



**CARRERA: CONTABILIDAD**

**TEMA:**

**“Estudio de Factibilidad para la Implementación de una Casa de campo Twins Garden Village en Guayllabamba”**

**Proyecto de Plan de Negocio previo a la obtención del título de Tecnólogo Superior en Contabilidad**

**AUTORA:**

María Alejandra Vásquez Bosquez

**TUTORA:**

Mgs. Verónica Noemí Flores Asimbaya

**DM Quito, 12 de marzo 2022**

## **DEDICATORIA**

Dedico al ser más importante de mi vida, quien ha luchado mis más fuertes batallas y que me ha dado vida, Dios eres mi fortaleza y me has enseñado que de tu mano, las metas son más grandes de lo que imagino.

Lo dedico a mis padres que han sido un sustento importante en mi vida, y un ejemplo de perseverancia y paciencia Galo y María Augusta

Y a mis hermanos que siempre han estado aquí para apoyarme.

“Sabemos que Dios va preparando todo para el bien de los que lo aman, es decir, de los que él ha llamado de acuerdo con su plan. Romanos 8:28”

**Alejandra Vásquez**

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero Agradecer a mi familia que son incondicionales en todo, siempre.

A mi tutora de Tesis, Mgs. Verónica Flores, que ha sido muy paciente y ha sabido impartir sus conocimientos y experiencia durante este tiempo.

A mis compañeras Cristina y Liseth que me han acompañado todo el tiempo de la carrera siendo un apoyo.

**Alejandra Vásquez**

## **AUTORIA**

Yo, María Alejandra Vásquez Bosquez autor del presente informe, me responsabilizo por los conceptos, opiniones y propuestas contenidos en el mismo.

Atentamente

**María Alejandra Vásquez Bosquez**

DM Quito, 04 de febrero de 2022

## **CERTIFICACIÓN**

Haber revisado el presente informe de investigación, que se ajusta a las normas institucionales y académicas establecidas por el Instituto Tecnológico Internacional Universitario ITI, de Quito, por tanto, se autoriza su presentación final para los fines legales pertinentes.

Mgs. Verónica Noemí Flores Asimbaya.

**Tutor de Trabajo de Titulación.**

D.M. Quito, 4 de febrero de 2022

## **ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS DE TRABAJO FIN DE CARRERA**

Conste por el presente documento la cesión de los derechos en trabajo fin de carrera, de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La Mgs. Verónica Noemí Flores Asimbaya y por sus propios derechos en calidad de Tutor del trabajo fin de carrera; y la Srta. María Alejandra Vásquez por sus propios derechos, en calidad de autor del trabajo fin de carrera.

SEGUNDA: UNO. - La Srta. María Alejandra Vásquez realizó el trabajo fin de carrera titulado: **“Estudio de Factibilidad para la Implementación de una Casa de campo Twins Garden Village en Guayllabamba”**, para optar por el título de, Tecnólogo/a en Contabilidad en el Instituto Tecnológico Internacional Universitario ITI, bajo la dirección de la **Mgs. Verónica Noemí Flores Asimbaya**.

DOS. - Es política del Instituto Tecnológico Internacional Universitario ITI, que los trabajos fin de carrera se aplique, se materialicen y difundan en beneficio de la comunidad.

TERCERA: Los comparecientes, **Mgs. Verónica Noemí Flores Asimbaya** en calidad de Tutor del trabajo fin de carrera y la Srta. Alejandra Vásquez, como autor del mismo, por medio del presente instrumento, tienen a bien ceder en forma gratuita sus derechos en el trabajo fin de Carrera titulado: **“Estudio de Factibilidad para la Implementación de una Casa de campo Twins Garden Village en Guayllabamba”**, y conceden autorización para que el ITI pueda utilizar este trabajo en su beneficio y/o de la comunidad, sin reserva alguna.

CUARTA: aceptación: las partes declaradas que aceptan expresamente todo lo estipulado en la presente cesión de derecho.

**Mgs. Verónica Noemí Flores Asimbaya**  
**Vásquez**

**Alejandra**

Quito, 04 de febrero de 2022

### **ÍNDICE DE CONTENIDOS**

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
AUTORIA	III
CERTIFICACIÓN	IV
ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS DE TRABAJO FIN DE CARRERA	V
1. RESUMEN	1
ABSTRACT	4
2. ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL	6
2.1 Creación de la empresa	6
2.2 Descripción de la empresa	6
2.2.1 Importancia	6
2.2.2 Actividad	7
2.3 Tamaño de la empresa	8
2.4 Necesidades de satisfacer	8
2.4.1 Necesidad Fisiológica	9
2.4.2 Necesidad de Seguridad	9
2.4.3 Necesidad Social	10
2.4.4 Necesidad de Reconocimiento	10
2.4.5 Necesidad de Autorrealización	10
2.5 Localización de la empresa	10
2.6 Filosofía empresarial	11
2.6.1	27
2.6.2	27
2.6.3	27
2.6.4 Objetivos Específicos	12
2.6.5	28
2.6.6	28
2.6.7	28
2.6.8	31
2.7	33
2.7.1	33
2.7.2	33
2.7.3	34
2.7.4	35

2.8	35	
2.9	35	
2.10	Funciones del personal	21
3.	PROCESO DE INVESTIGACIÓN DE MERCADOS Y MARKETING	27
3.1	Objetivo de mercadotecnia	27
3.2	Investigación de mercado	27
3.2.1	Modalidad.	28
3.3	Plan de Muestreo	29
3.4	Análisis de las encuestas	32
3.4.1	Pregunta 1: ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones?	32
3.4.2	Pregunta 2: ¿Qué es lo más importante al momento de elegir un lugar para escoger al hospedaje?	33
3.4.3	Pregunta 3: ¿Usted al escoger su alojamiento que área debe tener?	34
3.4.4	Pregunta 4. ¿En qué página usted prefiere buscar su hospedaje?	36
3.4.5	Pregunta 5: ¿Usted usualmente viaja en qué tipo de transporte?	37
3.4.6	Pregunta 6. ¿Usted prefiere que sus vacaciones sean?	39
3.4.7	Pregunta 7 ¿Al momento de salir de vacaciones prefiere salir con?	40
3.4.8	Pregunta 8: ¿Usted se hospedaría en un lugar exclusivo de ambiente campestre fuera de la ciudad?	41
3.4.9	Pregunta 9: ¿Cuál fue la razón de ir a Guayllabamba?	42
3.4.10	Pregunta 10: ¿Por qué motivo usted alquilaría una propiedad fuera de la ciudad?	43
3.4.11	Pregunta. 11 ¿Cuánto está dispuesto a pagar por un hotel por persona por noche?	45
3.4.12	Análisis General.	46
3.5	Entorno empresarial	47
3.5.1	Micro entorno.	47
3.5.2	68	
3.6	Producto y servicio.	54
3.6.1	71	
3.6.2	Producto real.	55
3.6.3	72	
3.6.4	Calidad.	56
3.6.5	73	
3.6.6	74	

3.6.7	74	
3.7	75	
3.7.1	75	
3.7.2	76	
3.7.3	Tarjetas de presentación.	61
3.7.4	Hoja membretada.	62
3.7.5	81	
3.7.6	83	
3.8	Fijación de Precios.	66
3.9	Implementación del negocio.	68
3.9.1	Arriendo del local.	68
3.9.2	85	
3.9.3	87	
3.9.4	88	
3.9.5	89	
3.9.6	90	
3.9.7	91	
3.9.8	92	
3.10	93	
3.11	93	
4.	94	
5.	100	
5.1	100	
5.2	100	
5.3	102	
6.	104	
6.1	104	
6.2	104	
6.2.1	104	
6.2.2	105	
6.2.3	106	
6.2.4	107	
6.2.5	107	
6.2.6	108	

6.2.7	109	
6.3	109	
6.4	111	
6.5	113	
6.6	115	
6.7	117	
6.8	117	
6.9	118	
6.10	119	
7.	120	
7.1	120	
7.2	122	
8. REFERENCIAS		106
9. ANEXOS		109

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	22
Méritos y aspectos a considerar para el puesto de Gerente General.	22
Tabla 2.	24
Méritos y aspectos a considerar del puesto de marketing y logística.	24
Tabla 3.	26
Méritos y aspectos a considerar del puesto de jardinería y mantenimiento.	26
Tabla 4.	30
Datos para el Cálculo de la Muestra.	30
Tabla 5.	32
Resultados de la pregunta ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones?	32
Tabla 6.	33
Resultados de la pregunta ¿Qué es lo más importante al momento de elegir un lugar para escoger al hospedaje?	33
Tabla 7.	33
Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 2.	33
Tabla 8.	34
Resultados de la pregunta ¿Usted al escoger su alojamiento que área debe tener?	34
Tabla 9.	35
Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 3.	35
Tabla 10.	36
Resultados de la pregunta ¿En qué página usted prefiere buscar su hospedaje?	36
Tabla 11.	36
Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 4.	36
Tabla 12.	37
Resultados de la pregunta ¿Usted usualmente viaja en qué tipo de transporte?	37
Tabla 13.	38
Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 5.	38
Tabla 14.	39
Resultados de la pregunta ¿Usted prefiere que sus vacaciones sean?	39
Tabla 15.	40
Resultados de la pregunta ¿Al momento de salir de vacaciones prefiere salir con?	40
Tabla 16.	40

Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 7.	40
Tabla 17.	41
Resultados de la pregunta ¿Usted se hospedaría en un lugar exclusivo de ambiente campestre fuera de la ciudad?	41
Tabla 18.	42
Resultados de la pregunta ¿Cuál fue la razón de ir a Guayllabamba?	42
Tabla 19.	43
Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 9.	43
Tabla 20.	43
Resultados de la pregunta ¿Por qué motivo usted alquilaría una propiedad fuera de la ciudad?	43
Tabla 21.	44
Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 10.	44
Tabla 22.	45
Resultados de la pregunta ¿Cuánto está dispuesto a pagar por un hotel por persona por noche?	45
Tabla 23.	50
Proveedores “Twins Garden Village”	50
Tabla 24.	65
Financiamiento publicidad.	65
Tabla 25.	65
Financiamiento publicidad en redes sociales.	65
Tabla 26.	67
Tabla de RevPar.	67
Tabla 27.	68
Arriendo de local.	68
Tabla 28.	69
Bienes inmuebles y enseres incluidos en la casa	69
Tabla 29.	70
Equipo de oficina.	70
Tabla 30.	70
Calentamiento de oficina.	70
Tabla 31.	70
Muebles y enseres adquiridos para Twins Garden Village	70
Tabla 32.	71
Servicios básicos.	71

Tabla 33.	72
Suministros de Oficina.	72
Tabla 34.	73
Materiales de limpieza.	73
Tabla 35.	74
Materiales de limpieza de piscina.	74
Tabla 36.	75
Materiales de Jardinería.	75
Tabla 37.	87
Inversión en Activos Fijos.	87
Tabla 38.	88
Depreciación de Activos Fijos.	88
Tabla 39.	88
Inversión en Activos Diferidos.	88
Tabla 40.	89
Amortización en Activos Diferidos.	89
Tabla 41.	89
Inversión en Sueldos del personal.	89
Tabla 42.	90
Inversión en Capital de Trabajo para el primer año.	90
Tabla 43.	91
Inversión Inicial	91
Tabla 44.	92
Financiamiento.	92
Tabla 45.	92
Tabla de amortización anual.	92
Tabla 46.	93
Cálculo del punto de equilibrio.	93
Tabla 47.	94
Costo de venta.	94
Tabla 48.	94
Valor por 9 noches “Twins Garden Village”.	94
Tabla 49.	97
Estados financieros proyectados	97
Tabla 50.	98
Flujo de efectivo.	98

Tabla 51.	99
Indicadores financieros.	99
Tabla 52.	100
Periodo de recuperación.	100
Tabla 53.	101
Valor Actual Neto.	101
Tabla 54.	101
Valor Actual Neto tomando en cuenta la inflación y el riesgo.	101

## **INDICE DE FIGURAS**

Figura 1.	7
Ubicación de Guayllabamba. Quito.	7
Figura 2.	8
Pirámide Maslow.	8
Figura 3.	11
Ubicación de Twins Garden Village. Quito	11
Figura 4.	19
Organigrama empresarial Twins Garden Village. Quito	19
Figura 5.	20

