

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Hospitalidad Arte Culinario y Turismo

Hostería - Hacienda Piemonte
Proyecto de investigación

Sofía Larrea Cordovez

Operaciones Turísticas y Guía Nacional

Trabajo de titulación presentado como requisito
para la obtención del título de
Licenciada en Operaciones Turísticas y Guía Nacional

Quito, 31 de mayo de 2017

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ
COLEGIO HOSPITALIDAD ARTE CULINARIO Y TURISMO

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

Hostería – Hacienda Piemonte

Sofía Larrea Cordovez

Calificación:

95/100

Nombre del profesor, Título académico

Giovanni Rosania, M.A., Director de
Tesis

Firma del profesor

Quito, 31 de mayo de 2017

Derechos de Autor

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del estudiante: _____

Nombres y apellidos: Sofía Larrea Cordovez

Código: 00104932

Cédula de Identidad: 171347146-2

Lugar y fecha: Quito, mayo de 2017

RESUMEN

El Ecuador tiene como privilegio una cantidad de atractivos turísticos inigualable. Y gracias a estos se puede disfrutar y vivir nuevas experiencias con sus seres queridos. La Hostería Hacienda Piemonte invita a vivir una nueva experiencia cerca de la naturaleza, con diferentes atractivos turísticos dentro y fuera de la misma. En el proyecto que se presenta a continuación, se describe detalladamente la creación y remodelación de la hacienda Piemonte en Cayambe. Tomando en cuenta que recuperar la inversión dentro de 7 años es financieramente recomendable por los expertos, se espera y se intentará recuperar la inversión en un plazo menor a este tiempo.

Dentro del trabajo entran la planificación de circuitos turísticos, de paquetes turísticos y la promoción y oferta de habitaciones dobles y simples muy confortables para el potencial cliente. Además de un análisis financiero que mostrará cómo trabaja la Hostería internamente.

ABSTRACT

Ecuador has a privileged number of unique tourist attractions. And thanks to these, people can enjoy and have new experiences with their loved ones. Hacienda Piemonte Inn invites you to live a new experience close to nature, with different tourist attractions inside and outside the Inn. In the following project, describes in detail the creation and remodeling of the Hacienda Piemonte in Cayambe. Taking into account that recovering investment within 7 years is financially advisable by experts, we expect to recover the investment in this time-lapse or less.

The work includes the planning of tourist circuits, tourist packages and the promotion and offer of double and single rooms very comfortable for the potential client. A financial preform shows the internal management and rentability of the project.

CONTENIDO

| | |
|--------------------------------------|----|
| INTRODUCCIÓN | 15 |
| DESARROLLO DEL TEMA | 17 |
| DATOS PERTINENTES | 17 |
| Información previa..... | 17 |
| Análisis de la demanda. | 17 |
| Demanda satisfecha..... | 17 |
| Demanda continua. | 18 |
| Demanda estacional. | 18 |
| Demanda de bienes finales..... | 18 |
| Demanda de bienes industriales. | 18 |
| Afluencia de viajeros..... | 19 |
| Hospedaje | 22 |
| Variables demográficas..... | 22 |
| Variables motivacionales. | 22 |
| Variables de personalidad. | 22 |
| LA EMPRESA..... | 24 |
| Misión | 24 |
| Visión | 24 |

| | |
|--|----|
| Valores | 24 |
| Objetivos generales | 24 |
| Objetivos específicos | 24 |
| Objetivos básicos | 25 |
| Descripción del proyecto | 26 |
| Remodelación. | 26 |
| Adecuación y equipamiento | 26 |
| Diseño y operación de la empresa | 26 |
| Diseño. | 26 |
| Descripción y funcionamiento de la empresa. | 27 |
| Tabla Gantt mensual del primer año. | 27 |
| Tabla Gantt Anual. | 28 |
| Recursos Humanos | 29 |
| Organigrama de la empresa. | 29 |
| División del trabajo. | 30 |
| Departamento de Recursos humanos. | 30 |
| Información general del lugar. | 34 |
| Localización de la hostería. | 34 |
| Descripción. | 35 |
| Diseño. | 36 |

| | |
|--|----|
| ATRATIVOS TURÍSTICOS..... | 38 |
| Mapa provincia de Pichincha..... | 38 |
| Mapa provincia de Imbabura..... | 39 |
| Mapa de la hacienda Piemonte..... | 41 |
| Atractivos turísticos fuera de la Hostería Piemonte..... | 44 |
| Pueblo de Cayambe..... | 44 |
| Volcán Cayambe y refugio..... | 45 |
| Laguna san marcos..... | 46 |
| Iglesia matriz Cayambe..... | 46 |
| Hacienda Guachalá..... | 47 |
| Monumento a la mitad del mundo..... | 47 |
| El reloj solar de Quitsato y Museo de Cultura Solar..... | 48 |
| Otavalo..... | 49 |
| Hacienda la compañía..... | 49 |
| Plantación de rosas Rosadex..... | 50 |
| Laguna de Puruhanta o Laguna negra..... | 50 |
| Laguna de Piñán..... | 51 |
| Reserva ecológica Cotacachi – Cayapas..... | 52 |
| Reserva Ecológica Cayambe – Coca..... | 53 |
| Bizcochos en el pueblo de Cayambe..... | 53 |

| | |
|---|----|
| Laguna de Cuicocha. | 54 |
| Cascada de Peguche. | 54 |
| Yahuarcocha. | 55 |
| Lago San Pablo. | 56 |
| Ibarra..... | 56 |
| Cotacachi..... | 57 |
| Volcán Imbabura..... | 57 |
| Valle de la dormida. | 58 |
| Cabalgatas fuera de la hacienda..... | 59 |
| Atractivos turísticos dentro de la Hostería Hacienda Piemonte | 60 |
| Mapa de atractivos de la Hostería Hacienda Pie Monte | 60 |
| Acampada en la Hostería - Hacienda Piemonte. | 63 |
| Cabalgatas nocturnas por senderos de la hacienda..... | 63 |
| Eventos dentro de la Hostería Piemonte..... | 64 |
| Ordeño en la hacienda y actividades gastronómicas. | 64 |
| Campamentos para niños..... | 65 |
| Actividades de agricultura y ganadería. | 65 |
| Circuitos turísticos | 67 |
| Paquetes turísticos | 70 |
| DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA | 73 |

| | |
|---|-----|
| MARKETING | 82 |
| Inventario de oferta sustituta y complementaria | 82 |
| Oferta sustituta..... | 82 |
| Oferta complementaria. | 82 |
| Estudio de mercado | 82 |
| Encuestas. | 83 |
| Plan de mercadeo | 89 |
| Análisis FODA..... | 89 |
| Publicidad y promoción. | 92 |
| Medios. | 93 |
| 5 fuerzas de Porter. | 94 |
| Marketing Mix..... | 95 |
| Precio. | 95 |
| Producto. | 95 |
| Plaza (Distribución). | 96 |
| Promoción..... | 96 |
| FINANZAS | 97 |
| Inversión. | 97 |
| Balance general..... | 99 |
| Flujo de Caja..... | 100 |

| | |
|---|-----|
| Análisis de Pérdidas y Ganancias (P&G) | 101 |
| Valor Actual Neto y Tasa Interna del Retorno (TIR y VAN)..... | 103 |
| VF | 104 |
| Return on Investment (ROI)..... | 104 |
| CONCLUSIONES..... | 106 |
| RECOMENDACIONES..... | 107 |
| BIBLIOGRAFÍA & REFERENCIAS | 110 |

| | |
|---|----|
| <i>Tabla 1 entrada de extranjeros 2015</i> | 19 |
| <i>Tabla 2 entrada de extranjeros 2016</i> | 20 |
| <i>Tabla 3 entrada de extranjeros 2017</i> | 21 |
| <i>Tabla 4 tabla gantt mensual primer año</i> | 27 |
| <i>Tabla 5 tabla gantt anual</i> | 28 |
| <i>Tabla 6 organigrama de la empresa</i> | 29 |
| <i>Ilustración 1 bandera y escudo de cayambe</i> | 34 |
| <i>Ilustración 2 escudo de cayambe</i> | 34 |
| <i>Ilustración 3 parte frontal casa de hacienda vieja</i> | 35 |
| <i>Ilustración 4 parte lateral casa de hacienda vieja</i> | 35 |
| <i>Ilustración 5 parte trasera casa de hacienda vieja</i> | 35 |
| <i>Ilustración 6 hosteria hacienda piemonte antes de la remodelacion</i> | 36 |
| <i>Ilustración 7</i> | 39 |
| <i>Ilustración 8</i> | 40 |
| <i>Ilustración 9 mapa hacienda piemonte</i> | 41 |
| <i>Ilustración 10 establos hosteria piemonte</i> | 42 |
| <i>Ilustración 11 medicion de parte baja hacienda piemonte</i> | 42 |
| <i>Ilustración 12 medicion de establos habitaciones, restaurante, bogegas, recepcion, zona de camping ...</i> | 43 |
| <i>Ilustración 13 Ilustración 1 Mapa volcanes Ecuador</i> | 44 |
| <i>Ilustración 14 atractivo turístico hacienda la Compañía y Rosadex</i> | 45 |
| <i>Ilustración 15 via al refugio del cayambe</i> | 45 |
| <i>Ilustración 16 Laguna San Marcos</i> | 46 |
| <i>Ilustración 17 Iglesia Matriz Cayambe</i> | 46 |
| <i>Ilustración 18 hacienda Guachalá</i> | 47 |
| <i>Ilustración 19 mitad del mundo cayambe</i> | 47 |
| <i>Ilustración 20 RELOJ SOLAR</i> | 48 |
| <i>Ilustración 21 otavalo</i> | 49 |

| | |
|--|----|
| <i>Ilustración 22 hacienda la compañía</i> | 49 |
| <i>Ilustración 23 Rosadex</i> | 50 |
| <i>Ilustración 24 laguna negra</i> | 50 |
| <i>Ilustración 25 laguna de Piñán / agosto 2012</i> | 51 |
| <i>Ilustración 26 piñán /agosto 2013</i> | 51 |
| <i>Ilustración 27 piñán turismo comunitario / agosto 2016</i> | 52 |
| <i>Ilustración 28 reserva ecologica cotacachi – cayapas</i> | 52 |
| <i>Ilustración 29 escalada en reserva ecologica cayambe coca</i> | 53 |
| <i>Ilustración 30</i> | 54 |
| <i>Ilustración 31 Volcan cuicocha</i> | 54 |
| <i>Ilustración 32 peguch</i> | 55 |
| <i>Ilustración 33 yahuarcocha</i> | 55 |
| <i>Ilustración 34 Lago San Pablo y Volcán Imbabura</i> | 56 |
| <i>Ilustración 35 ibarra</i> | 56 |
| <i>Ilustración 36 Cotacachi</i> | 57 |
| <i>Ilustración 37 Volcán Imbabura</i> | 57 |
| <i>Ilustración 38 acampada en el valle de la dormida</i> | 58 |
| <i>Ilustración 39 BOSQUE DE POLYLEPIS</i> | 58 |
| <i>Ilustración 40 via a la dormida</i> | 58 |
| <i>Ilustración 41 cabalgata de hacienda la laguna al lago son pablo</i> | 59 |
| <i>Ilustración 42 vista de la Hostería</i> | 61 |
| <i>Ilustración 43 acampada y fogata en hacienda piemonte</i> | 63 |
| <i>Ilustración 44 cabalgata nocturna por senderos de la hacienda</i> | 63 |
| <i>Ilustración 45 eventos y capacitaciones de empresas</i> | 64 |
| <i>Ilustración 46 actividades gastronomicas con leche de la hacienda</i> | 64 |
| <i>Ilustración 47 campamento 2013</i> | 65 |
| <i>Ilustración 48 campamento 2011</i> | 65 |

| | |
|---|-----|
| <i>Ilustración 49 agronomo mostrando edad de caballos</i> | 66 |
| <i>Ilustración 50 circuito 1</i> | 67 |
| <i>Tabla 7 resultado de encuesta servicios</i> | 85 |
| <i>Tabla 8 resultado de encuestas genero</i> | 85 |
| <i>Tabla 9 resultado encuestas guia nacional</i> | 86 |
| <i>Tabla 10 resultado encuestas atractivos</i> | 86 |
| <i>Tabla 11 resultado encuestas habitacion con todo incluido</i> | 87 |
| <i>Tabla 12 resultado encuestas habitacion simple con desayuno incluido</i> | 87 |
| <i>Tabla 13 resultado encuestas habitacion doble con desayuno incluido</i> | 88 |
| <i>Tabla 14 tabla 5 fuerzas de porter</i> | 94 |
| <i>Ilustración 51 balance general</i> | 99 |
| <i>Ilustración 52 flujo de caja</i> | 100 |
| <i>Ilustración 53 P&G</i> | 101 |
| <i>Ilustración 54 datos para balance, flujos</i> | 102 |

HACIENDA – HOSTERIA PIE MONTE

CAYAMBE

INTRODUCCIÓN

El Ecuador es uno de los países más privilegiados del mundo. Ya que es uno de los más biodiversos, donde se puede encontrar más especies por hectárea cuadrada y tiene una flora y fauna única. En el Ecuador se puede llegar a muchos lugares con cortas distancias. Podemos llegar a páramos, lagos, montañas, bosques secos y húmedos, manglares, playas, volcanes, entre otros que hacen que el país sea mega diverso y tenga cada vez más lugares nuevos para visitar y conocer.

El trabajo de titulación consta en la creación y formación de la Hostería Hacienda Piemonte ubicada en la región sierra Norte del Ecuador, en Cayambe, donde se encuentran muchos atractivos turísticos. El trabajo incluye un proyecto de investigación de la demanda y la afluencia de viajeros tanto nacionales como internacionales. Por otra parte, consta en un proyecto de integración ya que, por lo estudiado, se ha creado el turismo comunitario y sustentable dentro de la hacienda productora de leche Piemonte.

En el siguiente proyecto La Hostería Hacienda Piemonte, satisface las necesidades del cliente ya que ofrece una experiencia única viviendo la naturaleza dentro de la agricultura y la ganadería siendo esta una hacienda productora de leche, ofrece también paquetes turísticos con paisajes únicos y hermosos dentro de los

senderos de la hacienda, con visitas al nevado del Cayambe, al pueblo, visitas a la feria de Otavalo, al lago San Pablo, entre algunas opciones que se mencionaran posteriormente. Además de realizar tours internos y dar a conocer los procesos y el funcionamiento de una hacienda productora de leche en Cayambe, cuenta con habitaciones confortables que anteriormente eran las toreras y los galpones de paja de la vieja Hacienda Piemonte, que todavía está em funcionamiento.

Más adelante se podrá observar las adecuaciones y la remodelación de la empresa, la inversión que se necesita y las proyecciones financieras. Además, las estrategias de mercado que se necesitan, el análisis de desarrollo de la empresa y crecimiento de la misma, y todas las maneras que se necesite para lograr cumplir con los objetivos que se propone en el mismo proyecto.

DESARROLLO DEL TEMA

DATOS PERTINENTES

Información previa.

La hostería estará enfocada a un target amplio: grupos familiares, escolares, universitarios, turistas nacionales e internacionales. Con actividades de estudio de flora y fauna, caminatas, conocimiento de la hacienda y el manejo de la misma, cabalgatas y diferentes paquetes dentro y fuera de la hacienda que se ofrecen para el cliente. Se quiere llegar a ser la Hostería o empresa líder en el mercado para poder satisfacer necesidades del próximo cliente, y poder cumplir con lo que dicta la Ley de turismo (Anexo 1), el Reglamento para Alojamiento (Anexo 2), Reglamento para la realización de Actividades Turísticas (Anexo 3), con lo que respecta a hosterías y servicios de camping.

Análisis de la demanda.

En el análisis de la demanda se realiza un estudio del mercado existente en el medio tomando en cuenta los requerimientos en la mente del consumidor. Este muestreo describe con una proyección los servicios y requerimientos necesarios para la obtención de la satisfacción del consumidor en las áreas ofertadas por una empresa.

Demanda satisfecha.

Lo producido y el servicio que se ofrecerá es, exactamente lo que el mercado requiere. Se espera tener un cliente satisfecho en la hostería para poder obtener así más ingresos y una fidelidad del cliente y la certeza de que va a regresar.

Demanda continua.

Es la que se mantiene durante largos periodos, como por ejemplo la demanda de alimentos, house keeping y todos los servicios brindados por la empresa. En este caso es la creación de una hostería por lo que la demanda continua siempre sería la mejor opción para poder salir adelante y cubrir los costos de la misma.

Demanda estacional.

Es la demanda de un turismo folklórico y cultural, para conocer la vida del destino a donde se llega, es una demanda turística que se relaciona con los periodos del año, circunstancias climatológicas y/o comerciales, de acuerdo con el destino. En este caso, el pueblo de Cayambe tiene fechas importantes que la empresa brinda como un atractivo turístico; las fiestas de Cayambe, al Sol y al Inti Raimi, las fiestas de San Pedro, entre otras celebraciones.

Demanda de bienes finales.

Son los bienes adquiridos directamente por el consumidor, para su uso o aprovechamiento.

Demanda de bienes industriales.

Son los bienes que requieren de un procesamiento para ser bienes de consumo final, por ejemplo, la leche que produce el ganado de la hacienda. Es leche que es procesada y más tarde se realizan actividades gastronómicas que brinda la hacienda para sus clientes.

Afluencia de viajeros.

