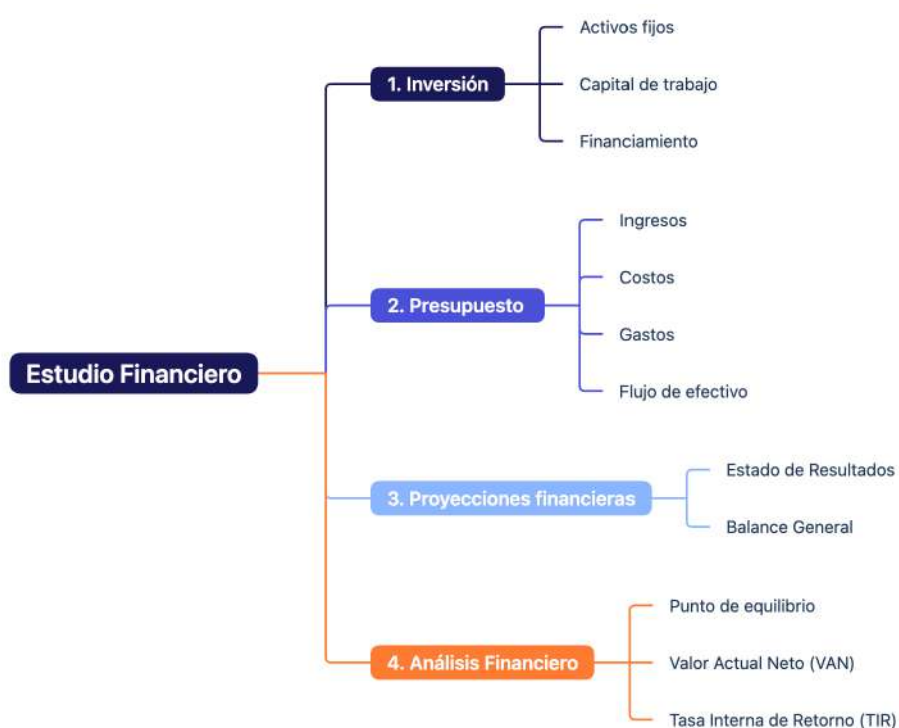
dar inicio, ya que el talento humano es el motor y es importante gestionarlo de forma eficiente.

1.2.2.4 ESTUDIO FINANCIERO

Este apartado es principal y uno de los más fundamentales en este estudio, según Pérez (2021): “Constituye una herramienta fundamental para evaluar la viabilidad económica de un proyecto, identificar riesgos y optimizar recursos, siendo su dominio determinante para la toma de decisiones estratégicas acertadas” (p. 2), ya que nos da la información necesaria en términos de rentabilidad económica para desarrollar el proyecto. Para mejor entendimiento, se plasma en la siguiente ilustración:

Ilustración 5

Estudio Financiero



Nota. Elaboración propia

La inversión, BBVA (2025) afirma que es: “es el proceso de adquirir activos que se aprecian con el tiempo y generan rendimientos mediante ingresos periódicos o

ganancias de capital” (p. 1). En otras palabras, invertir implica destinar recursos económicos con la expectativa de obtener beneficios futuros, ya sea por la generación de ingresos, el incremento del valor de los bienes adquiridos o la estabilidad financiera que aportan al desarrollo del negocio.

Los activos fijos que Loyola Torres et al., (2020) afirma que:

Se entiende por activo, el bien propiedad de la empresa, tangible o intangible, que no puede liquidarse a corto plazo y que se utiliza para el funcionamiento institucional, con el objetivo de generar beneficios económicos futuros, sin destinarse a la venta (p. 3).

En otras palabras, estos activos representan todos los bienes materiales que la empresa necesita para funcionar de manera continua, como edificios, maquinaria, muebles o vehículos. Su principal característica es que no se destinan para la venta inmediata, sino que contribuyen al desarrollo de las actividades productivas durante varios años, generando estabilidad y apoyo operativo dentro del negocio.

El capital de trabajo, según Westreicher & Sánchez Galán (2020): “Se define como una magnitud contable que representa los recursos económicos de que dispone una empresa dentro de su patrimonio, destinados a atender obligaciones de pago a corto plazo y vinculadas directamente con su actividad económica” (p. 1). En otras palabras, representa el dinero que tiene disponible una organización para cubrir sus operaciones diarias, como el pago a proveedores, sueldos o adquisición de materia prima. Este concepto resulta fundamental porque refleja la liquidez y la capacidad que tiene una empresa para mantenerse en funcionamiento sin recurrir constantemente a financiamiento externo. Mantener un nivel adecuado de capital de trabajo permite que el negocio sea más estable, eficiente y tenga la posibilidad de responder ante imprevistos financieros sin afectar su productividad.

Como segundo término, el presupuesto constituye un instrumento clave para la planificación y el control de los recursos económicos, tanto en la ejecución de proyectos como en empresas ya establecidas. A través de este mecanismo se estiman los ingresos y gastos futuros dentro de un período determinado, lo que permite administrar

eficientemente los recursos financieros y facilitar la toma de decisiones estratégicas que contribuyan al cumplimiento de los objetivos organizacionales. Además, el presupuesto funciona como una herramienta de coordinación, integrando áreas, actividades y responsables, y expresando en términos monetarios los recursos disponibles para asegurar que la estrategia de la organización se cumpla de manera efectiva (Todea & Calin, 2010).

Los ingresos constituyen los recursos económicos que percibe una empresa como resultado de la comercialización de bienes o de la prestación de servicios. Constituyen el conjunto de recursos económicos que ingresan a la organización como resultado de las actividades que desarrolla en el cumplimiento de su objeto social. Además, López (2021) afirma que: “Se define como ingreso cualquier beneficio económico que una persona o entidad percibe como contraprestación por la entrega de un producto o la prestación de un servicio, así como por la obtención de ayudas, subvenciones u otras transferencias financieras” (p. 2).

En cambio, los costos corresponden a los fondos destinados a la adquisición de los recursos necesarios para que una empresa pueda producir un bien o prestar un servicio. Estos incluyen los desembolsos en materiales, mano de obra y demás elementos indispensables para el desarrollo de las actividades operativas del negocio. Con este concepto coincide Sánchez Galán (2016): “Se entiende como el valor atribuido al uso o consumo de los factores de producción necesarios para la elaboración de un bien o la prestación de un servicio” (p. 2).

Por otra parte, los gastos corresponden a la cantidad de dinero que se destina al funcionamiento general del negocio, ya sea una empresa de servicios o de producción. Estos no están directamente relacionados con la elaboración del producto, pero son indispensables para el desarrollo de las actividades empresariales. Entre ellos se incluyen los servicios básicos, sueldos administrativos, alquileres, publicidad, entre otros. Además, Pedrosa (2015) asegura que: “Un gasto o egreso corresponde al consumo de un bien o servicio a cambio de una contraprestación, generalmente efectuada mediante un desembolso monetario” (p. 2).

El flujo de efectivo, entendido como el registro, análisis y control del dinero que ingresa y egresa de la empresa en un período específico, lo cual permite analizar su capacidad para generar liquidez, atender oportunamente sus obligaciones financieras y mantener un equilibrio entre los ingresos percibidos y los desembolsos realizados.

Como tercer término, se analiza a las proyecciones financieras que según: Dobaño (2024): “Consiste en una proyección de los resultados financieros futuros de una empresa o proyecto, fundamentada en criterios como datos históricos, tendencias del mercado y supuestos financieros” (p. 1).

El Estado de Resultados, denominado también Estado de Pérdidas y Ganancias, constituye un informe financiero fundamental que sintetiza el desempeño económico de una entidad en un período contable determinado, funcionando como una herramienta vital para la toma de decisiones al detallar la manera en que los ingresos generados por las ventas o servicios se transforman progresivamente en Utilidad o Pérdida Neta; su estructura lógica y secuencial deduce metódicamente el Costo de Ventas para obtener la Utilidad Bruta, y luego los Gastos Operacionales y no Operacionales, antes de aplicar los impuestos, ofreciendo así a la gerencia, inversionistas y acreedores una visión clara y detallada de la capacidad de la empresa para generar beneficios en un ciclo determinado, ya sea mensual, trimestral o anual. (Harvard Business School Online, 2020, p. 8).

El balance general que según Sevilla Arias (2025): “es un estado financiero que refleja, en un momento determinado, la situación económica y patrimonial de una empresa.” (p. 2). Es decir, es un documento que sirve para saber cómo está una empresa en un momento específico. En la cuál, nos indica: lo que la empresa posee, lo que debe y lo que realmente le queda al dueño. En los activos aparecen todos los recursos que tiene la empresa, como dinero, equipos o mercadería. En los pasivos se muestran las deudas u obligaciones que todavía falta pagar. Y el patrimonio es la parte que pertenece a los dueños después de restar todas las deudas. En términos simples, el balance general puede compararse con una imagen que refleja la situación financiera de una empresa en un momento específico.

Como cuarto término importante, el análisis financiero constituye una herramienta fundamental para identificar la condición real de la organización, a través de la evaluación de indicadores. Por esto, el análisis financiero ayuda a la gerencia a entender cómo está la organización y a anticipar su futuro.

Las razones financieras son medidas que se obtienen comparando diferentes datos de los estados financieros, lo que permite evaluar la situación económica de una empresa. De acuerdo con Gitman y Zutter, estas razones ayudan a revisar aspectos como la liquidez, el nivel de endeudamiento, la eficiencia operativa, la rentabilidad y también el comportamiento de la empresa frente al mercado. Gracias a estas mediciones, es posible analizar el riesgo y el rendimiento de la empresa y compararlos con otros períodos o con otras organizaciones (Gitman & Zutter, 2012).

El punto de equilibrio corresponde al volumen de ventas en el cual los ingresos obtenidos permiten cubrir la totalidad de los costos fijos y variables, sin generar ni utilidad ni pérdida. En este punto, la empresa no está obteniendo ni pérdidas ni ganancia, por lo que se considera un umbral clave para proyectar cuándo un negocio comenzará a generar beneficios reales (Bello, 2024).

El Valor Actual Neto (VAN) constituye un indicador financiero que permite evaluar la rentabilidad de una inversión al comparar el valor presente de los flujos de efectivo futuros con la inversión inicial. Para ello, los ingresos y egresos proyectados se descuentan a su valor presente mediante una tasa adecuada, reflejando así el beneficio real de la inversión en términos actuales. Un VAN positivo indica que el proyecto generará un retorno superior al costo inicial, justificando su ejecución, mientras que un VAN negativo señala que la inversión no sería conveniente desde el punto de vista financiero (Brooks, 2014).

La Tasa Interna de Retorno (TIR) constituye un indicador financiero utilizado para evaluar la rentabilidad de un proyecto, expresando el porcentaje de rendimiento esperado sobre la inversión. Se define como la tasa de descuento que iguala el valor presente de los flujos de efectivo futuros con el desembolso inicial, de manera que el Valor Actual Neto (VAN) resultante sea cero. Un proyecto se considera viable y

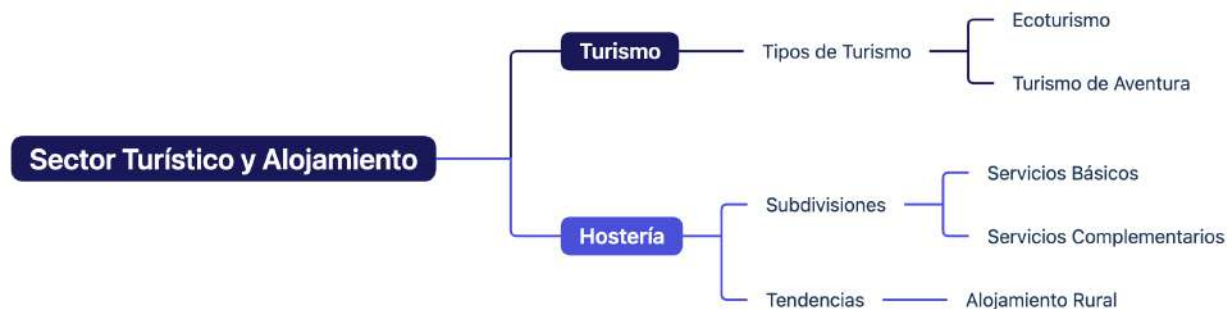
financieramente atractivo cuando la TIR excede el costo de capital o la tasa mínima de rentabilidad requerida; en caso contrario, su ejecución no sería recomendable (Fernández de la Cigoña, 2025).

1.2.3. SECTOR TURÍSTICO Y ALOJAMIENTO

El turismo se ha vuelto una actividad clave para el crecimiento económico y para generar oportunidades en las comunidades. Dentro de este sector, los servicios de alojamiento son esenciales porque permiten recibir a los visitantes y complementar su experiencia de viaje. Las hosterías, especialmente en zonas con atractivos naturales y culturales como Cotacachi, se presentan como una opción ideal para atender la demanda y fortalecer el desarrollo local. Para mejor entendimiento se presenta la gráfica de los conceptos más importantes:

Ilustración 6

Turismo



Nota. Elaboración propia

Como primer término a analizar el turismo que es la actividad que tienen las personas cuando viajan y permanecen temporalmente en un lugar distinto de su residencia habitual. Durante ese tiempo pueden estar por ocio, trabajo u otros motivos, pero lo importante es que su permanencia sea menor a un año (Valdez Roca, 2018). Existe diferentes tipos de turismo, en este apartado nos enfocaremos en los dos principales:

El ecoturismo, según BBVA (2025):

Promueve un turismo responsable que protege el medioambiente, respeta las culturas locales y genera empleo rural. El impacto mínimo en el medioambiente y la naturaleza, el respeto por las culturas tradicionales o la generación de empleo local, son algunos de los puntos que diferencian a este tipo de turismo del convencional (p. 1).

El turismo de aventura es una modalidad de turismo que se desarrolla en entornos naturales y que implica la realización de actividades físicas con cierto grado de dificultad, esfuerzo y riesgo controlado, lo cual despierta fuertes sensaciones en quienes lo practican. Este tipo de turismo está asociado con una creciente demanda de experiencias auténticas y emocionales por parte de los viajeros (Araújo Vila et al., 2011).

Como segundo término la hostería es un tipo de alojamiento turístico ubicado normalmente en zonas rurales o semi urbanas, que cuenta con jardines y espacios recreativos, y brinda tanto hospedaje como servicio de comidas. Tiene un tamaño moderado y funciona como un hotel más íntimo y cercano a su entorno (García Vaicilia, 2010).

Los servicios básicos en un establecimiento de alojamiento turístico son aquellos que resultan imprescindibles para su operación y para cumplir con las expectativas mínimas del huésped. Esto incluye la recepción, el hospedaje en habitaciones y el desayuno o alimentos básicos, los cuales permiten ofrecer una experiencia funcional y esencial al visitante (Sellan Vera, 2024).

Los servicios complementarios son aquellos que van más allá del simple alojamiento: incluyen prestaciones extra como restaurantes, entretenimiento que no son imprescindibles para alojarse, pero que aumentan la satisfacción del huésped y son estratégicos para la competitividad y los ingresos del establecimiento (Román Montoya et al., 2017).

El alojamiento rural son lugares para hospedarse situados en áreas no urbanas, que ofrecen comodidad y servicios en armonía con su entorno natural. Estos lugares no

solo proporcionan alojamiento, sino que también están diseñados para integrarse con la forma de vida rural y con la economía local (Aristízabal Jaramillo et al., 2019).

1.3. BASES NORMATIVAS

La elaboración de este estudio de factibilidad financiera debe enmarcarse en la normativa ecuatoriana que regula las actividades turísticas, la inversión privada y el funcionamiento de establecimientos de hospedaje. Entre las disposiciones principales se encuentran la Ley de Turismo y su reglamento, que establecen los requisitos para operar servicios de alojamiento, las categorías permitidas, las obligaciones de los prestadores turísticos y las condiciones mínimas de infraestructura, seguridad y calidad. Asimismo, el Ministerio de Turismo determina lineamientos sobre permisos, registros, certificaciones y estándares que una hostería debe cumplir para iniciar actividades. Estas normas permiten asegurar que el proyecto se ajuste a los parámetros legales del sector y que su funcionamiento sea coherente con las políticas nacionales de desarrollo turístico.

Además de la normativa turística, el proyecto debe considerar el marco legal financiero y empresarial que influye en la viabilidad económica de la nueva hostería. Entre estos se incluyen la Ley de Compañías para la constitución formal de la entidad, el Código de Comercio para la actividad económica y las obligaciones contractuales, y la normativa tributaria vigente, especialmente lo relacionado con declaraciones, pagos y obligaciones fiscales del negocio. También son relevantes las regulaciones ambientales que aplican a construcciones y operaciones dentro de zonas turísticas, con el fin de garantizar la sostenibilidad y el respeto al entorno natural de Cotacachi. En conjunto, este marco regulatorio ofrece una base sólida para orientar el análisis de factibilidad y asegurar que la propuesta se desarrolle bajo criterios legales, responsables y alineados con los objetivos del sector turístico en Ecuador.

1.4. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO

La fundamentación teórica y la revisión de literatura especializada proporcionaron los criterios conceptuales y metodológicos necesarios para estructurar los indicadores financieros y los procedimientos de análisis del proyecto. Esto permitió establecer un

marco sólido que vincula la evaluación de la rentabilidad con prácticas reconocidas en la gestión de emprendimientos turísticos y en la evaluación de inversiones, garantizando que los instrumentos y parámetros utilizados se fundamenten en estándares técnicos y académicamente validados.

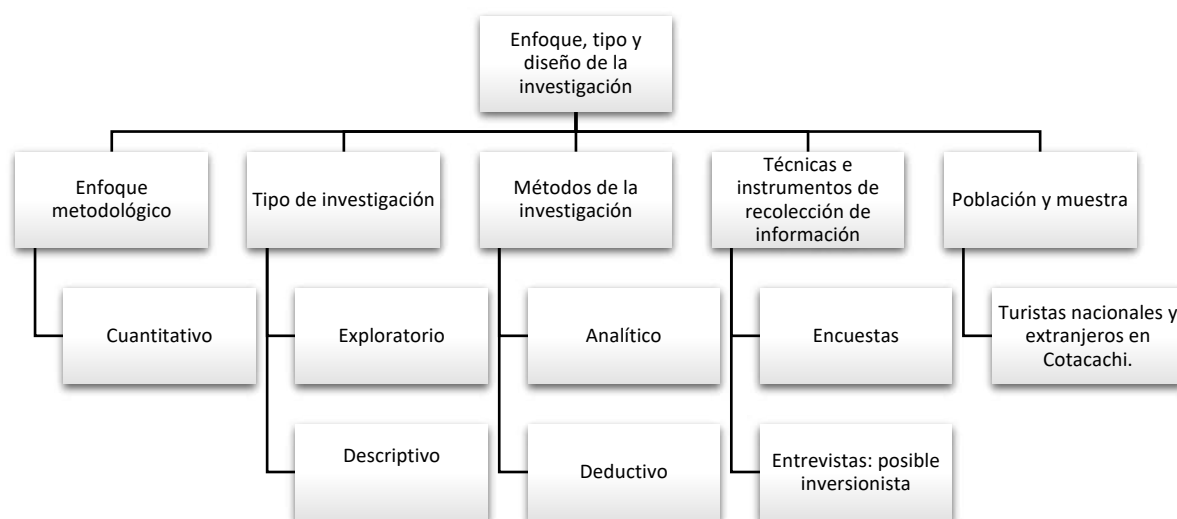
2. CAPÍTULO II

2.1. MARCO METODOLÓGICO

El capítulo dos corresponde al marco metodológico y presenta de manera detallada el proceso seguido para desarrollar el estudio de factibilidad financiera orientado a la creación de una hostería turística en Cotacachi. En este apartado se describen el enfoque, el tipo y el diseño de investigación, así como los métodos aplicados para la obtención y análisis de la información. De igual forma, se explican las técnicas e instrumentos de recolección de datos que permitieron obtener información pertinente, confiable y suficiente para sustentar los resultados del proyecto. Además, se expone el procedimiento utilizando para seleccionar la población y la muestra que forman parte del estudio, considerando su relevancia para la recopilación de datos significativos. Finalmente, se presenta el análisis e interpretación de la información obtenida, con el propósito de garantizar la coherencia metodológica y rigor científico necesarios para validar los resultados de la investigación. A continuación, se expone una ilustración que permite visualizar de forma más clara la información:

Ilustración 7

Marco metodológico



2.2. ENFOQUE, TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Para llevar a cabo la investigación, se emplearon técnicas e instrumentos de recolección de información considerados confiables y pertinentes, los cuales permiten obtener datos esenciales para el cumplimiento del objetivo general del estudio.