Mapa de procesos Twins Garden Village. Quito	20
Figura 6.	28
<i>Formato de encuestas realizadas para la realización del trabajo de investigación Twins Garden Village.</i>	28
Figura 7.	29
<i>Turismo Interno Quito</i>	29
Figura 8.	31
<i>Calculador de muestra</i>	31
Figura 9.	32
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones? de las encuestas realizadas	32
Figura 10.	33
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones? de las encuestas realizadas	33
Figura 11.	35
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted al escoger su alojamiento que área debe tener? De las encuestas realizadas?	35
Figura 12. Resultados obtenidos de la pregunta ¿En qué página usted prefiere buscar su hospedaje? de las encuestas realizadas	36
Figura 13.	37
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted usualmente viaja en qué tipo de transporte? de las encuestas realizadas	37
Figura 14.	39
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted prefiere que sus vacaciones sean?	39
Figura 15.	40
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Al momento de salir de vacaciones prefiere salir con?	40
Figura 16.	41
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted se hospedaría en un lugar exclusivo de ambiente campestre fuera de la ciudad?	41
Figura 17.	42
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Cuál fue la razón de ir a Guayllabamba?	42
Figura 18.	43
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Por qué motivo usted alquilaría una propiedad fuera de la ciudad?	43
Figura 19.	45
Resultados obtenidos de la pregunta ¿Cuánto está dispuesto a pagar por un hotel por persona por noche?	45

Figura 20.	47
Las 5 fuerzas de Porter	47
Figura 21.	59
Diseño uniforme de los empleados.	59
Figura 22.	60
Imagotipo TWINS GARDEN VILLAGE.	60
Figura 23.	61
Tarjeta de presentación.	61
Figura 24.	62
Hoja membretada	62
Figura 25.	63
Flyer Publicitario.	63
Figura 26.	67
Precios promedio diario.	67
Figura 27.	76
Estructura de las instalaciones.	76
Figura 28.	92
Préstamo BanEcuador	92
Figura 29.	93
Formula de punto de equilibrio.	93
Figura 30.	95
Punto de equilibrio.	95
Figura 31.	100
Formula PRI.	100
Figura 32.	108
Proforma de realización de hojas volantes y tarjetas de presentación.	108
Figura 33.	109
Proforma de artículos de limpieza.	109
Figura 34.	110
Proforma de artículos de limpieza de piscina.	110
Figura 35.	111
Contrato de arrendamiento	111
Figura 36.	115
Proforma equipos de oficina	115
Figura 37.	116
Proforma equipos de calentamiento piscina	116

Figura 38.	117
Proforma insumos de oficina	117
Figura 39.	118
Proforma de insumos de jardinería	118
Figura 40.	119
Proforma de gastos tramitador	119

**“Estudio de Factibilidad para la Implementación de una Casa de campo  
Twins Garden Village en Guayllabamba”**

**María Alejandra Vásquez Bosquez**

Mgs. Verónica Noemí Flores Asimbaya

D.M. Quito, 14 de marzo de 2022

## **1. RESUMEN**

Primero se conocerá la parte administrativa, como parte indispensable para saber la idea de negocio y conocer de dónde surgió la idea, la razón y la importancia de esta idea de negocio donde se tomará en cuenta herramientas importantes como la pirámide de Maslow, la filosofía empresarial como es la misión, la visión y los valores del negocio, las estrategias las políticas, también conocer quiénes somos y de que se trata la actividad del negocio. Otro punto importante que se tomara en cuenta es el análisis FODA el cual hace énfasis en las fortalezas, las oportunidades, las debilidades y las amenazas, esto permite determinar las debilidades y amenazas y acoplar estrategias que nos permitan combatir las.

Segundo se encuentra la investigación de mercado y el plan de marketing en el cual se analiza las preferencias de nuestro mercado objetivo por medio de las encuestas y el número que indica la muestra se dio a conocer sus gustos, su ubicación ideal, si utilizan el tipo de servicio, comprobando que los futuros consumidores y su necesidad de un lugar como “Twins Garden Village”.

Otro punto importante a tomar en cuenta es el Entorno Empresarial que proporciona analizar la competencia directa en Guayllabamba formando estrategias que maximicen a nuestro negocio frente al resto de establecimientos, los proveedores que permitirán tener un impacto social también a nuestro negocio y por otro lado los huéspedes quienes formaran parte crucial de “Twins Garden Village” satisfaciendo necesidades personales y emocionales en el lugar, creando momentos importantes con sus familiares y amigos. El Macro entorno hace referencia a elementos que no puede controlar el negocio pero que, si pueden influir en su normal funcionamiento, estos son políticos, legales, económicos, socioculturales y tecnológicos, permitiendo que las personas vuelvan a reconectar de una manera segura con otros seres humanos haciendo énfasis en normas de bioseguridad y desinfección del lugar. La principal meta del lugar es encontrar un lugar apartado del ajetreo de la ciudad y haciendo una reconexión con la naturaleza y también con los seres queridos sin preocuparse por la pandemia convirtiéndolo en un lugar exclusivo para su grupo de personas, por esta razón se hace énfasis en que el lugar sea como propio al momento de disfrutarlo. Es importante que se dé a conocer el lugar con una imagen corporativa inigualable y las conexiones en redes sociales que permitan tener una confiabilidad y profesionalismo con nuestros huéspedes. Fijaremos los precios de una manera que se diferencia nuestro precio siendo un determinante de preferencia para nuestro huésped antes lugares aledaños. El estudio arquitectónico nos permite visualizar el diseño de cómo se pretende poner la piscina y las áreas verdes en mitad de todas las instalaciones.

La parte legal es importante debido a que establece el profesionalismo del negocio y es primordial estar al tanto de todos los requerimientos para su registro conforme a la actividad económica y los permisos que se necesitan para su funcionamiento.

Por último, la parte financiera del proyecto se determina conocer el capital en el inicio del negocio para cubrir valores como: arrendamiento, sueldos, servicios básicos, entre otras inversiones de mejora. El proyecto demuestra la capacidad de endeudamiento y de solvencia que requiere el proyecto con los flujos de caja proyectados, y el VAN, el TIR.

## **ABSTRACT**

First, the administrative part will be known, as an essential part to know the business idea and to know where the idea came from, the reason and the importance of this business idea where important tools such as Maslow's pyramid, business philosophy will be taken into account. such as the mission, vision and values of the business, strategies and policies, as well as knowing who we are and what the business activity is about.

Another important point to be taken into account is the SWOT analysis which emphasizes the strengths, weaknesses, opportunities and threats, this allows us to determine the weaknesses and threats and couple strategies that allow us to combat them.

Second is the market research and the marketing plan in which the preferences of our target market are analyzed through surveys and the number indicated by the sample revealed their tastes, their ideal location, if they use the type of service, verifying that future consumers and their need for a place like “Twins Garden Village” satisfying personal and emotional needs on the spot, creating important moments with family and friends.

The Macro environment refers to elements that the business cannot control but that can influence its normal operation, these are political, legal, economic, sociocultural and technological, allowing people to reconnect safely with other human beings emphasizing biosecurity standards and disinfection of the place. The main goal of the place is to find a place away from the hustle and bustle of the city and making a reconnection with nature and also with loved ones without worrying about the pandemic, making it an exclusive place for your group of people, for this

reason emphasis is placed in which the place is as its own at the moment of enjoying it. It is important that the place is made known with an unparalleled corporate image and connections on social networks that allow us to have reliability and professionalism with our guests. We will set prices in a way that differentiates our price, being a determinant of preference for our guest before neighboring places. The architectural study allows us to visualize the design of how it is intended to put the pool and green areas in the middle of all the facilities.

The legal part is important because it establishes the professionalism of the business and it is essential to be aware of all the requirements for its registration in accordance with the economic activity and the permits that are needed for its operation.

Finally, the financial part of the project is determined to know the capital at the beginning of the business to cover values such as: leasing, salaries, basic services, among other improvement investments. The project demonstrates the debt and solvency capacity required by the project with the projected cash flows, and the NPV, the IRR.

## **2. ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL**

### **2.1 Creación de la empresa**

“Twins Garden Village” nace de la necesidad de un lugar confortable, diferente y exclusivo para grupos familiares o de amigos cerca de la ciudad Quito y poder disfrutar de las instalaciones que constan de piscina, hidromasaje, áreas verdes, horno de pan, juegos tradicionales y otros.

### **2.2 Descripción de la empresa**

#### **2.2.1 Importancia**

“Twins Garden Village” surgió a raíz de la pandemia provocada por el COVID-19 en el año 2020. “El mundo estuvo atravesando una cuarentena que hizo reflexionar a muchos que contaban con espacio reducido para vivir y la importancia del contacto social” (OMS, 2020).

“Twins Garden Village” está ubicado a 20 minutos de la ciudad de Quito en la parroquia de Guayllabamba (Guayllabamba, 2007) y cuenta con espacios exclusivos para grupos de personas sin riesgos, ni preocupaciones, además provee la tranquilidad que el contagio no provendrá de terceros al ser un lugar exclusivo para los visitantes. Esta propiedad cuenta con una casa de campo en la que se sentirán como en la comodidad de su propio hogar, con instalaciones confortables y seguras.

### 2.2.2 Actividad

“Twins Garden Village” es un lugar dedicado al servicio de arrendamiento de las instalaciones de una casa de campo ubicada cerca de Quito en el sector de Guayllabamba. Esta idea nace de Airbnb que tiene como objetivo promocionar lugares de esparcimiento sano y saludable para poder compartir con familiares y/o amigos, cambiando el tradicional concepto de hospedaje de un hotel, hostería u hostel (Ponce, 2018).

Esta casa de campo en la parte exterior cuenta con piscina, hidromasaje, áreas verdes y en las áreas interiores de la casa cuenta con la cocina completamente equipada, las habitaciones con televisión con cable, chimenea y wifi.

**Figura 1.**

*Ubicación de Guayllabamba. Quito.*



Fuente: Google Maps. (2021).

### 2.3 Tamaño de la empresa

“Twins Garden Village” nace de un emprendimiento familiar como es el 90% de las empresas constituidas a nivel nacional (Vanoni, Brito, & Vasco, 2015) y está conformado por apenas tres personas, que decidieron crear un emprendimiento familiar y que en la actualidad goza de una excelente reputación y que además se

ha posicionado de una manera correcta alrededor de jóvenes que quieren abrir sus microempresas.

### Nivel Administrativo

- Gerencia General

### Nivel Operacional

- Logística y Marketing
- Jardinería y Limpieza

## 2.4 Necesidades de satisfacer

Figura 2.

*Pirámide Maslow.*



Fuente: Pablo Ruiz Errea (2019).

La pirámide de Maslow es una teoría psicológica propuesta por Abram Maslow en 1943 que plantea que el ser humano consta con cinco necesidades básicas que forman que son necesidades indispensables para el ser humano (Hevia, Marti, & Martinez, 2006), el ser humano cuenta con cinco niveles siendo el más importante el que se encuentra en la base hasta y así llegar a la cúspide de la pirámide.

#### ***2.4.1 Necesidad Fisiológica***

Las necesidades fisiológicas son bastante importantes para la humanidad y hemos planteado que lo mejor es la sensación de bienestar, tanto física como mental, ya que el momento de relajación y de bienestar que sienten las personas al tener un lugar fuera de la rutina (Taruela, 1996), le permite tener una vida plena y saludable.

Por esta razón en “Twins Garden Village” los huéspedes tendrán un momento de esparcimiento sano, saludable acompañado de los sonidos de los animales y aves silvestres, además de poder observar de la naturaleza y poder disfrutar de las instalaciones.

#### ***2.4.2 Necesidad de Seguridad***

En razón de la época actual que vivimos como es la pandemia del COVID 19 “Twins Garden Village” se ha enfocado mucho en la seguridad para los huéspedes, manejando muy bien los protocolos de bioseguridad y sanitización y así evitar cualquier tipo de contagio, convirtiéndose “Twins Garden Village” en un lugar seguro y sin riesgos para los visitantes.

#### ***2.4.3 Necesidad Social***

“Twins Garden Village” anhela poder aportar de una manera positiva a los habitantes que viven en la parroquia de Guayllabamba, dando de una manera directa e indirecta fuentes de trabajo y movimiento comercial en la zona (Sánchez, 2018).