Entrada de extranjeros en el año 2015

| Entradas y Salidas Internacionales por Nacionalidad | | | |
|---|-------------------------|------------------------|----------------|
| Año | | Mes | |
| 2015 | | (Todos) | |
| Mes | Llegadas (Nacionalidad) | Salidas (Ecuatorianos) | Saldo |
| Enero | 169.503 | 91.452 | 78.051 |
| Febrero | 119.739 | 106.416 | 13.323 |
| Marzo | 127.110 | 117.391 | 9.719 |
| Abril | 111.446 | 120.519 | -9.073 |
| Mayo | 112.380 | 104.873 | 7.507 |
| Junio | 132.049 | 89.107 | 42.942 |
| Julio | 154.592 | 121.917 | 32.675 |
| Agosto | 129.985 | 157.240 | -27.255 |
| Septiembre | 109.454 | 128.194 | -18.740 |
| Octubre | 117.527 | 139.297 | -21.770 |
| Noviembre | 121.636 | 113.012 | 8.624 |
| Diciembre | 139.042 | 108.749 | 30.293 |
| Total general | 1.544.463 | 1.398.167 | 146.296 |

Fuente: Anuarios de Migración Internacional - INEC
Ministerio del Interior
Nota: 2017 corresponde a datos provisionales

TABLA 1 ENTRADA DE EXTRANJEROS 2015

RECUPERADO DE: [HTTP://SERVICIOS.TURISMO.GOB.EC/INDEX.PHP/PORTFOLIO/TURISMO-CIFRAS/19-INTELEGENCIA-DE-MERCADOS/ENTRADAS-Y-SALIDAS-INTERNACIONALES/3](http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/portfolio/turismo-cifras/19-inteligencia-de-mercados/entradas-y-salidas-internacionales/3)

Entrada de extranjeros en el año 2016

Entradas y Salidas Internacionales por Nacionalidad

Año: Mes:

| Mes | Llegadas (Nacionalidad) | Salidas (Ecuatorianos) | Saldo |
|----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Enero | 145.176 | 101.939 | 43.237 |
| Febrero | 117.990 | 126.587 | -8.597 |
| Marzo | 121.531 | 141.012 | -19.481 |
| Abril | 92.968 | 125.998 | -33.030 |
| Mayo | 96.708 | 112.285 | -15.577 |
| Junio | 118.201 | 95.497 | 22.704 |
| Julio | 143.762 | 139.101 | 4.661 |
| Agosto | 119.059 | 179.538 | -60.479 |
| Septiembre | 98.733 | 141.659 | -42.926 |
| Octubre | 121.028 | 140.481 | -19.453 |
| Noviembre | 111.086 | 131.346 | -20.260 |
| Diciembre | 131.917 | 115.455 | 16.462 |
| Total general | 1.418.159 | 1.550.898 | -132.739 |

Fuente: Anuarios de Migración Internacional - INEC
 Ministerio del Interior
Nota: 2017 corresponde a datos provisionales

TABLA 2 ENTRADA DE EXTRANJEROS 2016 RECUPERADO DE:

[HTTP://SERVICIOS.TURISMO.GOB.EC/INDEX.PHP/PORTFOLIO/TURISMO-CIFRAS/19-INTELIGENCIA-DE-MERCADOS/ENTRADAS-Y-SALIDAS-INTERNACIONALES/3](http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/portfolio/turismo-cifras/19-inteligencia-de-mercados/entradas-y-salidas-internacionales/3)

Entrada de extranjeros en el año 2017

Entradas y Salidas Internacionales por Nacionalidad

Año: Mes:

| Mes | Llegadas (Nacionalidad) | Salidas (Ecuatorianos) | Saldo |
|----------------------|-------------------------|------------------------|--------------|
| Enero | 151.364 | 110.098 | 41.266 |
| Febrero | 118.339 | 110.847 | 7.492 |
| Marzo | 117.495 | 138.318 | -20.823 |
| Abril | 113.914 | 137.039 | -23.125 |
| Total general | 501.112 | 496.302 | 4.810 |

Fuente: Anuarios de Migración Internacional - INEC
 Ministerio del Interior
Nota: 2017 corresponde a datos provisionales

TABLA 3 ENTRADA DE EXTRANJEROS 2017 RECUPERADO DE:

[HTTP://SERVICIOS.TURISMO.GOB.EC/INDEX.PHP/PORTFOLIO/TURISMO-CIFRAS/19-INTELEGENCIA-DE-MERCADOS/ENTRADAS-Y-SALIDAS-INTERNACIONALES/3](http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/portfolio/turismo-cifras/19-inteligencia-de-mercados/entradas-y-salidas-internacionales/3)

Comparando las tres tablas mostradas anteriormente, se puede ver que ha bajado la entrada de turistas extranjeros en los pasados dos años y en la mitad de este año, aunque sigue siendo un número alto de entradas, el país tiene campañas publicitarias y ferias turísticas donde ofertan el país como destino turístico.

La hostería estará abierta no solo para clientes extranjeros, sino también para nacionales. Disponibilidad las 24 horas del día los 7 días a la semana. Con una capacidad de 50 habitaciones entre dobles y simples. Se llegará a un punto de equilibrio, para saber que los ingresos son mayores a los gastos y estimar los montos

de la demanda. Existen actividades de entretenimiento en la hostería, para distracción al cliente. Genera trabajo, y flujo de dinero.

Hospedaje

Para generar ganancia y lograr que los clientes se permanezcan más de una noche, se han creado paquetes turísticos, que permiten que los clientes conozcan y exploren el Ecuador.

Para escoger al target al cual la empresa está dirigida, se debe describir al consumidor, clasificándolo por las siguientes variables.

Variables demográficas.

La empresa está enfocada a personas desde los 25 años en adelante con un poder adquisitivo medio a alto, ya que según las encuestas realizadas son personas que les gusta disfrutar y gastar su dinero en su propia diversión.

Variables motivacionales.

Esta variable muestra el tipo de personas a las que está enfocada la empresa, en cuanto a sus actividades, hobbies y tendencias. Para el crecimiento de la hostería se busca personas que les gusta la aventura, viajar, conocer y disfrutar del páramo del Ecuador.

Variables de personalidad.

La personalidad del cliente es muy importante, ya que esta variable nos enseña quién es el potencial cliente. Deben ser gente activa, que se ejercite y disfrute de la adrenalina. También pueden tener características de personas relajadas, que se

sientan atraídas por el paisajismo, la fotografía, las caminatas cortas, incluyendo siempre el turismo sustentable y comunitario.

LA EMPRESA

HOSTERÍA – HACIENDA PIEMONTE

Misión

Ser la hostería con mejor servicio de aventura, atención al cliente de la región sierra norte del Ecuador y extranjeros. Brindando una experiencia única en comodidad y viviendo la naturaleza. Logrando que nuestros clientes se sientan como en casa.

Visión

Dar un servicio profesional, cómodo y de aventura a nuestros visitantes, satisfaciendo todas sus necesidades. Creando un entorno amigable con la naturaleza y brindando seguridad.

Valores

- Somos una empresa responsable que brinda seguridad al cliente.
- Creemos en nuestro cliente y en los lazos de respeto que se creará con la empresa y la naturaleza.

Objetivos generales

Emprender la Hostería – Hacienda Piemonte, en Cayambe – Ecuador, con actividades de aventura en el sector turístico, con el fin de recuperar la inversión en un lapso de 3 años en base a las ventas de la empresa.

Objetivos específicos

Ser la empresa líder en turismo sustentable, de aventura.

Tener un producto y utilidad sostenibles en el tiempo.

Ser la empresa líder para el target al que está enfocada la empresa.

Realizar convenios para maximizar la operación de la hostería.

Objetivos básicos

Ser una hostería líder en el sector de Cayambe.

Incentivar a los clientes a llevar una vida amigable con el ambiente.

Satisfacer necesidades de los clientes en un espacio abierto, cerca de la ciudad.

Dar a conocer paisajes atractivos por medio de diferentes actividades.

Mantener un ambiente turístico y sano.

Crear un entorno amigable con la naturaleza.

Conocer la cultura del Ecuador.

Brindar un servicio profesional y de calidad a los clientes.

Realizar conferencias, eventos, investigación.

Fomentar actividades de desarrollo sustentable, ocio.

Crear un ambiente donde los clientes sientan paz y tranquilidad en un espacio al aire libre.

Fomentar el turismo sustentable

Lograr que la estadía de los clientes sea placentera.

Descripción del proyecto

Remodelación.

La hacienda cuenta con un total de 1.973,87 m² que serán remodelados para la creación de la hostería. Incluye estuco, pintura, acabados, ventanales, ventilación mecánica, iluminación, readecuación eléctrica y sanitaria, adecuación de senderos, limpieza de potreros, movimiento de tierras, limpieza de establos.

Adecuación y equipamiento

Incluye sillones para la sala de recreación, mesa de billar, muebles para las habitaciones, mesas y sillas para restaurante, equipos de cocina y bar, equipos electrónicos para servicio y sistema interno de la empresa, e insumos. Contamos también con la capacitación a personal.

Diseño y operación de la empresa

Diseño.

La Hostería Hacienda Piemonte, es una hacienda con una casa vieja, una capilla donde se celebran rituales religiosos de las personas que viven en la zona. Cuenta con más de 800 hectáreas y más de 300 cabezas de ganado. Es una hacienda, actualmente productora de leche. Dentro de la historia de la misma, existen los cuartos viejos donde se guardaba la paja, las antiguas toreras, el camal, y partes del establo viejo que por el momento no se utilizan. Dentro de estos, se realizará la adecuación y

remodelación de la hacienda para convertirla en una hostería de primera. Según lo programado la obra inicia el 1 de julio de 2017 y finaliza el a finales del año 2018.

Descripción y funcionamiento de la empresa.

Se ha hecho un estudio de factibilidad de la empresa por lo tanto se ha realizado un diseño de tabla Gantt para poder realizar mejor el cronograma de trabajo y funcionamiento de la hacienda. Se ha dividido en el primer año, en la tala se muestra el funcionamiento mensual, y después se realiza otra tabla del funcionamiento y las actividades que se realizarán anualmente.

Tabla Gantt mensual del primer año.

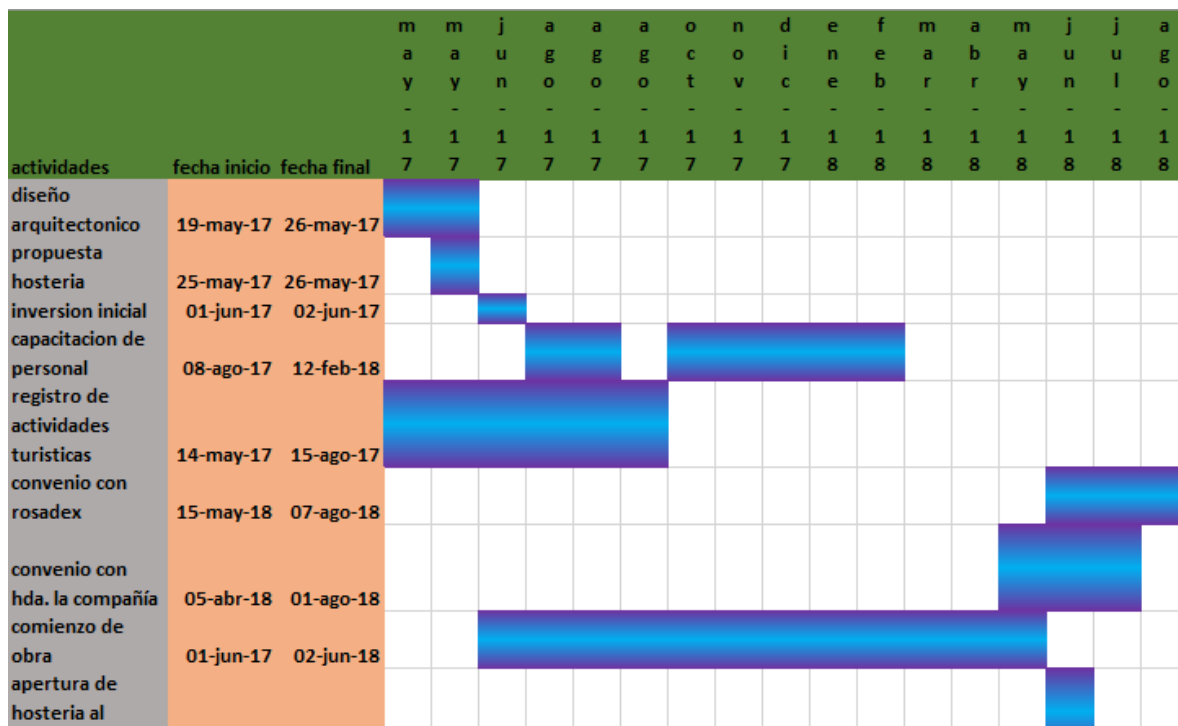


TABLA 4 TABLA GANTT MENSUAL PRIMER AÑO

En base al cronograma Gantt, se establece como será dividido el trabajo de la empresa y cómo será el funcionamiento y la operación, tomando en cuenta la capacitación del personal, los convenios con otras empresas u hosterías, el momento del registro de actividades, la inversión inicial, la apertura al público, entre otros factores. La tabla ayuda a la división del tiempo y organización de la empresa.

| DIAGRAMA DE GANTT | | | 1 año | 2 año | 3 año | 4 año | 5 año |
|-----------------------------------|------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| actividades | inicio | final | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| diseño arquitectónico | 21/05/2017 | 30/05/2017 | | | | | |
| inversión inicial | 01/12/2017 | 01/12/2017 | | | | | |
| inicio de obra | 01/02/2018 | 20/12/2019 | | | | | |
| contratación de personal | 08/08/2017 | 20/12/2019 | | | | | |
| capacitación al personal | 01/10/2017 | 20/12/2019 | | | | | |
| registro actividades turísticas | 04/03/2017 | 10/03/2017 | | | | | |
| conv rosadex | 24/05/2018 | 24/05/2018 | | | | | |
| conv la compañía | 26/05/2018 | 26/05/2018 | | | | | |
| conv la laguna | 27/05/2018 | 27/05/2018 | | | | | |
| conv la casa de fernando | 28/05/2018 | 28/05/2018 | | | | | |
| creación de circuitos adicionales | 17/04/2019 | 20/04/2019 | | | | | |
| apertura al público | 01/02/2020 | 02/02/2020 | | | | | |
| nuevo focus group | 01/12/2021 | 07/12/2021 | | | | | |

TABLA 5 TABLA GANTT ANUAL

Tabla Gantt Anual.

Recursos Humanos

Dentro de recursos humanos se explicará la división del trabajo y los objetivos que cada persona dentro de la empresa debe cumplir para la creación de la Hostería Hacienda Piemonte y que se llegue a la rentabilidad de la misma.

Organigrama de la empresa.

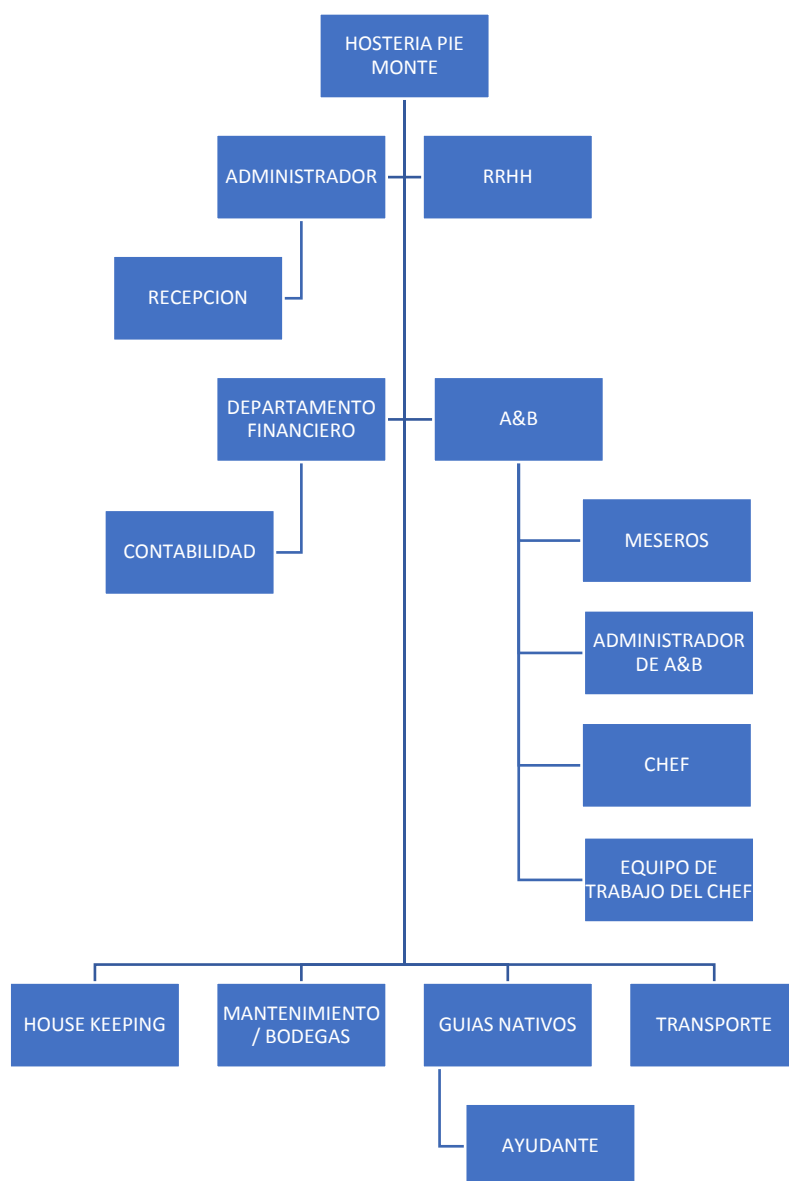


TABLA 6 ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA

División del trabajo.**Departamento de Recursos humanos.**

Su obligación es tomar en cuenta las características que se necesitan para la contratación del personal. Mantener comunicación entre los trabajadores, realizar actividades de introducción de los empleados para poder llevar un ambiente de trabajo estable y tranquilo. Capacitaciones a los empleados. Entrenamiento.

Administrador.

Su trabajo es llevar a cabo la administración de la hacienda. Estar en contacto con todas las personas que trabajan en la misma, y su objetivo es que todos trabajen debidamente como se ordena. Además, el administrador será la cara de la empresa cuando no se encuentre el dueño de la hacienda.

Peón.

Está a cargo de los animales de la hacienda, y del orden de la misma. Tiene que dar alimentación a los caballos y las vacas. Debe reportar todo lo que suceda al administrador.

Cuidador.

Su trabajo es mantener el orden en la hacienda y estar vigilante las 24 horas del día, pues él vive en la propiedad donde se efectúa la Hostería Pie Monte. Debe reportar todo lo que sucede al administrador.

Guía.

Su trabajo es destacar sus conocimientos de flora y fauna en la zona. Además de estar vigilante de que aparezcan nuevas especies que se pueden apreciar en las diferentes actividades que ofrece la hostería. Estar en contacto con los demás guías para que le tomen la posta. Nunca dejar solos a los clientes. Tener conocimientos básicos de las rutas. Siempre explicar el circuito. Contar con certificados de guía de turismo certificado por el ministerio de turismo.

Chef.

Su trabajo es reportar y realizar requisiciones de lo que se necesita al administrador de alimentos y bebidas, para poder conseguir los alimentos que se prepararán en el restaurante, además de los snacks y bebidas para los paseos con picnic.

House keeping.