El enfoque cuantitativo, se basa en la recopilación y análisis de datos numéricos con el fin de medir variables, identificar patrones y obtener resultados verificables. A través de técnicas e instrumentos estandarizados, permite describir y comparar fenómenos de manera objetiva y respaldada por procedimiento estadísticos (Molina Sánchez & Garza Murillo, 2021).

Para esta investigación se opta por el enfoque cuantitativo, ya que permite obtener datos numéricos y medibles que facilitan analizar las preferencias, necesidades y niveles de demanda del público objetivo.

Con respecto, a los tipos de investigación se determinan cuatro, pero para esta investigación se considera esencial solo el exploratorio y descriptivo. Comenzando, por el primero que es el exploratorio, que (Swedberg, 2020) menciona que:

La investigación exploratoria constituye un tipo de estudio preliminar orientado a indagar fenómenos o problemas poco conocidos, con la finalidad de ampliar el entendimiento inicial del tema y generar ideas o hipótesis que sirvan de base para investigaciones más profundas. Este enfoque se caracteriza por enfatizar la flexibilidad metodológica y la apertura a nuevos hallazgos, promoviendo que el investigador se familiarice detalladamente con el objeto de estudio, identifique variables relevantes, descubra patrones emergentes y obtenga información que oriente de manera fundamentada futuras indagaciones más estructuradas o concluyentes (p. 33).

El descriptivo (Miler Daen, 2011): “En esta investigación se analizan las características y propiedades del objeto de estudio, con el fin de clasificarlas, agruparlas o sintetizarlas de manera fundamentada, estableciendo una base para un análisis más detallado del tema” (p. 623). Es decir, se encarga de mostrar cómo es una situación, grupo o fenómeno tal como ocurre en la realidad. Su objetivo es detallar características, comportamientos o condiciones sin modificarlas, permitiendo comprender y organizar la información de manera clara.

2.3. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN

Dentro del proceso investigativo existen varios métodos que orientan la forma en la que se analiza la información. Para este estudio se aplicarán los métodos analítico y deductivo, ya que permiten partir de conceptos generales sobre el turismo y la factibilidad financiera para luego enfocarlos en el proyecto propuesto, además de facilitar la revisión detallada de cada uno de sus componentes. El primer componente analítico, Se entiende como aquel método que implica dividir un fenómeno en sus distintos componentes, con el propósito de analizar su esencia, origen y consecuencias. Permite entender en profundidad los componentes de un fenómeno para luego extraer conclusiones (Ortiz Uribe et al., 2013).

Con respecto, al método deductivo se basa en partir de ideas o principios generales para aplicarlos a situaciones concretas y comprobar si estos se cumplen en la realidad. Este enfoque utiliza una teoría previa como punto de partida, de la cual se

derivan posibles explicaciones o hipótesis que luego se contrastan con datos reales. Su lógica va de lo general a lo particular, permitiendo verificar si lo que plantean los modelos o conceptos teóricos coincide con lo que sucede en un caso específico. Por ello, es un método muy utilizado en estudios que requieren analizar información cuantitativa y validar supuestos previamente establecidos (Klerk et al., 2023).

2.4. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Tabla 1

Operacionalización

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Variable dependiente: creación de una hostería turística	Según: Coll Morales (2021): “Se trata de una organización caracterizada por su tamaño reducido, cuya denominación refleja su menor escala en comparación con otros tipos de empresas” (p. 1).	Infraestructura Servicio Económico	Construcción edificio, distribución habitaciones. Capacidad de habitaciones Segmento de mercado definido.
Variable independiente: Estudio de factibilidad financiera	Según: Quiroa (2024) “Un estudio de factibilidad es el análisis que realiza una empresa para evaluar la viabilidad de desarrollar e implementar un proyecto o negocio propuesto” (p. 2).	Financiera Indicadores Ingresos Inversión Mercado	Análisis de costos y beneficios Rentabilidad Venta del servicio, precio por unidad. Inversión inicial, costos fijos y variables. Demanda

Nota. Elaboración propia

2.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Las técnicas de recolección de datos según (Bhandari, 2023): “Es el proceso organizado y sistemático de obtención y medición de información relevante sobre determinadas variables, empleando instrumentos y métodos adecuados para asegurar que los datos obtenidos permitan responder preguntas de investigación y fundamentar análisis válidos” (p. 61). Además, existe varios tipos de técnicas e instrumentos entendidos como los procedimientos, medios y recursos mediante los cuales el investigador obtiene los datos necesarios de forma sistemática. Para esta investigación se definirán únicamente los pertinentes.

Empezando por el instrumento de recolección de datos que se utilizó fue la encuesta que es una técnica de recopilación de información que permite obtener datos directamente de un conjunto de personas mediante preguntas estructuradas, con el fin de conocer sus opiniones, características o experiencias. Se utiliza para reunir información comparable y ordenada que facilite el análisis de tendencias o patrones dentro de una población (Falcón et al., 2019).

Para esta investigación, la encuesta proporcionó datos cuantitativos fundamentales para analizar la demanda potencial del proyecto. Su aplicación se realizó mediante el instrumento del cuestionario estructurado, conformado por 15 preguntas cerradas, orientadas a obtener información sobre el perfil del turista, sus preferencias de alojamiento, nivel de gasto, percepciones sobre los servicios turísticos disponibles. Este instrumento permitió recolectar datos sistemáticos y comparables, facilitando el posterior análisis estadístico requerido para sustentar la evaluación financiera del proyecto.

De manera complementaria, se utilizó la entrevista como técnica de recolección de información, aplicada a un posible inversionista del proyecto. Esta técnica tuvo como finalidad recopilar información referencial relacionada a expectativas financieras y criterios económicos considerados para la puesta en marcha de la hostería turística. La entrevista se aplicó mediante una guía estructurada por 9 preguntas, y su información fue empleada exclusivamente para la definición y validación de los supuestos financieros, sin modificar el enfoque cuantitativo de la investigación.

En conjunto, la encuesta y entrevista permitió obtener una base de información integral, confiable y alineada con los objetivos del estudio. Esta herramienta contribuyó de manera significativa a la comprensión del mercado turístico de Cotacachi, brindando insumos esenciales para evaluar la viabilidad del proyecto y fundamentar las decisiones planteadas en este estudio de factibilidad.

2.6. VALIDACIÓN DE EXPERTOS

La validación del instrumento es un paso esencial para asegurar que la información recopilada sea pertinente y confiable. En este estudio, la verificación de la encuesta se realizó mediante juicio de expertos que cuentan con experiencia en investigación y dominio en el área de estudio. Los docentes revisaron las preguntas del cuestionario evaluando su claridad, coherencia y relación con los objetivos planteados. A partir de sus observaciones, se realizaron ajustes en la redacción y la estructura de algunos ítems, con el fin de mejorar la comprensión y asegurar que las preguntas permitan obtener información útil y adecuada. Su criterio profesional ayudó a confirmar que el cuestionario es adecuado para su aplicación (anexos).

2.7. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población según Gallego (2004): “Se denomina población al conjunto de individuos o elementos que presentan las características específicas objeto de análisis. Cuando su tamaño es conocido se habla de población finita, y cuando no se conoce, se clasifica como población infinita” (p. 1). Es decir, en una investigación, la población se entiende como un conjunto claramente delimitado de personas u objetos que comparten ciertas características. Es decir, se trata de un grupo cuyos integrantes presentan algún atributo común que permite considerarlos como parte del mismo universo de estudio. Para la presente investigación se definió como población de estudio al promedio mensual de turistas que visitan el Parque Nacional Cotacachi-Cayapas, considerando que la aplicación del instrumento de recolección de datos se realizó en un período específico de tiempo. Dicho promedio se obtuvo a partir de los registros oficiales de visitación correspondientes a los años 2021 al 2024, proporcionados por el Ministerio del Ambiente,

Agua y Transición Ecológica, cuyo valor aproximado asciende a 1.353 turistas mensuales.

Ilustración 8

Turistas Cotacachi



MINISTERIO DEL AMBIENTE AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA
DIRECCIÓN ZONAL 1
UNIDAD DE BOSQUES, VIDA SILVESTRE Y OTRAS FORMAS DE CONSERVACIÓN
PARQUE NACIONAL COTACACHI CAYAPAS
VISITACIÓN CONSOLIDADO

AÑO	TURISTAS
2021	8.496
2022	19.028
2023	22.757
2024	14.654
TOTAL	64.935

Nota. Información proporcionada por la dirección de turismo GAD Cotacachi.

Para este caso se aplica el promedio anual, representado de la siguiente manera:

$$\text{Promedio anual} = \frac{\text{Total de Turistas}}{\text{Número de años}}$$

$$\text{Promedio anual} = \frac{64\,935}{4}$$

Promedio anual 2021 - 2024 = 16.233,75 turistas por año

Promedio mensual

$$\text{Promedio mensual} = \frac{16\,233,75}{12}$$

Promedio mensual = 1353 turistas por mes

La muestra según Velázquez (2019): “La muestra constituye una fracción representativa de la población total, es decir, un subconjunto de sus miembros. En el caso de encuestas, la muestra está conformada por los individuos seleccionados para participar en el estudio” (p.7). En otras palabras, una muestra representa una fracción seleccionada del grupo total que se pretende estudiar, la cual permite obtener información relevante sin necesidad de analizar a cada integrante del universo. Para la presente investigación cuantitativa se empleó la fórmula de determinación del tamaño de la muestra:

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{e^2(N - 1) + Z^2 \cdot P \cdot Q}$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Universo

P = probabilidad de ocurrencia = 0,5

Q = 1 – P = 0,5

Z = Nivel de confianza

e = Margen de error

Entonces,

N = 1353

Nivel de confianza = 90 %, Z = 1,65

P = 0,5

Q = 0,5

e = 0,05 margen de error 5 %

$$n = \frac{(1,65)^2 \cdot (0,5) \cdot (0,5) \cdot 1353}{(0,05)^2(1353 - 1) + (1,65)^2 \cdot (0,5) \cdot (0,5)}$$

$$n = 227$$

En relación con el tamaño de la muestra, esta fue determinada mediante la fórmula para poblaciones finitas, adoptando un nivel de confianza del 90 %, un margen de error del 5 % y una probabilidad máxima de ocurrencia de 0,5. Como resultado de la aplicación de dicha fórmula, se estableció una muestra de 227 encuestas, las cuales fueron aplicadas a turistas nacionales y extranjeros que visitaron el área de estudio con la finalidad de determinar la factibilidad del proyecto en la ciudad de Cotacachi.

2.8. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

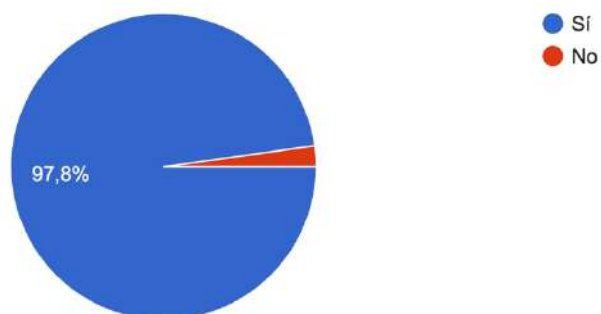
Los resultados obtenidos a través de la encuesta aplicada a turistas nacionales y extranjeros constituyen una fuente primaria de información fundamental para el desarrollo del presente estudio. El análisis de estos datos permite conocer las características del consumidor, sus preferencias de hospedaje, su disposición de pago y el interés en actividades turísticas complementarias en el cantón Cotacachi. De esta manera, los resultados sirven como base para evaluar la existencia de una demanda real y respaldar la factibilidad de la creación de una hostería turística, alineando la propuesta del proyecto con las expectativas y las necesidades del mercado objetivo.

En relación con la primera pregunta, en la cual se indagó si la provincia de Imbabura es considerada un destino turístico atractivo, el 97,8 % de los encuestados manifestó una respuesta afirmativa.

2.8.1. ENCUESTA

Ilustración 9

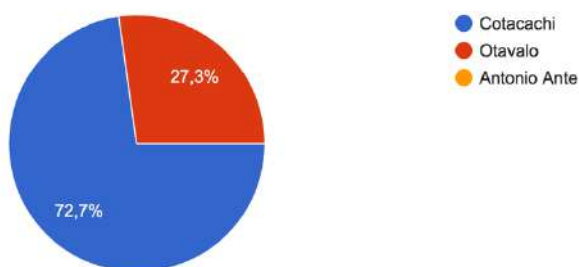
Análisis del entorno



Se consultó a los encuestados sobre la provincia de Imbabura si consideran atractivo desde el punto de vista turístico, obteniéndose como principal respuesta positiva con el 97,8%.

Ilustración 10

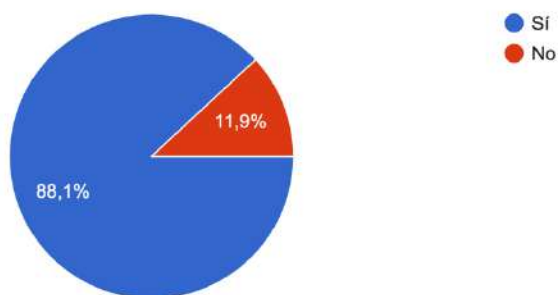
Análisis de las preferencias



Se consultó a los encuestados sobre el cantón de la provincia de Imbabura que consideran más atractivo desde el punto de vista turístico, obteniéndose como principal respuesta Cotacachi con el 72,7%, seguido por el cantón Otavalo con el 27,3%.

Ilustración 11

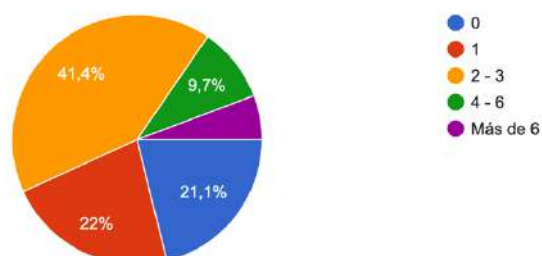
Posibles clientes



A continuación, se consultó a los encuestados si en los últimos doce meses han realizado viajes por motivos turísticos. Los resultados evidencian que el 88,1 % afirmó haber realizado viajes por turismo, mientras que el 11,9 % indicó no haber efectuado este tipo de desplazamientos durante el período analizado.

Ilustración 12

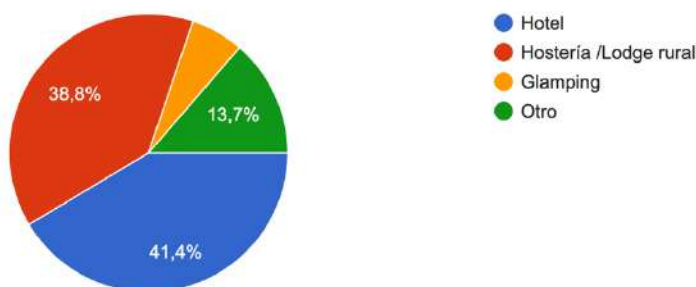
Posibles ingresos



Posteriormente, se consultó a los encuestados que indicaron haber realizado viajes por turismo sobre la frecuencia con la que han utilizado servicios de hospedaje en hoteles u hostales. Los resultados muestran que la mayoría, correspondiente al 41,4 %, manifestó haber utilizado este tipo de alojamiento entre dos y tres veces.

Ilustración 13

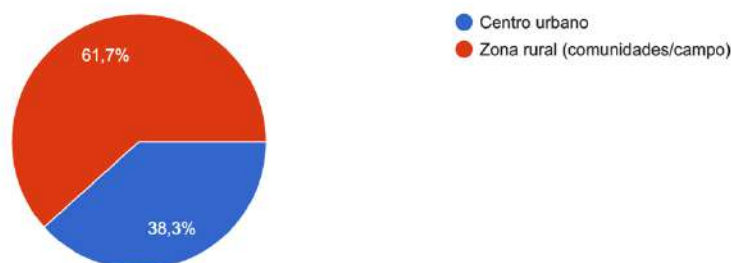
Preferencias de alojamiento



Posteriormente, se indagó sobre el tipo de hospedaje que los encuestados eligen con mayor frecuencia cuando utilizan servicios pagados vinculados al ecoturismo y/o turismo de aventura. Los resultados evidencian un empate entre hotel y hostería, ambos con un 41,4 % de preferencia, lo que refleja una alta aceptación de estas dos modalidades de alojamiento dentro del segmento analizado.

Ilustración 14

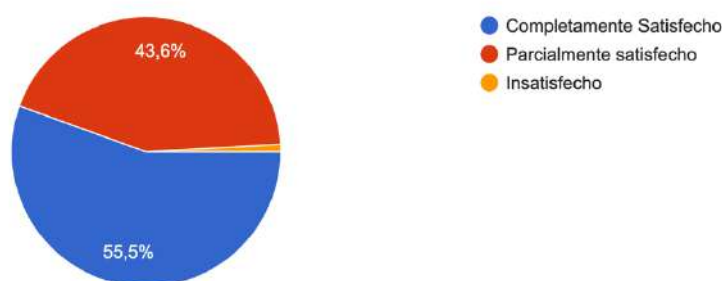
Preferencias de zona



Posteriormente, se consultó a los encuestados sobre el tipo de zona en la que prefieren alojarse durante un viaje. Los resultados indican que la mayoría, correspondiente al 61,7 %, manifestó su preferencia por alojarse en una zona rural, lo que evidencia un interés significativo por experiencias turísticas vinculadas al entorno natural y cultural.

Ilustración 15

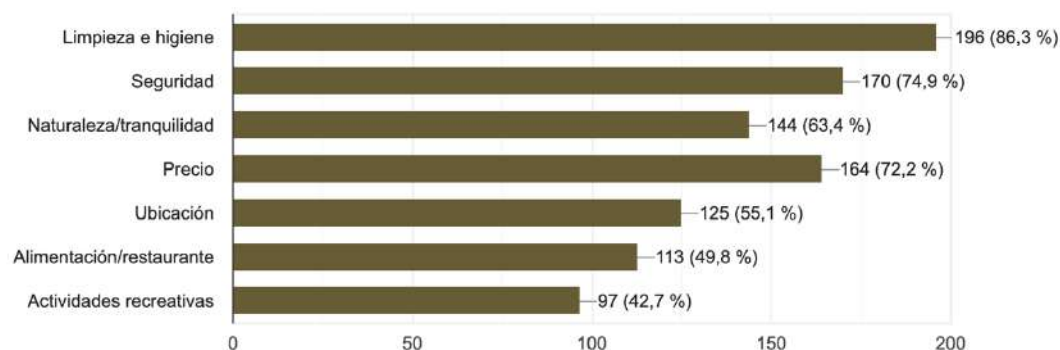
Análisis de la competencia



A continuación, se consultó a los encuestados que han tenido experiencia de hospedaje en zonas rurales sobre su nivel de satisfacción con los servicios recibidos. Los resultados muestran que el 55,5 % manifestó sentirse completamente satisfecho, lo que refleja una percepción positiva respecto a este tipo de alojamiento.

Ilustración 16

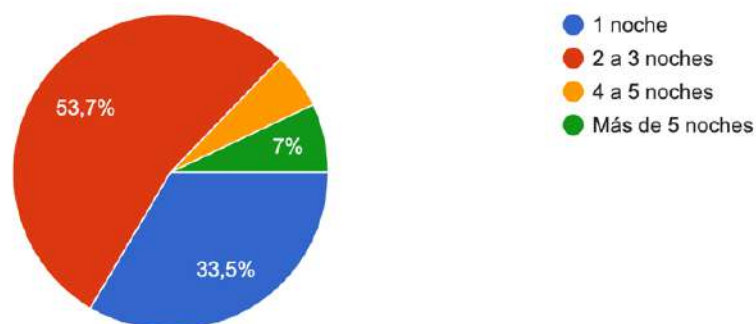
Factores destacados



En relación con los aspectos más importantes al elegir un hospedaje, los encuestados priorizaron la limpieza e higiene (86,3 %), seguida de la seguridad (74,9 %) y el precio (72,2 %). Asimismo, la naturaleza y tranquilidad (63,4 %) fue un factor relevante, lo que refuerza el interés por alojamientos en zonas rurales. Estos resultados evidencian los criterios principales que deben ser considerados en la propuesta de la hostería.