#### ***2.4.4 Necesidad de Reconocimiento***

Mediante nuestro servicio diferente y privado de hospedaje buscamos que “Twins Garden Village” sea reconocida a nivel nacional como un lugar para poder disfrutar

de la tranquilidad de la naturaleza sin la necesidad de visitar un lugar lejos de la ciudad de Quito, permitiendo conocer muchos sitios turísticos ubicados en los alrededores de Guayllabamba, tales como, Cayambe, Otavalo, San Pablo, Ibarra y otros.

#### ***2.4.5 Necesidad de Autorrealización***

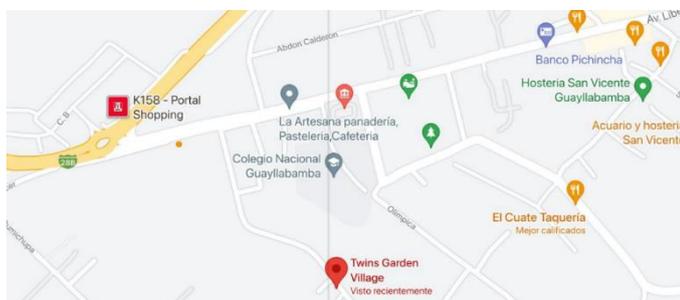
Esta necesidad es fundamental para el progreso de cualquier emprendimiento, ya que se busca cumplir la misión y la visión que “Twins Garden Village” y que se planteó desde el inicio, brindar un servicio de calidad y en un futuro poder expandirse en otros lugares del país.

#### **2.5 Localización de la empresa**

“Twins Garden Village” está ubicada en la parroquia de Guayllabamba junto al Zoológico de Guayllabamba, en el pasaje Florida, en un área privilegiada llena de árboles de frutas y de especies únicas de animales.

**Figura 3.**

*Ubicación de Twins Garden Village. Quito*



Fuente: Google Maps. (2021).

## **2.6 Filosofía empresarial**

### **2.6.1 Misión**

Generar un lugar seguro, de paz y tranquilidad exclusiva para los clientes a través de nuestras instalaciones, permitiendo la conexión con sus seres queridos, transformando este lugar que impulsa la sensación de paz y descanso.

### **2.6.2 Visión**

“Twins Garden Village” aspira ser en menos de 5 años líderes en el alquiler exclusivo del turismo de casas de campo nivel nacional, que abarque una personalización total con sus huéspedes y la privacidad que tanto se desea.

### **2.6.3 Objetivo General**

Crear una casa de campo para que nuestros clientes puedan compartir la sensación de bienestar y paz que se siente en nuestras instalaciones y establecer un pronto regreso de nuestros huéspedes, como también ser un emprendimiento de índole turística, así como también financiera, estableciendo metas claras en el balance y el manejo económico de la empresa.

### **2.6.4 Objetivos Específicos**

- Ser una casa de campo de calidad para los huéspedes.
- Entregar la sensación de bienestar física y mental de los huéspedes, con la naturaleza que se encuentra en nuestras instalaciones.
- Permitir la reconexión familiar a través de nuestros espacios.

- Ser un emprendimiento con enfoque financiero para cumplir las metas plantadas en la inversión inicial.

### **2.6.5 Meta**

Ser la primera empresa reconocida a nivel regional ofreciendo una casa de campo exclusivo y que se empiece a expandir a nivel nacional, ya sea en la Costa, Oriente y Galápagos.

### **2.6.6 Estrategias**

- Mejorar la calidad y limpieza de las instalaciones para que también sean conocidas por su pulcritud y nitidez en las habitaciones.
- Fidelizar a nuestros clientes con un 10% de descuento por la recomendación de un cliente que ya ha estado en nuestras instalaciones.
- Permitir el acceso a mascotas para ser un establecimiento pet friendly, este tipo de lugares han crecido su popularidad los últimos años y en el Ecuador hay muy pocos.
- Beneficiar con un descuento especial para familias que quieren permanecer varias noches en “Twins Garden Village”.
- Elaborar un paquete especial en fechas de descanso obligatorio ya sea navidad, año nuevo, carnaval entre otros.
- Proveer desayuno a nuestros clientes que desean hospedarse.

### **2.6.7 Políticas**

#### **Políticas Internas**

Los empleados “Twins Garden Village” utilizarán preferentemente los productos realizados en la parroquia de Guayllabamba, esto permitirá el crecimiento de la comunidad.

- La puntualidad del personal es sumamente importante para la mejora continua de nuestro servicio.
- “Twins Garden Village” es muy metódico en la limpieza de las instalaciones, es por ello que nuestro personal debe tener mucha precaución en todos los lugares.
- Los empleados “Twins Garden Village” deben ser respetuosos y educados ante los huéspedes.
- Los empleados deben ser proactivos a la solución de problemas que solicite el huésped, de una manera eficiente.
- Los empleados cumplirán con el uso obligatorio de la mascarilla y el distanciamiento con los huéspedes, para evitar la propagación del virus del SARS COVID 19.

### **Políticas de los huéspedes**

El huésped deberá entregar una garantía previa al ingreso de las instalaciones para su seguridad de “Twins Garden Village” mismo que será entregado a su salida luego de la verificación del estado de las instalaciones.

- Se informará el horario de salida y entrada acordada en el contrato, en caso de cambiar de hora deberá informar a la persona encargada.

- En “Twins Garden Village” es importante el bienestar de los huéspedes, por ello se prohíbe correr alrededor de las áreas húmedas con el fin de evitar accidentes graves.
- “Twins Garden Village” no se responsabiliza de los objetos perdidos, se explicará a los clientes su responsabilidad sobre sus pertenencias.
- Se debe comunicar al personal de reservas con anticipación su cancelación o modificación de la visita, no existirá reembolso en caso de no ingresar en la fecha acordada.
- “Twins Garden Village” prohíbe fumar en las áreas verdes, debido a que es un lugar que cuenta con áreas verdes y que por un descuido se puede provocar un incendio.
- “Twins Garden Village” no permite el ingresar a las áreas húmedas con comida.
- Es importante que los huéspedes “Twins Garden Village” concienticen sobre la importancia de la naturaleza en nuestras instalaciones, procuremos respetarla y protegerla
- “Twins Garden Village” cuenta con equipos de primera para el calentamiento de la piscina e hidromasaje, por esta razón solicitamos que no se maniobre ninguno de estos mecanismos, son muy delicados y puede provocar costos muy altos en el mantenimiento.
- Debido a que “Twins Garden Village” es un lugar para conseguir paz y tranquilidad se solicita evitar alzar el volumen de la música a partir de las 8 de la noche.

## 2.6.8 FODA

### Fortalezas

- Se cuenta con una empresa aliada especializada en el tratamiento y mantenimiento de zonas húmedas.
- Se conoce correctamente al grupo objetivo que va dirigido este negocio.
- Existe publicidad masiva en redes sociales lo que permite encontrar con facilidad.
- El arriendo es un gasto mínimo por el tamaño de la casa, que permite la utilidad y el retorno de inversión sea en menos de dos años.
- Se aceptan diferentes formas de pago (cheque, tarjeta de crédito, efectivo).

### Oportunidades

- Atender al cliente internacional que visita la ciudad de Quito.
- Realizar eventos anuales exclusivos en las instalaciones.
- Encontrar auspiciantes que ayuden a que se difunda la marca a más personas.
- Se puede realizar convenios con atracciones cercanas a la propiedad como el Zoológico de Guayllabamba para ofrecer una experiencia complementaria al cliente.
- El aeropuerto está ubicado entre Guayllabamba y Quito por esta razón “Twins Garden Village” es el lugar perfecto para hospedarse si has llegado desde el aeropuerto internacional de Quito ya que también es más cerca de Cayambe y de la provincia de Imbabura durante su estancia en Ecuador.

### Debilidades

- La piscina se calienta con bastante consumo de luz y gas, que hace que nuestros costos se incrementen y las utilidades se reduzcan.
- El agua en el sector no es constante ya que no existe tiene un reservorio cerca, lo que obliga a comprar bombas y tanques de agua.
- Falta de experiencia en el sector turístico, Guayllabamba cuenta con poca capacitación para el sector turístico debido a que no todos hablan inglés y han recibido capacitación en servicio al cliente.
- Al ser un emprendimiento con base en el turismo y la contabilidad existe un gran número de parámetros en tomar en cuenta para que estas dos ramas se vean entre conectadas.
- Las instalaciones tienen 40 años de uso, y necesita mantenimiento de las instalaciones constantemente.

### **Amenazas**

- Debido a la popularidad de la comida típica de Guayllabamba los fines de semana se encuentra un tráfico denso al dirigirse al nororiente de Ecuador.
- El COVID se ha convertido en una amenaza a considerar, ya que el sector del turismo es el primer afectado al momento de surgir un rebote de este virus, debido que existen prohibiciones al permitir el total aforo en este tipo de establecimientos.
- Las regulaciones y leyes que puedan afectar a “Twins Garden Village” para su correcto funcionamiento.
- Escenario económico actual para poder acceder a este inmueble con nivel y confort.

## **2.7 Desarrollo organizacional**

Es fundamental tener claro el desarrollo organizacional de “Twins Garden Village” ya que esto nos permitirá poder ser más eficientes en el servicio que se brinda y poder llegar a cumplir los objetivos de la empresa de acuerdo con las actividades que cada uno desempeña (Hernández, 2011) .

### **2.7.1 Tipo de Estructura**

El modelo que se va a utilizar en “Twins Garden Village” es una estructura lineal puesto que tenemos un Gerente General que se encarga de realizar las actividades principales de la empresa y supervisar a que los empleados realicen las actividades adecuadamente (Minsal & Perez, 2007).

### **2.7.2 Formalización**

Las empresas en el Ecuador tienen que cumplir algunos pasos para constituirse, por esta razón los emprendedores han optado por empezar la compañía como personas naturales, ya que es más sencillo y menos costoso empezar este tipo de sociedades (Gallegos Valarezo y Neira, 2020), los pasos para operar como persona natural son los siguientes:

### **Requisitos tributarios**

Los requisitos tributarios son ordenanzas necesarias para poder funcionar a nivel Gubernamental, ya que existen reguladores establecidos para su correcto funcionamiento

- Local físico es el lugar en donde la compañía va a realizar la actividad económica, actualmente las sociedades han optado por no utilizar un lugar físico sino virtual debido a la realidad que está atravesando el mundo, pero en “Twins Garden Village” es indispensable el lugar ya que es el intangible turístico que estamos vendiendo.
- RUC de persona natural.
- Sacar la facturación electrónica.

### **Requisitos municipales**

- La RAET (Registro de actividades económicas tributarias)
- Permiso de funcionamiento

### **2.7.3 Centralización – Descentralización**

“Twins Garden Village” es un nuevo lugar que está empezando como un emprendimiento mientras tiene posicionamiento en el mercado y habitualmente este tipo de lugares empiezan con estructura centralizada, que se refiere a una estructura vertical, donde el administrador, gerente o propietario realiza la toma de decisiones, estrategias y órdenes a sus subordinados, así afirmando que la cabeza de la organización organiza todo.

En un futuro se planea tener más inmuebles en diferentes lugares estratégicos del Ecuador, donde será necesario cambiar la estructura centralizada a descentralizada para que cada encargado de operación quede de acuerdo y pueda organizarse según la necesidad personal y de cada inmueble.

### 2.7.4 Integración

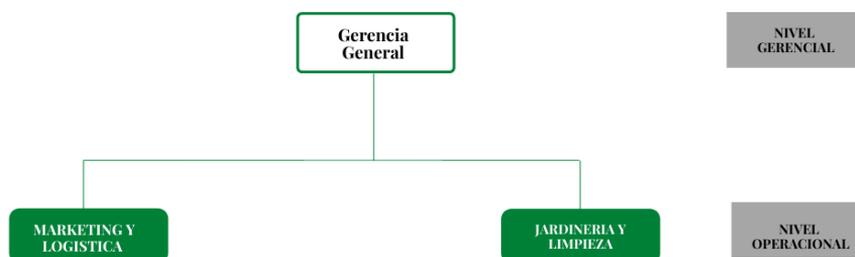
La integración organizacional se refiere a la relación que existe entre los diferentes partes del negocio y su correlación. “Twins Garden Village” expresa en su trabajo diario la integración por sistemas ya que es muy habitual hacer procesos repetitivos y constantes al momento del trascurso del servicio que se realiza.