Su trabajo es mantener las habitaciones, salas comunales, cuartos de recreación y restaurante limpios. Si existen pertenencias perdidas se reporta directamente a administración y se lo entrega al administrador de la hacienda para poder devolver al dueño. Además de cada encargo, debe tener un registro del numero de habitación y donde están los clientes y reportar cualquier inconveniente a administración.

Transporte.

Su trabajo es mantener su unidad de trabajo siempre limpia, donde los clientes se sientan satisfechos y cómodos. No se puede fumar en la unidad. Debe cumplir con

todas las leyes de tránsito y mantener respeto a los clientes. Debe saber hablar el idioma inglés y tener conocimientos de las rutas por donde viaje, para así, poder explicar en el camino a donde se dirigen, por donde están pasando y poder empezar desde el aeropuerto, quito, el quinche, o de donde se recoja a los visitantes ya una experiencia única. Siempre contar con anticipación con combustible, y tener mantenimiento en el vehículo para poder realizar su trabajo con normalidad.

- *Transporte de alimentos y bebidas.*

Esta persona debe estar a cargo de los alimentos y estará en contacto con los proveedores que el departamento financiero le notifique

Publicidad.

Los canales de publicidad se realizan desde la oficina ubicada en Quito. Por medio de redes sociales, Facebook, Tweeter, Instagram, pagina web de la hostería y de imprimirán y diseñarán folletos o flyers para poder promocionarnos y hacernos conocer más. Debe realizar su trabajo en dos idiomas; inglés y español.

Stewart.

Su trabajo es mantener siempre limpia la cocina, y la vajilla que se utiliza, siempre tener un stock de vajilla que este limpia. Si se rompe algo comentar directamente al chef de cocina y el chef debe comunicar inmediatamente al administrador.

Meseros.

Deben mantener el orden en el restaurante, tomar las ordenes de cada comensal, siempre tener una actitud positiva, debe hablar el idioma inglés.

Administrador de alimentos y bebidas.

Deben mantener el orden en el circuito de la mercadería, debe mantener el orden en el área de servicio de la hostería, debe reportar los problemas al administrador. Debe hablar el idioma inglés

Departamento financiero y contabilidad.

Su trabajo consta en realizar los análisis financieros y balances que se necesitan para que la empresa funcione a la perfección tanto estados mensuales como anuales. Su objetivo es observar los avances financieros, y ver el estado de resultados de la empresa. También, poder llevar una estabilidad financiera dentro de la empresa. Estar con los papeles al día, con los departamentos fiscales y lo que rige la ley del Ecuador. Estar al día con pagos de impuestos SRI, y más pagos q se necesitan para llevar a cabo la empresa.

Departamento de marketing.

Debe realizar encuestas, focus group, dentro y fuera de la empresa. Realizar análisis de que es lo que piden y quieren los clientes. Observación de posibilidades de mejorar la empresa. Realizar un análisis trimestral de lo que quiere el cliente. Creación de logo, slogan de la empresa. Análisis de las 4ps. Plaza, precio promoción y distribución.

Departamento de ventas.

Debe fijar precios para la empresa, tanto en habitaciones, conexión con los proveedores. Alimentos y bebidas. Creación de planes de ventas por medios de canales de publicidad y marketing.

Información general del lugar.

Cayambe es una ciudad del noreste de la provincia de Pichincha en Ecuador. Toma su nombre del volcán Cayambe (5790 msnm), ya que se asienta en la ladera del mismo. Por esta ciudad atraviesa la línea Ecuatorial. Su población es de 39.028 habitantes, siendo la tercera ciudad más poblada de

la provincia.



ILUSTRACIÓN 1 BANDERA Y ESCUDO DE CAYAMBE RECUPERADO DE:
[HTTP://WWW.PICHINCHA.GOB.EC/PICHINCHA/CANTONES/ITEM/22-CAYAMBE.HTML](http://www.pichincha.gob.ec/pichincha/cantones/item/22-cayambe.html)



ILUSTRACIÓN 2 ESCUDO DE CAYAMBE RECUPERADO DE:
[HTTP://WWW.PICHINCHA.GOB.EC/PICHINCHA/CANTONES/ITEM/22-CAYAMBE.HTML](http://www.pichincha.gob.ec/pichincha/cantones/item/22-cayambe.html)

Localización de la hostería.

Cayambe, hacienda Pie Monte, sector Ato Pucará. (vía al refugio del volcán Cayambe) a 13 minutos del pueblo de Cayambe.



ILUSTRACIÓN 5 PARTE TRASERA CASA DE HACIENDA VIEJA



ILUSTRACIÓN 4 PARTE LATERAL CASA DE HACIENDA VIEJA

Descripción.

Es una hacienda ganadera que actualmente se dedica a la producción de leche. Tiene un terreno amplio de 900 hectáreas donde se pueden realizar actividades como caminatas, cabalgatas, paseos en moto, paseos en bicicleta, camping, avistamiento de flora y fauna, de aves como el cóndor, búhos, entre otros. Se han realizado ya campamentos para niños y eventos para capacitaciones de empresas, con las cuales

estamos dispuestos a formar alianzas estratégicas para obtener mayor publicidad, promoción y lograr ciertos criterios de mercado que ayudaran y motivaran al consumidos y al crecimiento de la empresa.

Desde la hacienda se puede apreciar una vista hermosa hacia el pueblo de Cayambe. Piemonte, ha pertenecido a la familia durante muchos años, y ahora le pertenece a la familia Eguiguren – Burneo. Quienes se han hecho cargo de las remodelaciones de la casa vieja de hacienda y la producción de la misma.

Diseño.

Se han diseñado los antiguos galpones de paja, el viejo camal y las toreras como habitaciones para la hostería. Igual con un diseño único y rústico para poder satisfacer al cliente.

La remodelación de la hacienda abarca costos para poder mantener las



ILUSTRACIÓN 6 HOSTERIA HACIENDA PIEMONTE ANTES DE LA REMODELACION

estructuras viejas y lograr un diseño arquitectónico.

En la Hostería Piemonte se encuentra la casa de hacienda original que todavía está en funcionamiento, con un estilo rustico muy acogedor, habitaciones confortables con áreas comunes. Al lado derecho de la casa principal se tiene una iglesia propia de la hacienda, donde se realizan bautizos matrimonios y primeras comuniones de los indígenas de la zona. Por otro lado, se tiene el ordeño, los cuartos de los terneros y el huerto. Con una gama de vegetales como lechugas, tomates riñón, zanahorias, entre otros y frutas como moras, tomate de árbol y más que se pueden degustar en el restaurante.

Dentro del diseño de la Hostería se han creado 50 habitaciones contando entre dobles y simples, cada habitación tiene su baño propio, un restaurante que incluye 15 mesas y 60 sillas; una cocina; una bodega de almacenamiento de stock; dos áreas de atención al cliente y recepción; una sala comunal con cuarto de juegos, salas con ambientes campestres, mesas de billar, un bar, un cuarto de limpieza (lavandería); cuarto donde viven los cuidadores y guías (permanece el antiguo); nuevas jardineras y espacios verdes para disfrutar de las vista de la propia hacienda.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

Para la identificación de atractivos turísticos se hizo un estudio de los mismos, primero a nivel provincial y luego dentro del proyecto de la Hacienda Piemonte.

A continuación, se presentan los atractivos escogidos para desarrollar circuitos turísticos operados por la hacienda:

Mapa provincia de Pichincha

Dentro de la provincia de Pichincha, se encuentra el Volcán Cayambe, el pueblo de Cayambe que tiene como atractivo principal las fiestas del Sol y del Inti Raimi, su gastronomía es importante ya que el pueblo es famoso por la venta y degustación de bizcochos, quesos de hoja, dulce de leche y miel.

Dentro de la provincia también se encuentra el Parque Nacional Cayambe Coca, que tiene una extensión de 403.103 hectáreas y donde se pueden realizar muchas actividades como escalar, acampar, pic nics, trekking, cabalgatas y otras actividades que se mencionarán mas adelante.

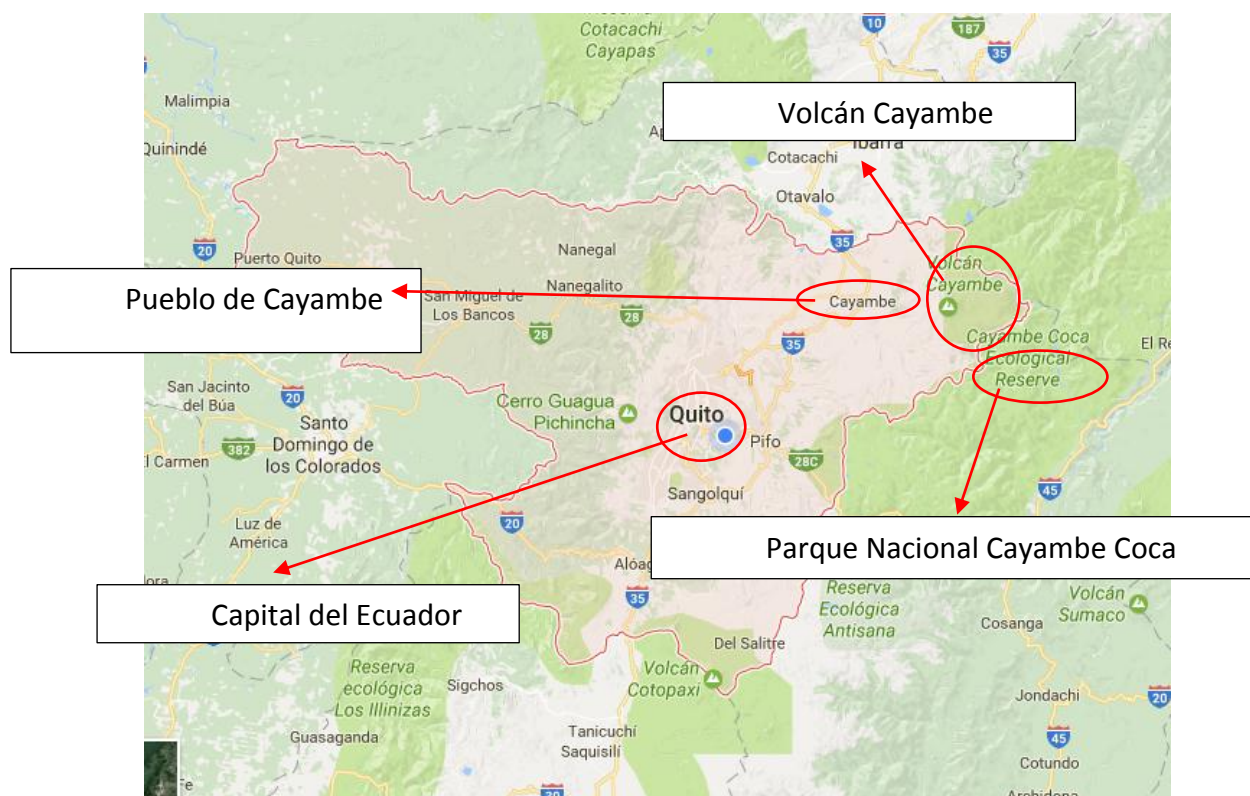


ILUSTRACIÓN 7 RECUPERADO DE [HTTPS://WWW.GOOGLE.COM.EC/MAPS/PLACE/PICHINCHA/@-0.1847907,-79.1625982,9Z/DATA=!3M1!4M5!3M4!1S0X91D5708325EFE437:0X94CEAD1B5E2AA19E!8M2!3D-0.1464847!4D-78.4751945](https://www.google.com.ec/maps/place/Pichincha/@-0.1847907,-79.1625982,9z/data=!3m1!4m5!3m4!1s0x91d5708325efe437:0x94cead1b5e2aa19e!8m2!3d-0.1464847!4d-78.4751945)

Mapa provincia de Imbabura

La provincia de Imbabura es reconocida como “la provincia de los lagos” y además es muy importante por su fabricación de textiles. Más adelante se puede ver la identificación en el mapa de la provincia de las zonas más importantes para la creación de circuitos turísticos que se realizarán en la Hostería hacienda Piemonte.

En la provincia Imbabura se encuentra la reserva Ecológica Cotacachi Cayapas, Otavalo, la ciudad de Ibarra y Cotacachi.

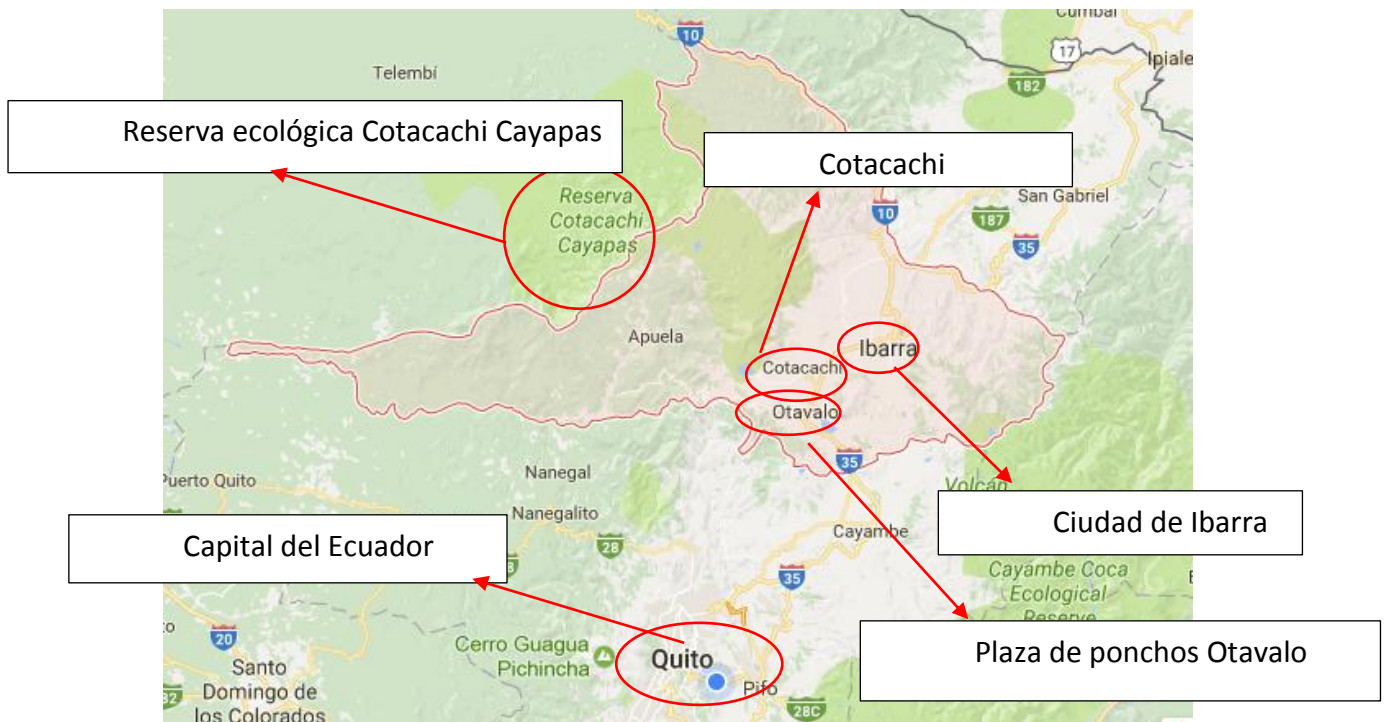


ILUSTRACIÓN 8 RECUPERADO DE:

[HTTPS://WWW.GOOGLE.COM.EC/MAPS/PLACE/PROVINCIA+DE+IMBABURA/@0.4911535,-](https://www.google.com.ec/maps/place/PROVINCIA+DE+IMBABURA/@0.4911535,-79.0897162,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e2a3ca1785b375d:0xf7db73d8e67a536b!8m2!3d0.3499768!4d-78.1260129)

[79.0897162,9z/DATA=!3M1!4B1!4M5!3M4!1S0X8E2A3CA1785B375D:0XF7DB73D8E67A536B!8M2!3D0.3499768!4D-](https://www.google.com.ec/maps/place/PROVINCIA+DE+IMBABURA/@0.4911535,-79.0897162,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e2a3ca1785b375d:0xf7db73d8e67a536b!8m2!3d0.3499768!4d-78.1260129)

[78.1260129](https://www.google.com.ec/maps/place/PROVINCIA+DE+IMBABURA/@0.4911535,-79.0897162,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x8e2a3ca1785b375d:0xf7db73d8e67a536b!8m2!3d0.3499768!4d-78.1260129)

Mapa de la hacienda Piemonte

A continuación, se puede observar el mapa de la hacienda Piemonte donde se realizarán los circuitos turísticos y más adelante se mostrarán los atractivos de la



Hostería Hacienda Piemonte.

ILUSTRACIÓN 9 MAPA HACIENDA PIEMONTE RECUPERADO DE: [HTTPS://WWW.GOOGLE.COM.EC/MAPS/@-0.0013151,-78.1180687,2659M/DATA=!3M1!1E3](https://www.google.com.ec/maps/@0.0013151,-78.1180687,2659m/data=!3m1!1e3)



ILUSTRACIÓN 10 ESTABLOS HOSTERIA PIEMONTE RECUPERADO DE: [HTTPS://WWW.GOOGLE.COM.EC/MAPS/@-](https://www.google.com.ec/maps/@-0.0013151,-78.1180687,2659M/Data=!3M1!1E3)
0.0013151,-78.1180687,2659M/DATA=!3M1!1E3



ILUSTRACIÓN 11 MEDICION DE PARTE BAJA HACIENDA PIEMONTE

ILUSTRACION 12
MEDICION DE ESTABLOS HABITACIONES, RESTAURANTE, BOGEGAS, RECEPCION, ZONA DE CAMPING



Atractivos turísticos fuera de la Hostería Piemonte

Pueblo de Cayambe.

Cayambe es una ciudad del noreste de la provincia de Pichincha en Ecuador. Su población es de 69.744 habitantes. Los días miércoles y sábados ofrece una feria donde uno puede comprar ropa, artesanías y demás. En el pueblo además se puede comparar los famosos bizcochos y el queso de hoja con dulce de leche o miel.



ILUSTRACIÓN 13 ILUSTRACIÓN 1 MAPA VOLCANES ECUADOR RECUPERADO DE:

[HTTPS://CRUZANDOEQUADOR.WORDPRESS.COM/2015/08/17/](https://CRUZANDOEQUADOR.WORDPRESS.COM/2015/08/17/)



ILUSTRACIÓN 14 ATRACTIVO TURÍSTICO HACIENDA LA COMPAÑÍA Y ROSADEx RECUPERADO DE: GOOGLE EARTH

Volcán Cayambe y refugio.