Ilustración 17

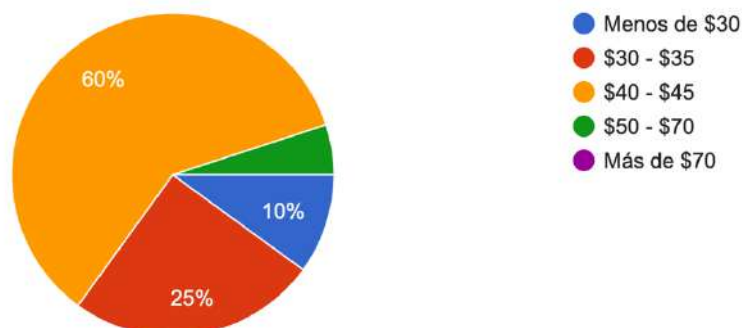
Tiempo de estadía



Posteriormente, se consultó a los encuestados sobre el número promedio de noches que suelen hospedarse cuando utilizan servicios de alojamiento. Los resultados indican que la mayoría, correspondiente al 53,7 %, se hospeda entre dos y tres noches, seguido por el 33,5 % que permanece una noche, mientras que un 7 % señaló hospedarse por más de cinco noches.

Ilustración 18

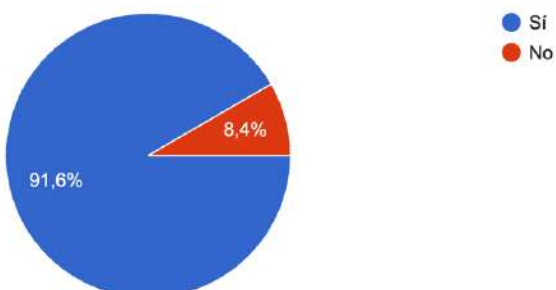
Precio



Respecto al precio adecuado por noche en un hospedaje rural, el 60% de los encuestados prefirió un rango entre \$40 y \$45, seguido del 25 % que optó por un valor de \$30 - \$35, y el 10 % que consideró adecuado un precio menor de \$30 y el 5% con un precio de \$50 y \$70. Estos resultados permiten establecer una referencia para la fijación de tarifas del proyecto.

Ilustración 19

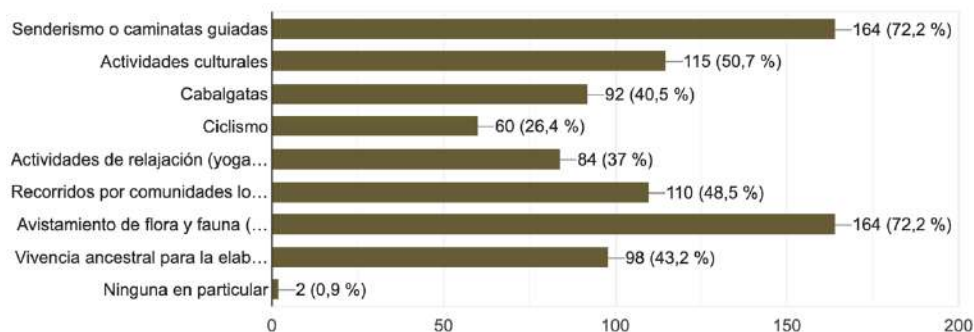
Preferencias en actividades complementarias



En relación con la disposición a pagar por servicios complementarios vinculados al entorno rural, el 91,6 % de los encuestados respondió afirmativamente, frente a un 8,4 % que indicó lo contrario, evidenciando un alto interés en este tipo de servicios.

Ilustración 20

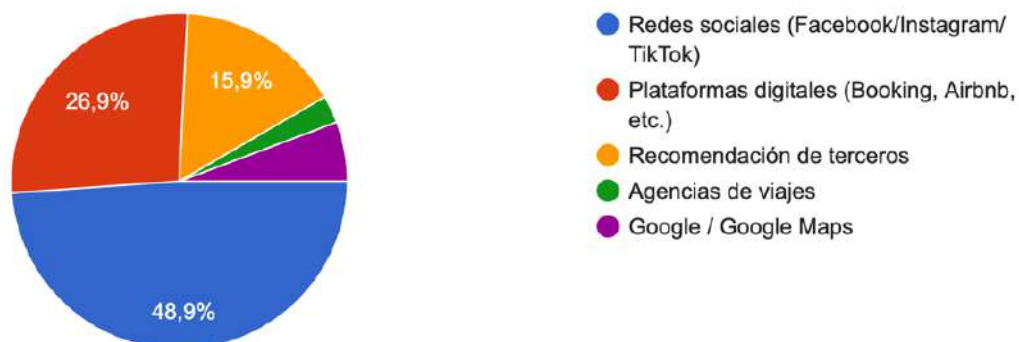
Preferencias en las actividades



En cuanto a las actividades preferidas en un hospedaje rural, destacan el avistamiento de flora y fauna (72,2 %) y el senderismo guiado (72,2 %), seguidas de las actividades culturales (50,7 %) y los recorridos por comunidades locales (48,5 %), lo que evidencia un alto interés por experiencias vinculadas al entorno natural y cultural

Ilustración 21

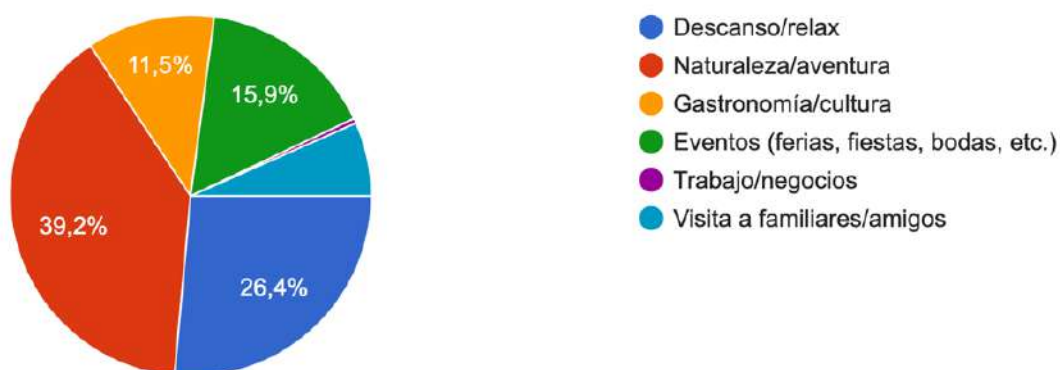
Canales de información



En cuanto a los medios de información y reserva, predominan las redes sociales (48,9 %), seguidas de las plataformas digitales (26,9 %) y la recomendación de terceros (15,9 %), lo que resalta la relevancia de los canales digitales para la promoción del hospedaje.

Ilustración 22

Motivos de viaje

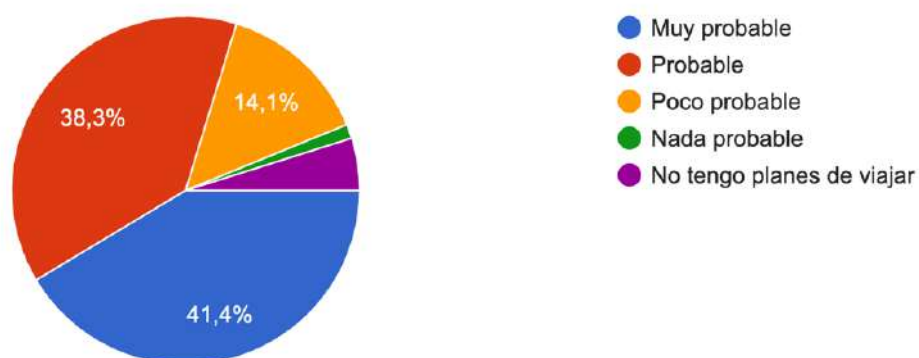


En relación con el principal motivo para viajar a Cotacachi, el 39,2 % de los encuestados señaló la naturaleza y aventura como la razón principal, seguido del descanso y relax con un 26,4 %, y la participación en eventos con un 15,9 %. Estos

resultados confirman el atractivo del destino como un espacio orientado al turismo natural y de descanso.

Ilustración 23

Hospedaje



En cuanto a la probabilidad de viajar y hospedarse en una zona rural en los próximos doce meses, el 41,4 % lo considera muy probable y el 38,3 % probable, lo que evidencia una alta intención de demanda para este tipo de hospedaje.

2.8.2. ENTREVISTA AL POSIBLE INVERSIONISTA

La entrevista realizada al posible posible inversor tiene como finalidad conocer su percepción sobre la viabilidad del proyecto de creación de una hostería turística en el cantón Cotacachi, así como su interés y disposición para participar en el financiamiento del mismo. De esta manera, la entrevista se convierte en una herramienta de apoyo para obtener información.

Tabla 2

Entrevista

Pregunta	Síntesis de la respuesta del inversionista
¿Cuántos años de experiencia tiene en el sector turístico?	El inversionista manifestó contar con aproximadamente 30 años de experiencia en el sector turístico, adquirida a partir de viajes internacionales y su observación del impacto económico del

Pregunta	Síntesis de la respuesta del inversionista
¿Ha invertido antes en proyectos de hospedaje o turismo?	<p>turismo en destinos consolidados, lo que le permitió desarrollar conocimientos y criterios de inversión en esta actividad.</p> <p>Indicó que ha invertido principalmente en el sector de transporte turístico, ofreciendo servicios de transfer y turismo guiado en distintas ciudades del Ecuador, constituyéndose en su principal experiencia de inversión dentro del sector.</p>
¿Qué le funcionó y qué no le funcionó en esa experiencia?	<p>Señaló que la inversión en transporte turístico ha sido positiva, generando ingresos constantes y satisfactorios, lo que lo motiva a continuar ampliando este tipo de inversión, sin manifestar experiencias negativas significativas.</p>
¿Le parece atractivo un proyecto de ecoturismo con actividades culturales ancestrales?	<p>Considera altamente atractivo un proyecto de ecoturismo que integre actividades complementarias como senderismo, cabalgatas y experiencias culturales ancestrales, destacando la importancia de la sostenibilidad, el cuidado de la naturaleza y la participación de la comunidad local.</p>
¿Le gustaría invertir en este tipo de proyecto? ¿Por qué?	<p>Manifestó su disposición a invertir, siempre que existan condiciones favorables, apoyo institucional y una adecuada promoción del destino, señalando que el turismo requiere inversión, planificación y estrategias de marketing para ser exitoso.</p>
¿Qué segmentos de turistas tienen mayor potencial en Cotacachi?	<p>Identificó como principal segmento a los turistas extranjeros residentes, especialmente jubilados, así como a turistas nacionales y extranjeros que visitan el cantón por temporadas, quienes demandan tranquilidad, naturaleza y servicios de calidad.</p>
¿Considera que Cotacachi es un destino turístico atractivo?	<p>Afirmó que Cotacachi es un destino turístico atractivo debido a su naturaleza, tranquilidad, cultura y presencia de residentes extranjeros, lo que genera un flujo constante de visitantes y dinamiza la economía local.</p>

Pregunta	Síntesis de la respuesta del inversionista
¿Qué tipo de hospedaje considera adecuado para el alojamiento tipo Airbnb, siempre que estén bien estructurados, sector rural de Cotacachi?	Indicó que el hospedaje adecuado puede incluir hosterías rurales o Airbnb, siempre que estén bien estructurados, ofrezcan seguridad y se integren con el entorno natural.
¿Qué factores pueden generar el proyecto?	Destacó como factores diferenciadores la gastronomía local, la diferenciación y novedad en el cultura ancestral, las actividades de aventura, la amabilidad en la atención al cliente y la promoción a nivel nacional e internacional.

Nota. Elaboración propia

2.9. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO

Los resultados obtenidos a partir de la aplicación de encuestas a turistas y la entrevista realizada al posible inversionista, como parte del enfoque metodológico del estudio, permiten concluir que el cantón Cotacachi presenta un alto potencial turístico para el desarrollo de hospedajes rurales. La metodología empleada, permitió recopilar información confiable que evidencia la disposición de los turistas a alojarse en zonas rurales y a pagar valores adicionales por actividades complementarias, especialmente vinculadas al turismo de aventura. Estos resultados sustentan la pertinencia del enfoque metodológico utilizado y constituyen una base sólida para el desarrollo del estudio de factibilidad financiera del proyecto.

3. CAPITULO III. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN

3.1. ANTECEDENTES

En el presente capítulo se desarrolla un estudio de factibilidad financiera para la creación de una hostería turística con servicios complementarios, orientada a brindar experiencias de alojamiento y contacto directo con la naturaleza. Este estudio se realiza por solicitud del inversionista interesado en evaluar la viabilidad económica del proyecto antes de su ejecución.

La propuesta se fundamenta en el desarrollo de una hostería ubicada en una zona rural del cantón Cotacachi, específicamente en la comunidad de Chilcapamba. Además del servicio de hospedaje, el proyecto contempla la implementación de actividades turísticas complementarias como restaurante, cabalgatas, senderismo (hiking) y ciclismo, aprovechando el entorno natural y rural del sector. El objetivo es diversificar la oferta turística, generar valor agregado para los visitantes y fortalecer la sostenibilidad económica del emprendimiento.

3.2. OBJETIVOS DEL CAPITULO

Desarrollar el estudio de factibilidad financiera para la creación de la hostería turística en la comunidad de Chilcapamba, con el propósito de determinar su viabilidad económica y financiera.

3.3. LOGO

Ilustración 24

Logo Diseñado para la hostería “ Senderos de aventura”.



Nota. Elaboración propia

El diseño ha sido estructurado para reflejar los servicios de aventura y el confort del hospedaje. A continuación, se detalla la semántica de sus componentes:

1. Sello: La forma circular del logo hace referencia a los emblemas clásicos de aventura y las actividades que se desarrollan en el entorno natural.
2. Estilo y Colores: Los colores tierra y verdes representan la naturaleza y biodiversidad de Cotacachi, mientras que la imagen de la hostería refleja comodidad y calidez, representando el descanso con un entorno natural.
3. Símbolos: El diseño incorpora elementos que representan actividades como el senderismo, la cabalgata y el ciclismo, dejando claro que la hostería no solo ofrece alojamiento, sino también experiencias activas al aire libre.
4. Conexión Natural: El sol, el río y la montaña representan la energía y vida del sector rural donde se plantea establecer la hostería.

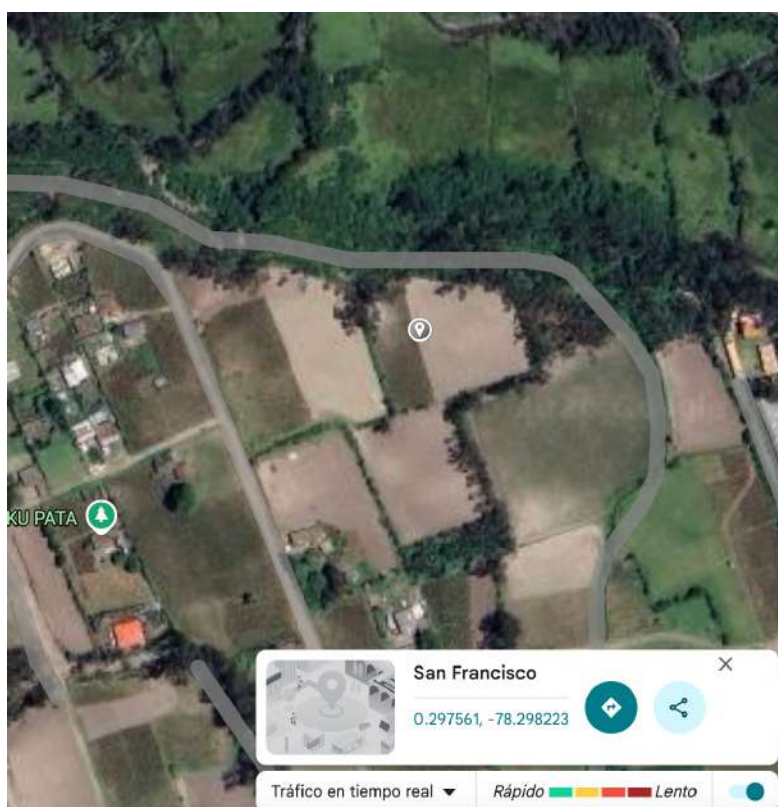
3.4. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

La hostería se localizará en la comunidad de Chilcapamba, perteneciente al cantón Cotacachi, provincia de Imbabura, en las coordenadas geográficas 0.296580, -78.298712. Esta zona se caracteriza por un entorno natural privilegiado, tranquilidad y paisajes rurales, lo que la convierte en un espacio adecuado para el desarrollo de actividades turísticas sostenibles.

La comunidad se encuentra aproximadamente a 15 minutos en vehículo del centro urbano de la ciudad de Cotacachi, lo que permite un fácil acceso para los visitantes, manteniendo al mismo tiempo un ambiente alejado del ruido y la congestión urbana.

Ilustración 25

Localización



3.5. Propuesta

La presente propuesta se fundamenta en el aprovechamiento del potencial turístico de la zona mediante una oferta diferenciada que integra servicios de hospedaje en un entorno rural con servicios complementarios como restaurante, senderismo, cabalgata y ciclismo, orientados a brindar una experiencia integral de descanso y recreación en contacto con la naturaleza. Surge como respuesta a la necesidad identificada en turistas nacionales y extranjeros que buscan alternativas al turismo convencional, priorizando espacios tranquilos y experiencias auténticas al aire libre. Asimismo, se plantea ante la limitada oferta de propuestas turísticas integrales en la comunidad rural de Chilcapamba, donde no se evidencia actualmente un servicio que articule alojamiento y actividades recreativas en un mismo espacio. A través del análisis de la inversión inicial, la estructura de costos, los ingresos proyectados y la evaluación financiera, se determinará la viabilidad económica y financiera del proyecto, así como su sostenibilidad en el tiempo y su aporte al desarrollo local y a la dinamización económica de la comunidad.

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA TURÍSTICA, COTACACHI, 2026



Elaborado por:

Sisa Túquerrez

2026

1. PROPUESTA

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente capítulo expone de manera integral la propuesta para la creación de una hostería de dos niveles concebida como una alternativa de inversión privada orientada al fortalecimiento de la oferta turística del sector. La formulación de esta propuesta responde a la necesidad de diversificar los servicios de alojamiento existentes y aprovechar el potencial natural del entorno, mediante un modelo de negocio que combine hospitalidad, recreación y experiencias vinculadas con el medio natural.

En el contexto actual, el turismo de aventura y el ecoturismo han experimentado un crecimiento sostenido, debido a la preferencia de los visitantes por actividades al aire libre que fomenten el contacto directo con paisajes naturales y experiencias auténticas. En este sentido, la propuesta plantea el desarrollo de un establecimiento que no solo brinde servicios de hospedaje, sino que integre actividades recreativas complementarias que aporten valor agregado a la experiencia del visitante y fortalezcan la competitividad del destino.

Este capítulo desarrolla los componentes técnicos, operativos y económicos. Se detallan los criterios de diseño de la infraestructura, la organización funcional del establecimiento, la estructuración de los servicios ofertados y el análisis financiero correspondiente, el cual permitirá evaluar la rentabilidad y sostenibilidad del emprendimiento en el tiempo.

Asimismo, se establecen los lineamientos que delimitan la naturaleza del proyecto, destacando su carácter de inversión privada y su enfoque en la generación de beneficios económicos directos e indirectos dentro del entorno local. De esta manera, el capítulo constituye el eje central del estudio, al integrar los elementos necesarios para sustentar la factibilidad financiera de la propuesta.

1.2. ANTECEDENTES

En este capítulo se pretende proponer un estudio de factibilidad financiera para la creación de una hostería turística con servicios complementarios, orientada a brindar experiencias de alojamiento y contacto directo con la naturaleza. La idea de negocio se fundamenta en el desarrollo de una hostería ubicada en una zona rural del cantón Cotacachi, específicamente en la comunidad de Chilcapamba. La propuesta integra, además del servicio de hospedaje, actividades turísticas complementarias como cabalgatas, senderismo (hiking) y ciclismo, aprovechando el entorno natural y rural del sector, con el objetivo de diversificar la oferta turística y fortalecer la sostenibilidad económica del emprendimiento.