## 2.8 Organigrama empresarial

La estructura organizacional que presentamos a continuación es la que manejamos en “Twins Garden Village”

**Figura 4.**

*Organigrama empresarial Twins Garden Village. Quito*

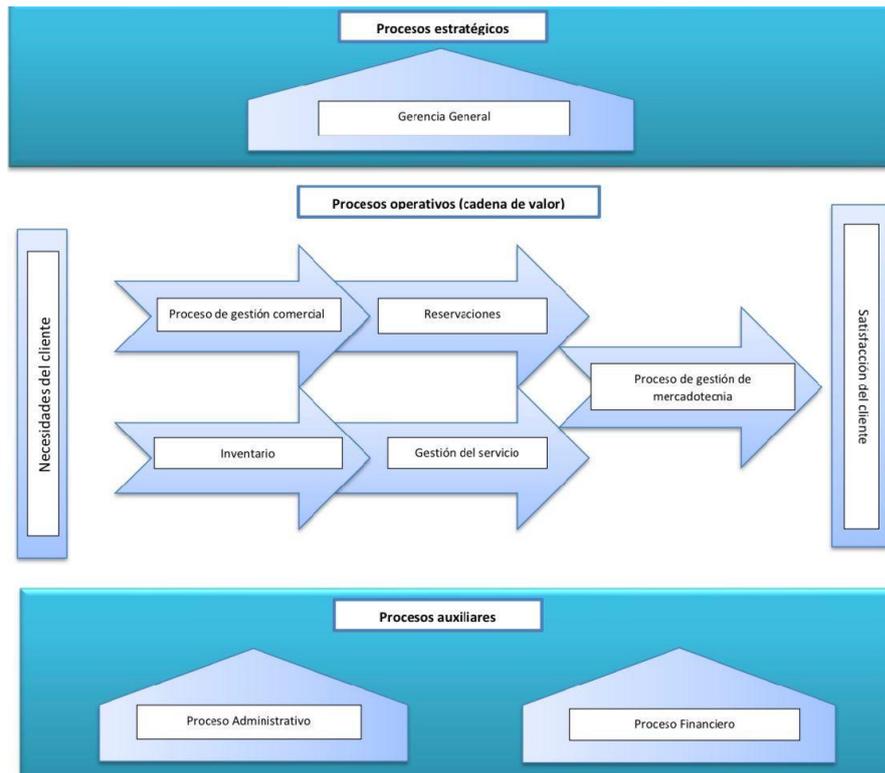


Ffuente: Elaboración propia

## 2.9 Mapa de procesos

**Figura 5.**

*Mapa de procesos Twins Garden Village. Quito*



Fuente: Elaboración propia.

Fuente: Elaboración propia.

## 2.10 Funciones del personal

**Nombre del puesto:** Gerente General

**Empresa:** Twins Garden Village

**Unidad administrativa:** Administrativa

**Misión del puesto:** Planificar, organizar, dirigir y controlar la gestión administrativa, financiera y comercial de la empresa, generando crecimiento y rentabilidad.

**Remuneración:** \$500.00

### **Funciones del Puesto:**

- Diseñar, desarrollar y velar por el cumplimiento del plan estratégico de la Gerencia General.
- Revisar el cumplimiento de los procesos de operación.
- Capacitar al personal sobre los lineamientos, procesos, instructivos y normativas de operación administrativa y financiera.

- Administración de los recursos con los que cuenta la empresa.
- Tomar decisiones importantes sobre las estrategias y las acciones a tomar en “Twins Garden Village”.
- Motivar al equipo de trabajo.
- Realizar los estados financieros de “Twins Garden Village”.
- Hacer roles de pago de las personas que conforman la empresa.
- Pagar a proveedores.

#### **PUESTO DE ADMINISTRADOR - CHEF**

##### **Detalles generales del puesto de Administrador Chef.**

**Tabla N°: 1. Administrador - Chef**

<b>Empresa</b>	REY COFFEE.
<b>Unidad administrativa</b>	Área de producción y servicio.
<b>Misión del puesto</b>	Delegar e inspeccionar funciones para el control general en todas las áreas de trabajo, solucionar irregularidades de la empresa, escuchar las quejas y recomendaciones de los empleados y clientes, administrar la cocina y responsabilizarse en todo ámbito de la empresa, además en la distribución del trabajo en la cocina y efectuar la adquisición de materia prima.
<b>Denominación del puesto</b>	Administrador Chef.
<b>Rol del puesto</b>	Administración y supervisión de procesos de producción, servicio y venta.
<b>Remuneración</b>	\$ 500

#### **Méritos – aspectos a considerar**

Tabla 1.

*Méritos y aspectos a considerar para el puesto de Gerente General.*

<u>INSTRUCCIÓN FORMAL</u>	<u>EXPERIENCIA</u>	<u>CAPACITACIÓN</u>	<u>COMPETENCIAS DEL PUESTO</u>
Título de tercer nivel en administración de empresas, comercial, economía o similares.	2 años gerente general o emprendimiento propio	Gerencia Hotelería y Turismo Mercadotecnia Servicio al cliente	Liderazgo Vision Adaptacion al cambio Motivacion al personal

Fuente: Elaboración propia

**Nombre del puesto:** Marketing y Logística

**Empresa:** Twins Garden Village

**Unidad administrativa:** Operacional

**Misión del puesto:** Investiga, determina, examina y evalúan la demanda de “Twins Garden Village”, a los fines de desarrollar campañas y estrategias de publicidad en los diferentes lugares digitales conociendo el público principal.

**Remuneración:** \$500.00

**Funciones del puesto:**

-Velar por la correcta ejecución de la estrategia de marketing en el mercado.

-Realizar y definir la estrategia de comercialización y mercado de “Twins Garden Village”.

-Atender, orientar y direccionar al huésped en cada punto de contacto, de acuerdo con lo establecido en los procedimientos; con el fin de garantizar que la operación de las reservas se maneje de forma correcta y así garantizar calidad en el servicio.

-Identificar a los clientes potenciales.

-Humanizar a la marca.

-Realizar campañas para cumplir el objetivo empresarial.

-Coordinación de proyectos de marketing de principio a fin.

-Investigación de la competencia.

-Conocer a los clientes potenciales.

-Entregar el presupuesto de marketing al Gerente General.

-Realizar post y give away para la marca.

### Méritos – aspectos a considerar

Tabla 2.

*Méritos y aspectos a considerar del puesto de marketing y logística.*

<b><u>INSTRUCCIÓN</u></b>	<b><u>EXPERIENCIA</u></b>	<b><u>CAPACITACION</u></b>	<b><u>COMPETENCIAS</u></b>
<b><u>FORMAL</u></b>			<b><u>DEL PUESTO</u></b>
Título de tercer nivel en administración de empresas, comercial,	2 años gerente general o emprendimiento propio	Gerencia Hoteleria y Turismo Mercadotecnia Servicio al cliente	Liderazgo Vision Adaptacion al cambio

economía o similares			Motivacion al personal
-------------------------	--	--	---------------------------

Fuente: Elaboración propia.

**Nombre del puesto:** Jardinería y Limpieza

**Empresa:** Twins Garden Village

**Unidad administrativa:** Soporte

**Misión del puesto:** Mantener los espacios físicos, limpios y ordenados, además notifica y dar el mantenimiento si algún equipo o infraestructura están en mal estado.

**Remuneración:** \$212.50

**Funciones del puesto:**

- Apoyar con la limpieza en toda la infraestructura de “Twins Garden Village”.
- Controlar los inventarios para garantizar el stock adecuado que satisfaga las necesidades de los huéspedes. Limpieza de la piscina.

- Limpieza de las habitaciones posterior de la salida de los huéspedes.
- Cuidado de las plantas.
- Hacer el inventario mensual de los amenities.
- Limpieza de la cocina.
- Cuidar las plantas.
- Cosechar los árboles.
- Regar las plantas Dar mantenimiento a las partes exteriores e interiores de la casa.
- Lavar las sábanas y cobijas de las camas.
- Tender las camas.
- Limpiar los baños.

### **Méritos - aspectos a considerar.**

**Tabla 3.**

*Méritos y aspectos a considerar del puesto de jardinería y mantenimiento.*

<u>INSTRUCCIÓN FORMAL</u>	<u>EXPERIENCIA</u>	<u>CAPACITACIÓN</u>	<u>COMPETENCIAS DEL PUESTO</u>
Bachiller	1 año de experiencia en tareas de limpieza en diferentes lugares	Limpiar correctamente las distintas áreas de la casa  Cumplir con el horario de trabajo	Responsabilidad  Liderazgo  Responsable  Honesto

Fuente: Elaboración propia.

### **3. PROCESO DE INVESTIGACIÓN DE MERCADOS Y MARKETING**

#### **3.1 Objetivo de mercadotecnia**

Establecer en el sector de Quito la inclinación que los turistas internos tienen por el uso de instalaciones de casas campestres alrededor de la ciudad de Quito, que sea tanto para pasar el día como para hospedarse, las razones por las que viajan, las personas con las que viajan y que precio suelen pagar al ir a este tipo de lugares, con estos factores es factible conocer el criterio del consumidor y como también conocer las características del entorno macro y micro para la creación de “Twins Garden Village”.

#### **3.2 Investigación de mercado**

“Twins Garden Village” maneja el método de investigación descriptivo para conocer cuáles son las preferencias de los Quiteños que realizan turismo interno alrededor de la ciudad, se utilizara el procedimiento de diseño de investigación

descriptiva llamada encuesta que plantea el cuestionario a un grupo pequeño de la población objetiva llamado muestra, esto se realizara con diez preguntas abiertas y cerradas que demuestran el criterio del encuestado.

El micro-entorno que abarca a todas aquellas variables que no solo afectan a un modelo de negocio específico, si no a la sociedad en general; existen factores del macro entorno que afectan de manera indirecta al buen desempeño de la empresa o negocio mediante la investigación observacional en Guayllabamba donde se considera que se desarrollara el proyecto, y el macroentorno se comprobara con la recopilación de información y documentos de investigación.

### ***3.2.1 Modalidad.***

#### **Figura 6.**

*Formato de encuestas realizadas para la realización del trabajo de investigación Twins Garden Village.*

Formulario sin título

Preguntas Respuestas **387** Configuración

Formulario sin título

Twins Garden Village

Nombre \*

Texto de respuesta corta

Edad \*

Texto de respuesta corta

Nota: En el gráfico se puede observar que la información recolectada es por medio de la página Google drive.

Mediante la herramienta de encuesta, el link para la realización de la encuesta se enviara vía redes sociales o WhatsApp debido al distanciamiento social, por esta razón no se puede realizar de manera masiva en las calles de Quito, y se maneja de manera digital, este tipo de encuesta digital nos permite realizar la encuesta masivamente por medio de un link y también tener ya realizada la tabulación que nos permitirá comprobar las preferencias del consumidor de “Twins Garden Village”.

### 3.3 Plan de Muestreo

El actual plan de negocio se fundamentó en la información poblacional proyectada para Quito al año 2021, Los siguientes datos fueron entregados por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico (EPMGDT), Quito-Turismo, por Patricio León C. y Janett Rosero de Cevallos tiene como sustento estadístico las bases de datos públicas, de las encuestas de hogares (en las que se incluyó un módulo de turismo interno), realizadas por el INEC durante los cuatro trimestres de 2010, el cual refleja un total de 684,954 turistas internos, analizando el crecimiento que ha tenido la ciudad de Quito en estos años el total de turistas internos en el 2021 es de 850885, con esta informacion se tomara encuentra la formula para encontrar el valor de la muestra

**Figura 7.**

*Turismo Interno Quito*

a	Total visitantes turismo interno	684,954
b = c + d	<u>Excursionistas recibidos (2010)</u>	<u>659,826</u>
c	Del DMQ	643,014
d	De otros cantones	16,812
e = f	<u>Turistas</u>	
f	<u>De otros cantones</u>	25,128
f.1	Noches	28,897
f.2	Estancia media (noches por visita)	1.15

Nota: En la imagen podemos observar total de turistas que mantiene Quito en los últimos años. Tomado de INEC. (2010). Turismo Interno. Quito

Poblacion de Quito 2021=2'781.641 habitantes en Quito

Turistas Internos en Quito 2021= 850.885 turistas internos en Quito

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

Dónde:

- N= Población segmentada
- Z= Nivel de confianza 95% (1.96)
- P= Proporción de defectos esperados 50% (0.5)
- Q= Probabilidad negativa 50% (0.5)
- e= Error de estimación 5% (0.05)
- n= tamaño de la muestra

Los datos para el cálculo de la muestra de la encuesta para “Twins Garden Village son:

**Tabla 4.**

*Datos para el Cálculo de la Muestra.*

<b>CORRESPONDE A</b>	<b>VALOR</b>
Población	N 850.885
Nivel de Confianza	Z 1,96
Proporción de defectos esperados 50%	P 0,5
Probabilidad de negativa 50%	Q 0,5
Error de estimación	e 0,05

Nota. Datos para el cálculo de la muestra.