Es el tercer volcán más alto del Ecuador, y la cumbre más alta en los Andes al norte de la línea ecuatorial. Según el instituto geográfico tiene una altitud de 5790 msnm.



ILUSTRACIÓN 15 VIA AL REFUGIO DEL CAYAMBE

Laguna san marcos.



ILUSTRACIÓN 16 LAGUNA SAN MARCOS RECUPERADO DE: [HTTP://WWW.EC.VIAJANDOX.COM/CAYAMBE/LAGUNA-DE-SAN-MARCOS-](http://www.ec.viajandox.com/cayambe/laguna-de-san-marcos)

Pertenece a la Reserva Ecológica Cayambe – Coca, tiene una extensión de 6 mil metros, tiene vegetación nativa y extensos pajonales. El agua de la laguna presenta un color azul oscuro, transparente. Es un sitio ideal para la fotografía y pesca deportiva, además para realizar cabalgatas y ciclismo

Iglesia matriz Cayambe.



ILUSTRACIÓN 17 IGLESIA MATRIZ CAYAMBE RECUPERADO: DE [HTTP://WWW.PORCONOCER.COM/ECUADOR/IGLESIA-MATRIZ-DE-CAYAMBE.HTML](http://www.porconocer.com/ecuador/iglesia-matriz-de-cayambe.html)

Es uno de los templos más importantes de la ciudad de Cayambe, donde se rinde culto a la religión católica. Es una iglesia todavía en funcionamiento construida en la época colonial en 1887.

Hacienda Guachalá.



ILUSTRACIÓN 18 HACIENDA GUACHALÁ: RECUPERADO DE:

[HTTP://JOSELUISMOSQUERA.COM/GALERIA/SERIES/GUACHALA/](http://JOSELUISMOSQUERA.COM/GALERIA/SERIES/GUACHALA/)

Es una de las haciendas más antiguas del Ecuador, donde se dice que su construcción fue desde 1580 y brinda un servicio de alojamiento y ha llegado a tener más de 12000 hectáreas.

Monumento a la mitad del mundo.



ILUSTRACIÓN 19 MITAD DEL MUNDO CAYAMBE RECUPERADO DE:

[HTTP://WWW.EC.VIAJANDOX.COM/CAYAMBE/MONUMENTO-A-LA-MITAD-DEL-MUNDO-A1023](http://WWW.EC.VIAJANDOX.COM/CAYAMBE/MONUMENTO-A-LA-MITAD-DEL-MUNDO-A1023)

Se encuentra en la comunidad de Guachalá, y está justo en la línea Ecuatorial, dicen que es la verdadera mitad del mundo. Consiste en el globo hecho en piedra con un diámetro de 1.80 m, asentado sobre una gran plancha de cemento rodeado por una circunferencia de piedra labrada.

El reloj solar de Quitsato y Museo de Cultura Solar.

Es un gran Reloj del Sol que se ubica exactamente en la línea equinoccial.



ILUSTRACIÓN 20 RELOJ SOLAR RECUPERADO DE [HTTP://WWW.EC.VIAJANDOX.COM/CAYAMBE/MONUMENTO-A-LA-MITAD-DEL-MUNDO-A1023](http://www.ec.viajandox.com/cayambe/monumento-a-la-mitad-del-mundo-a1023)

Aquí se realizan exposiciones acerca de los antecedentes de importancia de la Mitad del Mundo, historia, geografía, arqueología, astronomía, y más.

Otavaló.



ILUSTRACIÓN 21 OTAVALO RECUPERADO DE: [HTTPS://WWW.FLICKR.COM/PHOTOS/50195517@N07/4672576803](https://www.flickr.com/photos/50195517@N07/4672576803)

Atractivo turístico que lleva a conocer la cultura de los Otavaleños, conocer sus artesanías, cultura. Se encuentra a una hora desde la Hacienda Hostería Pie Monte.

Hacienda la compañía.



ILUSTRACIÓN 22 HACIENDA LA COMPAÑÍA RECUPERADO DE: [HTTP://GUIAS-VIAJAR.COM/ECUADOR/ROSAS-HACIENDA-COMPANIA-JESUS/](http://guias-viajar.com/ecuador/rosas-hacienda-compania-jesus/)

La hacienda La Compañía es una hacienda que ha permanecido en la familia Jarrín por mucho tiempo. Tiene convenios con la hacienda de Rosas Rosadex, y realiza tours gastronómicos.

Plantación de rosas Rosadex.



ILUSTRACIÓN 23 ROSADEX RECUPERADO DE [HTTPS://CYNTHIABELLACERO.WORDPRESS.COM/TAG/ROSADEX/](https://cynthiabellacero.wordpress.com/tag/rosadex/)

Se encuentra a 20 minutos de la hostería hacienda Pie Monte. Es una de las plantaciones de rosas más grandes del cantón.

Laguna de Puruhanta o Laguna negra.



ILUSTRACIÓN 24 LAGUNA NEGRA RECUPERADO DE:

[HTTP://WWW.DESTINOPIAMPRO.GOB.EC/INDEX.PHP/LAGUNAS](http://www.destinopimampro.gob.ec/index.php/lagunas)

Esta dentro de la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Ecológica Cayambe – Coca. Tiene atractivos turísticos como bosque de alisos, se da el avistamiento de aves y mamíferos a una altura entre los 3500 y 3600 msnm.

Laguna de Piñán.



ILUSTRACIÓN 25 LAGUNA DE PIÑÁN / AGOSTO 2012

Piñán forma parte de la reserva Ecológica Cotacachi Cayapas. Se encuentra a dos días en caballo o caminatas de la ciudad de Otavalo. Se encuentra a 3112 msnm. Se practica mucho turismo comunitario.



ILUSTRACIÓN 26 PIÑÁN / AGOSTO 2013



ILUSTRACIÓN 27 PIÑÁN TURISMO COMUNITARIO / AGOSTO 2016

Reserva ecológica Cotacachi – Cayapas.



ILUSTRACIÓN 28 RESERVA ECOLOGICA COTACACHI – CAYAPAS

Es considerada como una de las áreas más protegidas ya que existe una gran variedad de especies y alta biodiversidad (Hot Spot) Según el Sistema Nacional de Áreas Protegidas cuenta con una extensión de 243.638 hectáreas, con una flora y fauna única ya que tiene un bosque nublado, y más ecosistemas, como el bosque húmedo tropical.

Reserva Ecológica Cayambe – Coca.



ILUSTRACIÓN 29 ESCALADA EN RESERVA ECOLOGICA CAYAMBE COCA

Tiene una extensión de 403 103 hectáreas y está ubicada en el nororiente del país incluyendo las provincias de Imbabura, Pichincha, Sucumbíos y Napo. Tiene una alta variedad de especies ya que es uno de los parques nacionales más grandes, se pueden realizar actividades como trekking, ciclismo, cabalgatas, escalada.

Bizcochos en el pueblo de Cayambe.



ILUSTRACIÓN 30 [HTTP://WWW.EC.VIAJANDOX.COM/CAYAMBE/BIZCOCHOS-DE-CAYAMBE-A1017](http://www.ec.viajandox.com/cayambe/bizcochos-de-cayambe-A1017)

Cayambe es reconocido por la degustación de bizcochos en el pueblo con café o chocolate caliente, la miel de abeja y el queso de hoja.

Laguna de Cuicocha.



ILUSTRACIÓN 31 VOLCAN CUICOCHA RECUPERADO DE: [HTTP://WWW.ECUADOR-TURISTICO.COM/2012/07/VIAJE-Y-TURISMO-EN-LA-LAGUNA-DE.HTML](http://www.ecuador-turistico.com/2012/07/viaje-y-turismo-en-la-laguna-de.html)

Es un volcán ubicado a 4944 msnm. Lleno de historias y leyendas. Tiene dos domos en el centro de la caldera.

Cascada de Peguche.



ILUSTRACIÓN 32 PEGUCHE RECUPERADO DE: [HTTP://WWW.ECUADOR-TURISTICO.COM/2013/10/TURISMO-EN-ECUADOR-CASCADAS-DE-PEGUCHE.HTML](http://www.ecuador-turistico.com/2013/10/turismo-en-ecuador-cascadas-de-peguche.html)

Sendero a través de bosques a 20 minutos de la ciudad de Ibarra. Antes de las fiestas del Sol y del Inti Raimi se bañan los indígenas en la cascada ya que para ellos es una caída de agua sagrada.

Yahuarcocha.



ILUSTRACIÓN 33 YAHUARCOCHA RECUPERADO DE:
[HTTP://LAHORA.COM.EC/INDEX.PHP/NOTICIAS/SHOW/1101562260#.WS5XL-UGPIU](http://lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101562260#.WS5XL-UGPIU)

Al igual que el volcán caldera Cuicocha, este lago tiene muchas leyendas. Se encuentra a 3 kms de la ciudad de Ibarra. Significa lago de sangre. Se realizan deportes de aventura y carreras alrededor del lago.

Lago San Pablo.



ILUSTRACIÓN 34 LAGO SAN PABLO Y VOLCÁN IMBABURA RECUPERADO DE:

[HTTPS://WWW.EMAZE.COM/@AFCQOLOZ/PROYECTO](https://www.emaze.com/@AFCQOLOZ/PROYECTO)

Se encuentra en las faldas del volcán Imbabura a 5 minutos de la ciudad de Otavalo. Se practican deportes de aventura, competencias de natación, velerismo.

Ibarra.



ILUSTRACIÓN 35 IBARRA RECUPERADO DE: [HTTP://PARQUESIBARRAEC.BLOGSPOT.COM/](http://parquesibarraec.blogspot.com/)

San Miguel de Ibarra, la ciudad blanca, es la cabecera de la provincia Imbabura. Ibarra e Imbabura son conocidos por su alta calidad de artesanías. En Ibarra se trabaja en hierro y maderas.

Cotacachi.



ILUSTRACIÓN 36 COTACACHI RECUPERADO DE: [HTTPS://ECUADOR.PROPERTYSHELF.COM/ES/PROPIEDADES-POR-UBICACION/OTAVALO-COTACACHI-PROPIEDADES/DETALLES](https://ecuador.propertyshelf.com/es/proiedades-por-ubicacion/otavalo-cotacachi-proiedades/detalles)

Es reconocido por sus artesanías en cuero, es una ciudad muy turística y visitada por extranjeros.

Volcán Imbabura.



ILUSTRACIÓN 37 VOLCÁN IMBABURA RECUPERADO DE: [HTTPS://EN.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/IMBABURA_VOLCANO](https://en.wikipedia.org/wiki/Imbabura_Volcano)

El volcán tiene una altura de 4621 msnm y es un estratovolcán. Y en sus faldas se encuentra el Lago San Pablo.

Valle de la dormida.



ILUSTRACIÓN 38 ACAMPADA EN EL VALLE DE LA DORMIDA

Es un valle de polylepis rodeada de un río que baja directamente del volcán Cayambe, y es una ruta con pantanales, donde se ofrecen caminatas, ciclismo, 4x4 (sin

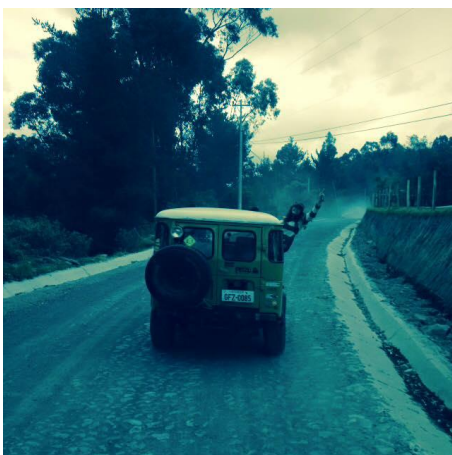


ILUSTRACIÓN 40 VIA A LA DORMIDA



ILUSTRACIÓN 39 ILUSTRACIÓN 36 BOSTE DE POLYLEPIS

dañar el páramo) acampadas y cabalgatas.

Cabalgatas fuera de la hacienda.



ILUSTRACIÓN 41 CABALGATA DE HACIENDA LA LAGUNA AL LAGO SON PABLO

Se han creado senderos y rutas fuera de la hacienda con los permisos respectivos para poder cruzar por los interiores de otras haciendas. Se ofrece rutas al lago san pablo, al valle de la dormida, al refugio del volcán Cayambe.

Atractivos turísticos dentro de la Hostería Hacienda Piemonte

Dentro de la hacienda Piemonte se ofrecerán distintos atractivos, como caminatas por los senderos de la hacienda con un total de 2,08 km., cabalgatas por los alrededores de la misma, para poder apreciar la vista, flora y fauna. Se ofrecerá también la zona de camping con distintas comodidades, baño y un guía especializado para poder observar las estrellas. Los clientes deben traer sleeping, carpa (si desean, caso contrario la hostería les arrendará una con un costo adicional).

A continuación, se encuentra un mapa de atractivos dentro de la hacienda, y la explicación de cada una de las actividades turísticas ofrecidas por la Hostería Hacienda Piemonte. Con el fin de satisfacer las necesidades del cliente brindando seguridad y una experiencia única, con naturaleza viva dentro de la agricultura y ganadería.

Mapa de atractivos de la Hostería Hacienda Pie Monte

Dentro de los atractivos de la hacienda tenemos el establo viejo (zona alta de la hacienda) que todavía está en funcionamiento, por los caminos y senderos de la parte alta de la hacienda se encuentra la zona de camping. Cerca del bosque de eucaliptos, donde se recolecta leña con los integrantes del grupo para poder hacer una fogata.

La zona alta de la hacienda cuenta con menos luz por lo que es más fácil realizar

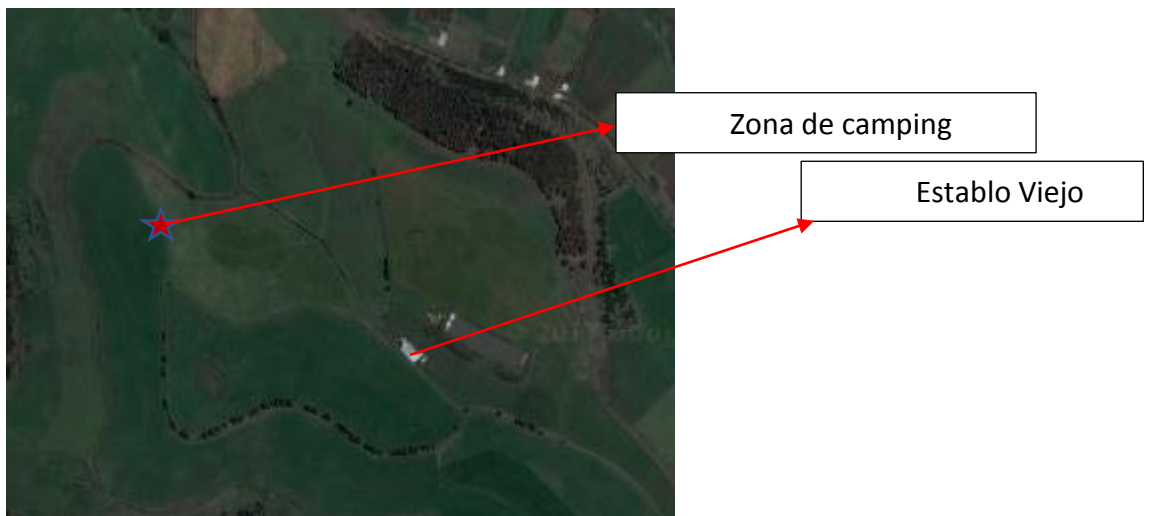


ILUSTRACIÓN 42 VISTA DE LA HOSTERÍA

Casa de Hacienda Vieja



Acampada en la Hostería - Hacienda Piemonte.



ILUSTRACIÓN 43 ACAMPADA Y FOGATA EN HACIENDA PIEMONTE

Contamos con potreros listos para acampar con facilidades y sanitarios en los mismos. Prendemos fogatas, comemos marshmallows y contamos historias y leyendas de la hostería.

Cabalgatas nocturnas por senderos de la hacienda.



ILUSTRACIÓN 44 CABALGATA NOCTURNA POR SENDEROS DE LA HACIENDA

Se ofrecen cabalgatas nocturnas con guías especializados. Una experiencia única, donde se puede disfrutar en familia y amigos.

Eventos dentro de la Hostería Piemonte.



ILUSTRACIÓN 45 EVENTOS Y CAPACITACIONES DE EMPRESAS

Se ofrecen eventos para capacitación de personal de empresas externas con los que tenemos convenios para poder trabajar y ser auspiciados por las mismas. Además, capacitaciones de personas que se realizan en la misma hostería para el funcionamiento interno de la empresa.

Ordeño en la hacienda y actividades gastronómicas.



ILUSTRACIÓN 46 ACTIVIDADES GASTRONOMICAS CON LECHE DE LA HACIENDA

Se ofrecen actividades gastronómicas con la leche ordeñada por los potenciales turistas. Se hace, manjar, chocolate caliente, locro entre otros.

C

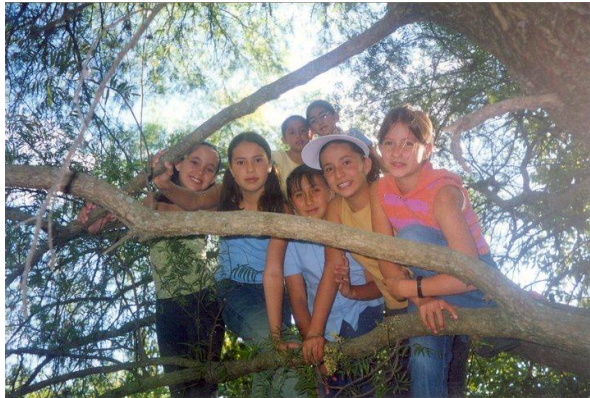


ILUSTRACIÓN 48 CAMPAMENTO 2011

amp
ame
ntos
para
niño



ILUSTRACIÓN 47 CAMPAMENTO 2013

S.

En la Hostería hacienda Pie Monte se ofrecen campamentos para niños con actividades de aventura, incluye caminatas, cabalgatas, trekking, avistamiento de flora y fauna, trabajos en el ordeño de la hacienda, se realiza manjar, avistamiento de estrellas.