1.3. IMPORTANCIA

El análisis financiero del proyecto permite evaluar si la inversión propuesta generará los ingresos necesarios para cubrir sus costos y obtener rentabilidad. Asimismo, constituye una herramienta clave para la toma de decisiones y para sustentar la posible participación de inversionistas.

1.4. ALCANCE

La propuesta contempla el diseño, construcción e implementación de una hostería de dos niveles destinada al servicio de hospedaje con desayuno incluido, complementado con actividades de turismo de aventura y naturaleza, tales como paseo a caballo, senderismo guiado, tour en ciclismo y servicio de restaurante. El proyecto está orientado a ofrecer una alternativa de alojamiento que combine confort, recreación y contacto directo con el entorno natural.

La iniciativa corresponde a una inversión de carácter privado, por lo que no se enmarca dentro de la modalidad de turismo comunitario, ya que la propiedad y administración del establecimiento no pertenecen de manera colectiva a la comunidad. Sin embargo, se prevé que el emprendimiento contribuya a la dinamización económica del sector mediante la generación de empleo y el incremento del flujo turístico.

El alcance incluye la planificación y adecuación de la infraestructura física, la organización operativa y la puesta en marcha de los servicios propuestos. Asimismo, incorpora el análisis financiero del proyecto, considerando la determinación de la inversión inicial, los costos de construcción, la estimación de ingresos, costos y gastos operativos, así como la aplicación de indicadores financieros que permitan evaluar su viabilidad económica. El análisis se complementa con la aplicación de indicadores financieros como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), como herramientas para la toma de decisiones y la identificación del posible perfil de inversionista interesado en este tipo de proyecto.

1.5. OBJETIVO GENERAL

Analizar la viabilidad desde la perspectiva financiera de la hostería turística en Cotacachi, 2026.

1.6. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Estimar la inversión inicial requerida para el desarrollo del proyecto.
- Proyectar los ingresos, costos y gastos operativos.
- Elaborar el flujo de caja proyectado.
- Evaluar la rentabilidad del proyecto mediante los indicadores VAN y TIR.

1.7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

La presente propuesta se sustenta en el aprovechamiento del potencial turístico de la zona mediante una oferta diferenciada que integra servicios de hospedaje con actividades vinculadas al turismo de aventura y recreación rural, orientadas a atender la demanda de visitantes que buscan alternativas al turismo convencional. A través del análisis de la inversión inicial, estructura de costos, ingresos proyectados y evaluación financiera, se pretende determinar la viabilidad económica y sostenibilidad del proyecto en el tiempo, así como su aporte al desarrollo local y a la dinamización de la economía de la comunidad.

1.8. LOGO



Nota. Elaboración propia

El diseño ha sido estructurado para reflejar los servicios de aventura y el confort del hospedaje. A continuación, se detalla la semántica de sus componentes:

1. Sello: La forma circular del logo hace referencia a los emblemas clásicos de aventura y las actividades que se desarrollan en el entorno natural.
2. Estilo y Colores: Los colores tierra y verdes representan la naturaleza y biodiversidad de Cotacachi, mientras que la imagen de la hostería refleja comodidad y calidez, representando el descanso con un entorno natural.
3. Símbolos: El diseño incorpora elementos que representan actividades como el senderismo, la cabalgata y el ciclismo, dejando claro que la hostería no solo ofrece alojamiento, sino también experiencias activas al aire libre.
4. Conexión Natural: El sol, el río y la montaña representan la energía y vida del sector rural donde se plantea establecer la hostería.

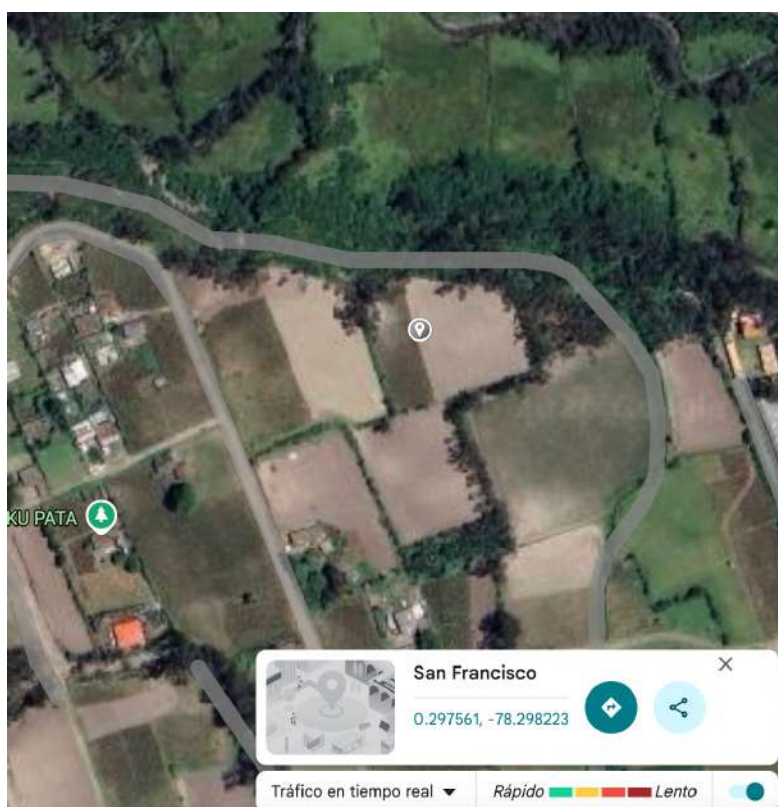
1.9. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

La hostería se localizará en la comunidad de Chilcapamba, perteneciente al cantón Cotacachi, provincia de Imbabura, en las coordenadas geográficas 0.296580, -78.298712. Esta zona se caracteriza por un entorno natural privilegiado, tranquilidad y paisajes rurales, lo que la convierte en un espacio adecuado para el desarrollo de actividades turísticas sostenibles.

La comunidad se encuentra aproximadamente a 15 minutos en vehículo del centro urbano de la ciudad de Cotacachi, lo que permite un fácil acceso para los visitantes, manteniendo al mismo tiempo un ambiente alejado del ruido y la congestión urbana.

Figura 1

Localización



1.10. TAMAÑO DEL PROYECTO

Esta sección describe los aspectos físicos, humanos y operativos que permiten dimensionar el alcance del proyecto y su capacidad para alojar a los huéspedes y visitantes. Se define en función de la capacidad, servicios complementarios y la demanda potencial identificada en el estudio de mercado.

1.11. CAPACIDAD

Tabla 3

Capacidad por áreas

Área / Servicio	Cantidad	Capacidad
Habitaciones	5	2 personas por habitación
Capacidad total		10 huéspedes
Recepción	1	Una persona
Cuarto de lavado	1	5 personas
Baños privados	1	por cada habitación
Cocina	1	4 personas
Restaurante	1	15 personas/5 mesas
Parqueadero	1	5 Vehículos
Terraza	1	15 personas
Sala	1	8 personas
Sala de estar	1	10 personas
Área de juegos	1	8 personas

Nota. Elaboración propia

1.12. ÁREA FÍSICA

El proyecto se desarrollará en un terreno con una extensión total de 4.000 m², ubicado en la zona rural de la comunidad Chilcapamba, perteneciente al cantón Cotacachi. De esta superficie, se destinarán 683,41 m² para la construcción de la hostería, permitiendo conservar una amplia área natural dentro del predio.

El terreno se caracteriza por estar rodeado de abundante vegetación y árboles propios del sector, lo que le proporciona un entorno natural atractivo y adecuado para el desarrollo de actividades de turismo de aventura. Además, dispone de agua y se encuentra cercano a un río, elementos que incrementan su valor paisajístico y ambiental.

Su ubicación estratégica, a aproximadamente 15 minutos en vehículo del centro urbano de Cotacachi, facilita el acceso para los visitantes sin perder la tranquilidad y privacidad que ofrece el entorno rural. Asimismo, el lugar cuenta con vistas panorámicas que constituyen un importante valor agregado para el proyecto turístico.

En la tabla 4 se da a conocer como estará conformada una vez ejecutado este estudio de factibilidad

Tabla 4*Medidas de la infraestructura de la hostería "Senderos de aventura"*

DESCRIPCIÓN	NIVEL	AREA		ESP. DOBLE			TOTAL	AREA UTIL m2
		BRUTA m2	PORCH	ALTURA	HALL	GRADAS		
Planta Baja	N+0,20	177.92	-	-	-	6.15	6.15	171.77
Planta Alta	N+3,15	144.12	-	17.17	-	-	17.17	126.95
Total De Construc.		322.04	-	17.17	-	6.15	23.32	298.72
Area Total Terreno		683.61						
Area De Afectación								
Por Linea De								
Fabrica		-						
Area Neta De								
Terreno		683.61						
C.O.S.		26.03%						
C.O.S. TOTAL		47.11%						

Nota. Elaborado por el Arq. Carlos Amendariz

1.13. DISEÑO DEL PROYECTO

1.13.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

Como pudo observarse en la tabla que antecede, el proyecto consiste en el diseño arquitectónico de una hostería de dos niveles, concebida para brindar servicios de alojamiento y recreación en un ambiente funcional y confortable. La edificación ha sido planificada con una distribución estratégica que permite separar adecuadamente las áreas privadas, sociales y de servicio, garantizando comodidad para los huéspedes y eficiencia operativa para el personal.

La infraestructura contempla cinco habitaciones con baño privado, áreas comunes destinadas a la convivencia y recreación, espacios administrativos y zonas de apoyo operativo. El diseño prioriza la funcionalidad, la adecuada circulación interna y el aprovechamiento óptimo de los espacios disponibles.

1.13.2. PLANOS

El diseño arquitectónico está compuesto conforme se muestra en la figura presentada en los anexos del capítulo, donde se detalla la distribución de los espacios en dos niveles y la organización estratégica de las distintas áreas que integran el proyecto.

1.13.3. DISTRIBUCIÓN POR NIVELES

El proyecto arquitectónico de la hostería se desarrolla en dos niveles, organizados funcionalmente para separar las áreas de servicio, sociales y de hospedaje.

Tabla 5

Distribución por áreas

Nivel	Área	Tipo de Área	Función
Planta Baja	Habitaciones (2)	Privada	Hospedaje
	Cuarto de lavado	Servicio	Lavandería y mantenimiento
	Cocina	Servicio	Preparación de alimentos
	Restaurante	Social	Consumo de alimentos
	Sala	Social	Descanso y convivencia
	Recepción	Administrativa	Atención y registro
	Garaje	Complementaria	Estacionamiento
Planta Alta	Habitaciones (3)	Privada	Hospedaje
	Área de juegos	Recreativa	Entretenimiento
	Sala de estar	Social	Descanso
	Sala	Social	Convivencia
	Terraza	Social	Convivencia y Descanso

Nota. Tabla elaborada a partir de planos arquitectónicos.

1.13.4. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

El diseño del proyecto establece una clara división de áreas según su función:

1. Áreas privadas: habitaciones ubicadas en ambos niveles, destinadas exclusivamente al descanso de los huéspedes.
2. Áreas sociales: sala, comedor y sala de estar, diseñadas para la convivencia y el esparcimiento.

3. Áreas de servicio: cocina y cuarto de lavado, destinadas a la operación interna del establecimiento.
4. Área administrativa: recepción, encargada del control de ingreso, registro y atención al cliente.
5. Área complementaria: garaje para estacionamiento de vehículos.

Esta organización permite mantener el orden funcional y evitar interferencias entre actividades operativas y áreas de descanso.

1.14. SERVICIOS PROPUESTOS

La principal fuente de ingresos del proyecto es el servicio de hospedaje, el cual constituye la propuesta central de la hostería, sin embargo, existen actividades complementarias que la harán más competitiva. Se considera un servicio con infraestructura caracterizada por brindar comodidad en todas sus instalaciones, con habitaciones adecuadamente equipadas y diseñadas para garantizar una estadía confortable (Ver anexo); mientras que su descripción y características específicas se sistematizan en la tabla 6, que se presenta a continuación:

Tabla 6

Servicio Principal

Servicio	Descripción	Características principales
Hospedaje	El paquete de hospedaje contempla la noche de alojamiento e incluye el servicio de desayuno. Está orientado a brindar confort, tranquilidad y una experiencia agradable al huésped.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alojamiento por noche 2. Desayuno incluido 3. Habitaciones confortables 4. Vistas privilegiadas 5. Ambiente de descanso

Nota. Elaboración propia

Tabla 7*Servicios Complementarios*

Servicio	Descripción	Características principales
Restaurante	Servicio complementario disponible dentro de la hostería, que ofrece variedad de menús para almuerzo y merienda. Tiene un valor adicional al hospedaje.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menús variados 2. Ingredientes frescos 3. Servicio con costo adicional
Paseo a caballo	Actividad recreativa que se desarrollará en una ruta turística de la zona, garantizando la seguridad de los participantes.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ruta turística local 2. Guía acompañante 3. Uso de protecciones 4. Inducción previa de normas de seguridad 5. Snack
Senderismo guiado	Actividad que permite explorar lugares emblemáticos como Cotacachi, Cayapas y la laguna de Cuicocha, acompañado de un guía especializado.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recorridos turísticos 2. Guía durante todo el trayecto 3. Seguridad y uso de protecciones 4. Snack
Tour en ciclismo	Recorrido en bicicleta desde la hostería hasta la laguna de Cuicocha, guiado por un experto que proporciona información del entorno y garantiza la seguridad.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ruta hasta la laguna de Cuicocha 2. Guía especializado 3. Uso de protecciones 4. Snack

Nota. Elaborado a partir del estudio realizado

Las Tablas 6 y 7 son fundamentales dentro de la propuesta, ya que permiten estructurar de manera clara la oferta de servicios del proyecto, diferenciando el servicio principal de los servicios complementarios. La Tabla 6 define el hospedaje como el eje central de la propuesta, destacando sus características orientadas al confort y descanso del huésped, mientras que la Tabla 7 amplía la experiencia mediante actividades recreativas y servicios adicionales que fortalecen el valor agregado del establecimiento. En conjunto, ambas tablas evidencian que la propuesta no se limita únicamente al alojamiento, sino que busca ofrecer una experiencia integral que combine descanso, gastronomía y turismo de naturaleza, lo cual incrementa la competitividad del proyecto y su atractivo frente a la demanda turística actual.

1.15. PRESUPUESTO ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN

El monto presentado corresponde al presupuesto estimado para la construcción de la hostería, el cual contempla la ejecución integral de la infraestructura proyectada. El valor total de \$194.604,10 incluye los costos de materiales, mano de obra y demás rubros necesarios para el desarrollo de la edificación.

Tabla 8

Presupuesto

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.UNITARIO	P.TOTAL	%	AVANCE	COSTO	%	AVANCE	COSTO	%	AVANCE	COSTO
101	Replanteo y nivelación	m2	320	\$ 0,50	\$ 160,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
102	Excavación a mano/cimentación	m3	40	\$ 11,50	\$ 460,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
103	Relleno granular compactado	m3	90	\$ 10,50	\$ 945,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
104	Hormigón ciclópeo	m3	7	\$ 84,77	\$ 593,39	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
105	Replantillo de hormigón simple 140	m3	6	\$ 94,00	\$ 564,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
106	Plintos de hormigón 210 kg/cm2	m3	10,8	\$ 127,50	\$ 1.377,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
107	Cadenas de hormigón 210 kg/cm2	m3	6	\$ 195,20	\$ 1.171,20	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
108	Acero de refuerzo 4200 kg/cm2	kg	13000	\$ 1,80	\$ 23.400,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
109	Contrapiso Hs 180 kg/cm2	m2	150	\$ 25,00	\$ 3.750,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
110	Contrapiso de piso de piedra bola	m3	150	\$ 13,20	\$ 1.980,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
111	Alisado de piso de piso con helicóptero+sika floor (piso ind.brillante)	m2	220	\$ 1,15	\$ 253,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
112	Loza de hormigón alivianado PRIMER Y SEGUNDO PISO	m3	50	\$ 160,00	\$ 8.000,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
113	Vigas chanal	m2	200	\$ 10,00	\$ 2.000,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
114	Vigas chanal 14*14	m2	30	\$ 20,00	\$ 600,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
115	Ducla machimbrada	m2	160	\$ 19,00	\$ 3.040,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
116	Chova	m2	160	\$ 8,00	\$ 1.280,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
117	INTALACIÓN DE TEJA EN CUBIERTA ESPAÑOLA	m2	155	\$ 19,50	\$ 3.022,50	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
118	Canales de drenaje	ml	75	\$ 13,00	\$ 975,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-

119	Dinteles de hormigón armado	ml	25,5	\$ 42,50	\$ 1.083,75	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
120	Columnas H. A. 210kg/cm2	m3	14	\$ 205,00	\$ 2.870,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
121	Cajas de inspección 60*60cm	u	6	\$ 112,00	\$ 672,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
122	Mampostería ladrillo 15cm	m2	400	\$ 13,50	\$ 5.400,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
123	Veredas para exteriores	m2	30	\$ 25,00	\$ 750,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
124	Enlucido vertical liso	m2	1000	\$ 9,00	\$ 9.000,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
125	Meson de hormigón armado	m3	10	\$ 55,10	\$ 551,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
126	Estucado (interior y exterior)	m2	1000	\$ 4,60	\$ 4.600,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
127	Cerámica pared 30*30	m2	119	\$ 17,50	\$ 2.082,50	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
128	Porcelanato en piso 60*60	m2	290	\$ 25,00	\$ 7.250,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
129	Barredera	m	300	\$ 4,00	\$ 1.200,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
130	Cenefas de cerámica (mosaico)	m	40	\$ 10,80	\$ 432,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
131	Gradas acabado de tablón	ml	16	\$ 95,00	\$ 1.520,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
132	Pasamanos de madera	ml	4	\$ 50,00	\$ 200,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
133	Ventana AL-VID transparente 6mm	m2	70	\$ 80,00	\$ 5.600,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
136	Cerradura llave seguro (marca CESA)	u	6	\$ 25,00	\$ 150,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
137	Cerradura para baño (marca CESA)	u	5	\$ 22,00	\$ 110,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
138	Cerradura principal (Marca CESA)	u	1	\$ 120,00	\$ 120,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
139	Meson porcelanato importado (en cocinas y baño)	m	20	\$ 140,00	\$ 2.800,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
140	Extractor de cocina	u	1	\$ 490,00	\$ 490,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
141	Mueble bajo en Laurel	m2	20	\$ 150,00	\$ 3.000,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
142	Mueble alto en laurel	m2	42	\$ 130,00	\$ 5.460,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
143	Mueble para TV en laurel	m2	5	\$ 130,00	\$ 650,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
144	Puertas de madera en laurel	u	11	\$ 150,00	\$ 1.650,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
145	Puerta principal panelada en laurel	u	2	\$ 600,00	\$ 1.200,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
146	Protectores de puertas	m2	9	\$ 60,00	\$ 540,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
147	Puerta de hierro para bodega	u	1	\$ 120,00	\$ 120,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
148	Chimenea	u	1	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
149	Contrapiso garage	m2	50	\$ 25,00	\$ 1.250,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
150	Césped natural	m2	50	\$ 4,00	\$ 200,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
151	Pintura en paredes (interior y exterior sanitada)	m2	1000	\$ 4,50	\$ 4.500,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
152	Limpieza final de la obra	m2	400	\$ 1,00	\$ 400,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-

SUBTOTAL					\$ 124.167,34	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
	EQUIPAMIENTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.UNITARIO	P.TOTAL									
200	Cortinas tipo percieanas proyección domática	m	60	\$ 75,00	\$ 4.500,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
SUBTOTAL					\$ 4.500,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
	INTALACIONES DE ALARMA DSC 585	UNIDAD	CANTIDAD	P.UNITARIO	P.TOTAL									
300	Panel central de alarma DSC	u	1	\$ 128,80	\$ 128,80	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
301	Teclado LED DSC PC1555	u												
302	Sirena DSC 20W	u												
303	Caja metálica para central	u												
304	Transformador 16,5v POWER	u												
305	Batería de 12vdc 4,5A (6 horas de respaldo)	u												
306	Sensor de movimiento LC-100DSC	u	3	\$ 16,80	\$ 50,40	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
307	Sensor magnético para puertas y ventanas	u	3	\$ 3,36	\$ 10,08	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
308	Botón de emergencia (ideal como botón de pánico)	u	1	\$ 3,36	\$ 3,36	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
309	Comunicador GSM Sim Card 3g 4005K LAT	u	1	\$ 182,56	\$ 182,56	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
310	Cableado complete	u	1	\$ 20,00	\$ 20,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
311	Instalación y configuracion de equipos	u	1	\$ 150,00	\$ 150,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
312	Sistema de agua potable y presión	u	1		\$ 150,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
313	Sistema de agua	u	1		\$ 900,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
314	Cerramiento exterior y accesos	u	1		\$ 800,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
315	Paisajismo minimo	u	1		\$ 700,00	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
316	Mano de obra estimada	u	1		\$ 52.953,50	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
317	Diseño de interiores	u	1		\$ 9.266,86	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
318						0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
TOTAL CON MATERIAL					194.604,10									

Nota. Elaborado por el Arq. Carlos Amendariz

El presupuesto detallado permite visualizar de manera estructurada la inversión requerida para la construcción de la hostería, proporcionando una base sólida para el análisis financiero del proyecto. Asimismo, garantiza mayor claridad en la planificación de los recursos y en la toma de decisiones relacionadas con la ejecución de la obra.