Reemplazando tales datos se obtiene:

$$n = \frac{850.885 * (1,96)^2 * 0,5 * 0,5}{0,05^2 * (850.885 - 1) + (1,96)^2 * 0,5 * 0,5}$$

$$n = 385$$

Al observar el cálculo la encuesta se predestinará a una muestra de 385 turistas internos, ya que ese importe concuerda con el resuelto por la “Calculadora del tamaño de la muestra” de la página [www.questionpro.com](http://www.questionpro.com) en donde se evidencia que:

**Figura 8.***Calculador de muestra***Calculadora de muestra**

Nivel de  
Confianza :  95%  99%

Margen de  
Error:

Población:

Limpiar

Calcular Muestra

Tamaño de  
Muestra:

Nota: En la imagen se observa el calculo realizado para poder identificar la cantidad de muestra que se necesita. Tomado de Questionpro (s.f.). (<https://www.questionpro.com/es/calculadora-de-muestra.html>)

**3.4 Análisis de las encuestas****3.4.1 Pregunta 1: ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones?****Tabla 5.**

*Resultados de la pregunta ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones?*

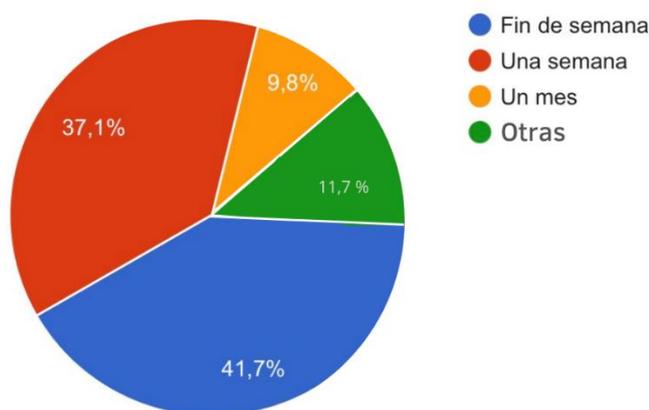
<b>TIEMPO DE SALIR DE VACACIONES</b>
--------------------------------------

Opciones	1	2	3	Otro
Respuestas	160	143	38	44
%	41.7%	37.1%	9.8%	11.4%

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 9.**

*Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones? de las encuestas realizadas*



Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Referente al tiempo que invierten las personas para vacacionar, el 41.7% las personas o familias vacacionan solo el fin de semana. El 37,1 % de las personas encuestadas disfrutaban de una semana de vacaciones para luego utilizar el resto de vacaciones en otra fecha. El 9,8% de las personas encuestadas disfrutaban sus vacaciones preparándose con la debida anticipación tanto en tiempo como económicamente. Y el 11,4% de los encuestados escogieron otras respuestas ya que no tienen tiempo exacto y tratan de disfrutar en épocas de feriados o cuando puedan.

### **3.4.2 Pregunta 2: ¿Qué es lo más importante al momento de elegir un lugar para escoger al hospedaje?**

**Tabla 6.**

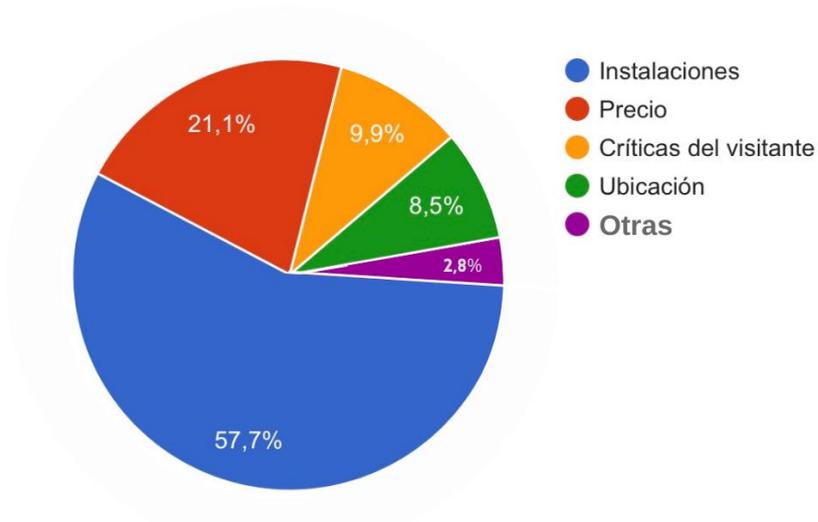
*Resultados de la pregunta ¿Qué es lo más importante al momento de elegir un lugar para escoger al hospedaje?*

QUE ÁREA ES IMPORTANTE AL ELEGIR EL HOSPEDAJE					
Opciones	1	2	3	4	Otro
Respuestas	223	82	76	33	27
%	57.7%	21.1%	9.9%	8.5%	2.8%

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 10.**

*Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted cuánto tiempo suele salir de vacaciones? de las encuestas realizadas*



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 7.**

*Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 2.*

OTRAS	
Todas las anteriores	Ninguna
1.4%	1.4%

Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviada el 57,7% de las personas priorizan las instalaciones del sitio donde se hospedarían. El 21,1% de las personas encuestadas analizan la parte económica que este dentro de sus posibilidades. El 9,9% de las personas encuestadas analizan los

comentarios de los visitantes que ya han utilizado el lugar para tomar una decisión. El 8,5% de las personas encuestadas consideran importante el sitio donde está ubicado el hotel o la hostería. Y el 2,8% de personas encuestadas analizan otros parámetros que se ajusten a sus preferencias.

### 3.4.3 Pregunta 3: ¿Usted al escoger su alojamiento que área debe tener?

**Tabla 8.**

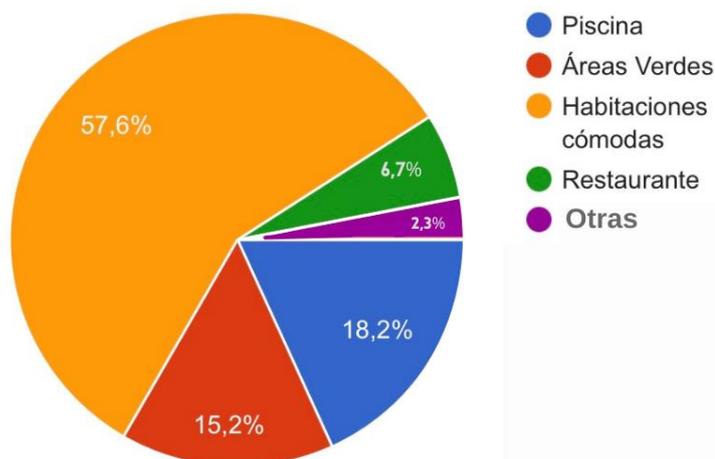
*Resultados de la pregunta ¿Usted al escoger su alojamiento que área debe tener?*

QUE AREA ES IMPORTANTE EN EL ALOJAMIENTO				
Opciones	1	2	3	Otros
Respuestas	223	70	59	35
%	57.6%	18.2%	15.2%	2.3%

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 11.**

*Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted al escoger su alojamiento que área debe tener? De las encuestas realizadas?*



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 9.**

*Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 3.*

OTRAS	
Todas las anteriores	Ninguna
2%	0.3%

Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviada a los clientes buscan en un 57,6% comodidad en las habitaciones para obtener un descanso acogedor. El 18,2% de los encuestados prefieren que las instalaciones tengan piscina y más aún cuando existen niños en su viaje. El 15,2% de las personas encuestadas les agrada que existan espacios verdes para tener un contacto con la naturaleza. El 7% de las personas encuestadas prefieren que en el establecimiento exista restaurante ya que desean disfrutar de una diferente gastronomía que sea del lugar donde las personas están tomando sus vacaciones. Y el 2.3% de las personas encuestadas tienen otras preferencias al momento de escoger el lugar donde pasar sus vacaciones.

### 3.4.4 Pregunta 4. ¿En qué página usted prefiere buscar su hospedaje?

Tabla 10.

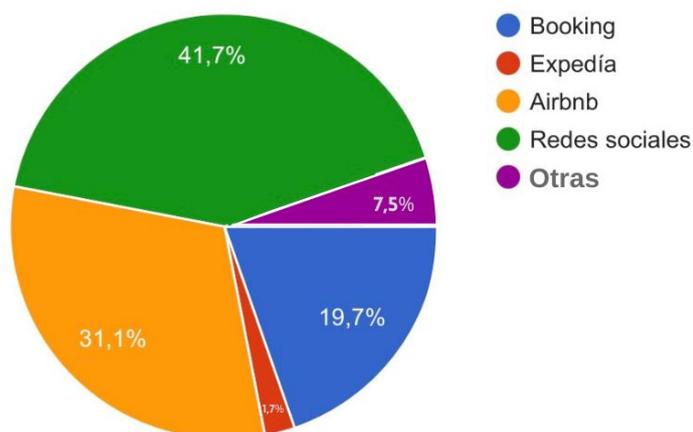
Resultados de la pregunta ¿En qué página usted prefiere buscar su hospedaje?

BUSCAR EN UN ALOJAMIENTO					
Opciones	1	2	3	4	Otro
Respuestas	160	120	76	29	2
%	41.7%	31.1%	19.7%	7.5%	1.7%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 12.

Resultados obtenidos de la pregunta ¿En qué página usted prefiere buscar su hospedaje? de las encuestas realizadas



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 11.

Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 4.

OTRAS		
En el lugar	Tripadvisor	Agencias
4%	2%	1.5%

Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas, el 41,7% prefieren informarse de los hospedajes por medio de las redes sociales buscando las páginas de los establecimientos. Él 31,1% de las personas encuestadas, busca información a través de Airbnb que es una aplicación que ha transformado la manera de ágil y rápida de reserva de sitios de hospedaje. El 19,7% de personas encuestadas buscan hospedaje por medio de la plataforma virtual Booking por sus excelentes precios comparadas con otras plataformas. Él 7.5 % de las personas encuestadas revisa hospedajes por medio de la página de Expedia, debido a la variedad que tienen y su plan de recompensas al que pueden beneficiarse. Y el 1.7% de las personas encuestadas escogen las opciones tradicionales.

### 3.4.5 Pregunta 5: ¿Usted usualmente viaja en qué tipo de transporte?

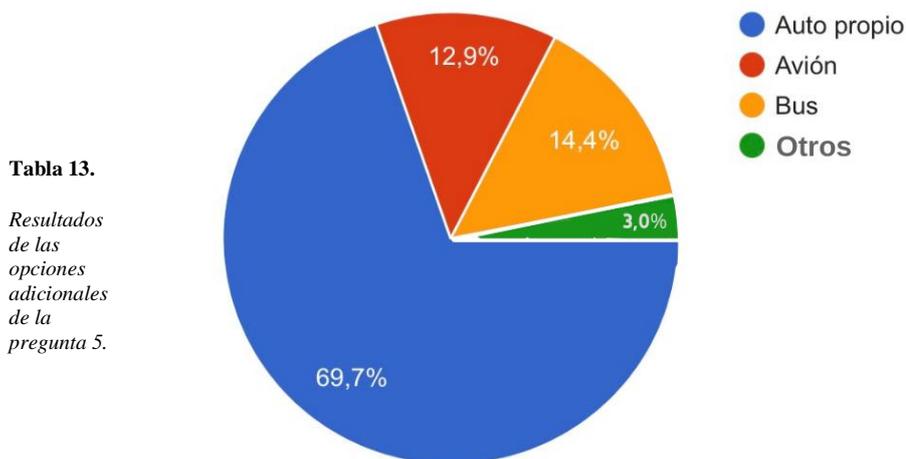
Tabla 12.