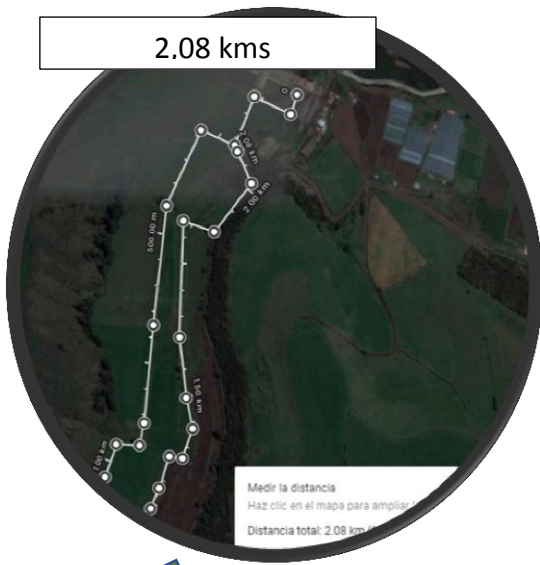
Actividades de agricultura y ganadería.



ILUSTRACIÓN 49 AGRONOMO MOSTRANDO EDAD DE CABALLOS

Nuestros guías especializados nos enseñan el crecimiento de los animales de la Hostería Hacienda Pie Monte, incluyendo caballos, vacas, terneros, toros, gallinas, conejos. Además, ayudaran al avistamiento de aves, y de animales endémicos de la zona.

Circuitos turísticos



CIRCUITO 1: caminata, cabalgata por senderos de la hacienda, visita a los terneros, ordeño, refugio del Cayambe.

ILUSTRACIÓN 50 CIRCUITO 1





CIRCUITO 2: Trekking por los senderos actividades gastronómicas, visita Otavalo, Lago San Pablo, Refugio Cayambe.



CIRCUITO 3 trekking por los senderos de la hacienda (2,08 km), cabalgata al valle de la dormida, acampada y fogata. Caminata y regreso a la hostería.



ILUSTRACIÓN 52 CIRCUITO 3

Paquetes turísticos

PAQUETE 3 DIAS 2 NOCHES

DIA 1

Llegada a la hostería 11 am, ubicación de habitaciones, almuerzo, tiempo libre para descansar, caminata en la tarde, café de media tarde, noche de juegos en la sala comunal, caminata nocturna, cena.

DIA 2

Ordeño en la mañana, desayuno, cabalgata

- **Cabalgata larga** incluye almuerzo (parrillada)

Cabalgata al valle de la dormida, donde se aprecian los glaciares del volcán Cayambe

- **Cabalgata corta** no incluye almuerzo

Cabalgata por los alrededores de la hostería, después almuerzo en la misma, caminata por senderos para tomar fotografías. En la tarde descanso visita a los terneros, en la noche cena, fogata con leyendas e historia de la hacienda.

DIA 3

Ordeño en la mañana, desayuno preparación para visita al refugio del Cayambe.

Snack & sánduches en el refugio. Regreso a la hostería y preparación para la salida.

| PAQUETE 3 DIAS 2 NOCHES |
|--|
| <p>DIA 1</p> <p>Llegada a la hostería 11 am, ubicación de habitaciones. Trekking por la hacienda. Almuerzo tiempo de ocio, más tarde ordeño y actividades gastronómicas. (hacer manjar y locro) cena.</p> |
| <p>DIA 2</p> <p>Visita al lago san pablo, Otavalo regreso a la hacienda. Juegos en el parque compra de bizcochos y queso de hoja.</p> |
| <p>DIA 3</p> <p>Ordeño en la mañana, desayuno preparación para visita al refugio del Cayambe.</p> <p>Snack & sánduches en el refugio. Regreso a la hostería y preparación para la salida.</p> |

| PAQUETE 3 DIAS 2 NOCHES |
|---|
| <p>DIA 1</p> <p>Llegada a la hostería 11 am, ubicación de habitaciones, almuerzo, tiempo libre para descansar, caminata en la tarde, café de media tarde, noche de juegos en la sala comunal, caminata nocturna, cena.</p> |
| <p>DIA 2</p> <p>Preparación para excursión al valle de la dormida. Acampada en la dormida, al almuerzo parrillada, y en la noche, sopa y chocolate caliente.</p> |

DIA 3

Trekking en el valle de la dormida. Regreso a la hostería y preparación para la salida.

PAQUETE 3 DIAS 2 NOCHES**DIA 1**

Llegada a la hostería 11 am, ubicación de habitaciones, almuerzo, tiempo libre para descansar, caminata en la tarde, café de media tarde, noche de juegos en la sala comunal, caminata nocturna, cena.

DIA 2

Desayuno, y preparación para salida a plantación de rosas Rosadex. Caminata y tour a la compañía, almuerzo en la hacienda la compañía. Regreso a la hostería. Café de media tarde y cena en el restaurante.

DIA 3

Paseo en bicicleta por los senderos de la hacienda. Regreso a la hostería y preparación para la salida.

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

El desarrollo de la propuesta arquitectónica se basa en el concepto de “naturaleza viva dentro de la agricultura y la ganadería”

Para lo cual se ha diseñado la remodelación y adecuación de la hacienda, utilizando materiales como: cemento, ladrillo, vidrio, adobe y piedra vista para mantener el estilo rustico de la hacienda original.

Dentro del diseño de las fachadas se van a realizar jardines verticales dentro y fuera de las paredes del restaurante que dan cara al establo.

Las fachadas de la construcción tienen colores blancos, e internamente colores pardos o quebrados para mantener la armonía de la hacienda.

La distribución del lugar consta en una sala de juegos o una sala común donde se encuentran salas y mesas de juegos como billar y ping pong y otros juegos de mesa típicos de las haciendas, cartas, dardos, ajedrez entre otros. En el segundo piso se encuentran habitaciones. Los cuartos de paja han sido remodelados para realizar habitaciones en una instalación de 3 pisos, y lo que era antiguamente las toreras serán igualmente nuevas habitaciones. Contando con un total de 1.576,17 m² solo en habitaciones.

El restaurante cuenta con un total de 285,73 m² donde se ha diseñado el espacio para 15 mesas con un total de 60 sillas. Dentro del restaurante se creó un sistema de ventilación para evitar los olores del establo y de cocina. El restaurante

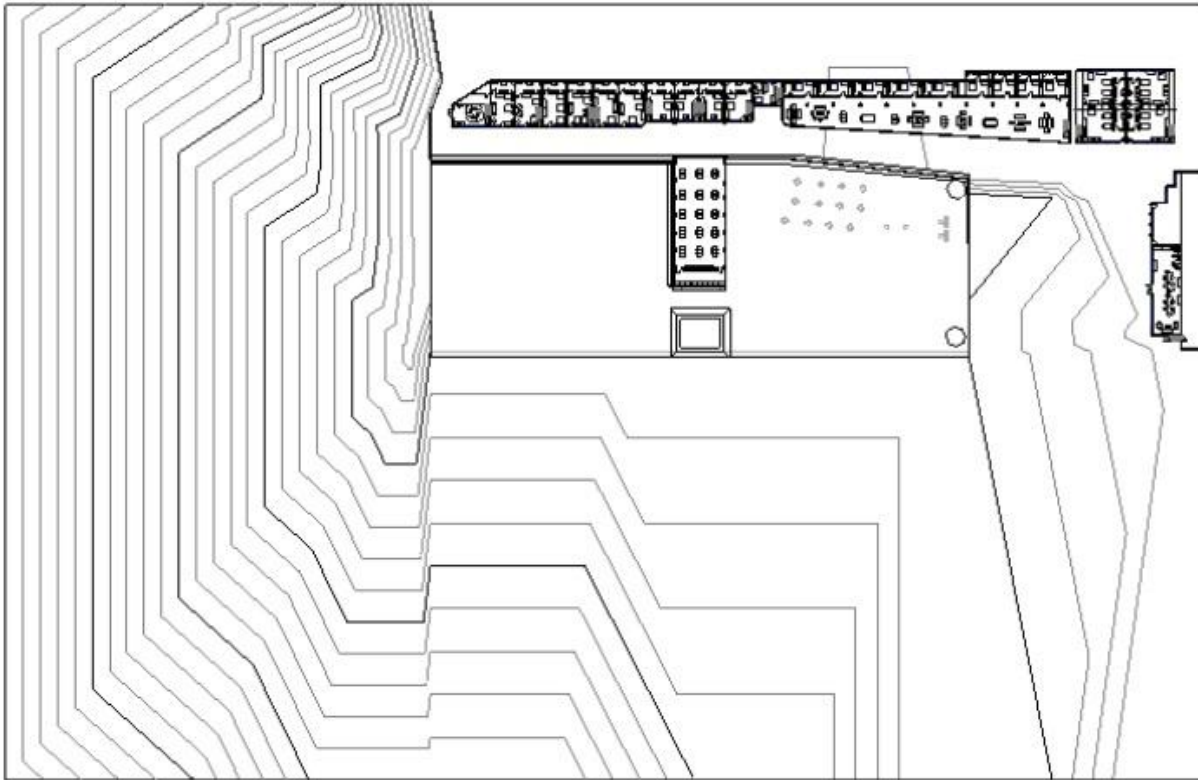
cuenta con 5 ventanales de a lo largo del mismo de lado y lado. Diseñado con vidrio doble de 6 líneas para de esta forma mantener calor y evitar ruidos externos. Teniendo una vista placentera hacia el ordeño y el establo de la hacienda que estará en funcionamiento. Los comederos de las vacas del establo, que será parte del jardín del restaurante serán jardineras para mantener el ambiente de establo y que no se pierda la construcción antigua de los mismos.

Se han diseñado también, gradas en forma ovalada que bajan hacia el patio para las personas que quieran consumir al aire libre, con piedra rústica. Con un total de 12 mesas con un parasol cada una para más comodidad del cliente.

La recepción cuenta con un espacio físico de 112,54 m², al igual la fachada externa tendrá jardineras verticales e interiormente los colores son parcos para crear un ambiente amigable de trabajo y para el cliente.

En cada área se encuentra un diseño rústico y acogedor para poder convivir con la naturaleza, ganadería y agricultura, siempre enfocado al concepto de la hostería. "Naturaleza viva dentro de la agricultura y la ganadería".





PROPUESTA HACIENDA PIOMONTE



IMAGEN ESPACIO ACTUAL



IMAGEN ESPACIO ACTUAL

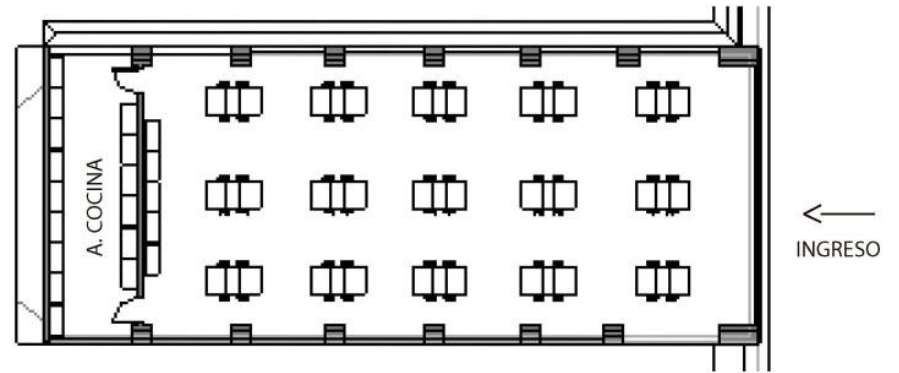




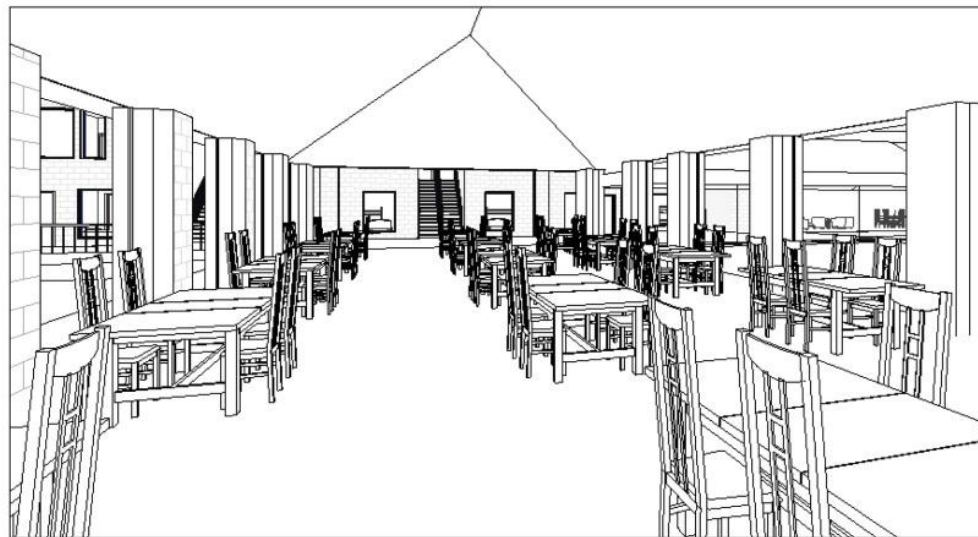
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 1



ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 2



PROPUESTA
AREA RESTAURANTE



PERSPECTIVA INTERIOR1 B/N



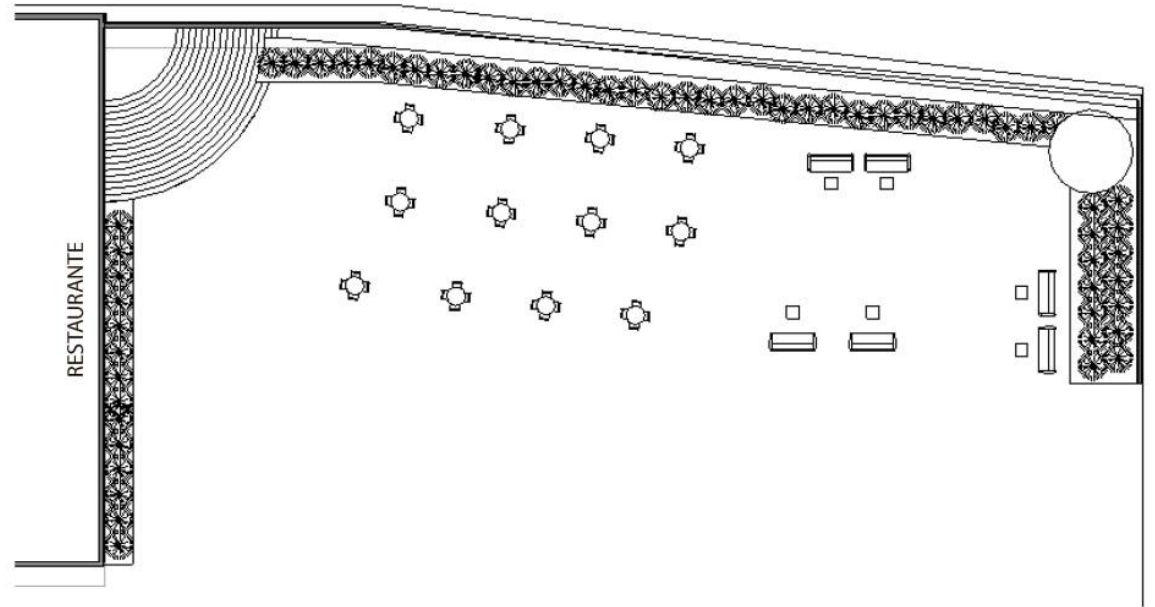
PERSPECTIVA INTERIOR 1 COLOR



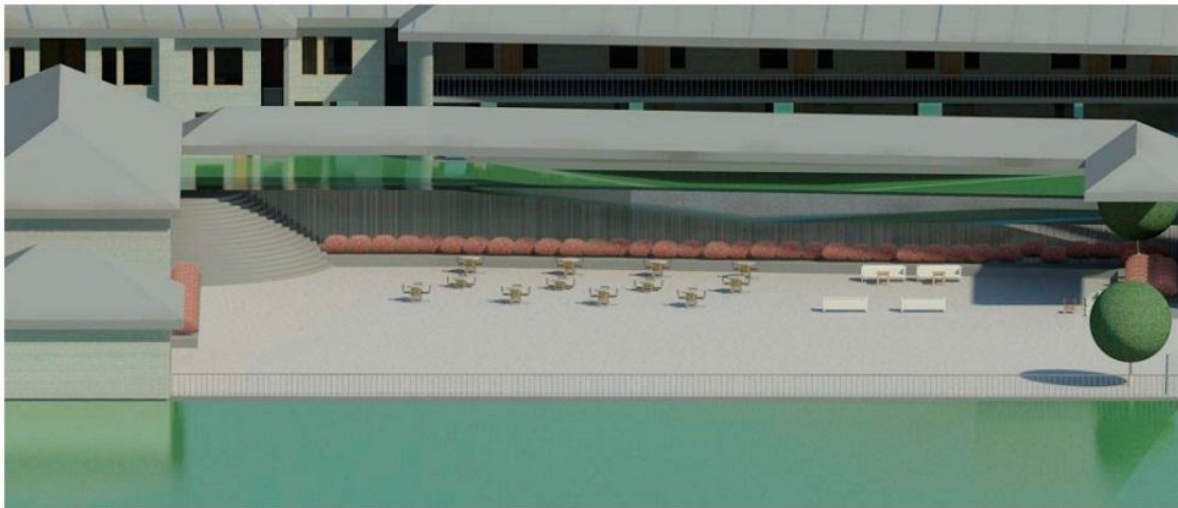
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 1



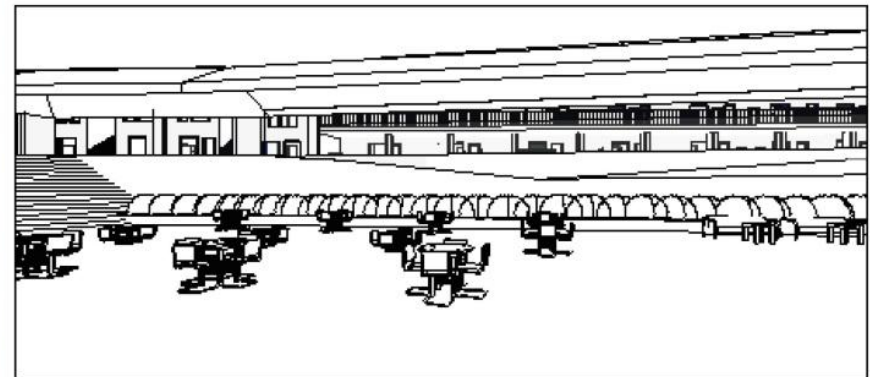
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 1