1.16. INVERSIÓN INICIAL

La inversión inicial del proyecto comprende los activos fijos necesarios para la puesta en marcha de la hostería, incluyendo infraestructura, mobiliario, maquinaria y equipos requeridos para su adecuada operación. El monto total asciende a \$310.500,85, valor que contempla un 5% adicional por concepto de imprevistos, con el fin de cubrir posibles variaciones en los costos durante la ejecución. Cabe señalar que se dispone como aporte propio del terreno, valorado en \$70.000,00; por lo tanto, el financiamiento requerido para la implementación de los activos fijos corresponde a \$237.000,85, destinado a cubrir la construcción y el equipamiento necesario para su funcionamiento.

Tabla 9

Tabla de inversión Propiedad, Planta y Equipo

Concepto	Descripción	Valor (USD)
Terreno	Valor del terreno para el establecimiento	\$70.000,00
Edificio	Dos plantas	\$194.604,10
Muebles y enseres habitaciones	cama, colchon, veladores, lamparas, escritorios, aire acondicionado, secador cabello	\$9.775,00
Muebles y enseres de áreas sociales	sofas, mesas, centrales, mesa de juegos, estantes de libros, iluminación	\$4.180,00
Maquinaria y equipo de lavandería	lavadora, secadora, lavadero, mesa de planchado, plancha industrial, estanterías metálicas, tendedero metálico, extintor	\$2.255,00

Concepto	Descripción	Valor (USD)
Equipo de oficina y recepción	Computador, impresora	\$805,00
Maquinaria y equipo de cocina	cocina industrial, refrigerador, congelador, mesones de acero	\$3.025,00
Mobiliario de cocina y comedor	utensilios, vajillas, mesas, sillas	\$4.200,00
Equipos recreativos y turísticos	bicicletas, protección, bastones de hiking, botiquines	\$4.596,00
Equipos e instalaciones sanitarias	Toallero, jabonera, basureros, espejo, secador	\$900,00
Muebles y enseres terraza	mesas, sillas, sombrillas, taburetes	\$1.330,00
Subtotal inversión inicial		\$295.715,10
Imprevistos		\$14.785,75
Total		\$310.500,85

Nota. Elaboración propia

La Tabla 9, muestra que la inversión inicial establece de manera estructurada los recursos requeridos para la ejecución del proyecto, incorporando un margen de contingencia que fortalece la planificación financiera. El aporte del terreno como activo propio contribuye a disminuir el requerimiento de financiamiento externo, consolidando así una estructura financiera más sólida y favorable para la viabilidad del proyecto.

1.17. CAPITAL DE TRABAJO

El capital de trabajo contempla los recursos financieros necesarios para garantizar el funcionamiento operativo del proyecto durante su fase inicial. Este rubro incluye gastos relacionados con personal, insumos, servicios básicos, mantenimiento, alimentación, publicidad y demás costos indispensables para la prestación continua de los servicios. El monto total asciende a \$39.267,89, valor estimado para cubrir las operaciones correspondientes a los tres primeros meses de funcionamiento, asegurando la estabilidad financiera en la etapa inicial del proyecto.

Tabla 10

Capital de trabajo para la hostería turística

Capital de Trabajo		
Insumos de limpieza	\$	240,00
Servicios básicos	\$	327,00
Mantenimiento Menor	\$	155,56
Personal de limpieza	\$	1.862,69
Chef	\$	1.862,69
Ayudante de cocina	\$	1.862,69
Guía turístico	\$	1.862,69
Recepcionista	\$	1.862,69
Gerente (propietario)	\$	2.289,20
Contador	\$	1.862,69
Suministros de oficina	\$	90,00
Publicidad básica	\$	240,00
Amenities (kit hotelero)	\$	3.600,00
Alimentación	\$	3.150,00
Arriendo de caballos	\$	7.200,00
Snack	\$	3.240,00
alimentación/ restaurante	\$	7.560,00
Total	\$	39.267,89

Nota. Elaboración propia

En síntesis, el capital de trabajo constituye un elemento fundamental dentro de la estructura financiera, ya que garantiza la liquidez necesaria para sostener las operaciones durante los tres primeros meses de actividad. Esta previsión fortalece la planificación financiera y reduce el riesgo operativo en la fase de puesta en marcha del proyecto.

1.18. NÓMINA

Para la operación de la hostería se estima la contratación de siete empleados, distribuidos entre el área operativa y administrativa, con el fin de garantizar el adecuado

funcionamiento del establecimiento y la correcta prestación de los servicios ofertados. La estructura salarial considera el sueldo básico unificado para la mayoría del personal, incluyendo los beneficios de ley como décimo tercero, décimo cuarto y aporte patronal, conforme a la normativa laboral vigente. Cabe señalar que, a excepción del gerente quien percibe una remuneración superior en función de sus responsabilidades de dirección y administración, el resto de colaboradores mantiene una remuneración equivalente al salario básico. El costo total mensual de la nómina asciende a \$4.488,44, conforme se detalla en la tabla 11.

Tabla 11

Distribución nómina

CONCEPTO	SUELDO	DÉCIMO TERCERO	DÉCIMO CUARTO	APORTE PATRONAL	TOTAL
Limpieza	\$ 482,00	\$ 40,17	\$ 40,17	\$ 58,56	\$ 620,90
Chef	\$ 482,00	\$ 40,17	\$ 40,17	\$ 58,56	\$ 620,90
Ayudante de cocina	\$ 482,00	\$ 40,17	\$ 40,17	\$ 58,56	\$ 620,90
Guía turístico	\$ 482,00	\$ 40,17	\$ 40,17	\$ 58,56	\$ 620,90
Recepcionista	\$ 482,00	\$ 40,17	\$ 40,17	\$ 58,56	\$ 620,90
Gerente	\$ 600,00	\$ 50,00	\$ 40,17	\$ 72,90	\$ 763,07
Contador	\$ 482,00	\$ 40,17	\$ 40,17	\$ 58,56	\$ 620,90
Total	\$ 3.492,00	\$ 291,00	\$ 281,17	\$ 424,28	\$ 4.488,44

Nota. Elaboración propia

En síntesis, la estructura de la nómina refleja una planificación acorde a las necesidades operativas del proyecto, incorporando las obligaciones laborales establecidas por ley y garantizando una distribución salarial coherente con las funciones asignadas. Esta organización del talento humano contribuye a la sostenibilidad y estabilidad operativa del establecimiento.

1.19. COSTOS Y GASTOS DEL SERVICIO

El análisis de costos y gastos del proyecto permite identificar de manera detallada el desembolso de dinero necesario para la operación de la hostería, considerando valores unitarios, diarios, mensuales y anuales. Dentro de esta estructura se incluyen costos directos asociados a la prestación de los servicios turísticos, así como gastos operativos, administrativos y depreciaciones. El total mensual asciende a \$14.430,89, equivalente a un costo anual de \$173.170,63, cifras que constituyen la base para la proyección del flujo de caja y la evaluación de la rentabilidad del proyecto, conforme se detalla en la tabla.

Tabla 12

Costos y gastos para la operación de la hostería “Senderos de Aventura”.

Costos/ Gastos	Unitario	Diario	Mensual	Anual
Insumos de limpieza	\$ 0,33	\$ 2,67	\$ 80,00	\$ 960,00
Servicios básicos	\$ 0,45	\$ 3,63	\$ 109,00	\$ 1.308,00
Mantenimiento				
Menor	\$ 0,22	\$ 1,73	\$ 51,85	\$ 622,22
Amenities (kit hotelero)	\$ 5,00	\$ 40,00	\$ 1.200,00	\$ 14.400,00
Alimentación	\$ 3,50	\$ 35,00	\$ 1.050,00	\$ 12.600,00
Arriendo de caballos	\$ 20,00	\$ 80,00	\$ 2.400,00	\$ 28.800,00
Snack	\$ 3,00	\$ 36,00	\$ 1.080,00	\$ 12.960,00
alimentación/ restaurante	\$ 10,50	\$ 84,00	\$ 2.520,00	\$ 30.240,00
Depreciaciones	\$ 4,47	\$ 44,72	\$ 1.341,59	\$ 16.099,07
Sueldos y salarios	\$ 18,70	\$ 149,61	\$ 4.488,44	\$ 53.861,34
Suministros de oficina	\$ 0,13	\$ 1,00	\$ 30,00	\$ 360,00
Publicidad básica	\$ 0,33	\$ 2,67	\$ 80,00	\$ 960,00
Total	\$ 66,64	\$ 481,03	\$ 14.430,89	\$ 173.170,63

Nota. Elaboración propia

La estructura de costos y gastos evidencia que los rubros de mayor incidencia corresponden a sueldos y salarios, alimentación/restaurante y arriendo de caballos, los cuales están directamente relacionados con la prestación de los servicios principales y

complementarios del proyecto. La inclusión de la depreciación permite reflejar el desgaste de los activos y proyectar de manera más realista la situación financiera. Este análisis resulta fundamental para determinar el punto de equilibrio, fijar el precio de venta al público, evaluar la rentabilidad y garantizar una adecuada planificación financiera que asegure la sostenibilidad del proyecto en el tiempo.

1.20. FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Para la ejecución del proyecto se requiere financiamiento externo, debido a que el aporte propio se limita al terreno valorado en \$70.000,00. En este contexto, se proyecta gestionar un crédito productivo en BanEcuador por un monto de \$284.358,00, destinado a cubrir la inversión en infraestructura, inventarios, equipamiento y capital de trabajo necesarios para la puesta en marcha de la hostería.

El financiamiento se plantea a un plazo de 5 años, con una tasa de interés anual del 10,63%, bajo el sistema de amortización francés y con pagos de forma anual. Se seleccionó BanEcuador como entidad financiera debido a que sus líneas de crédito están orientadas al fortalecimiento del sector productivo y turístico, especialmente en zonas rurales, lo cual se ajusta a la naturaleza y escala del proyecto. Si bien existen otras alternativas de financiamiento como la Corporación Financiera Nacional (CFN) o Banco del Pacífico, se consideró que BanEcuador ofrece condiciones más alineadas con emprendimientos en fase inicial, facilitando el acceso a recursos para proyectos de carácter productivo y turístico rural.

Con la información previamente detallada, se cuenta con los elementos necesarios para proceder a la elaboración de los estados financieros proforma, los cuales se presentan a continuación:

1.21. ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL PROFORMA

El Estado de Situación Financiera Inicial Proforma al 1 de enero de 202X refleja la estructura económica y financiera del proyecto al inicio de sus operaciones. El total de activos asciende a \$354.357,74, conformado por activos corrientes por \$58.642,64 y

activos no corrientes por \$295.715,10. Dentro del activo corriente, el valor registrado en bancos corresponde al efectivo proveniente del capital de trabajo y del rubro destinado a imprevistos, recursos que, al no haber sido aún utilizados, se mantienen disponibles en caja. Asimismo, se incluye el rubro de inventarios, correspondiente a bienes necesarios para la operación inicial del establecimiento, debidamente valorados dentro de esta categoría.

Por su parte, el activo no corriente está compuesto principalmente por propiedad, planta y equipo requeridos para la puesta en marcha del proyecto. En cuanto a la estructura de financiamiento, se contempla un pasivo no corriente por \$284.357,74, correspondiente al préstamo bancario destinado a cubrir la adquisición y construcción de los activos necesarios. El patrimonio asciende a \$70.000,00, valor que representa el aporte propio del proyecto, constituido exclusivamente por el terreno. La composición detallada de estos rubros se presenta en la tabla siguiente:

Tabla 13

Estado de Situación Financiera Proforma de la hostería “Senderos de Aventura”.

Hostería Turística “Senderos de Aventura”	
Estado de Situación Financiera Inicial Proforma	
1 de Enero del 20XX	
ACTIVOS	
Activo Corriente	
Bancos	\$ 54.053,64
inventario consumo	\$ 4.589,00
Total Activo Corriente	\$ 58.642,64
Activo no corriente	
Propiedad, planta y equipo	
Terreno	\$ 70.000,00
Edificio	\$ 194.604,10
Muebles y enseres	\$ 19.485,00

Maquinaria	\$	5.280,00
Equipo de oficina y recepción	\$	850,00
Equipos	\$	5.496,00
Total Activo No Corriente	\$	295.715,10
Total Activos	\$	354.357,74
PASIVOS		
Pasivo No Corriente		
Préstamos bancario	\$	284.357,74
Total Pasivos	\$	284.357,74
PATRIMONIO		
Capital	\$	70.000,00
Total patrimonio	\$	70.000,00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$	354.357,74

Nota. Elaboración propia

El Estado de situación financiera inicial proforma evidencia que el proyecto se encuentra respaldado por una inversión significativa en activos fijos, financiados principalmente mediante deuda bancaria y complementados por el aporte propio del terreno. La disponibilidad de efectivo proveniente del capital de trabajo y de los imprevistos fortalece la liquidez inicial, mientras que la correcta correspondencia entre activos y la suma de pasivos más patrimonio confirma el equilibrio contable del proyecto. Esta estructura constituye la base para evaluar su rentabilidad, capacidad de pago y sostenibilidad financiera en los períodos posteriores.

1.22. DISTRIBUCIÓN DEL FINANCIAMIENTO

Una vez definido el monto y las condiciones del crédito proyectado en Banecuador, se establece la distribución de los recursos con el fin de garantizar una adecuada aplicación del financiamiento. El total de \$284.358,00 se destina a cubrir la inversión en infraestructura y equipamiento, el rubro de imprevistos equivalente al 5%, y el capital de trabajo requerido para los primeros tres meses de operación, conforme se detalló en las Tablas 9 y 10.

Tabla 14

Distribución del Financiamiento

Concepto	Valor
Infraestructura, Inventario y equipamiento	\$ 230.304,10
Imprevistos (5 %)	\$ 14.785,75
Capital de trabajo	\$ 39.267,89
Inversión total	\$ 284.357,74

Nota. Elaboración propia

La distribución proyectada del financiamiento evidencia una planificación estructurada y técnicamente sustentada, asegurando que los recursos del crédito cubran tanto los activos fijos como la liquidez operativa inicial. Esta asignación estratégica fortalece la viabilidad financiera del proyecto, ya que permite iniciar operaciones con una base sólida de infraestructura y con capacidad para afrontar los costos operativos durante la etapa inicial.

1.23. AMORTIZACIÓN DE CRÉDITO

Con la finalidad de analizar el comportamiento financiero del crédito solicitado a BanEcuador, se elabora la tabla de amortización bajo el sistema francés, el cual se caracteriza por mantener una cuota fija durante todo el período del préstamo.

El crédito asciende a \$284.358,00, con una tasa de interés anual del 10,63%, un plazo de 5 años y pagos realizados de forma anual. Mediante este sistema, cada cuota anual es constante, sin embargo, la composición interna de la misma varía, ya que en los primeros años se paga una mayor proporción de intereses y una menor proporción de capital, mientras que en los últimos años sucede lo contrario.

En la tabla 15 se detalla la distribución anual del saldo inicial, el interés generado, la amortización de capital, la cuota total y el saldo final hasta la cancelación total de la obligación.

Tabla 15

Amortización de crédito

BanEcuador
Metodo Francés

Año	Saldo inicial	Interés (10,63%)	Amortización	Cuota	Saldo final
0	\$ 284.358,00				
1	\$ 238.361,24	\$ 30.227,26	\$ 45.996,76	\$ 76.224,02	\$ 238.361,24
2	\$ 187.475,01	\$ 25.337,80	\$ 50.886,22	\$ 76.224,02	\$ 187.475,01
3	\$ 131.179,59	\$ 19.928,59	\$ 56.295,43	\$ 76.224,02	\$ 131.179,59
4	\$ 68.899,96	\$ 13.944,39	\$ 62.279,63	\$ 76.224,02	\$ 68.899,96
5	\$ 0	\$ 7.324,07	\$ 68.899,95	\$ 76.224,02	\$ 0

Nota. Cálculos realizados mediante el simulador de crédito de BanEcuador.

La tabla de amortización demuestra que el crédito puede ser cubierto mediante cuotas anuales fijas de \$76.224,02, permitiendo una disminución progresiva del saldo hasta su cancelación total en el quinto año. El sistema francés garantiza estabilidad en los pagos y facilita la planificación financiera del proyecto, evidenciando su viabilidad para asumir el financiamiento adquirido.

1.24. DETERMINACIÓN DE PRECIO DE VENTA AL PÚBLICO (PVP)

Una vez definidos y detallados los servicios turísticos en las Tablas 6 y 7, resulta necesario establecer los precios que conformarán la propuesta económica del proyecto. En este sentido, a continuación se presentan los valores fijados para cada servicio, los cuales forman parte de la oferta turística.

Tabla 16

Oferta de servicios en la hostería “Senderos de Aventura”

Servicios	Descripción	PVP
Hospedaje + Desayuno	1 noche	\$ 42,08
Cabalgata	Guiado rutas turísticas, protecciones, snack	\$ 32,34
Senderismo	Guiado por rutas, incluye snack, equipo (bastones)	\$ 19,40
Ciclismo	Ruta específica, transporte, snack, guianza	\$ 22,43
Restaurante	Almuerzo y merienda	\$ 13,65

Nota. Elaboración propia

Para la determinación de los precios de los servicios turísticos ofertados, se realizó el cálculo del costo total unitario de cada actividad, incorporando los costos fijos y variables asociados a su prestación. Posteriormente, se aplicó un margen de rentabilidad, establecido en función de la estructura de costos y del análisis comparativo con la oferta existente en el mercado. A continuación, se presenta la estructura consolidada de costos y precios de venta correspondientes a cada servicio:

Tabla 17

Estructura de costos y determinación de precio de venta al público

Servicio	Costo Total Unitario	Margen de Utilidad	PVP
Hospedaje + desayuno	\$33,14	\$8,95	\$42,08
Cabalgata	\$25,87	\$6,47	\$32,34
Ciclismo	\$16,02	\$6,41	\$22,43
Senderismo	\$13,47	\$5,93	\$19,40
Restaurante	\$10,92	\$2,73	\$13,65

Nota. Datos calculados y organizados por el autor

En síntesis, el proceso de determinación de precios se basó en un análisis técnico de costos y en criterios estratégicos de rentabilidad. De esta manera, los precios establecidos no solo aseguran la viabilidad económica, el equilibrio financiero y la sostenibilidad a largo plazo de la propuesta turística, sino que también la hacen competitiva en el mercado.

1.25. PUNTO DE EQUILIBRIO

La evaluación del punto de equilibrio constituye un análisis fundamental para estimar la viabilidad financiera de la hostería turística. Este análisis permite identificar el nivel mínimo de ocupación requerido para cubrir los costos asociados al proyecto y, al mismo tiempo, proporciona información valiosa para la toma de decisiones estratégicas orientadas a garantizar la sostenibilidad económica.

Considerando costos fijos totales de \$74.170,63 y un margen de contribución unitario de \$33,58, el punto de equilibrio se determina en 2.209 personas que deben alojarse anualmente, lo que corresponde a \$92.943,90 en ingresos, con un precio de venta unitario de \$42,08.