*Resultados de la pregunta ¿Usted usualmente viaja en qué tipo de transporte?*

MANERA DE TRANSPORTARSE				
Opciones	1	2	3	4
Respuestas	160	120	76	19
%	69.7%	14.4%	12.9%	3%

Figura 13.

Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted usualmente viaja en qué tipo de transporte? de las encuestas realizadas



OTRAS	
Auto familiar	Amigos
2%	1%

Fuente: Elaboración propia.

**Análisis:** Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas, el 69,7% prefieren movilizarse a su destino de vacaciones internas por medio de su vehículo propio. El 14,4% de las personas encuestadas, no tienen carro y se movilizan por medio de bus. El 12,9% prefieren la opción más cómoda al momento de movilizarse y viajan en avión a su destino de vacaciones. Y el 3% de las personas encuestadas suelen viajar usando otras alternativas de transporte.

### 3.4.6 Pregunta 6. ¿Usted prefiere que sus vacaciones sean?

Tabla 14.

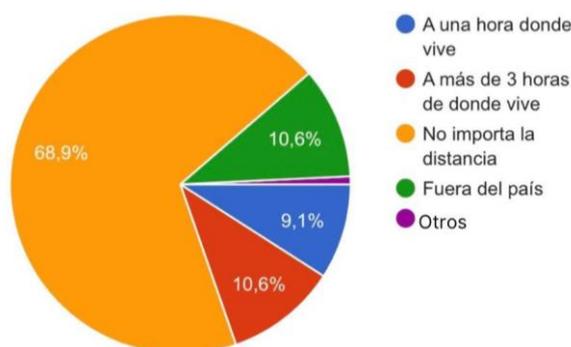
Resultados de la pregunta ¿Usted prefiere que sus vacaciones sean?

PREFERENCIA DE VACACIONES					
Opciones	1	2	3	4	Otro
Respuestas	265	39	39	35	7
%	68.9%	10.6%	10.6%	9.1%	0.8%

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 14.**

*Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted prefiere que sus vacaciones sean?*



Fuente: Elaboración propia.

**Análisis:** Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas, el 68,9% aseguran que no es relevante la distancia de su destino al momento de viajar de vacaciones. El 10,6% de las personas encuestadas, viajan constantemente a más de tres horas de donde viven para gozar de sus vacaciones, como también el 10.6% de personas encuestadas salen fuera del país. El 9,1% de personas encuestadas buscan hospedaje cerca de la ciudad, buscando alrededor de la ciudad. El 0,80% de las personas encuestadas escogen otras opciones que hacen referencia a playa.

### 3.4.7 Pregunta 7 ¿Al momento de salir de vacaciones prefiere salir con?

**Tabla 15.**

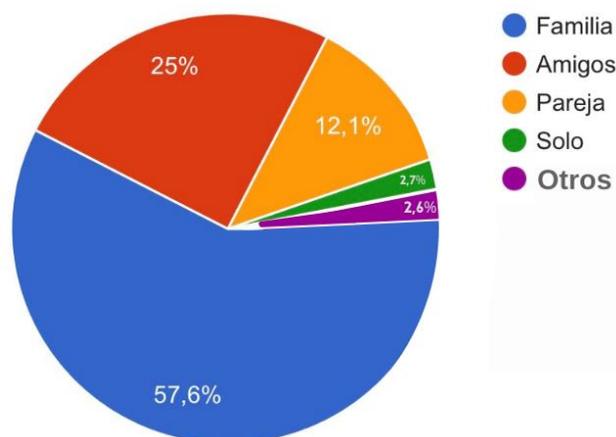
*Resultados de la pregunta ¿Al momento de salir de vacaciones prefiere salir con?*

COMPañÍA DE VACACIONES
------------------------

Opciones	1	2	3	4	Otro
Respuestas	222	96	47	11	9
%	57.6%	25%	12.1%	2.7%	2.6%

**Figura 15.**

*Resultados obtenidos de la pregunta ¿Al momento de salir de vacaciones prefiere salir con?*



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 16.**

*Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 7.*

OTROS		
Familia y pareja	Familia y amigos	Todos
2%	0.6%	1%

Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas, el 57,6% aseguran que prefieren salir en familia de vacaciones. Él 25%

de las personas encuestadas viaja con amigos en sus vacaciones. El 12,1% de personas encuestadas viaja en pareja en sus vacaciones. El 4% de las personas encuestadas disfrutan sus vacaciones solas. Y el 1,3% de las personas encuestadas tienen otras opciones al momento de viajar con otras personas.

### 3.4.8 Pregunta 8: ¿Usted se hospedaría en un lugar exclusivo de ambiente campestre fuera de la ciudad?

Tabla 17.

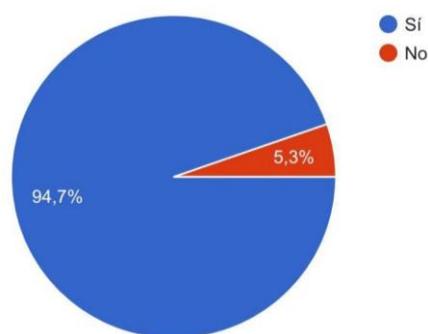
Resultados de la pregunta ¿Usted se hospedaría en un lugar exclusivo de ambiente campestre fuera de la ciudad?

IRIA A UNA CASA DE CAMPO		
Opciones	SI	NO
Respuestas	365	20
%	94.7%	5.3%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 16.

Resultados obtenidos de la pregunta ¿Usted se hospedaría en un lugar exclusivo de ambiente campestre fuera de la ciudad?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas, el 94,7% de las personas si les gustaría visitar un lugar que se encuentre en el campo y que sea privado, Y el 5,3% de personas prefieren no ir a un lugar en el campo.

### 3.4.9 Pregunta 9: ¿Cuál fue la razón de ir a Guayllabamba?

**Tabla 18.**

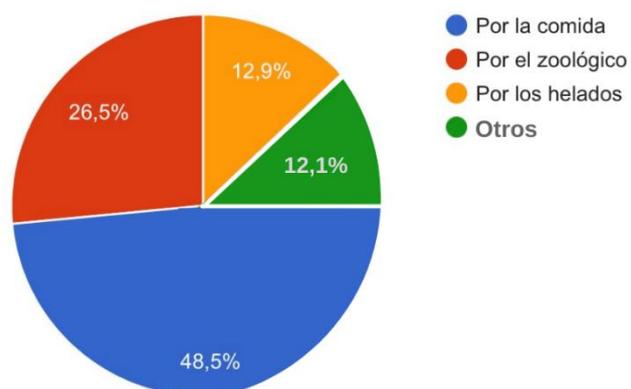
*Resultados de la pregunta ¿Cuál fue la razón de ir a Guayllabamba?*

RAZON DE IR GUAYLLABAMBA				
Opciones	1	2	3	4
Respuestas	160	120	76	19
%	48.5%	26.5%	12.9%	12.1%

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 17.**

*Resultados obtenidos de la pregunta ¿Cuál fue la razón de ir a Guayllabamba?*



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 19.**

*Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 9.*

OTRAS				
El clima	Cercanía	Por familiares	Por la gente	Por la naturaleza
5%	3%	1%	1%	2.1%

Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas el lugar donde está el negocio es en Guayllabamba, el 48,5% van al sector por oferta gastronómica. El 26,5% se moviliza a Guayllabamba por el zoológico que se encuentra allá. El 12,9% disfruta ir a Guayllabamba por la variedad de helados que se encuentran en el área, y el 12,1% va a Guayllabamba por otras razones.

#### 3.4.10 Pregunta 10: ¿Por qué motivo usted alquilaría una propiedad fuera de la ciudad?

Tabla 20.

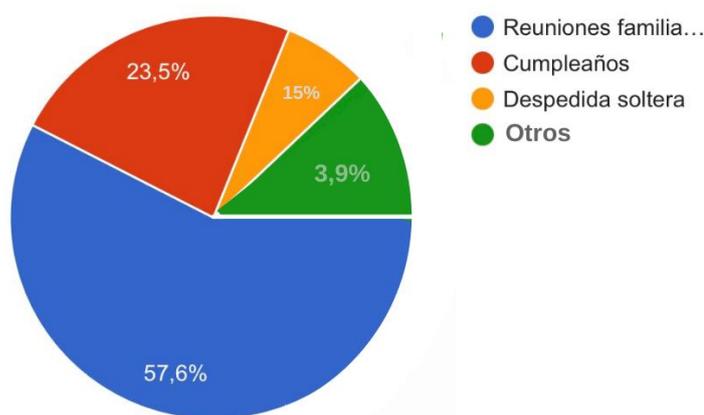
Resultados de la pregunta ¿Por qué motivo usted alquilaría una propiedad fuera de la ciudad?

RAZONES POR LAS QUE ALQUILARIA				
Opciones	1	2	3	4
Respuestas	160	120	76	19
%	57.6%	23.5%	15%	3.9%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 18.

Resultados obtenidos de la pregunta ¿Por qué motivo usted alquilaría una propiedad fuera de la ciudad?



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 21.**

*Resultados de las opciones adicionales de la pregunta 10.*

OTRAS			
Por relajación	Baby shower	Despedida de soltera	Todas las anteriores
1.5%	0.50%	0.5%	1.4%

Fuente: Elaboración propia.

Análisis: Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas el buscar una casa campestre fuera de la ciudad es principalmente para reuniones familiares 57,6%, el 23,5% desearía celebrar su cumpleaños en una casa campestre, el 15% de las personas encuestadas escogerían una casa de campo para una despedida de soltero y el 3,9% irían a una casa de campo por diferentes razones.

### **3.4.11 Pregunta. 11 ¿Cuánto está dispuesto a pagar por un hotel por persona por noche?**

**Tabla 22.**

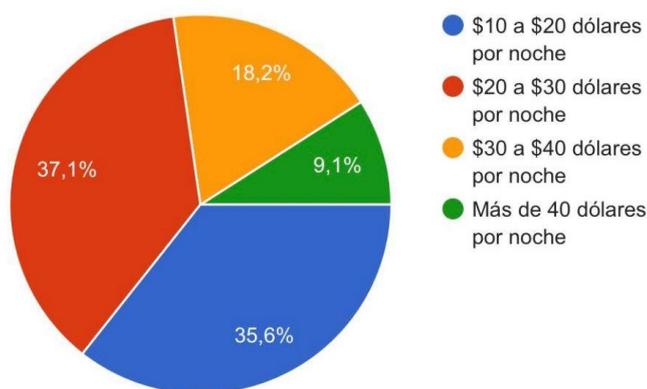
*Resultados de la pregunta ¿Cuánto está dispuesto a pagar por un hotel por persona por noche?*

PRECIO QUE PAGARIA				
Opciones	1	2	3	4
Respuestas	160	120	76	19
%	37.1%	35.6%	18.2%	9.1%

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 19.**

*Resultados obtenidos de la pregunta ¿Cuánto está dispuesto a pagar por un hotel por persona por noche?*



Fuente: Elaboración propia.

**Análisis:** Según la recopilación de datos obtenida por medio de la encuesta enviadas, las personas encuestadas está dispuesto a pagar entre \$20 a \$30 por noches, 37,1% mientras que el 35,6% está dispuesto a pagar entre \$10 a \$20 dólares, el 18,2% está dispuesto a pagar de 30 a 40% por noche y el 9,1% está dispuesto a pagar más de 40 dólares por noche, por tanto el precio ideal que las personas están dispuestas a pagar fluctúa entre \$10 y \$30 dólares y debería variar el valor por noches dependiendo de la demanda

### 3.4.12 Análisis General.

Según la información recopilada, El análisis de la información encontrada en los quiteños que realizan turismo interno es que prefiere viajar en familia en un 57.6% , que si han ido a casas de campo en los alrededores de Quito en un 94.7%, que

prefieren viajar en auto propio en un 69.7%, que también aseguran que la distancia no es muy relevante en un 68.9%, los encuestados suelen salir los fines de semana con un porcentaje de un 41.7% y que prefieren gastar poco en el hospedaje, buscan lugares con instalaciones exteriores amplias que tenga áreas verdes y piscina.

El gran porcentaje de encuestados prefieren realizar eventos familiares y escogerían Guayllabamba por su clima y su comida, en conclusión la mayoría de quiteños han usado este tipo de instalaciones y después de realizar un análisis en el lugar, el área cuenta con restaurantes y micromercados que podrían mejorar por la creación de “Twins Garden Village” debido a que la atracción principal es la comida mas no este tipo de lugares.