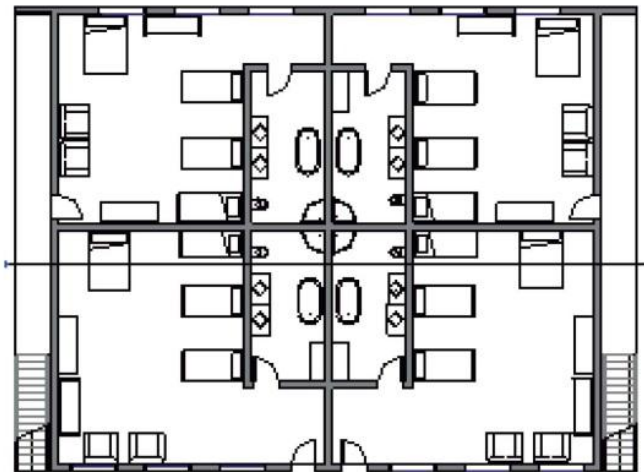
PROPUESTA EXTERIOR RESTAURANTE



PERSPECTIVA COLOR 1
EXTERIOR RESTAURANTE



PERSPECTIVA B/N 1
EXTERIOR RESTAURANTE



PROPUESTA AREA HABITACIONES



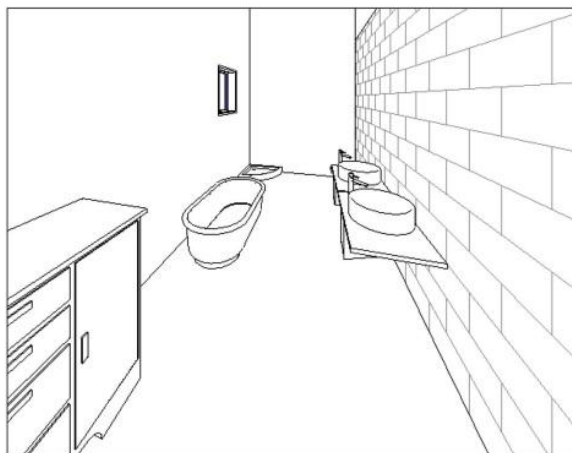
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 1



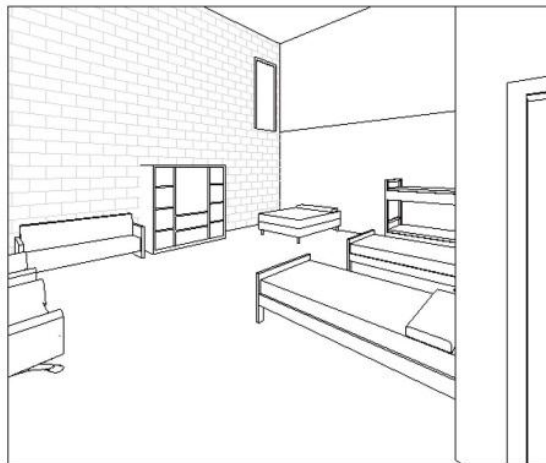
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 2



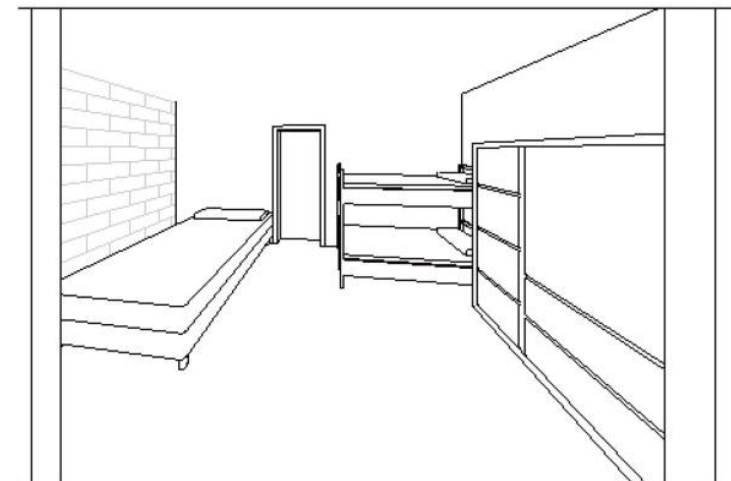
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 3



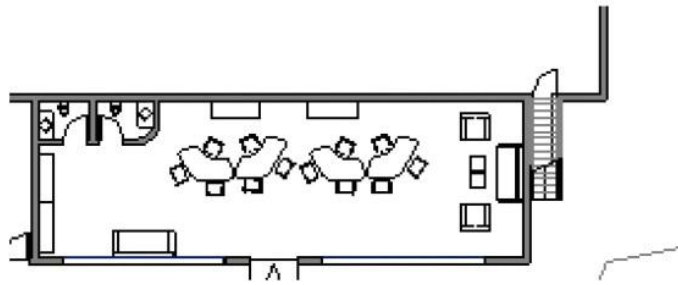
PERSPECTIVA PROPUESTA BAÑOS
IMAGEN 1



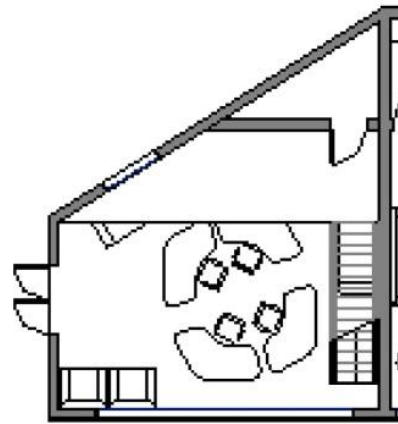
PERSPECTIVA HABITACIÓN PROPUESTA 1



PERSPECTIVA HABITACIÓN PROPUESTA 2



PROPUESTA AREA RECEPCIÓN 1



PROPUESTA AREA RECEPCIÓN 2



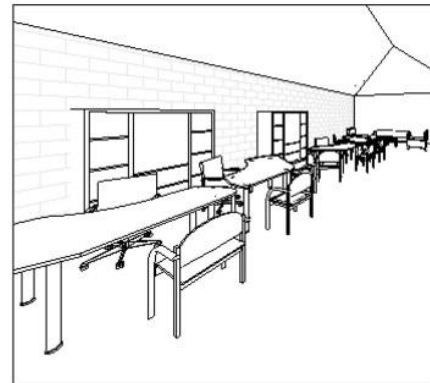
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 1



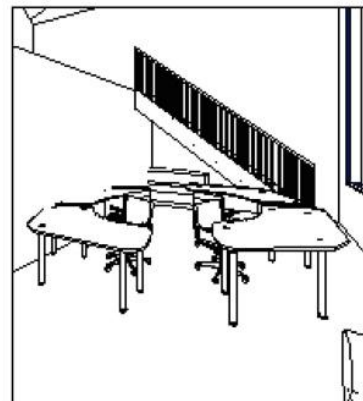
ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 2



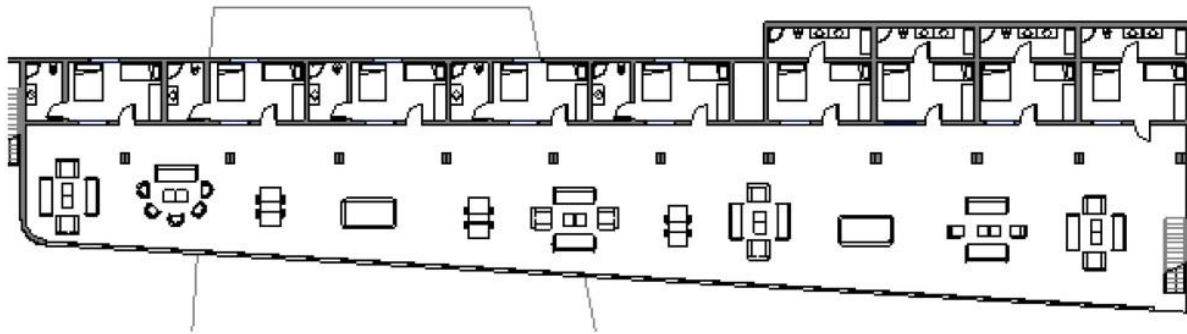
PROPUESTA AREA RECEPCIÓN 1.1
IMAGEN 1



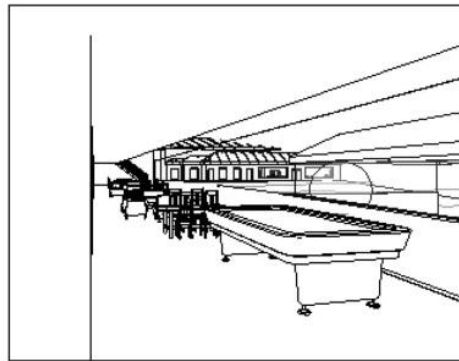
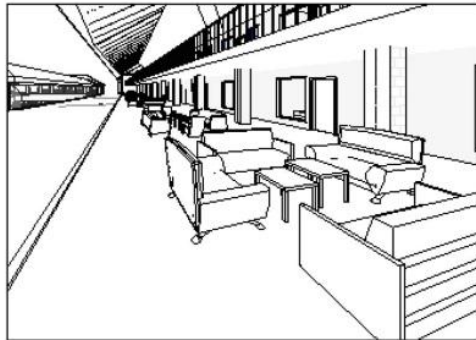
PROPUESTA AREA RECEPCIÓN 1.1
IMAGEN 1



ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 3



PROPUESTA CUARTO DE JUEGOS



PERSPECTIVAS CUARTO DE JUEGOS



ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 1



ESPACIO ACTUAL
IMAGEN 2

MARKETING

Inventario de oferta sustituta y complementaria

Oferta sustituta.

Existen algunos servicios sustitutos que pueden afectar a la Hostería Hacienda Pie Monte, como: Hostería Shungo Huasi, Hostería Guachalá, Hacienda Zuleta, Hostería Hatun Huasi, Hostería San Luis, Hostería Cabañas del Lago, entre otros que ya tienen un fuerte posicionamiento en el mercado tanto en Cayambe como en Ibarra y Otavalo.

Oferta complementaria.

Son ofertas que no ofrecen los mismos servicios, pero que pueden formar parte de los paquetes turísticos y actividades de la hostería hacienda Pie Monte. Por ejemplo: Otavalo, restaurante la casa de Fernando, el café de la vaca, el refugio del Cayambe, florícolas, fiestas de Cayambe, gastronomía, lagos y lagunas, reservas naturales, parque nacional, entre otros.

Estudio de mercado

Para el estudio de mercado se realizaron 157 encuestas en el aeropuerto Mariscal Sucre de Quito, para poder conocer las opiniones de los futuros clientes de la Hostería Hacienda Piemonte. Con un margen del error de 7.8% ya que fue creado para una población de 1'418.159 basada en los datos de entradas de los extranjeros al Ecuador del año 2016 y la muestra fue de 157.

Las encuestas fueron enfocadas hacia el mercado meta, entre ellos baby boomers, personas jóvenes de 25 años en adelante, donde se cuestionaban algunos parámetros para poder salir adelante tanto como precios de habitaciones, la necesidad de un guía nacional dentro de las instalaciones y los servicios que se van a presentar a los clientes. A continuación, se presentan los resultados.

Encuestas.

1. Genero _____
2. Edad _____
3. De los siguientes servicios ¿cuál es el que quisiera que una hostería ofrezca?
 - a. Trekking
 - b. Piscina
 - c. Caminatas
 - d. Cabalgatas
 - e. Paseos en bicicleta
 - f. Otro _____
4. ¿Cree usted que se debe tener un guía turístico en una hostería?
 - a. Si _____
 - b. No _____
5. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por una hostería en Cayambe, con un servicio de primera, habitaciones grandes y cómodas, con actividades incluidas por 3 días 2 noches?
 - a. Alrededor de \$ 200

- b. Alrededor de \$ 300
 - c. Alrededor de \$ 400
 - d. Otro valor _____
6. Qué tipo de comodidades le gustaría que la hostería tenga.
- a. Servicio al cuarto
 - b. Wifi
 - c. Televisión
 - d. Radio
 - e. Teléfono
 - f. Bar / snack
7. ¿Con que frecuencia usted visita una hostería?
- a. Una vez al mes
 - b. Una vez cada 2 meses
 - c. Una vez cada 6 meses
 - d. Otra _____
8. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por una habitación simple incluido el desayuno?
- a. \$ 20
 - b. \$ 25
 - c. \$ 30
 - d. Otro valor _____
9. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por una habitación doble incluido el desayuno?
- a. \$ 35

- b. \$ 45
- c. \$ 55
- d. Otro valor _____

Resultados de encuestas.