Para su determinación, se aplica las siguientes fórmula:

1. Punto de equilibrio = Costos fijos / Margen de contribución
2. Margen de Contribución = Precio de Venta Unitario – Costos Variables Unitario

$$\text{Punto de equilibrio (unidades)} = \frac{74.170,63}{33,58} = 2209$$

$$\text{Punto de equilibrio (dólares)} = 2209 \times \$42,08 = \$92.943,90$$

El cálculo evidencia que la hostería requiere alcanzar un nivel mínimo de ocupación para cubrir sus costos y generar rentabilidad. Este valor constituye una guía esencial para la planificación de estrategias comerciales, tales como promociones, paquetes turísticos y políticas de ocupación. Asimismo, ofrece a los inversionistas y al equipo administrativo una referencia clara para evaluar el riesgo financiero y establecer metas precisas que aseguren la sostenibilidad del proyecto.

1.26. INGRESOS PROYECTADOS

Se expone la proyección de ingresos anuales para la hostería turística, considerando los principales servicios ofrecidos: alojamiento, restaurante y actividades recreativas como cabalgatas, ciclismo y trekking. Los valores fueron estimados a partir de la cantidad de servicios ofertados mensualmente, sus precios unitarios y la demanda proyectada, obtenida mediante la encuesta aplicada a turistas nacionales y extranjeros. Según los resultados, aproximadamente el 80 % de los encuestados manifestó haber tenido experiencias de hospedaje en zonas rurales y expresó interés en hospedarse nuevamente en este tipo de entornos, con preferencia en la zona rural de Cotacachi. Además, un porcentaje significativo indicó disposición a pagar un valor adicional por actividades complementarias, particularmente aquellas vinculadas al turismo de aventura.

Los ingresos proyectados reflejan esta demanda: el alojamiento constituye la fuente principal con aproximadamente \$121.197,13 anuales (cerca del 45 % del total), seguido de las cabalgatas con \$55.880,67; el restaurante con \$39.312, el senderismo con \$39.113,45 y el ciclismo con \$16.152,02. En conjunto, estos servicios permiten estimar ingresos anuales de \$271.655,27 evidenciando un flujo económico sólido y diversificado, cuyos detalles se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 18

Proyección de ingresos anuales por servicio

Concepto	Descripción	Cantidad mensual(s)	Cantidad anual(s)	Precio unitario	Ingreso anual
Alojamiento	una noche + desayuno	240	2880	\$ 42,08	\$ 121.197,13
Restaurante	Almuerzo, merienda	240	2880	\$ 13,65	\$ 39.312,00
Cabalgata	Tour en caballo	144	1728	\$ 34,93	\$ 55.880,67
Ciclismo	Tour en bicicleta	60	720	\$ 22,43	\$ 16.152,02
Senderismo	Tour con guianza	168	2016	\$ 19,40	\$ 39.113,45
Total ingresos anuales					\$ 271.655,27

Nota. La demanda considerada se obtuvo a partir de los resultados de la encuesta, tomando en cuenta a los clientes que manifestaron su interés en hospedarse y en contratar servicios adicionales.

La estructura de ingresos proyectada asegura la viabilidad financiera del proyecto y refleja un potencial atractivo para el mercado turístico. La combinación de alojamiento y actividades recreativas, especialmente de aventura, posiciona a la hostería de manera competitiva y favorece su crecimiento sostenible.

1.27. ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA

La tabla 19 presenta la proyección financiera de la hostería turística para los primeros cinco años de operación, considerando los ingresos generados por alojamiento, restaurante y actividades recreativas, así como los costos asociados y los gastos financieros proyectados. Los ingresos totales reflejan la demanda estimada a partir de los resultados de la encuesta, mientras que los costos y gastos se calcularon en función de los recursos requeridos para el funcionamiento óptimo de la hostería. El crecimiento proyectado de los ingresos y costos para los años siguientes se realizó considerando una inflación anual promedio del 1,84 %, calculada con base en la media ponderada de los últimos cinco años. Por su parte, los gastos financieros corresponden a los intereses generados por el préstamo solicitado para el financiamiento de la hostería, con un plazo de cinco años (ver tabla 15). Esta proyección permite visualizar la evolución esperada de la rentabilidad del proyecto y su capacidad para generar flujo de caja positivo a lo largo del tiempo.

Tabla 19

Estado de Resultados de Operaciones Integrales proyectado a 5 años

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos totales	\$ 271.655,27	\$ 276.800,42	\$ 282.043,02	\$ 287.384,91	\$ 292.827,99
Costos totales	\$ 177.759,63	\$ 180.821,48	\$ 183.941,32	\$ 186.753,59	\$ 189.992,73
Utilidad bruta	\$ 93.895,64	\$ 95.978,94	\$ 98.101,70	\$ 100.631,33	\$ 102.835,26
Gastos financieros	\$ 30.227,26	\$ 25.337,80	\$ 19.928,59	\$ 13.944,39	\$ 7.324,07
Utilidad neta	\$ 63.668,39	\$ 70.641,14	\$ 78.173,11	\$ 86.686,94	\$ 95.511,19

Nota. Elaboración propia

Según las proyecciones, los ingresos totales muestran un crecimiento sostenido, pasando de \$271.655 en el primer año a \$292.828 en el quinto año, reflejando el ajuste por inflación. La utilidad neta presenta un incremento progresivo, evidenciando que la hostería no solo cubriría sus costos y gastos financieros desde el primer año, sino que también generaría rentabilidad creciente. Estos resultados muestran que el proyecto posee un potencial económico sólido y sostenible, garantizando su viabilidad financiera.

1.28. FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO A CORTO PLAZO 5 AÑOS

Para evaluar la viabilidad financiera del proyecto de creación de la hostería turística en Cotacachi, se elaboró una proyección del flujo de caja a cinco años, periodo de tiempo que fue solicitado por el inversionista. Este análisis permite determinar la capacidad del proyecto para generar ingresos suficientes que cubran los costos operativos, gastos financieros y la inversión inicial, así como para producir utilidades sostenibles en el tiempo. La proyección incluye los ingresos provenientes de alojamiento, restaurante y actividades turísticas complementarias, y los costos asociados a operación, mantenimiento, personal y gastos financieros. Además, se incorporó un porcentaje de imprevistos del 5% únicamente en el primer año, considerando eventos no anticipados, con el fin de reflejar la realidad operativa y financiera de la hostería. A continuación se detalla en la tabla 20.

Tabla 20*Flujo de efectivo proyectado a 5 años*

Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inversión	\$ 354.357,74					
(-)Propiedad, planta y equipo						
- Terreno	\$ -70.000,00					
Inversión inicial	\$ 284.357,74					
Ingresos						
Alojamiento		\$ 121.197,13	\$ 123.492,61	\$ 125.831,56	\$ 128.214,81	\$ 130.643,19
Restaurante		\$ 39.312,00	\$ 40.056,57	\$ 40.815,24	\$ 41.588,28	\$ 42.375,96
Cabalgata		\$ 55.880,67	\$ 56.939,05	\$ 58.017,48	\$ 59.116,33	\$ 60.235,99
Ciclismo		\$ 16.152,02	\$ 16.457,94	\$ 16.769,65	\$ 17.087,27	\$ 17.410,90
Trekking/Senderismo		\$ 39.113,45	\$ 39.113,45	\$ 39.854,26	\$ 40.609,10	\$ 41.378,23
Total ingresos anuales	\$ 284.357,74	\$ 271.655,27	\$ 276.800,42	\$ 282.043,02	\$ 287.384,91	\$ 292.827,99
Costos						
Insumos de limpieza		\$ 960,00	\$ 978,18	\$ 996,71	\$ 1.015,59	\$ 1.034,82
Servicios básicos		\$ 1.308,00	\$ 1.332,77	\$ 1.358,02	\$ 1.383,74	\$ 1.409,95
Mantenimiento Menor		\$ 622,22	\$ 634,00	\$ 646,01	\$ 658,25	\$ 670,72
Amenities (kit hotelero)		\$ 14.400,00	\$ 14.672,74	\$ 14.950,64	\$ 15.233,80	\$ 15.522,33
Arriendo caballos		\$ 28.800,00	\$ 29.345,47	\$ 29.901,28	\$ 30.467,61	\$ 31.044,66
Alimentación		\$ 12.600,00	\$ 12.838,64	\$ 13.081,81	\$ 13.329,58	\$ 13.582,04
Snack		\$ 12.960,00	\$ 13.205,46	\$ 13.455,57	\$ 13.710,42	\$ 13.970,10
alimentación/ restaurante		\$ 30.240,00	\$ 30.812,75	\$ 31.396,34	\$ 31.990,99	\$ 32.596,89
Sueldos y Salarios		\$ 53.861,34	\$ 54.881,47	\$ 55.920,92	\$ 56.980,07	\$ 58.059,27

Gastos												
Depreciación	\$	16.099,07	\$	16.099,07	\$	16.099,07	\$	15.732,40	\$	15.732,40		
Publicidad básica	\$	960,00	\$	978,18	\$	996,71	\$	1.015,59	\$	1.034,82		
Suministros de oficina	\$	360,00	\$	366,82	\$	373,77	\$	380,85	\$	388,06		
Otros gastos	\$	4.589,00	\$	4.675,92	\$	4.764,48	\$	4.854,72	\$	4.946,67		
Gastos Financieros												
Cuota	\$	45.996,76	\$	50.886,22	\$	56.295,43	\$	62.279,63	\$	68.899,95		
Interés	\$	30.227,26	\$	25.337,80	\$	19.928,59	\$	13.944,39	\$	7.324,07		
Total egresos anuales	\$	284.357,74	\$	253.983,65	\$	257.045,50	\$	260.165,34	\$	262.977,61	\$	266.216,75
Utilidad antes de IR Y PT	\$	22.862,86	\$	17.671,62	\$	19.754,92	\$	21.877,68	\$	24.407,31		
Imprevistos 5%	\$	12.699,18										
Flujo de caja	\$	4.972,44	\$	19.754,92	\$	21.877,68	\$	24.407,31	\$	26.611,24		
Saldo inicial / Caja	\$	-	\$	-	\$	4.972,44	\$	24.727,36	\$	46.605,04	\$	71.012,35
Flujo de Caja	\$	284.357,74	\$	4.972,44	\$	24.727,36	\$	46.605,04	\$	71.012,35	\$	97.623,59

Nota. Elaboración propia

El flujo de caja proyectado evidencia que, desde el primer año de operación, la hostería genera saldos positivos, incluso después de incluir el porcentaje destinado a imprevistos, indicando una adecuada recuperación de la inversión inicial. Asimismo, se observa un crecimiento constante en los años siguientes, lo que refleja la solidez financiera del proyecto y su capacidad para afrontar imprevistos y cubrir obligaciones. Estos resultados confirman que la hostería es financieramente viable y presenta un atractivo potencial para inversionistas interesados en el desarrollo del turismo rural en Cotacachi.

1.29. VALOR ACTUAL NETO (VAN)

Para evaluar la viabilidad financiera de la hostería turística en la comunidad de Chilcapamba, Cotacachi, se determinó el Valor Actual Neto (VAN) utilizando una tasa de descuento equivalente a la tasa de interés del préstamo bancario, la cual es de 10,63% anual, aplicada durante un horizonte de 5 años, de acuerdo con el flujo de caja proyectado anteriormente. Este análisis permite cuantificar, en términos monetarios, la rentabilidad esperada del proyecto considerando el costo del financiamiento. El resultado se obtiene mediante la siguiente fórmula:

Fórmula

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+r)^t} - I_0$$

Tabla 21

Valor Actual Neto (VAN) proyectado a 5 años

Año	Flujo (USD)
1	4.972,44
2	24.727,36

Año	Flujo (USD)
3	46.605,04
4	71.012,35
5	97.623,59

Nota. Valores tomados del total del flujo de caja

Año 1

$$\frac{4.972,44}{(1 + 0,1063)^1} = \frac{4.972,44}{1,1063} = 4.494,29$$

Año 2

$$\frac{24.727,36}{(1 + 0,1063)^2} = \frac{24.727,36}{1,2239} = 20.204,56$$

Año 3

$$\frac{46.605,04}{(1 + 0,1063)^3} = \frac{46.605,04}{1,3541} = 34.418,79$$

Año 4

$$\frac{71.012,35}{(1 + 0,1063)^4} = \frac{71.012,35}{1,4980} = 47.411,03$$

Año 5

$$\frac{97.623,59}{(1 + 0,1063)^5} = \frac{97.623,59}{1,6573} = 58.907,13$$

$$\sum VP = 4.494,29 + 20.204,56 + 34.418,79 + 47.411,03 + 58.907,13 = 165.435,80$$

$$165.435,80 - 284.357,74$$

$$\mathbf{VAN = - 118.921,94}$$

El cálculo del VAN arrojó un valor de -\$118.921,94, lo que indica que, bajo las condiciones actuales de ingresos, costos y la tasa de interés del financiamiento, la recuperación total de la inversión inicial no se logra concretar en el horizonte de cinco años. Este resultado no refleja un desempeño negativo del proyecto, sino que es consecuencia del elevado monto de la inversión asumido por un único inversionista y del corto plazo de análisis, conforme a lo solicitado por el inversionista. Es importante destacar que esta situación es habitual en proyectos del sector de hostelería y turismo, dado que la recuperación de inversiones significativas en infraestructura suele requerir plazos más prolongados para alcanzar la rentabilidad completa.

No obstante, el proyecto genera ganancias desde el primer año, por lo que el VAN negativo en este periodo no debe interpretarse como un desempeño desfavorable, sino como una consecuencia natural del horizonte de evaluación relativamente corto. En este contexto, para optimizar la viabilidad financiera, se podrían considerar alternativas tales como ampliar el horizonte de análisis o aliarse con otro socio inversionista.

1.30. TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

La evaluación financiera del proyecto se realizó también mediante la Tasa Interna de Retorno (TIR). Para el cálculo de la TIR se utilizó el método de interpolación, que consiste en estimar la tasa exacta donde el VAN se iguala a cero. Como referencia para la interpolación se consideraron tasas de descuento del 0% y -5%, seleccionadas estratégicamente: 0% permite observar el VAN sin ajustar por el valor del dinero, y -5% se eligió para garantizar que uno de los VAN resultara positivo y el otro negativo, condición necesaria para aplicar la interpolación. Es importante destacar que estas tasas

no representan la tasa de financiamiento ni el riesgo real del proyecto, sino que son únicamente herramientas para estimar la TIR. Se calcula mediante la siguiente fórmula:

1. R/ Interés= 0%

$$TIR = r_1 + \left(\frac{VAN_1}{VAN_1 - VAN_2} \right) (r_2 - r_1)$$

$$-284.375,74 + \frac{4.972,44}{(1+0)^1} + \frac{24.727,36}{(1+0)^2} + \frac{46.605,04}{(1+0)^3} + \frac{71.012,35}{(1+0)^4} + \frac{97.623,5}{(1+0)^5}$$

$$VAN = -284.357,74 + (4.972,44 + 24.727,36 + 46.605,04 + 71.012,35 + 97.623,5)$$

$$VAN (0\%) = -284.357,74 + 244.940,78$$

$$VAN (0\%) = -39.416,96$$

2. R/ Interés= -5%

$$(1 - 0,05) = 0,95$$

$$TIR = r_1 + \left(\frac{VAN_1}{VAN_1 - VAN_2} \right) (r_2 - r_1)$$

$$-284.375,74 + \frac{4.972,44}{(0,95)^1} + \frac{24.727,36}{(0,95)^2} + \frac{46.605,04}{(0,95)^3} + \frac{71.012,35}{(0,95)^4} + \frac{97.623,5}{(0,95)^5}$$

$$VAN = -284.357,74 + (5.234,15 + 27.407,45 + 54.341,48 + 87.194,15 + 126.165,18)$$

$$VAN (-5\%) = +300.342,41 - 284.357,74$$

$$VAN (-5\%) = +15.984,67$$

Formula de la TIR por interpolación

$$TIR = -5\% + \left(\frac{15.984,67}{15.984,67 - (-39.414,96)} \right) (0\% - (-5\%))$$

$$TIR = -5\% + 1,31\%$$

$$\mathbf{TIR = - 3,69\%}$$

Los cálculos arrojaron un VAN de -\$39.416,96 al 0% y un VAN de \$15.984,67 al -5%, lo que da lugar a una TIR interpolada de -3,69%. Esta TIR negativa indica que, dentro del horizonte de cinco años, el proyecto aún no recupera completamente la inversión inicial considerando el valor del dinero en el tiempo. Esto es normal en proyectos de hostelería y turismo con inversiones iniciales elevadas y flujos de caja crecientes. El VAN negativo y la TIR de -3,69% reflejan que el horizonte de cinco años es relativamente corto frente a la inversión inicial.

En síntesis, los resultados obtenidos evidencian que se trata de una inversión de mayor a 5 años. Si bien el proyecto genera utilidades desde el primer año de operación, el monto de la inversión inicial requiere un período mayor para su recuperación total. Desde un punto de vista profesional, y considerando que se trata de un único accionista que asume la totalidad de la inversión, se plantea una nueva proyección financiera a siete años, como se presenta en la siguiente tabla:

1.31. FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 7 AÑOS

Tabla 22

Flujo de caja a 7 años

Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Inversión	\$ 354.357,74							
(-)Propiedad, planta y equipo - Terreno	\$ -70.000,00							
Inversión inicial	\$ 284.357,74							
Ingresos								
Alojamiento		\$ 121.197,13	\$ 123.492,61	\$ 125.831,56	\$ 128.214,81	\$ 130.643,19	\$ 133.117,58	\$ 135.638,82
Restaurante		\$ 39.312,00	\$ 40.056,57	\$ 40.815,24	\$ 41.588,28	\$ 42.375,96	\$ 43.178,56	\$ 43.996,37
Cabalgata		\$ 55.880,67	\$ 56.939,05	\$ 58.017,48	\$ 59.116,33	\$ 60.235,99	\$ 61.376,86	\$ 62.539,34
Ciclismo		\$ 16.152,02	\$ 16.457,94	\$ 16.769,65	\$ 17.087,27	\$ 17.410,90	\$ 17.740,66	\$ 18.076,67
Trekking/Senderismo		\$ 39.113,45	\$ 39.854,26	\$ 40.609,10	\$ 41.378,23	\$ 42.161,94	\$ 42.960,48	\$ 43.774,16
Total ingresos anuales	\$ 284.357,74	\$ 271.655,27	\$ 276.800,42	\$ 282.043,02	\$ 287.384,91	\$ 292.827,99	\$ 298.374,15	\$ 304.025,35
Costos								
Insumos de limpieza		\$ 960,00	\$ 978,18	\$ 996,71	\$ 1.015,59	\$ 1.034,82	\$ 1.054,42	\$ 1.074,39
Servicios básicos		\$ 1.308,00	\$ 1.332,77	\$ 1.358,02	\$ 1.383,74	\$ 1.409,95	\$ 1.436,65	\$ 1.463,86
Mantenimiento Menor Amenities (kit hotelero)		\$ 622,22	\$ 634,00	\$ 646,01	\$ 658,25	\$ 670,72	\$ 683,42	\$ 696,36
		\$ 14.400,00	\$ 14.672,74	\$ 14.950,64	\$ 15.233,80	\$ 15.522,33	\$ 15.816,32	\$ 16.115,89

Arriendo caballos	\$ 28.800,00	\$ 29.345,47	\$ 29.901,28	\$ 30.467,61	\$ 31.044,66	\$ 31.632,65	\$ 32.231,77	
Alimentación	\$ 12.600,00	\$ 12.838,64	\$ 13.081,81	\$ 13.329,58	\$ 13.582,04	\$ 13.839,28	\$ 14.101,40	
Snack alimentación/ restaurante	\$ 12.960,00	\$ 13.205,46	\$ 13.455,57	\$ 13.710,42	\$ 13.970,10	\$ 14.234,69	\$ 14.504,30	
Sueldos y Salarios Gastos	\$ 30.240,00	\$ 30.812,75	\$ 31.396,34	\$ 31.990,99	\$ 32.596,89	\$ 33.214,28	\$ 33.843,36	
Depreciación	\$ 53.861,34	\$ 54.881,47	\$ 55.920,92	\$ 56.980,07	\$ 58.059,27	\$ 59.158,91	\$ 60.279,38	
Publicidad básica	\$ 16.099,07	\$ 16.099,07	\$ 16.099,07	\$ 15.732,40	\$ 15.732,40	\$ 9.730,20	\$ 9.735,36	
Suministros de oficina	\$ 960,00	\$ 978,18	\$ 996,71	\$ 1.015,59	\$ 1.034,82	\$ 1.054,42	\$ 1.074,39	
Otros gastos	\$ 360,00	\$ 366,82	\$ 373,77	\$ 380,85	\$ 388,06	\$ 395,41	\$ 402,90	
Gastos Financieros	\$ 4.589,00	\$ 4.675,92	\$ 4.764,48	\$ 4.854,72	\$ 4.946,67	\$ 5.040,35	\$ 5.135,82	
Cuota	\$ 45.996,76	\$ 50.886,22	\$ 56.295,43	\$ 62.279,63	\$ 68.899,95			
Interés	\$ 30.227,26	\$ 25.337,80	\$ 19.928,59	\$ 13.944,39	\$ 7.324,07			
Total Gastos y costos anuales	\$ -284.357,74	\$ 253.983,65	\$ 257.045,50	\$ 260.165,34	\$ 262.977,61	\$ 266.216,75	\$ 187.291,02	\$ 190.659,17
Utilidad antes de IR Y PT	\$ 17.671,62	\$ 19.754,92	\$ 21.877,68	\$ 24.407,31	\$ 26.611,24	\$ 111.083,13	\$ 113.366,18	
Imprevistos 5%	\$ 12.699,18							
Flujo de caja	\$ 4.972,44	\$ 19.754,92	\$ 21.877,68	\$ 24.407,31	\$ 26.611,24	\$ 111.083,13	\$ 113.366,18	
Saldo inicial / Caja	\$ -	\$ -	\$ 4.972,44	\$ 24.727,36	\$ 46.605,04	\$ 71.012,35	\$ 97.623,59	\$ 208.706,72
Flujo de Caja	\$ -284.357,74	\$ 4.972,44	\$ 24.727,36	\$ 46.605,04	\$ 71.012,35	\$ 97.623,59	\$ 208.706,72	\$ 322.072,90

1.31.1. ANÁLISIS DEL FLUJO DE CAJA A 7 AÑOS

Al ampliar la proyección del flujo de caja a un horizonte de siete años, se observa un comportamiento financiero más favorable del proyecto. Los flujos netos se mantienen positivos y presentan un crecimiento progresivo, permitiendo cubrir los costos operativos y avanzar en la recuperación de la inversión inicial.