### **3.5 Entorno empresarial**

#### **3.5.1 Micro entorno.**

Para realizar un plan de negocio y análisis estratégico correcto, es necesario desarrollar un estudio exhaustivo del micro-entorno de la empresa, por esta razón se utilizó el Modelo de Porter que es un modelo que estudia las características propias de un negocio, obteniendo el comportamiento del mismo (Pimentel &

Olivero, 2014). Las cinco fuerzas del modelo clásico de Porter son: competidores potenciales, productos sustitutos, rivalidad en el mercado, poder del comprador y poder del proveedor (Pimentel & Olivero, 2014).

**Figura 20.**

*Las 5 fuerzas de Porter*



Fuente: Jaime Escoto (2019). 5 Fuerzas de Porter, Honduras.

#### **a) Poder de Negociación de Clientes.**

En la actualidad las personas buscan lugares privados para tener un tiempo de calidad con su familia y amigos, deseando que sean lugares exclusivos solo para su círculo cercano, pero lastimosamente al ver que no existen una gran variedad de establecimientos, recurren por ir a hoteles o a hosterías con mucha concurrencia de personas y con costos más elevados.

Por tal razón, nace la idea de buscar un lugar cerca de la ciudad de Quito que tenga precios accesibles y que posea un espacio cerrado, para poder disfrutar con privacidad de un momento de relajación y también de la naturaleza.

Al manejar dos tipos de modalidades hace que el cliente tenga más opciones de poder escoger su tipo de vacaciones, si desea disfrutar solo de un día fuera de la ciudad o si desea hospedarse en un lugar distinto y apartado de la ciudad por varios días, como también escoger la modalidad de su viaje ya sea con hoteles reconocidos como hoteles por la ley ecuatoriana, como también plataformas internacionales que son muy conocidas la última década.

#### **b) Poder de Negociación de Proveedores.**

Los proveedores con los que cuenta “Twins Garden Village” son pocos, ya que son escasos los lugares en el sector en Guayllabamba y por su cercanía los proveedores que siempre se maneja los insumos de limpieza, es el supermercado TIA con su nueva sucursal en Guayllabamba, ya que ahí se encuentra con precios más económicos y con gran variedad de productos. También cuenta con el servicio de gas a domicilio para el calentamiento de la piscina e hidromasaje, y cocción de alimentos; se ha determinado que las entregas se realizaran los días lunes y jueves durante todas las semanas y al no tener el servicio de restaurante dentro de nuestras instalaciones, se ha entablado un acuerdo comercial para entregar cualquier alimento en las instalaciones de “Twins Garden Village”.

Existen dos restaurantes que son:

- 1) El retorno.
- 2) El típico Guayllabambeño.

“Twins Garden Village” desea aportar de una manera positiva con el crecimiento económico de la zona permitiendo dar sustento a familias de la comunidad de manera indirecta.

Contamos también con una empresa semanal para el mantenimiento y de los equipos de la piscina, ya que son equipos que necesitan chequeo semanal.

Existen dos tipos de proveedores que son:

- 1) Acuatecnia.
- 2) Instalcobre.

**Tabla 23.**

*Proveedores “Twins Garden Village”*

Proveedores de “Twins Garden Village”		
Proveedor	Descripción	Función
TIA	Para suministros de oficina y limpieza	Para entregar la reserva y para limpiar el lugar
INSTALCOBRE	Suministros y químicos para piscina	Aclarar el agua, recoger hojas, medir el pH del agua

PLASTIFLAN	Plásticos pequeños para colocar el shampoo, alcohol, gel antibacterial	Colocar en las áreas y comunes el alcohol y gel, y en los baños los jabones y shampoo
AGROCALIDAD	Materiales de jardinería	Compraremos todo lo que se necesite para mejorar el jardín
GAS GUAYLLABAMBA	Gases	Se adquiriera gases para la cocina, para la parrilla, el hidromasaje y la piscina

Fuente: Elaboración propia.

### c) Amenaza de Nuevos Competidores

Los nuevos competidores de “Twins Garden Village” se encontrará en la famosa página de AIRBNB y que cada vez son más, ya que esta página ha ganado mucha popularidad los últimos años, actualmente se cuenta con poca competencia, ya que muchas personas salieron de la aplicación tras la pandemia, pero tenemos claro que en la actualidad se incrementará la competencia, por esta razón Guayllabamba ha empezado a tener un incremento económico bastante notorio en los últimos meses.

### d) Amenaza de Productos Sustitutos

Los productos sustitutos que tiene “Twins Garden Village” son las hosterías cercanas que se encuentran en Guayllabamba conocidas que son:

- Hostería Cano
- Hostería San Vicente

Y también como lugares de esparcimiento podría ser tan bien:

- Zoológico de Guayllabamba
- Balneario AQUA PARK

También podemos tomar en cuenta que existen competidores no reconocidos ya que son casas de campo que no cuentan con sitios oficiales más tienen el mismo servicio que “Twins Garden Village”.

#### **e) Rivalidad entre Competidores Existentes**

Los competidores existentes en turismo y hotelería en el sector de Guayllabamba, son varios, por tal razón el aumento de servicios, productos de mejor calidad y precios bajos, es algo que se ha vuelto común después de la pandemia, debido a que se quiere atraer más consumidores que desean que el sitio tenga todas las medidas de bioseguridad necesarias para que el cliente no se sienta en riesgo con respecto al COVID-19.

#### **3.5.2 Macroentorno**

El macro-entorno son las fuerzas exteriores que pueden afectar al negocio, la producción, crecimiento o en la actividad económica; por esta razón se tomará el Análisis Pest, ya que es importante conocer las estrategias que se obtiene determinar si alguno de estos factores macroeconómicos se ve afectados.

#### **Análisis Pest**

Su creación se debe a dos teóricos, Liam Fahey y V.K. Narayanan, que plantearon las bases de este nuevo método de estudio en su ensayo titulado “Análisis macro-ambiental en gestión estratégica”, se puede encontrar varias ventajas de este método y utilizar a distintas empresas, ya que es muy versátil para su utilización y permite tomar decisiones de una manera más sencilla para visualizar fácilmente al entorno macro y también se permite ver todo desde el punto más amplio y extenso (Pérez & Polo, 2019).

- **Factor Político.**

Ecuador actualmente está atravesando un cambio de mandato y una transición bastante significativa política, ya que después de casi 16 años de una proyección totalmente izquierdista, el nuevo presidente es de derecha y la oposición es fuerte, y que las votaciones fueron muy competitiva y reñida, las huelgas y cierres de carretera han incrementado y como Guayllabamba se encuentra en las afueras de Quito, se ve afectada con este tipo de cierres, creando incertidumbre en lo que puede pasar.

También existirán reformas en las empresas privadas que el nuevo presidente ha intentado conseguir que afectaran a los empresarios.

- **Factor Económico.**

Debido a la pandemia surgida el año 2020, el Ecuador se vio afectado económicamente, sufriendo la quiebra de varios hoteles y complejos turísticos a nivel nacional, y ocasionando que este mercado deba surgir desde cero, incorporándose poco a poco, ofreciendo mejores servicios de calidad y limpieza.

- **Factor Sociocultural.**

Después de la pandemia vivida los últimos años, la sociedad se ha visto afectada, en la diferencia de sus preferencia en la sociedad, la mayoría de personas prefieren no salir y se forma un nuevo tipo de tendencia al evitar lugares rodeados de gente, pero si desean crear un vínculo con sus seres queridos, un vínculo emocional, después de lo vivido se ha incrementado las enfermedades psicológicas debido al encierro este tratamiento trata muchas veces de tener contacto con la naturaleza, seres queridos, actividades al aire libre y cambiar de entorno, así nos veremos favorecidos por el cambio socio cultural que se encuentra post COVID y que podría durar bastante tiempo hasta que no exista una cura sin rebote. (Naciones Unidas, 2019).

- **Factor Tecnológico.**

“Twins Garden Village” conoce la importancia de la tecnología por esta razón se creó cuentas en redes sociales, redes que han tenido un crecimiento exponencial los últimos años permitiendo conseguir las ventajas de la globalización, siendo una de las opciones para los visitantes de Quito ya sean nacionales e internacionales. Las redes sociales son las preferidas por nuestros clientes potenciales son Instagram y Facebook que abarcan un 41.7% por los cuales formaremos cuentas empresariales para tener estadísticas de sus preferencias y poder llegar más a nuestro mercado potencial.

### **3.6 Producto y servicio.**

“Twins Garden Village” es una casa de campo ubicada cerca de la ciudad de Quito que tiene como objetivo brindar un servicio de uso de las instalaciones y esparcimiento para el cliente sin estar en riesgo de contagio de virus COVID-19, al

estar en contacto con distintas personas, esto hace que los clientes se sientan cómodo y pueda disfrutar de la naturaleza.

Los paquetes con los que maneja “Twins Garden Village” son de All day para grupos de 15 personas y hospedaje completo para grupos a partir de las 10 personas.

### **3.6.1 Producto Esencial.**

El producto esencial que brinda “Twins Garden Village” es la experiencia de sentir la casa de campo como si perteneciera a cada uno de los huéspedes que nos visitan, el tiempo que deseen totalmente equipada para preparar sus alimentos y compartir un momento ameno con tus familiares o amigos.

En la actualidad los clientes no buscan únicamente satisfacer la necesidad fisiológica, sino que también busca un lugar donde estar cómodos, estar relajados y disfrutar de un momento ameno con familia o con amigos con las medidas de bioseguridad necesarias para evitar contagios, el 94.7% de nuestros encuestados prefieren este tipo de lugares.

Al ingresar a “Twins Garden Village” gozarás la libertad de poder disfrutar de las instalaciones.

### **3.6.2 Producto real.**

“Twins Garden Village” es un lugar perfecto para aprovechar al máximo de la naturaleza y las distintas actividades que se encuentran en el lugar sin la necesidad de realizar un largo viaje, el servicio de hospedaje es cómodo y comfortable ideal para poder descansar del ajetreo de la ciudad en un lugar rodeado de naturaleza,

compartir con amigos y familia en las instalaciones de “Twins Garden Village” crea una gran ventaja competitiva debido a que el ambiente sea acogedor y hogareño similar al de la casa de los huéspedes.

El 82.60% De nuestros encuestados prefieren viajar con amigos o familia a lugares alejados de la ciudad donde la naturaleza predomina, por esta razón “Twins Garden Village” está ubicado en un lugar totalmente apartado del ruido de la ciudad, donde se puede haber una reconexión de la naturaleza.

### **3.6.3 Características.**

“Twins Garden Village” es una propiedad que tiene alrededor de 3.000m<sup>2</sup> de terreno ideal para grupos grandes abarca a grupos a partir de 10 personas, posee:

- Una cocina totalmente equipada con utensilios
- 3 habitaciones
- Área comunal para 10 personas
- Áreas verdes
- Piscina
- Hidromasaje
- Horno de pan
- Árboles frutales
- Juegos tradicionales.
- Chimenea

- Área de bbq.

### **3.6.4 Calidad.**

Para cumplir con los modelos de servicio establecidos en el Ecuador, contaremos con los manuales de calidad de la norma ISO9001 que hace referencia a los estándares de satisfacción al cliente tales que cuentan con siete principios que son:

Enfoque con el cliente

- Liderazgo
- Compromiso con las personas.
- Enfoque de procesos.
- Toma de decisiones basadas en experiencias.
- La mejora continua.
- Gestión de relaciones (Lasso, 2021).

Por esta razón se verá constantemente la mejora del servicio, será colocado en las instalaciones un buzón de quejas, consejos y recomendaciones que el huésped puede ir llenando constantemente, y que el personal de logística y marketing ira revisando periódicamente para mejorar.

### **3.6.5 Estilo.**

“Twins Garden Village” maneja un estilo familiar donde la temática del establecimiento es la naturaleza, los clientes sentirán que es su casa, es importante que los huéspedes aprecien un lugar familiar y por esta razón en la casa no encontrará letreros, cartas o papeles que recuerden que es un hotel o hostería, sino con detalles como un casa de campo.

### **3.6.6 Marca.**

“Twins Garden Village” tiene un nombre fácil de recordar, está formado por tres términos que hace alusión de lo que se trata el negocio.