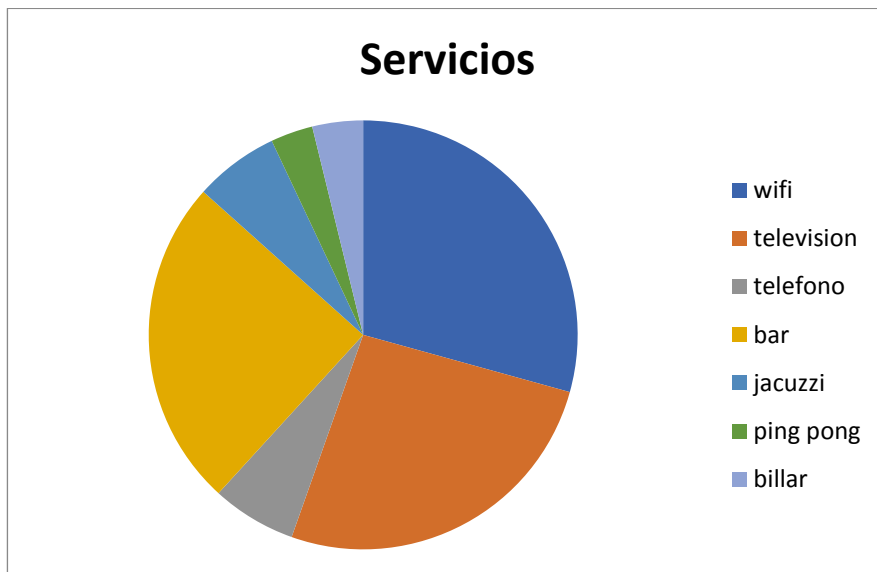


TABLA 7 RESULTADO DE ENCUESTA SERVICIOS

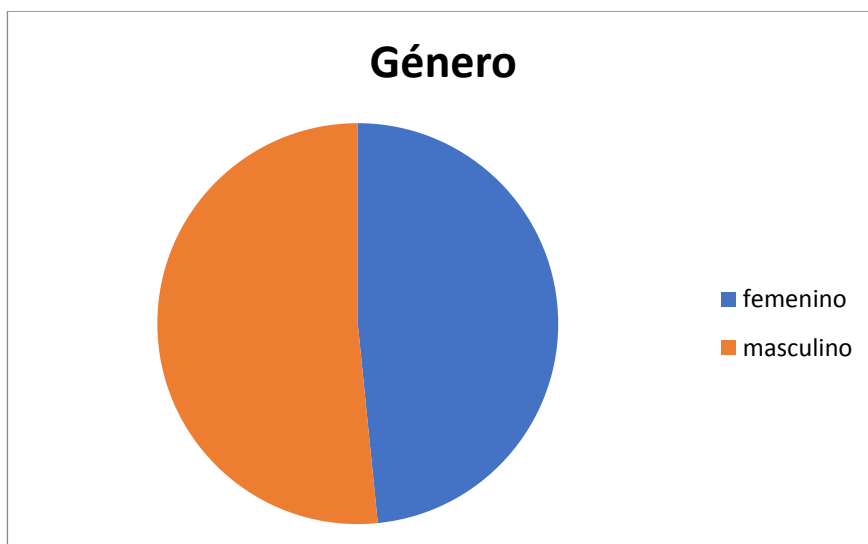


TABLA 8 RESULTADO DE ENCUESTAS GENERO



TABLA 9 RESULTADO ENCUESTAS GUIA NACIONAL

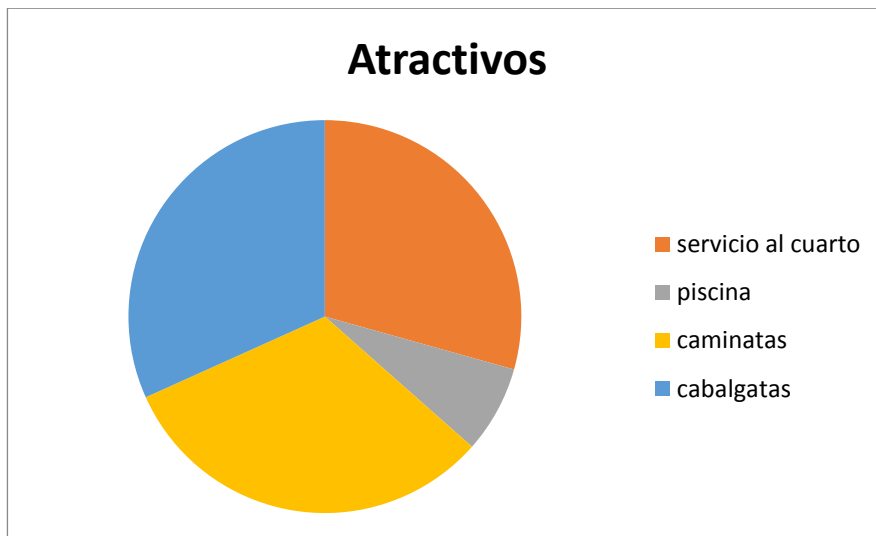


TABLA 10 RESULTADO ENCUESTAS ATRACTIVOS

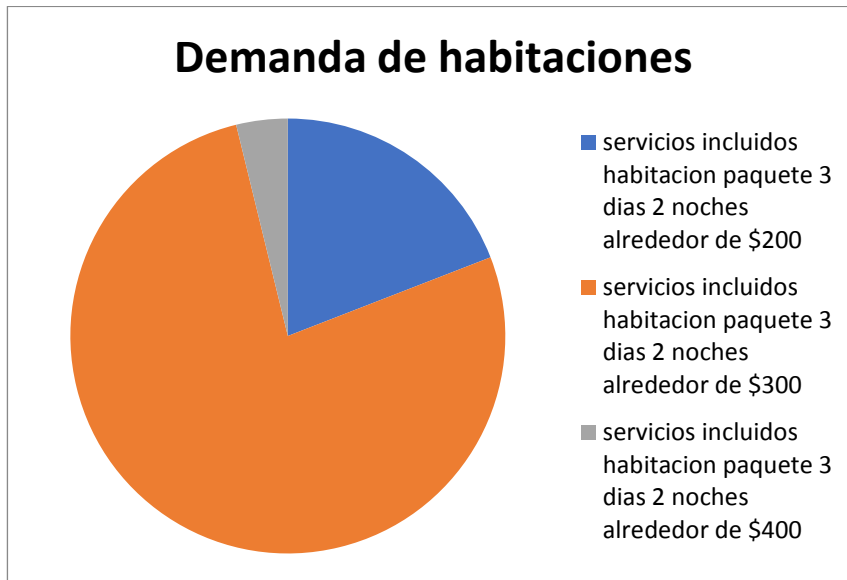


TABLA 11 RESULTADO ENCUESTAS HABITACION CON TODO INCLUIDO

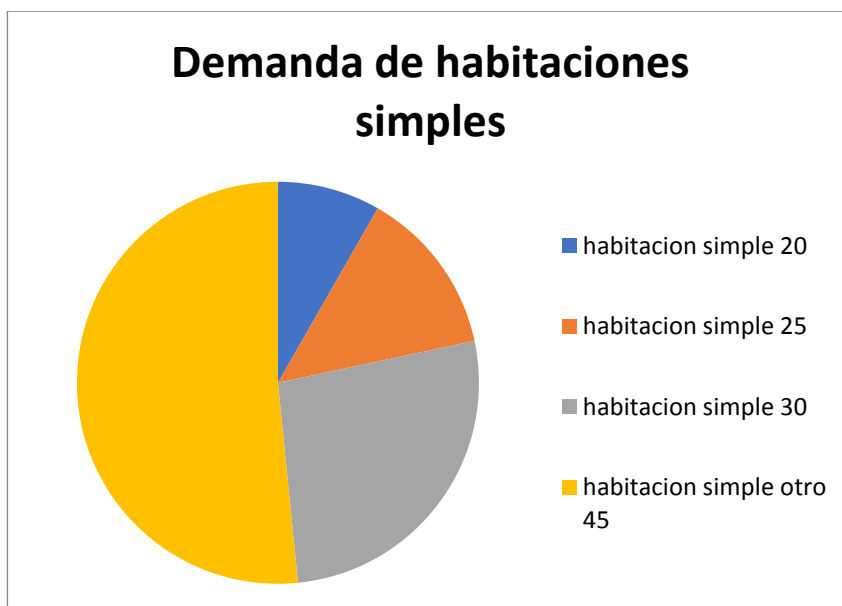


TABLA 12 RESULTADO ENCUESTAS HABITACION SIMPLE CON DESAYUNO INCLUIDO

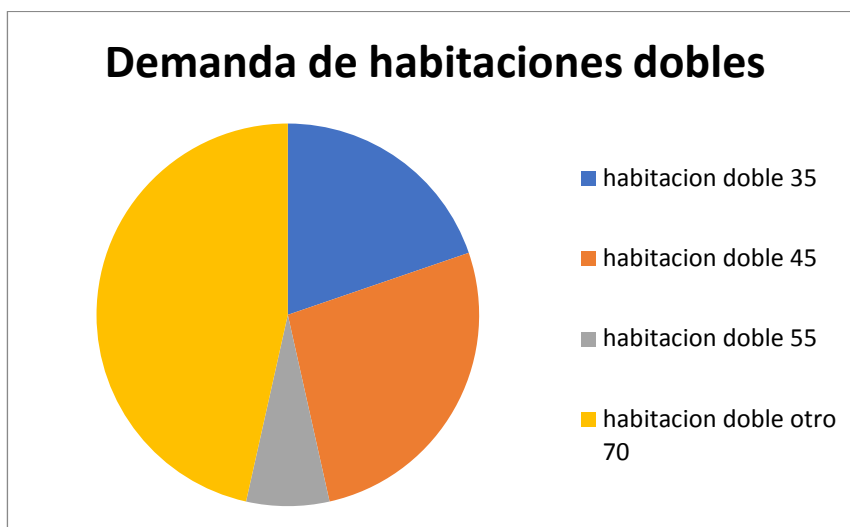


TABLA 13 RESULTADO ENCUESTAS HABITACION DOBLE CON DESAYUNO INCLUIDO

Conclusiones sobre encuestas.

Según las encuestas realizadas en el Aeropuerto Mariscal Sucre de Quito, se obtuvieron resultados que han dado un muestreo indicando la preferencia en las áreas de precios tanto en habitaciones simples y dobles, en los servicios de preferencia de los potenciales clientes y los atractivos que debe tener la Hostería Hacienda Piemonte.

Se obtuvo que no importa el género, lo que importa es la edad, desde los 25 en adelante las personas tienen a viajar más y a gastar dinero. Es decir que mueven la economía de un lado al otro.

Como conclusión de las encuestas, en todas las habitaciones habrá servicio al cuarto y servicio de internet.

Focus Group.

se realizó el 25 de abril de 2017 con temas a tratar como:

- ¿Qué espera el cliente de una hostería?

- ¿Qué le gusta hacer a una persona en vacaciones?
- Ideas para la creación de la empresa.
- Idea para mejorar la idea.
- Ideas emprendedoras.
- Ideas de agentes de viajes para poder promocionar y poder aportar a la empresa.

En los resultados del Focus Group el cliente espera siempre un servicio de calidad, busca comodidad y poder descansar, siempre se debe tener actividades disponibles. Los empleados de la empresa deben ser amables con todos y conocer por lo menos el idioma inglés.

Un turista, en vacaciones busca viajar, relajarse, conocer nuevos lugares, y siempre está en la espera de algo nuevo. Siempre se debe tener un plus o un valor agregado para que el cliente recuerde la marca como propia y le haga tener ganas de regresar.

Ideas innovadoras: el lugar siempre debe estar limpio, especialmente los baños, la cama, las sábanas, edredones, el restaurante. Siempre debe haber comida disponible, ya sea una cafetería pequeña y que sea tarde y poder picar algo. Además de tener siempre frutos de temporada y snacks en el bar del restaurante.

Plan de mercadeo

Análisis FODA.

Es una herramienta utilizada en las empresas para conocer la situación en la que se encuentra, ya sea una empresa que se va a crear o una que este en análisis. Se detallan y se analizan las características internas (debilidades y fortalezas) y las externas (amenazas y oportunidades).

Fortalezas.

- El terreno donde se reconstruirá la hostería está ubicado en una zona de fácil acceso.
- El terreno es propio.
- Insumos y herramientas para la oferta turística.
- Guías especializados que conocen el sector a la perfección.
- La hostería se ubica a una hora de la ciudad de Quito.
- Los empleados de la hostería han trabajado con nosotros durante mucho tiempo.
- Se encuentran sitios turísticos y atractivos cerca de la hostería, el refugio del Cayambe, Otavalo, Ibarra, Cotacachi, el típico locro, la casa de Fernando, entre otros. Que forman parte de nuestros paquetes y actividades ofrecidas.
- Muchas de las actividades se realizan dentro de la hacienda.
- Ya se tiene un estudio técnico para las adecuaciones de la hostería.
- Las instalaciones tan en perfecto estado para la remodelación.
- Se realizaron encuestas y focus group que nos han dado muchas ventajas para conocer lo que realmente quiere el cliente.

Oportunidades.

- Se tiene el apoyo financiero que se necesita para llevar a cabo.
- Se trabajará con guías nativos y expertos en ganadería.
- La comunidad nos conoce, por esta razón tenemos mayor acceso a permisos legales.
- La hostería se encuentra cerca de la ciudad de Quito, facilita el transporte y la satisfacción del cliente.
- El inventario turístico genera atractivos turísticos en un ratio de 1 hora aproximadamente.
- La Reserva Ecológica Cotacachi Cayapas y el Parque Nacional Cayambe Coca están cerca de la hacienda.
- El paisajismo de los paramos de la zona son únicos. Además de que se tiene especies endémicas como el cóndor, el venado, el búho entre otros.
- El turismo está siendo cada vez más promocionado por el Ecuador.
- El turismo sustentable es una forma de vender un turismo limpio al cliente.
- La ganadería, la agricultura son muy importantes para las tierras del Ecuador, de la zona norte del Ecuador, ya que hay producción de papas, tomate, fresas, rosas. Entre otros que ayudan al crecimiento económico del país.
- Alianzas estratégicas con hosterías y haciendas.

Debilidades.

- Se debe tener un manejo de operación interna constante para que no exista competencia entre empleados.
- Se debe llevar a cabo tal y como la tabla Gantt nos indica, para llevar un orden.

- Todavía no se tienen los permisos y patentes de funcionamiento de la hostería.
- La inversión que se debe hacer es alta y debe ser recuperada en por lo menos 7 años para salir a delante.
- Todavía no se ha creado un logo para la hostería.

Amenazas.

- Existen proyectos similares en la zona a pocos kilómetros de distancia.
- Las rutas de acceso a la hacienda no se encuentran en las mejores condiciones.
- Existe la vía Tabacundo – Cajas que evita la entrada al pueblo de Cayambe.
- Poca afluencia de clientes por la distancia.

Publicidad y promoción.

El objetivo base de la publicidad y la promoción de la Hostiera – Hacienda Piemonte, es atraer a nuevos clientes, posibles compradores e incrementar la frecuencia de visitas en la hostería, creando una preferencia de marca, es decir que la hostería sea reconocida por los clientes. Que sea recomendada por los clientes para atraer a más y más turistas.

Para esto, la operación y el manejo de publicidad y promoción debe ser creíble, se debe persuadir al consumidor, para de esta forma llegar a una respuesta con el fin de ser recordado

Se han creado lazos y convenios con la hostería La Compañía en Cayambe, donde nos promocionarán, al igual nosotros a ellos. Al mismo tiempo la hacienda productora de rosas Rosadex en Cayambe es parte de nuestros atractivos turísticos por

los cuales podemos crear lazos, donde nos promocionen y nosotros llevar visitantes a su hacienda para conocer más sobre la producción de una de las haciendas más grandes productoras de rosas. Por otro lado, se han creado convenios con el café de la vaca, la casa de Fernando que permiten que, los clientes de Piemonte sean recomendados por nosotros y nosotros por ellos.

Medios.

Los medios por donde el mensaje será entregado al receptor, es decir el potencial cliente de la hostería Piemonte, es a través de redes sociales, de radio, de la televisión, a través de revistas, internet, por medio de bases de datos, Facebook, Instagram, tweeter.

Hoy en día, la mejor manera de llevar tu publicidad y promoción es por medio de internet, ya que tienes muchas facilidades, se puede tener un mayor control de quien está interesado y quien no, y de esta forma es más fácil notar cuando está siendo o no efectiva la campaña de publicidad. En internet es más fácil tener palabras clave con las que el cliente puede encontrar el lugar que esperamos con más facilidad y mayor rapidez.

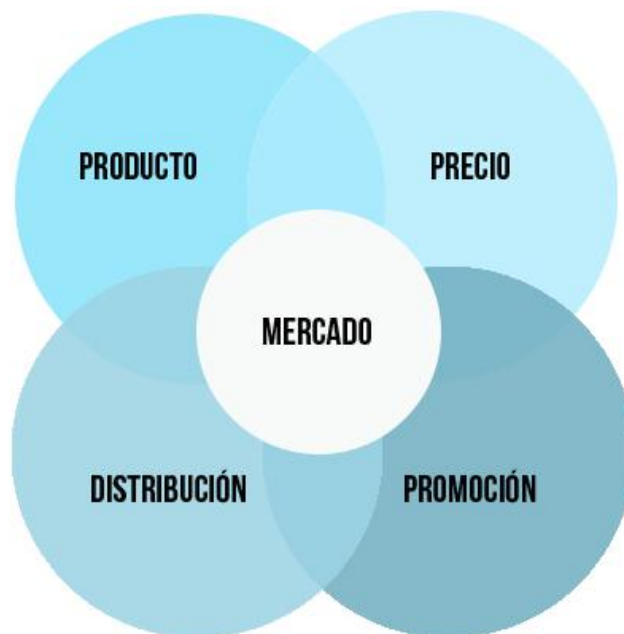
El momento que los clientes llegan a la hostería se les pregunta ¿Cómo conocieron el lugar?, de esta forma ya se tiene un feedback de cuál es el medio que está dando un mejor resultado.

5 fuerzas de Porter.

| FUERZA COMPETITIVA | PONDERACIÓN | JUSTIFICACIÓN |
|---|--------------|--|
| AMENAZA DE ENTRADA DE NUEVOS COMPETIDORES | ALTA | Existen empresas posicionadas que están orientadas a este giro de negocio por lo que les resulta sumamente sencillo copiar el servicio. Además, poseen el capital de inversión suficiente para su óptimo desarrollo. |
| PODER DE NEGOCIACIÓN DE LOS CLIENTES | BAJA | Los productos y servicios que se ofrecen tienen un precio estandarizado. Los clientes tienen poco poder de negociación ya que solo conocen el precio de venta final. |
| AMENAZA DE POSIBLES PRODUCTOS SUSTITUTOS | ALTA | Existen muchos servicios que se ofertan de jerarquización número 4. |
| PODER DE NEGOCIACIÓN DE LOS PROVEEDORES | MEDIA | Contamos con varios proveedores de insumos que se necesitan. No existirá dependencia de uno solo. |
| RIVALIDAD ENTRE COMPETIDORES EXISTENTES | ALTA | Se debe romper una barrera y debe haber un posicionamiento en el mercado fuerte para poder superar a los competidores. |

TABLA 14 TABLA 5 FUERZAS DE PORTER

Marketing Mix.



Precio.

Es la única variable del marketing mix que genera ingresos. Es muy competitivo, ya que existen muchas ofertas del mismo producto y servicio cerca de la hostería Hacienda Piemonte.

Producto.

Se ofrece un servicio, de hospedaje, alimentos y bebidas, tours, y diferentes actividades turísticas en el sector sierra norte del Ecuador. La Hostería Hacienda Piemonte, ofrece servicios únicos para disfrutar en familia, con amigos y también está enfocada en personas que les guste la aventura.

Es una hacienda vieja que sigue en funcionamiento, y es productora de leche. Se espera la adecuación y reconstrucción de las instalaciones viejas para poder

funcionar como hostería, y donde se podrá vivir una experiencia llena de adrenalina, de impacto cultural y el conocimiento de lo que es el turismo sustentable.

Plaza (Distribución).

Esta variable habla sobre como el producto llega al cliente, en el caso de la empresa, se ofrece un servicio. En el cual es muy importante la llegada de alimentos y bebidas a la empresa, la relación con los proveedores.

Al igual que la llegada de los clientes a la hostería, el transporte y las alianzas que se crean con las agencias que envían los turistas.

Promoción.

La empresa será promocionada adecuadamente para poder llegar al cliente. Por medio de publicidad directa al público consumidor, a través de medios masivos de comunicación, por medio de revistas especializadas, redes sociales, como Facebook, tweeter, Instagram, la página web de la empresa, entrando a una base de datos para enviar mails y promociones por vía telefónica. A demás se realizarán alianzas con agencias de viajes, también a través de E-comerse y en páginas como trip advisor. Se realizarán promociones dependiendo de la temporada alta o baja, tanto para turistas nacionales como internacionales. Por medio de las ferias de turismo que se crean anualmente, con invitados nacionales e internacionales, por medio del ministerio de turismo, ferias y competencias de aventura, de caballos, entre otras.

FINANZAS

Inversión.

El objetivo general del emprendimiento de la empresa es restaurar las instalaciones para poder formalizar y realizar la hostería para la cual, se necesita una inversión de \$ 1 200.000,00 dólares para poder cubrir los costos de la reconstrucción y adecuación de la misma, cumpliendo con un total de 1973,87 m².

Dentro de caja y bancos se encuentra caja chica de la hostería, cuentas por cobrar son las reservaciones de habitaciones realizadas por llamadas, y los cheques que no se han cobrado por el momento. Dentro de los inventarios, se encuentran los insumos, bodegas, stock, implementos de limpieza para house keeping, y alimentos y bebidas, además de los activos corrientes que son los proveedores, seguros no devengados entre otros.

Los terrenos e inmuebles es lo que actualmente cuesta la hacienda, dentro de equipos y maquinaria de operación son los materiales que necesita la hostería para poder funcionar como lavandería, gasolina de los carros y transporte, implementos de cocina para alimentos y bebidas, sistema de ordeño, el sistema de ventilación y aire y el riego de jardines.

Los activos intangibles son considerados como los activos que no se pueden ver ni tocar, pero con el tiempo hacen que la empresa sea conocida por el potencial cliente. Marca, publicidad, promoción, medio y convenios con las demás haciendas para poder ser mejor reconocidos.

Dentro de los pasivos, se consideran las cuentas por pagar, los préstamos a corto plazo. Los préstamos a largo plazo, en este caso la inversión y prestamos que se realizó con el banco. La cual es recuperada en 8 años.