Cabe destacar que al quinto año se concluye el pago total del préstamo adquirido para la inversión, lo que reduce significativamente la carga financiera del proyecto. A partir de ese momento, los ingresos ya no se ven afectados por obligaciones crediticias, generando un incremento considerable en el flujo de efectivo disponible.

En consecuencia, la proyección a siete años demuestra que el proyecto alcanza mayor solidez económica en el largo plazo, evidenciando su viabilidad financiera cuando se analiza en un horizonte temporal adecuado.

1.32. INDICADORES VALOR ACTUAL NETO (VAN) Y TASA INTERNA DE RETORNO (TIR) A 7 AÑOS

En base a la tabla 23 del flujo de efectivo, se volvió a recalcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) considerando un horizonte de 7 años, con el fin de evaluar la recuperación de la inversión inicial y la rentabilidad del proyecto en un período de largo plazo. Cabe destacar que este recalculo se realizó aplicando la misma metodología empleada en el análisis correspondiente al horizonte de cinco años.

Tabla 23

VAN y TIR proyectado a 7 años

Periodo		VAN	TIR
5 años	\$	118.921,94	-4%
7 años	\$	153.716,67	20%

Nota. Comparativo entre una proyección a 5 y 7 años

La proyección a 7 años muestra una mejora significativa respecto al análisis de 5 años: el VAN se vuelve positivo y la TIR alcanza un nivel que indica recuperación completa de la inversión inicial y generación de ganancias consistentes. Esto evidencia que, aunque en el corto plazo la inversión no cubría totalmente el capital inicial, en un horizonte de largo plazo el proyecto demuestra viabilidad financiera y potencial de rentabilidad sostenida.

1.32.1. Análisis del VAN y TIR A 5 Y 7 AÑOS

El análisis de los indicadores financieros evidencia una diferencia importante entre la evaluación a cinco y a siete años. En el horizonte de cinco años (Caso 1), el Valor Actual Neto (VAN) presenta un resultado negativo de \$-118.921,94 y la Tasa Interna de Retorno (TIR) es del -4%, lo que indica que en ese período la inversión no se recupera bajo los criterios financieros establecidos. Este resultado se debe a que el proyecto es asumido por un único inversionista, quien absorbe la totalidad de la inversión inicial, lo que incrementa el tiempo necesario para alcanzar rentabilidad financiera.

En el horizonte ampliado a siete años (Caso 2), el VAN se vuelve positivo con \$153.716,67 y la TIR alcanza el 20%, demostrando que el proyecto sí es viable en el de 7 años plazo. No obstante, este resultado no implica la incorporación de más inversionistas, sino que responde a la ampliación del período de evaluación, permitiendo que la inversión se recupere en un plazo mayor.

Desde un enfoque financiero, si se desea un retorno más rápido de la inversión, es necesario considerar otras estrategias, como incorporar un nuevo inversionista, lo que modificaría la estructura de los costos y gastos (financiamiento), el objetivo es reducir el riesgo individual y acelerar la recuperación del capital invertido.

1.33. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

El análisis financiero indica que todo proyecto requiere de capitales propios y ajenos. En este estudio de factibilidad se determinó la necesidad de recurrir a la banca pública, en este caso Banca Pública del Ecuador (BanEcuador), ya que sus condiciones se alinean con el proyecto y ofrecen facilidades crediticias específicas para proyectos de productividad, además ofrece montos flexibles como lo fue para este caso en específico. La tasa de interés ofrecida fue de 10,63% anual, lo que permite planificar el financiamiento de manera sostenible y adecuada al flujo de caja proyectado.

El estudio de factibilidad demuestra que, bajo un horizonte de evaluación de cinco años con el financiamiento de BanEcuador, el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) resulta negativo. Este resultado no refleja un desempeño negativo del proyecto, sino que se explica por el elevado monto de la inversión asumido por un único inversionista y por el corto horizonte de análisis. Sin embargo, los flujos de caja proyectados muestran resultados positivos desde el primer año de operación, evidenciando que el proyecto genera utilidades operativas y puede sostenerse económicamente. Esto indica que la rentabilidad se consolida en el largo plazo, reflejando el potencial financiero del proyecto más allá del corto plazo.

En consecuencia, al extender el horizonte de evaluación a siete años o incorporar un socio inversionista, la viabilidad financiera del proyecto se fortalece, aumentando la rentabilidad y asegurando la sostenibilidad del negocio. Este análisis demuestra que el proyecto es financieramente rentable, y que los resultados positivos se materializan de manera más significativa al considerar un período de largo plazo.

Finalmente, queda a criterio del inversionista determinar la estrategia más adecuada, evaluando su tolerancia al riesgo, los objetivos financieros y el plazo en el que desea recuperar su capital, ya sea acelerando el retorno mediante la asociación con un socio o proyectando la inversión a un horizonte más amplio de manera individual.

1.34. RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

Al inversionista:

- Ampliar el horizonte de evaluación financiera. Se recomienda extender la proyección financiera a un período mínimo de siete años para reflejar de manera realista la recuperación total de la inversión y la generación de valor en el largo plazo.
- Evaluar la incorporación de un socio inversionista: Considerar la posibilidad de integrar un inversionista con un aporte mínimo, lo que permitiría acelerar la recuperación del capital y reducir el riesgo individual.

A la administración:

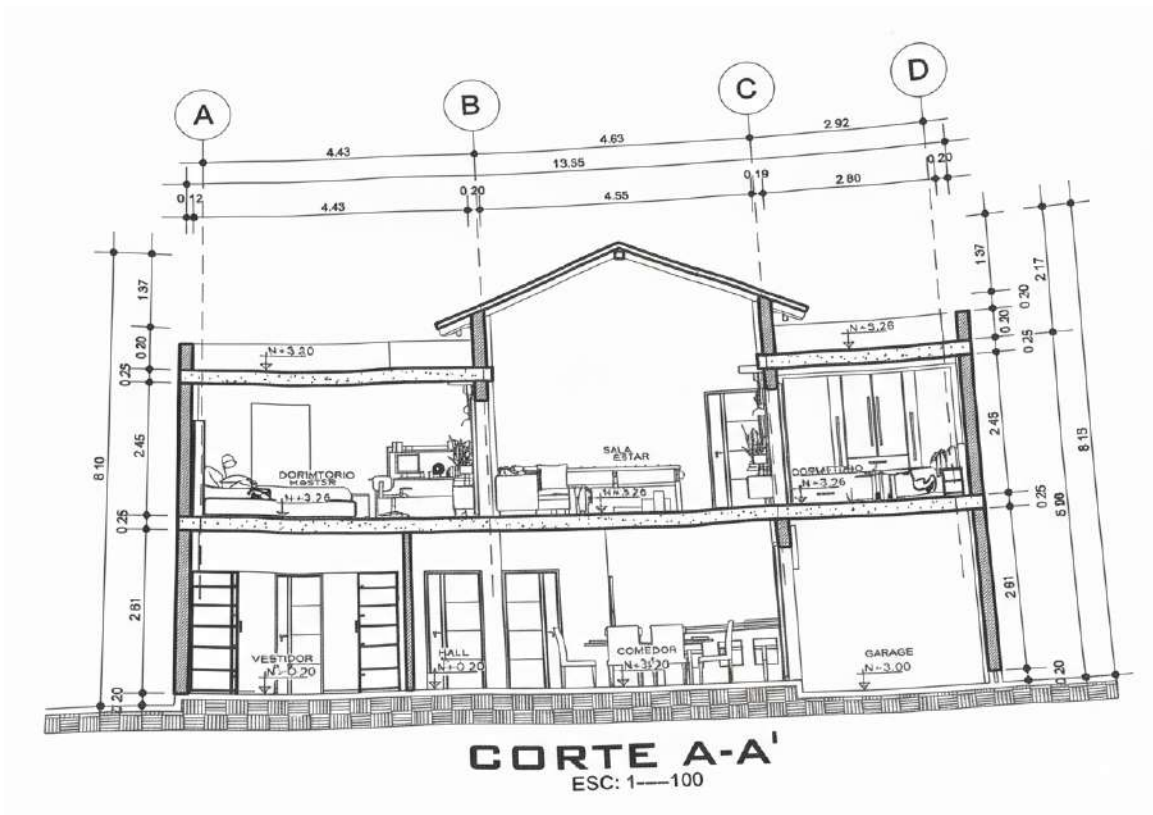
- Fortalecer estrategias de promoción y fidelización: Mantener y optimizar las acciones de marketing, publicidad e implementación de programas de fidelización, con el fin de garantizar una demanda constante y sostenible desde los primeros años de operación.
- Ver estrategias para la disminución de costos y gastos
- Establecer alianzas estratégicas: Asociarse con operadoras de turismo para aumentar la captación de clientes y mejorar la ocupación.
- Asegurar acuerdos con todos los proveedores claves, como los encargados del arriendo de caballos, para garantizar la disponibilidad de servicios complementarios.

1.35. ANEXOS DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

1.35.1.1 Planos arquitectónicos

Anexo 1

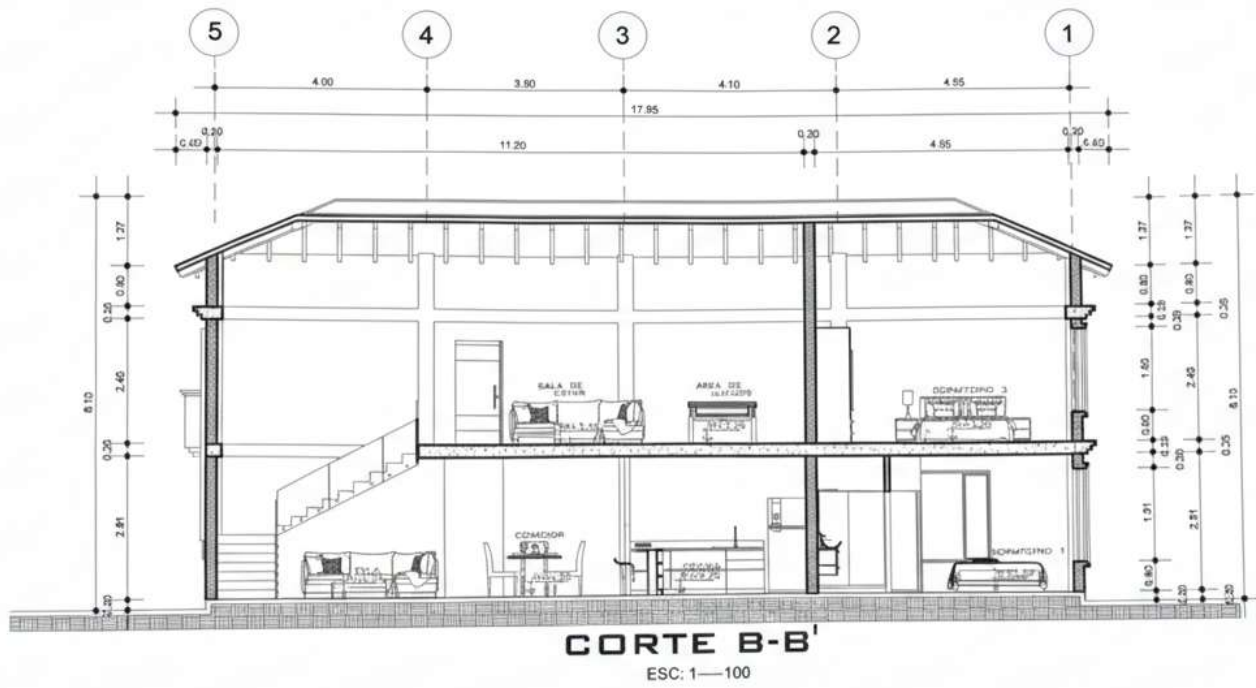
Planos



Nota. Elaborado por Arq. Carlos Amendariz

Anexo 2

Planos - Corte B - B



Nota. Elaborado por Arq. Carlos Amendariz

Anexo 3
Perspectiva



Nota. Elaborado por Arq. Carlos Amendariz

1.35.2. ACTIVIDAD PRINCIPAL

Anexo 4: Paquete hospedaje y desayuno



1.35.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Anexo 5: Servicio de restaurante



Anexo 6: *Paseo a caballo guiado*



Anexo 7: *Senderismo guiado*



Anexo 8: Ciclismo turístico



1.36. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO III

El análisis de factibilidad financiera realizado, junto con las proyecciones de flujos de efectivo a cinco y siete años, permite concluir que el proyecto de la hostería turística en Cotacachi es financieramente viable. El análisis a cinco años evidencia que, aunque el Valor Actual Neto (VAN) puede resultar negativo al considerar la inversión de manera individual, los flujos de caja son positivos desde el primer año y la Tasa Interna de Retorno (TIR) respalda la capacidad del proyecto para generar rentabilidad en el largo plazo. La extensión del horizonte a siete años confirma que la inversión recupera el capital inicial y genera utilidades sostenibles, demostrando un comportamiento financiero sólido y coherente con los objetivos del proyecto.

En consecuencia, el análisis desarrollado en este capítulo permite concluir que el proyecto de la creación de una hostería turística es financieramente viable y económicamente sostenible, presentando flujos de caja positivos desde los primeros años y rentabilidad creciente conforme se amplía el horizonte de evaluación. Los resultados obtenidos proporcionan información fundamental para la toma de decisiones estratégicas, la planificación del crecimiento del negocio y la estructuración de mecanismos de financiamiento adecuados, ofreciendo al inversionista elementos sólidos para determinar el plazo de recuperación del capital y la modalidad de participación más conveniente, ya sea de manera individual o a través de la incorporación de socios inversionistas.

CONCLUSIONES GENERALES

1. La fundamentación teórica y la revisión de literatura especializada proporcionaron los criterios conceptuales y metodológicos necesarios para estructurar los indicadores financieros y los procedimientos de análisis del proyecto.
2. El desarrollo metodológico de la investigación permitió estructurar de manera ordenada y coherente el proceso de estudio, mediante la aplicación de encuestas y entrevistas como técnicas de recolección de información. Los datos obtenidos fueron confiables y pertinentes, evidenciando la existencia de una demanda potencial en el mercado turístico de Cotacachi.
3. El estudio de factibilidad presentó la viabilidad del proyecto luego de proyectar los flujos de caja, calcular indicadores financieros como VAN y TIR, y analizar diferentes escenarios, evidenciando que la hostería genera utilidades desde el primer año de operación, aunque la recuperación total de la inversión requiere un horizonte a largo plazo al inicialmente considerado por el inversionista.

RECOMENDACIONES

Al inversionista

1. Se recomienda tomar decisiones de inversión considerando no solo los indicadores financieros a corto plazo, sino también el potencial de crecimiento del sector turístico en Cotacachi, evaluando escenarios de largo plazo que permitan una recuperación progresiva del capital y una mayor estabilidad económica del proyecto.
2. Considerando que el estudio de mercado se realizó con información disponible en un periodo determinado, se sugiere verificar si las características del perfil del turista y las tendencias de consumo se mantienen o han variado antes de implementar un proyecto similar.

A la administración

3. Se sugiere realizar actualizaciones periódicas del estudio de mercado y del análisis financiero, con el fin de ajustar las proyecciones a las condiciones reales del entorno económico, la demanda turística y la competencia local.
4. Se recomienda implementar una planificación estratégica que integre acciones de marketing digital, posicionamiento de marca y diferenciación del servicio, orientadas a fortalecer la competitividad dentro del mercado turístico del cantón Cotacachi.

BIBLIOGRAFÍA

- Araújo Vila, N., Paül Carril, V., & Fraiz Brea, J. A. (2011). El turismo activo o de aventura como componente destacado del turismo de naturaleza. Análisis de la oferta en Galicia. *Gran Tour, Revista de Investigaciones Turísticas*, 8 - 31.
- Aristízabal Jaramillo, A., Quiroz Posada, A. M., & Ruiz Granada, L. (2019).
- Baca Urbina, G. (2013). *Evaluación de proyectos*. México D.F.: McGraw-Hill Interamericana.
- BBVA. (15 de 10 de 2025). *¿Qué son las inversiones financieras y qué tipos existen?* Recuperado el 09 de 11 de 2025, de BBVA: <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-son-las-inversiones-financieras-y-que-tipos-existen/>
- Bello, E. (26 de 03 de 2024). *Break even point: la fórmula para el éxito financiero*. Recuperado el 18 de 11 de 2025, de IEBS Business School: <https://www.iebschool.com/hub/break-even-point-finanzas/>
- Bhandari, P. (2023, June 21). *Data collection: Definition, methods & examples*. Scribbr. Retrieved February 25, 2026, from <https://www.scribbr.com/methodology/data-collection/>
- Brooks, R. (2014). *Financial management: Core concepts* (3rd ed., p. 87). Pearson.
- Cardona, C. (2021). *Planeación estudio técnico*. U San Marcos.
- Cevallos Vique, V. O., Esparza Paz, F. F., Balseca Castro, J. E., & Chafra Granda, J. L. (2022). *Formulación y evaluación de proyectos para financiamiento*. Guayaquil: Corporación de Estudios y Desarrollo (CIDE).
- Coll Morales, F. (01 de 02 de 2021). *Economipedia*. Obtenido de Microempresa: <https://economipedia.com/definiciones/microempresa.html>
- Coll Morales, F. (25 de 03 de 2020). *Recursos humanos: ¿Qué son y funciones principales?* Recuperado el 04 de 11 de 2025, de economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/recursos-humanos-rrhh.html>
- Corexta. (11 de 04 de 2024). *Recursos para la gestión de proyectos: tipos, importancia y planificación*. Recuperado el 04 de 11 de 2025, de Corexta: <https://www.corexta.com/project-management-resources/>

- Dobaño, R. (28 de 10 de 2024). *Proyección financiera: qué es y cómo hacerla*. Recuperado el 17 de 11 de 2025, de Quipu Blog: <https://getquipu.com/blog/proyeccion-financiera/>
- El alojamiento urbano y rural en Santa Rosa de Cabal (Risaralda, Colombia). *Revista Gestión y Región*(19 (2015).
- Efecto digital. (2019). *El estudio técnico en los proyectos*. Recuperado el 04 de 11 de 2025, de Efecto digital: <https://www.efectodigital.online/single-post/2019/02/25/El-estudio-t%C3%A9cnico-en-los-proyectos>
- Falcón, V. L., Pertile, V. C., & Ponce, B. E. (2019). *La encuesta como instrumento de recolección de datos sociales: Resultados diagnóstico para la intervención en el Barrio Paloma de la Paz (La Olla)—Ciudad de Corrientes (2017-2018)*. 1-24.
- Fernández de la Cigoña, J. R. (31 de 03 de 2025). *Tasa interna de retorno (TIR): ¿Qué es y cómo calcularla fácilmente?* Recuperado el 18 de 11 de 2025, de Sage: <https://www.sage.com/es-es/blog/tasa-interna-de-retorno-tir-que-es-y-como-se-calcula/>
- Fernández Torres, A. (s.f). *El análisis del entorno: un enfoque de planeación* . Obtenido de Universidad Veracruzana: <https://www.uv.mx/iiesca/files/2013/01/analisis2003-2.pdf>
- Fred Randall, D. (2003). *Conceptos de administración estratégica*. México: Pearson Educación.
- Gallego, C. F. (2004). *Cálculo del tamaño de la muestra*. 5, 5-13.
- García Vaicilia, R. L. (2010). *Hostería Ecoturística en el KM 35 de la Vía Lago Agrio Quito, En El Canton Cascales, Provincia De Sucumbios*. Quito: Universidad Politécnica Salesiana.
- Gil, S. (06 de 07 de 2015). *Competencia: Qué es, cómo funciona y qué tipos hay* . Obtenido de economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/competencia.html>
- Gitman, L., & Zutter, C. (2012). *Principios de administración financiera* (12ª edición ed.). México, D.F.: Pearson Educación.