Flujo de Caja.

| flujo de caja | año 1 | año 2 | año 3 | año 4 | año 5 | año 6 | año 7 | año 8 |
|---------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| saldo inicial | \$ - | \$ 932.125,47 | \$ 1.095.426,47 | \$ 1.259.949,57 | \$ 1.424.156,18 | \$ 1.588.030,06 | \$ 1.783.403,85 | \$ 1.954.515,69 |
| ingresos | \$ 807.140,00 | \$ 847.497,00 | \$ 889.871,85 | \$ 934.365,44 | \$ 981.083,71 | \$ 1.030.137,90 | \$ 1.081.644,80 | \$ 1.135.727,04 |
| otros ingresos | \$ 2.000,00 | \$ 2.100,00 | \$ 2.205,00 | \$ 2.315,25 | \$ 2.431,01 | \$ 2.552,56 | \$ 2.680,19 | \$ 2.814,20 |
| total ingresos | \$ 809.140,00 | \$ 1.781.722,47 | \$ 1.987.503,32 | \$ 2.196.630,26 | \$ 2.407.670,91 | \$ 2.620.720,52 | \$ 2.867.728,84 | \$ 3.093.056,92 |
| egresos | | | | | | | | |
| costos de operación | \$ 465.176,00 | \$ 488.434,80 | \$ 512.856,54 | \$ 538.499,37 | \$ 565.424,34 | \$ 593.695,55 | \$ 623.380,33 | \$ 654.549,35 |
| costos administrativos | \$ 146.080,47 | \$ 153.384,49 | \$ 161.053,72 | \$ 169.106,40 | \$ 177.561,72 | \$ 186.439,81 | \$ 195.761,80 | \$ 205.549,89 |
| intereses | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 110.000,00 |
| impuestos | \$ - | \$ 2.137,75 | \$ 5.981,64 | \$ 10.017,72 | \$ 14.255,61 | \$ 18.705,39 | \$ 23.377,66 | \$ 50.483,54 |
| seguros | \$ 3.000,00 | \$ 3.000,00 | \$ 3.000,00 | \$ 3.000,00 | \$ 3.000,00 | \$ 3.000,00 | \$ 3.000,00 | \$ 3.000,00 |
| depreciacion | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 |
| otros egresos | \$ 5.500,00 | \$ 5.500,00 | \$ 5.500,00 | \$ 5.500,00 | \$ 5.500,00 | \$ 5.500,00 | \$ 5.500,00 | \$ 5.500,00 |
| total egresos | \$ 793.256,47 | \$ 825.957,04 | \$ 861.891,90 | \$ 899.623,49 | \$ 939.241,67 | \$ 980.840,75 | \$ 1.024.519,79 | \$ 1.032.582,78 |
| flujo de caja neto | \$ 15.883,53 | \$ 955.765,43 | \$ 1.125.611,43 | \$ 1.297.006,77 | \$ 1.468.429,24 | \$ 1.639.879,77 | \$ 1.843.209,05 | \$ 2.060.474,15 |

ILUSTRACIÓN 54 FLUJO DE CAJA

Análisis de Pérdidas y Ganancias (P&G)

| | año 1 | año 2 | año 3 | año 4 | año 5 | año 6 | año 7 | año 8 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ingresos # | \$ 638.180,00 | \$ 670.089,00 | \$ 703.593,45 | \$ 738.773,12 | \$ 775.711,78 | \$ 814.497,37 | \$ 855.222,24 | \$ 897.983,35 |
| ingresos A&B | \$ 168.960,00 | \$ 177.408,00 | \$ 186.278,40 | \$ 195.592,32 | \$ 205.371,94 | \$ 215.640,53 | \$ 226.422,56 | \$ 237.743,69 |
| Ingresos netos | \$ 807.140,00 | \$ 847.497,00 | \$ 889.871,85 | \$ 934.365,44 | \$ 981.083,71 | \$ 1.030.137,90 | \$ 1.081.644,80 | \$ 1.135.727,04 |
| costo # | 369.432,00 | \$ 387.903,60 | \$ 407.298,78 | \$ 427.663,72 | \$ 449.046,90 | \$ 471.499,25 | \$ 495.074,21 | \$ 519.827,92 |
| cosot A&B | 95.744,00 | \$ 100.531,20 | \$ 105.557,76 | \$ 110.835,65 | \$ 116.377,43 | \$ 122.196,30 | \$ 128.306,12 | \$ 134.721,42 |
| costos operación | 465.176,00 | 488.434,80 | 512.856,54 | 538.499,37 | 565.424,34 | 593.695,55 | 623.380,33 | 654.549,35 |
| utilidad bruta | \$ 341.964,00 | \$ 359.062,20 | \$ 377.015,31 | \$ 395.866,08 | \$ 415.659,38 | \$ 436.442,35 | \$ 458.264,47 | \$ 481.177,69 |
| gastos administrativos | \$ 146.080,47 | \$ 153.384,49 | \$ 161.053,72 | \$ 169.106,40 | \$ 177.561,72 | \$ 186.439,81 | \$ 195.761,80 | \$ 205.549,89 |
| | | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - |
| gastos de mkt, pub y prom | \$ 20.000,00 | \$ 20.000,00 | \$ 20.000,00 | \$ 20.000,00 | \$ 20.000,00 | \$ 20.000,00 | \$ 20.000,00 | \$ 20.000,00 |
| depreciación | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 | \$ 3.500,00 |
| total gastos operación | \$ 169.580,47 | \$ 176.884,49 | \$ 184.553,72 | \$ 192.606,40 | \$ 201.061,72 | \$ 209.939,81 | \$ 219.261,80 | \$ 229.049,89 |
| utilidad operación | \$ 172.383,53 | \$ 182.177,71 | \$ 192.461,59 | \$ 203.259,67 | \$ 214.597,65 | \$ 226.502,54 | \$ 239.002,66 | \$ 252.127,80 |
| otros ingresos | \$ 2.000,00 | \$ 2.100,00 | \$ 2.205,00 | \$ 2.315,25 | \$ 2.431,01 | \$ 2.552,56 | \$ 2.680,19 | \$ 2.814,20 |
| otros egresos | \$ 8.500,00 | \$ 8.500,00 | \$ 8.500,00 | \$ 8.500,00 | \$ 8.500,00 | \$ 8.500,00 | \$ 8.500,00 | \$ 8.500,00 |
| huerto leche | | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - |
| gastos financieros | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 170.000,00 | \$ 110.000,00 |
| interes de 10,68% por pagar al banco | | | | | | | | |
| utilidad antes de impuestos | \$ (4.116,47) | \$ 5.777,71 | \$ 16.166,59 | \$ 27.074,92 | \$ 38.528,67 | \$ 50.555,10 | \$ 63.182,86 | \$ 136.442,00 |
| impuesto a la renta 22% | \$ - | \$ 1.271,10 | \$ 3.556,65 | \$ 5.956,48 | \$ 8.476,31 | \$ 11.122,12 | \$ 13.900,23 | \$ 30.017,24 |
| otros impuestos | \$ - | \$ 866,66 | \$ 2.424,99 | \$ 4.061,24 | \$ 5.779,30 | \$ 7.583,27 | \$ 9.477,43 | \$ 20.466,30 |
| utilidad neta | \$ (4.116,47) | \$ 3.639,96 | \$ 10.184,95 | \$ 17.057,20 | \$ 24.273,06 | \$ 31.849,71 | \$ 39.805,20 | \$ 85.958,46 |

| escenario 1 | | | | | | |
|-------------|-------|------------|-------|----------------|-----------------|-----------------|
| | No. # | precio x # | costo | ingreso diario | ingreso mensual | ingreso anual |
| # simple | 5 | 45 | 30 | \$ 225,00 | \$ 2.700,00 | \$ 985.500,00 |
| # doble | 5 | 70 | 36 | \$ 350,00 | \$ 4.200,00 | \$ 1.533.000,00 |
| A&B | 15 | 15 | 8,5 | \$ 225,00 | \$ 2.700,00 | \$ 985.500,00 |

ILUSTRACIÓN 56 DATOS PARA BALANCE, FLUJOS

| días | | ventas # s | ventas # d | No. # ocup. SIMPLES | No. # ocup. DOBLES | % occ | ADR | Rev. Par |
|---------|------------|-------------|-------------|------------------------|-----------------------|--------|-------------|-------------|
| 31 | enero | \$ 22.050,0 | \$ 27.860,0 | 490 | 398 | 38,19% | 55,40201005 | 9,483870968 |
| 28 | febrero | \$ 10.530,0 | \$ 8.610,0 | 234 | 123 | 17,00% | 85,6097561 | 5,014285714 |
| 31 | marzo | \$ 22.275,0 | \$ 21.630,0 | 495 | 309 | 34,58% | 72,08737864 | 9,580645161 |
| 30 | abril | \$ 12.510,0 | \$ 9.100,0 | 278 | 130 | 18,13% | 96,23076923 | 5,56 |
| 31 | mayo | \$ 10.395,0 | \$ 24.150,0 | 231 | 345 | 24,77% | 30,13043478 | 4,470967742 |
| 30 | junio | \$ 35.370,0 | \$ 38.010,0 | 786 | 543 | 59,07% | 65,13812155 | 15,72 |
| 31 | julio | \$ 44.370,0 | \$ 49.840,0 | 986 | 712 | 73,03% | 62,31741573 | 19,08387097 |
| 31 | agosto | \$ 39.285,0 | \$ 62.300,0 | 873 | 890 | 75,83% | 44,14044944 | 16,89677419 |
| 30 | septiembre | \$ 13.050,0 | \$ 23.030,0 | 290 | 329 | 27,51% | 39,6656535 | 5,8 |
| 31 | octubre | \$ 9.450,0 | \$ 14.910,0 | 210 | 213 | 18,19% | 44,36619718 | 4,064516129 |
| 30 | noviembre | \$ 21.600,0 | \$ 19.600,0 | 480 | 280 | 33,78% | 77,14285714 | 9,6 |
| 31 | diciembre | \$ 29.655,0 | \$ 68.600,0 | 659 | 980 | 70,49% | 30,26020408 | 12,75483871 |
| | | | | | | | | |
| total # | 75 | \$ 270.540 | \$ 367.640 | | | 40,88% | | |
| | 2250 | | 1125 | | | | | |

| costo # | VENTAS a&b | COSTO a&b |
|------------|------------|-----------|
| 29.028 | 13.320 | 7.548 |
| 11.448 | 5.355 | 3.035 |
| 25.974 | 12.060 | 6.834 |
| 13.020 | 6.120 | 3.468 |
| 19.350 | 8.640 | 4.896 |
| 43.128 | 19.935 | 11.297 |
| 55.212 | 25.470 | 14.433 |
| 58.230 | 26.445 | 14.986 |
| 20.544 | 9.285 | 5.262 |
| 13.968 | 6.345 | 3.596 |
| 24.480 | 11.400 | 6.460 |
| 55.050 | 24.585 | 13.932 |
| | | |
| \$ 369.432 | \$ 168.960 | \$ 95.744 |

Valor Actual Neto y Tasa Interna del Retorno (TIR y VAN)

| | |
|-------------------|-----------------|
| Inversión inicial | \$ 1.300.000,00 |
| Tasa de interés | 10,68% |
| Número de años | 8,0 |
| Crecimiento anual | 5% |

| | |
|-----|-----------------|
| VAN | \$ 4.786.147,22 |
| TIR | 57,00% |

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Inversión (periodo 0) | \$ (1.300.000,00) |
| Flujo año 1 | \$ 15.883,53 |
| Flujo año 2 | \$ 955.765,43 |
| Flujo año 3 | \$ 1.125.611,43 |
| Flujo año 4 | \$ 1.297.006,77 |
| Flujo año 5 | \$ 1.468.429,24 |
| Flujo año 6 | \$ 1.639.879,77 |
| Flujo año 7 | \$ 1.843.209,05 |
| Flujo año 8 | \$ 2.060.474,15 |

Dentro del proyecto se ha demostrado que existe una tasa de interés del 10,68% más la inversión inicial, da un total de \$ 4'786.147,22. En el balance general se puede observar que solo la adecuación y remodelación de las instalaciones es un total de \$ 1'200.000,00. A este total se le suma quinaria, equipos de trabajo y operación, y como resultado se obtiene \$ 2'127.000,00 aproximadamente.

La tasa interna del retorno (TIR), señala que se obtiene un 57% de rentabilidad en la operación. El 57% es una rentabilidad alta, a pesar de que el negocio en su primer año muestra una pérdida. Después de 8 años la empresa muestra su efectividad y aumenta sus utilidades.

VF

| | |
|----------------------|------------------|
| VF (de la inversión) | \$ 16.468.725,90 |
|----------------------|------------------|

El valor futuro, devuelve el valor futuro de la inversión basada en pagos periódicos y tasa de interés contante. Durante un periodo de 7 años los flujos son constantes con un monto de \$ 170.000,00 ya que se llega a pagar la mayoría de la deuda con el banco, es decir el préstamo. Pero después en el año 8 se necesita pagar \$ 10.000,00 como pago final de la deuda.

Return on Investment (ROI)

| | # simple | # doble | A&B |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| Precio PAX | 45 | 70 | 15 |
| costo PAX | 30 | 36 | 8,5 |
| Promedio anual PAX | 501 | 438 | 939 |
| Ingreso anual | \$ 22.545,00 | \$ 30.660,00 | \$ 14.085,00 |
| Inversión anual | \$ 15.030,00 | \$ 15.768,00 | \$ 7.981,50 |
| ROI | 50% | 94% | 76% |

$$= ((\text{utilidad} - \text{inversión}) / \text{la inversión}) * 100$$

Se puede denotar la rentabilidad de la empresa, en las habitaciones dobles es donde se obtiene más rentabilidad, ya que es más caro el costo de mantener la habitación, pero se obtiene mas ganancia.

Dentro del estudio de factibilidad del negocio, se puede ver que la inversión y el préstamo que se pedirá al banco será recuperado en 8 años, con un valor de \$170.000,00 anual, siendo el último año un valor de \$ 10.000,00.

En terreno es inmuebles, se observa que es un valor anual de \$ 2'000.000,00 anuales que proviene de \$ 1'200.000,00 de las adecuaciones y 800.000,00 de la estructura básica de la hacienda. El metro cuadrado para la reconstrucción de la misma, está valorado alrededor de \$ 400,00 el m².

La hostería cuenta con un total de 50 habitaciones, 25 simples y 25 dobles, las cuales tienen un costo de \$ 45,00 y \$ 70,00 respectivamente. A lo largo del año se tiene una ocupación del 40,88%, lo cual nos muestra que la hostería se encuentra dentro del margen correcto para salir adelante. En una habitación simple contamos con la ocupación de 1 pax, en las dobles de 2 pax, (ocupación mínima), siendo esta la capacidad total de 75 pax. (este es un ejemplo ya que en las habitaciones también se cuentan con literas y camas matrimoniales.)

Los gastos administrativos cuentan con los sueldos de los empleados, con un total de \$ 106.080,47 más el costo y gastos de servicios básicos, internet, entre otros con un valor aproximado de \$ 40.000,00, con un crecimiento anual del 0,05% anual. Dado a la ley de utilidad del año, a los empleados de la hacienda, se les paga un 15% anual según el crecimiento de las ventas. Por otro lado, los gastos financieros, cuentan con un 10,60 % de intereses por pagar al banco por la inversión realizada para poder financiar la obra de remodelación y de adecuación de las instalaciones de la hacienda vieja a la Hostería – Hacienda Piemonte.

CONCLUSIONES

La Hacienda – Hostería Piemonte cuenta con ingresos extras, ya que tiene más de 300 cabezas de ganado y se produce leche, la cual es vendida a la empresa Nestlé en Cayambe, y se fabrican quesos con la leche sobrante la cual suma otros ingresos, con estos ingresos se mantiene un punto de equilibrio para compras de emergencia, pagos a los veterinarios y el sobrealimento de los animales. Además, se cubren los gastos de limpieza de establos trimestralmente durante un año.

Se considera que la empresa es rentable, ya que en el VAN se obtiene un valor de \$ 4'786.147,22, considerando los flujos después de 8 años con todos los ingresos, egresos, intereses etc., incluidos.

El préstamo que se obtendrá del banco es de un valor de \$ 1'200.000,00 por la reconstrucción y las adecuaciones, los demás gastos y egresos de operación y para mantener la Hostería lista para el público, contando con permisos y cumpliendo con la ley de turismo, se transforma en un ingreso real de 1'300.000,00 aproximadamente. Se puede apreciar los estados financieros en el balance general y el estado de pérdidas y ganancias.

RECOMENDACIONES

Realizar un análisis de estudio de la competencia de las hosterías y restaurantes del sector para conocer su know how y por aprender más sobre el sistema hotelero en Cayambe.

Crear nuevos convenios y alianzas con las empresas y agencias de viajes para ser promocionados como empresa y llegar a ser una Hostería líder en el Ecuador.

Contratar agentes para que se realice un chequeo anual o semestral para control de llegadas de pasajeros, tener actualizados los valores permisos y patentes de la hostería.

Siempre mantener limpios los establos para evitar los olores que pueden perturbar a algunos de los pasajeros.

Dentro del sistema financiero, es recomendable recuperar la inversión dentro de 7 años, por lo tanto se recomienda mejorar las estrategias de mercado para lograr recuperarlo en este periodo.

BIBLIOGRAFÍA & REFERENCIAS

Villacís Rivas, G. Gonzales Pesántes, E. , et.al, (2010). Elaboración de Proyectos Turísticos.

Publicaciones Universidad de Loja. Loja.

Sin Nombre. (2017). Hoteles Ecuador. Quito: Guía de Hoteles en Internet.

<https://www.hotelesecuador.com.ec/disptxt.php?menu=17&submenu1=10&idiom=1>

Sin Nombre. (2017). Alojamiento en Ecuador cuenta con nuevo reglamento. Quito:

Portal del ministerio de Turismo del Ecuador.

<http://www.turismo.gob.ec/alojamiento-en-ecuador-cuenta-con-nuevo-reglamento/>

Sin Nombre. (2017). Categorías de Manejo. Quito: Portal del ministerio de turismo del

Ecuador:

Sistema Nacional de Áreas Protegidas-SNAP.

http://areasprotegidas.ambiente.gob.ec/info-snap#pestanda_2

Sin Nombre. (2017). Sistema Nacional de Áreas Protegidas-SNAP. Quito: Portal del

ministerio de turismo del Ecuador:

<http://areasprotegidas.ambiente.gob.ec/info-snap>

Sin Nombre. (2017). Cantón Cayambe. Quito: Asociación de Municipalidades

Ecuatorianas.

<http://www.ame.gob.ec/ame/index.php/ley-de-transparencia/68-mapa-cantones-del-ecuador/mapa-pichincha/289-canton-cayambe>

Sin Nombre. (2017). Cayambe Turístico. Cayambe: GADIP Cayambe.

<http://cayambeturismo.gob.ec/indexes.html>

Sin Nombre. (2017). Estadísticas de Turismo en el Ecuador. Quito. Optur.

<http://www.optur.org/estadisticas-turismo.html>

Sin Nombre. (2011). Análisis de la Demanda. Caracas. Ittla Blogspot.

<http://proyectos-ittla.blogspot.com/2011/06/33-analisis-de-la-demanda.html>

Sin Nombre. (2017). Tasa Interna de Retorno. Santiago. Economipedia.

<http://economipedia.com/definiciones/tasa-interna-de-retorno-tir.html>

Blanco, M. (2007). Guía para la elaboración de desarrollo turístico de un territorio. San José.

Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura.

Chan, N. (2005). Circuitos Turísticos, Programación y Cotización (3ra ed). Buenos Aires. Ediciones Turísticas.

(Sin Nombre 2017), Ministerio de Turismo recuperado de:

<http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/portfolio/turismo-cifras/19-inteligencia-de-mercados/entradas-y-salidas-internacionales/3>

(Sin nombre, 2017) Diario Hotelero, Argentina, recuperado de:

<http://www.diariodelhotelero.com.ar/noticias/detalle/calcular-la-ocupacion-hotelera->

Noboa, G. (2011) Reglamento General de Actividades Turísticas. Recuperado de:

<http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2016/04/Reglamento-de-Actividades-Turisticas.pdf>

(2014) Ley de Turismo. Recuperado de: <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2016/04/LEY-DE-TURISMO-2014.pdf>

Sin nombre, (2014) Climate Data Org. Clima: Cayambe. Recuperado de: <https://es.climate-data.org/location/12716/>