- Harvard Business School Online. (28 de 05 de 2020). *How to Read & Understand an Income Statement*. Recuperado el 18 de 11 de 2025, de Harvard Business School Online: <https://online.hbs.edu/blog/post/income-statement-analysis>
- Iturbide, A. (15 de 09 de 2025). *¿Qué es el análisis de demanda y cómo hacerlo? (Con ejemplo)*. Obtenido de tiendanube: <https://www.tiendanube.com/blog/analisis-de-demanda/>
- Klerk, W., Barnard, M. C., Klerk, E., Du Toit, R. E., & Daniel-Smit, J. (2023). The Social Science Research Process: A New Model. *Open Journal of Social Sciences*, 11(11), 156-173. <https://doi.org/10.4236/jss.2023.11111010>
- López, J. F. (13 de 07 de 2021). *Ingreso: Qué es y qué tipos hay*. Recuperado el 11 de 11 de 2025, de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/ingreso.html>
- Loyola Torres, F. G., Cisneros Quintanilla, D. P., & Ormaza Andrade, J. E. (2020). Control y contabilización de activos fijos y su incidencia en la toma de decisiones administrativas. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía*, 5, 443 - 472.
- Luna, R., & Chaves, D. (2001). *Guía para elaborar estudios de factibilidad de proyectos ecoturísticos*. Guatemala: PROARCA/CAPA.
- Miler Daen, S. T. (2011). Tipos de investigación científica. *Revista de Actualización Clínica Investiga Boliviana*, 9, 621-624.
- Molina Sánchez, A. A., & Garza Murillo, A. (2021). Enfoques metodológicos en la investigación histórica: Cuantitativa, cualitativa y comparativa. *Debates por la Historia*, 9(2), 147-181. <https://doi.org/10.54167/debates-por-la-historia.v9i2.792>
- Mondelo, S. (15 de 01 de 2025). *Talento humano: ¿Qué es y cómo mejorarlo en mis equipos?* Recuperado el 08 de 11 de 2025, de GeoVictoria: <https://www.geovictoria.com/es-co/blog/recursos-humanos/el-talento-humano-como-pilar-de-organizaciones-exitosas/>
- Monge García, M. G., & Cobo Litardo, E. T. (2023). Localización y supervivencia empresarial de los emprendimientos del sector comercial de la Provincia de Los Ríos. *Tesla Revista Científica*, 3, e128.

- Narcia Cruz, J. A. (2022). *Macrolocalización de áreas óptimas para sitios de disposición final en Chiapa de Corzo, Chiapas*. Tuxtla Gutiérrez, Chiapas: Universidad de Ciencias y Artes de Chiapas.
- Ortiz Uribe, F. G., Oviedo Galdeano, M., & Oviedo Galdeano, H. (2013). *Metodología de la investigación*. Instituto Politécnico Nacional (IPN), UPIICSA.
https://www.sites.upiicsa.ipn.mx/uteycv/rdd/metodologia/docs/pol_u1.pdf
- Pedrosa, S. J. (19 de 10 de 2015). *Gasto: Qué es y cómo impacta afecta a tu economía*. Obtenido de Economipedia:
<https://economipedia.com/definiciones/gasto.html>
- Pérez, A. (23 de 04 de 2021). *Documentación y pasos a seguir para elaborar un estudio financiero*. Obtenido de OBS Business School:
<https://www.obsbusiness.school/blog/estudio-financiero-en-que-consiste-y-como-llevarlo-cabo>
- Quiroa, M. (14 de 07 de 2020). *Estudio de factibilidad: Qué es y qué tipos hay*. Obtenido de economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/estudio-de-factibilidad.html>
- Quiroa, M. (20 de 05 de 2024). *Economipedia*. Obtenido de Estudio de factibilidad: Qué es y qué tipos hay: <https://economipedia.com/definiciones/estudio-de-factibilidad.html>
- Quiroa, M. (28 de 05 de 2020). *Estructura organizacional: Definición, tipos y ejemplo*. Recuperado el 08 de 11 de 2025, de Economipedia:
<https://economipedia.com/definiciones/estructura-organizacional.html>
- Román Montoya, C., Beerli Palacio, A., & Martín Santana, J. D. (2017). *Análisis de la oferta de servicios complementarios para hoteles vacacionales en función de su estrategia de precios y de la sensibilidad al precio de los turistas*. ESIC Editorial (parte de las actas del Congreso AEMARK).
- rperetz. (24 de 04 de 2025). *Hoy En Imbabura*. Obtenido de Cotacachi se proyecta como destino deportivo y cultural de alto nivel en Ecuador:
<https://hoyenimbabura.com/cotacachi-se-proyecta-como-destino-deportivo-y-cultural-de-alto-nivel-en-ecuador/>

- Sanchez Galan, J. (25 de 06 de 2015). *Estudio de mercado: Qué es y por qué es importante para tu negocio* . Obtenido de Economipedia:
<https://economipedia.com/definiciones/estudio-de-mercado.html>
- Sánchez Galán, J. (27 de 05 de 2016). *Coste: Qué es, tipos y ejemplos*. Recuperado el 11 de 11 de 2025, de Economipedia:
<https://economipedia.com/definiciones/coste-costo.html>
- Santos Santos, T. (s.f). *ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN: ETAPAS EN SU ESTUDIO*. Recuperado el 03 de noviembre de 2025, de eumed.net:
<https://www.eumed.net/ce/2008b/tss.htm#:~:text=El%20Estudio%20T%C3%A9cnico,:%20tama%C3%B1o%20del%20proyecto%2C%20localizaci%C3%B3n.>
- Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. (2021). *Guía de formulación y evaluación de proyectos de inversión pública FEPIP*. Guatemala: SEGEPLAN.
- Sellan Vera, A. P. (2024). *Accesibilidad Turística para el Servicio del Sector Hotelero del Malecón de Salinas*. La libertad: Universidad Estatal (UPSE).
- Serrador, I. (12 de 11 de 2024). *Estudio organizacional de una empresa: qué es y su importancia*. Recuperado el 7 de 11 de 2025, de Sesame:
<https://www.sesamehr.co/blog/informes-y-reportes/estudio-organizacional-empresa/>
- Sevilla Arias, A. (24 de 05 de 2025). *Balance general: Qué es, su estructura y ejemplos*. Recuperado el 18 de 11 de 2025, de economipedia:
<https://economipedia.com/definiciones/balance-de-situacion.html>
- Siegel, N. G. (2019). *Engineering Project Management*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Swedberg, R. (2020). *Exploratory research*. En C. Elman, J. Gerring & J. Mahoney (Eds.), *The Production of Knowledge: Enhancing Progress in Social Science* (pp. 17–41). Cambridge University Press.
- Todea, N., & Calin, A. (2010). *The budget: An instrument for planning and control*. The Annals of the University of Oradea Economic Sciences, 1(2).

Torres, D. (21 de 02 de 2024). *Qué es un análisis de la demanda y cómo hacerlo en tu empresa (incluye ejemplos)* . Obtenido de HubSpot:
<https://blog.hubspot.es/sales/analisis-demanda#que-es>

Unir. (04 de 02 de 2022). *El análisis del entorno de una empresa y su importancia*. Obtenido de unir: <https://www.unir.net/revista/marketing-comunicacion/analisis-del-entorno-empresa/>

Velázquez, A. (2019, septiembre 3). ¿Cuál es la diferencia entre población y muestra? *QuestionPro*. <https://www.questionpro.com/blog/es/diferencia-entre-poblacion-y-muestra/>

Westreicher, G., & Sánchez Galán, J. (17 de 08 de 2020). *Capital de trabajo*. Recuperado el 11 de 11 de 2025, de Economipedia:
<https://economipedia.com/definiciones/capital-de-trabajo.html>

Zhang, M., Houb, Q., & Zhu, H. (2023). Un estudio sobre la ruta de control de la asignación de recursos para la investigación financiera basado en el modelo de Rahman. *Heliyon*, 9(4), e15248.

Anexos

Anexos 1

Encuesta

Encuesta para conocer las preferencias de alojamiento turístico en Cotacachi

¿Te gusta viajar y hospedarte en lugares que ofrecen descanso, naturaleza y experiencias diferentes? Esta encuesta busca conocer tus preferencias y experiencias al momento de elegir un lugar de alojamiento en Cotacachi.

Tus respuestas son anónimas y se utilizarán únicamente con fines académicos para proponer mejoras en la oferta turística de la zona.

¡Gracias por tu tiempo y colaboración!

1. ¿Considera usted que Imbabura es destino turístico atractivo?

Sí

No

2. ¿Qué cantón de la provincia de Imbabura considera más atractivo?

Otavalo

Cotacachi

Antonio Ante

3. ¿En los últimos 12 meses ha realizado viajes por turismo?

Si

No

4. ¿Si su respuesta fue sí, ¿cuántas veces ha utilizado hospedaje?

- a) 0
 - b) 1
 - c) 2–3
 - d) 4–6
 - e) Más de 6
- 5. ¿Cuándo utiliza hospedaje pagado en ecoturismo y/o turismo de aventura, ¿qué tipo elige con mayor frecuencia?**
- a) Hotel
 - b) Hostería /Lodge rural
 - c) Glamping
 - d) Otro
- 6. ¿En qué tipo de zona prefiere alojarse durante un viaje?**
- a) Centro urbano
 - c) Zona rural (comunidades/campo)
- 7. En caso de que ya haya hospedado en una zona rural: ¿está satisfecho con los servicios recibidos?**
- a) Completamente Satisfecho
 - b) Parcialmente satisfecho
 - c) Insatisfecho
- 8. Seleccione los aspectos más importantes para usted al elegir hospedaje**

- Limpieza e higiene
- Seguridad
- Naturaleza/tranquilidad
- Precio
- Ubicación
- Alimentación/restaurante
- Actividades recreativas

9. ¿Cuántas noches, en promedio, suele hospedarse cuando utiliza servicios de alojamiento?

- a) 1 noche
- b) 2 a 3 noches
- c) 4 a 5 noches
- d) Más de 5 noches

10. ¿Cuál considera usted que es un precio adecuado por noche para un establecimiento de hospedaje en una zona rural que ofrezca servicios de alojamiento?

- a) Menos de \$25
- b) \$25–\$35
- c) \$36–\$50
- d) \$51–\$70
- e) Más de \$70

11. ¿Estaría dispuesto(a) a pagar un valor adicional por servicios complementarios vinculados al entorno rural (actividades recreativas, senderismo guiado, visita a talleres, cabalgata, ciclismo, etc)?

a) Sí

b) No

12. ¿Qué tipo de actividades le gustaría que ofrezca un establecimiento de hospedaje ubicado en una zona rural? (Puede seleccionar más de una opción)

Senderismo o caminatas guiadas

Actividades culturales

Cabalgatas

Ciclismo

Actividades de relajación (yoga, descanso, áreas verdes)

Recorridos por comunidades locales

Avistamiento de flora y fauna (visita criadera de alpacas, visita laguna Cuicocha, etc)

Vivencia ancestral para la elaboración de la chicha de jora

Ninguna en particular

13. ¿Por qué medio suele informarse o reservar establecimientos de hospedaje? (puede marcar varias)

a) Redes sociales (Facebook/Instagram/TikTok)

b) Plataformas digitales (Booking, Airbnb, etc.)

c) Recomendación de terceros

d) Agencias de viajes

e) Google / Google Maps

14. ¿Cuál es el principal motivo por el que viajaría a Cotacachi o, si ya lo conoce, por el que le gusta este destino?

- a) Descanso/relax
- b) Naturaleza/aventura
- c) Gastronomía/cultura
- d) Eventos (ferias, fiestas, bodas, etc.)
- e) Trabajo/negocios
- f) Visita a familiares/amigos

15. En los próximos 12 meses, ¿qué tan probable es que viaje y se hospede una zona rural?

- a) Muy probable
- b) Probable
- c) Poco probable
- d) Nada probable
- e) No tengo planes de viajar

Anexos 2

Entrevista

Entrevista semiestructurada para posible inversor

Proyecto: Hospedaje rural en Cotacachi (Ecuador)

Objetivo: conocer interés, criterios de inversión, expectativas de retorno, riesgos percibidos y condiciones para invertir.

1. ¿Cuántos años de experiencia tiene en el sector turístico?
2. ¿Ha invertido antes en proyectos de hospedaje o turismo?
3. Si la respuesta es sí: ¿qué le funcionó y qué no le funcionó en esa experiencia?
4. ¿le parece atractivo un proyecto de ecoturismo que incluya actividades complementarias como experiencias de la cultura tradicional ancestral?
5. ¿le gustaría invertir en ese tipo de proyecto? ¿por qué?
6. Desde su perspectiva, ¿qué segmentos de turistas tienen más potencial en Cotacachi?
7. ¿Considera que Cotacachi, es un destino turístico atractivo?
8. Bajo su experiencia, ¿qué clase de hospedaje considera que es el adecuado para este tipo de proyecto en el sector rural del cantón Cotacachi?
9. Bajo su experiencia, ¿qué factores podrían generar novedad y diferenciación para este tipo de proyecto, ejemplo (¿gastronomía, cultura ancestral, elaboración de chicha de jora, turismo de aventura?

Anexos 3

Carta de validación



Carta de Validación

Yo, **Lizandro Manuel Perugachi Limaico**, titular de la cédula de identidad No. **1001868262**, profesor a tiempo completo de la carrera de **Contabilidad y Auditoría**, mediante la presente hago constar que el instrumento **“Encuesta”** utilizado para el desarrollo del Proyecto de Titulación: **“Estudio de Factibilidad Financiera para la creación de una hostería turística, Cotacachi, 2026”**, elaborado por la estudiante de la Universidad de Otavalo:

Nombres y apellidos	No. Cédula
Sisa Pacarina Túquerrez Morales	1726342585

Reúne los requisitos suficientes y necesarios para ser considerados válidos, y, por lo tanto, aptos para ser aplicados en el logro de los objetivos propuestos que se plantean, de acuerdo con el siguiente detalle.

Ítems	Deficiente 20%	Aceptable 40% - 60%	Bueno 61%- 80%	Muy bueno 81% - 90%	Excelente 91% - 100%
Congruencia de ítems					✓
Amplitud de contenidos					✓
Redacción de ítems					✓
Claridad de precisión					✓

Pertinencia					✓
-------------	--	--	--	--	---

Promedio de la valoración: 100 / 100%

Observaciones y/o comentarios:

Ninguna

Para la constancia del presente, se firma en la ciudad de **Otavalo**, a los **9** días del mes de **enero** del año **2026**.

J. Perugachi
Firma



Carta de Validación

Yo, **Lizandro Manuel Perugachi Limaico**, titular de la cédula de identidad No. **1001868262**, profesor a tiempo completo de la carrera de **Contabilidad y Auditoría**, mediante la presente hago constar que el instrumento "**Entrevista**" utilizado para el desarrollo del Proyecto de Titulación: "**Estudio de Factibilidad Financiera para la creación de una hostería turística, Cotacachi, 2026**", elaborado por la estudiante de la Universidad de Otavalo:

Nombres y apellidos	No. Cédula
Sisa Pacarina Túquerrez Morales	1726342585

Reúne los requisitos suficientes y necesarios para ser considerados válidos, y, por lo tanto, aptos para ser aplicados en el logro de los objetivos propuestos que se plantean, de acuerdo con el siguiente detalle.

Ítems	Deficiente 20%	Aceptable 40% - 60%	Bueno 61%- 80%	Muy bueno 81% - 90%	Excelente 91% - 100%
Congruencia de ítems					✓
Amplitud de contenidos					✓
Redacción de ítems					✓

Claridad de precisión					✓
Pertinencia					✓

Promedio de la valoración: ~~100~~ / 100%

Observaciones y/o comentarios:

Ninguno

Para la constancia del presente, se firma en la ciudad de **Otavalo**, a los **9** días del mes de **enero** del año **2026**.


Firma



Carta de Validación

Yo, **Abdón Marcelo Simbaña Villareal**, titular de la cédula de identidad No. **1001925393**, profesor a tiempo completo de la carrera de **Contabilidad y Auditoría**, mediante la presente hago constar que el instrumento "Encuesta" utilizado para el desarrollo del Proyecto de Titulación: "Estudio de Factibilidad Financiera para la creación de una hostería turística, Cotacachi, 2026", elaborado por la estudiante de la Universidad de Otavalo:

Nombres y apellidos	No. Cédula
Sisa Pacarina Túquerrez Morales	1726342585

Reúne los requisitos suficientes y necesarios para ser considerados válidos, y, por lo tanto, aptos para ser aplicados en el logro de los objetivos propuestos que se plantean, de acuerdo con el siguiente detalle.

Ítems	Deficiente 20%	Aceptable 40% - 60%	Bueno 61%- 80%	Muy bueno 81% - 90%	Excelente 91% - 100%
Congruencia de ítems					✓
Amplitud de contenidos					✓
Redacción de ítems					✓
Claridad de precisión					✓

Pertinencia					✓
-------------	--	--	--	--	---

Promedio de la valoración: 100 / 100%

Observaciones y/o comentarios:

Para la constancia del presente, se firma en la ciudad de Otavalo, a los 9 días del mes de enero del año 2026.

Firma





Carta de Validación

Yo, **Abdón Marcelo Simbaña Villareal**, titular de la cédula de identidad No. **1001925393**, profesor a tiempo completo de la carrera de **Contabilidad y Auditoría**, mediante la presente hago constar que el instrumento "Entrevista" utilizado para el desarrollo del Proyecto de Titulación: "**Estudio de Factibilidad Financiera para la creación de una hostería turística, Cotacachi, 2026**", elaborado por la estudiante de la Universidad de Otavalo:

Nombres y apellidos	No. Cédula
Sisa Pacarina Túquerrez Morales	1726342585

Reúne los requisitos suficientes y necesarios para ser considerados válidos, y, por lo tanto, aptos para ser aplicados en el logro de los objetivos propuestos que se plantean, de acuerdo con el siguiente detalle.

Ítems	Deficiente 20%	Aceptable 40% - 60%	Bueno 61%- 80%	Muy bueno 81% - 90%	Excelente 91% - 100%
Congruencia de ítems					✓
Amplitud de contenidos					✓
Redacción de ítems					✓

Claridad de precisión					✓
Pertinencia					✓

Promedio de la valoración: 100 / 100%

Observaciones y/o comentarios:

Para la constancia del presente, se firma en la ciudad de Otavalo, a los 9 días del mes de enero del año 2026.

Firma