- TWINS.- Viene de la palabra en ingles gemela, que hace referencia a parte de una familia, que humaniza la marca, contando una historia detrás del nombre de quienes son las propietarias y la intención de familia que esto conlleva, es una empresa familiar y se lidera entre dos gemelas.
- GARDEN.- Viene de la palabra en ingles jardín que hace referencia a los muchos árboles, flores y plantas que encuentran en el lugar, convirtiéndose en jardín privado para los huéspedes.
- VILLAGE.- Viene de la palabra en ingles villa que nos expresa un poco el acogedor tamaño del lugar y que se puede experimentar una sensación de tranquilidad y paz.

### **3.6.7 Producto aumentado.**

El valor agregado principal con el que cuenta “Twins Garden Village” es que los clientes usan las instalaciones de una manera exclusiva, sin compartir con absolutamente nadie.

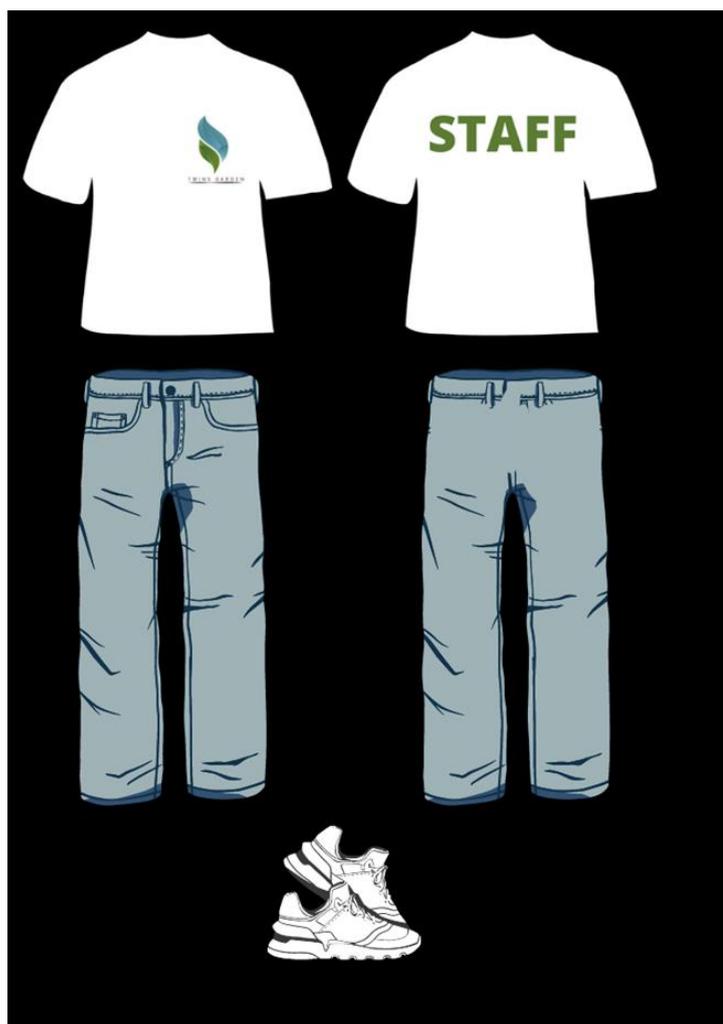
La cercanía de las instalaciones permite que los visitantes los escojan antes las otras opciones, el lugar cuenta con una idea vintage recordando a las casonas familiares de los abuelos y sus grandes historias.

### **3.7 Plan de introducción al mercado.**

#### **3.7.1 Distintivos y Uniformes.**

**Figura 21.**

*Diseño uniforme de los empleados.*



Vásquez, M. (2021). Uniforme Staff. Quito.

### 3.7.2 Materiales de identificación.

Figura 22.

*Imagotipo TWINS GARDEN VILLAGE.*



Vásquez, M. (2021). Imagotipo Twins Garden Village. Quito.

**Elementos a destacar:**

- Las figuras azules y verdes representan el Garden y el cielo que van a encontrar predominantes en las instalaciones de “Twins Garden Village”.
- Los dos colores también representan los Twins, ya que son exactamente iguales y se complementan.

El logotipo del establecimiento “TWINS GARDEN VILLAGE”.

Los colores usados:

- Color blanco de fondo nos representa un color neutro que resalta el contraste con el logo.
- El color verde es llamativo al consumidor debido a que no el color tradicionalmente conlleva a la naturaleza y al bienestar.
- El color turquesa es un color que representa equilibrio y irradia estabilidad emocional.
- Las letras del nombre empresarial son negras para resaltar el fondo.

El Isotipo resalta la variedad sensaciones en el lugar, donde destacan la imagen de la naturaleza.

### 3.7.3 Tarjetas de presentación.

En el anverso puede apreciarse el Isotipo de la empresa.

**Figura 23.**

*Tarjeta de presentación.*



Vásquez, M. (2021). Tarjeta de presentación. Quito

### 3.7.4 Hoja membretada.

Otro elemento importante a considerar es la hoja membretada, la cual se usará para redactar oficios, cotizaciones, declaraciones formales a otras empresas o clientes, a continuación, el diseño:

**Figura 24.**

*Hoja membretada*



Vásquez, M. (2021). Hoja Membretada. Quito

## Flyer Publicitario

Figura 25.

Flyer Publicitario.



**TWINS GARDEN**  
GUAYLLABAMBA

**TODO TIPO DE EVENTO**

**FIESTAS**  
**PARRILLADAS**  
**CUMPLEAÑOS**  
**DÍAS EN FAMILIA**  
**EVENTOS CORPORATIVOS**

**RESERVAS**

☎ 0984605705

📘 Twins Garden Guayllabamba

📷 @twinsgardenguayllabamba

**TIEMPO EN FAMILIA Y AMIGOS**  
**POR RECOMENDACIÓN 5% DE DESCUENTO**

Vásquez, M. (2021). Flyer publicitario. Quito.

### **3.7.5 Canal de distribución y puntos de ventas.**

“Twins Garden Village” cuenta con oficinas físicas ubicadas en Guayllabamba en la calle Florida, ubicado a lado del zoológico de Guayllabamba y también estará en línea en las redes sociales como Facebook, Tiktok e Instagram que permite tener una interacción con el cliente al momento de hacer una reserva.

#### **Promoción.**

El principal canal de promoción serán las redes sociales Facebook, Instagram, WhatsApp debido que el mercado objetivo busca en un 57% en las redes sociales el lugar donde van a hospedarse.

Repartición de los flyers publicitarios serán en zonas aledañas a la casa, como supermercados, tiendas y restaurantes de Guayllabamba.

Se realizarán concursos para ganarse hospedajes en la locación Marketing de contenidos.

- **Contacto.**

- Tarjetas de presentación.
- Correo empresarial.
- WhatsApp.
- Facebook.
- Instagram.
- Correspondencia.

- A través del correo empresarial [twinsgardenvillage@gmail.com](mailto:twinsgardenvillage@gmail.com).

- **Negociación.**
  - Vía Instagram.
  - Vía WhatsApp.
  - Vía telefónica.
  - Vía Messenger.
  - Físicamente en el local.

**Tabla 24.**

*Financiamiento publicidad.*

Tarjetas de presentación	50 unidades	\$16,00
Flyers tamaño A5	100 unidades	\$17,60
<b>SUBTOTAL</b>		\$33,60
<b>IVA</b>		\$4,03
<b>TOTAL</b>		\$37,63
<b>TOTAL ANUAL</b>		\$451,58

Fuente: Vásquez, M. (2021). Financiamiento publicidad. Quito.

**Tabla 25.**

*Financiamiento publicidad en redes sociales.*

<b>Publicidad en redes sociales</b>			
Redes sociales	Precio	Días	Alcance (personas)
Instagram	\$30,00	30	5000 personas
Facebook	\$30,00	30	5000 personas
Total mensual	\$60,00		
Total anual	\$720,00		

Fuente: Vásquez, M. (2021). Financiamiento publicidad en redes sociales. Quito.

### **3.7.6 Riesgo y oportunidades del negocio.**

En la actualidad se evidencia que la industria turística ha tenido un decremento este último año debido al COVID 19, ocasionando que muchos hoteles y hosterías a nivel nacional cierren, ocasionando que muchas familias quedaran sin ingresos y produciendo una crisis económica en el país.

“Twins Garden Village” posee una gran oportunidad ya que después de que el gobierno ordeno el confinamiento por varios meses las personas tuvieron la necesidad de buscar nuevos lugares para apartarse de su casa por salud mental y física, por tal razón este proyecto puede llegar a posesionarse en el mercado turístico ofreciendo un servicio innovador y de alta calidad.

### **3.8 Fijación de Precios.**

El costo del uso de las instalaciones se forma con el cálculo por persona por tiempo de permanencia del lugar, no solo por el espacio, ya que las personas suelen llevar a más personas de las indicadas y perdemos el aforo recomendado en el lugar y la medida del distanciamiento sugerido por las distintas empresas reguladoras. Se toma en cuenta los valores de empresas similares o de turismo, y el servicio que estamos brindados y le damos un valor agregado por la exclusividad.

Tarifa promedio (ADR) las siglas ADR significan Average Daily Rate en inglés; hacen referencia a la Tarifa Promedio Diaria de un hotel. Dicho indicador refleja los “beneficios medios diarios por habitación ocupada” (Customer Alliance, 2019).

Ingresos por habitación disponible (RevPAR) RevPAR significa “Revenue per Available Room”, se utiliza para calcular los ingresos que se generan a raíz de

cada habitación disponible en el hotel. Tal es su importancia, que “es el indicador más importante a la hora de calcular el rendimiento financiero de un alojamiento” (Customer Alliance, 2019), se basa en la ocupación del hotel y su tarifa promedio.

Se puede calcular de las siguientes maneras:

**Tabla 26.**

*Tabla de RevPar.*

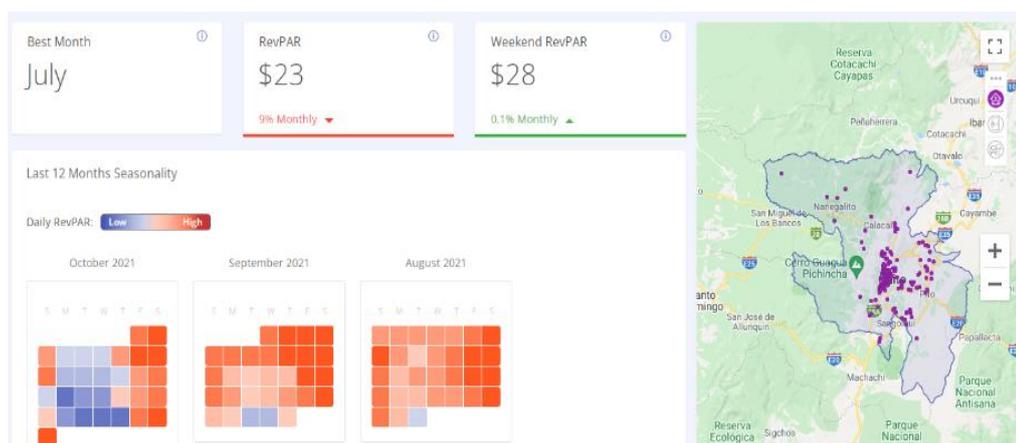
<i>RevPAR</i>	$(Ocupación) \times (ADR)$ <i>RevPAR</i> (Total de ingresos por hab disponible)
---------------	---

Fuente: AIRDNA.COM (2021) <https://www.airdna.co/>.

Para sacar información específica de este tipo de lugares se utilizó la página AIRDNA, que expresa en números las tarifas recomendadas para el uso de casas completas eliminando a las habitaciones y a los estudios para reducida cantidad de personas. (Airdna, 2021).

**Figura 26.**

*Precios promedio diario.*



Fuente: AIRDNA.CO (2021). Price and rates. United States.

- **Paquete Hospedaje**

El uso de las instalaciones (piscina, hidromasajes, cancha de vóley, áreas verdes, vestidores, sala interna, cocina área de bbq, sala de juegos tradicionales).

- Uso de las habitaciones.
- El horario es de 10:00 am a 11 am.
- El valor por persona \$ 25,00 (Se reserva a grupos a partir de las 12 personas).

### **3.9 Implementación del negocio.**

#### **3.9.1 Arriendo del local.**

“Twins Garden Village” en la casa de Guayllabamba está en un precio especial, contrato establecido por tiempo estimado, adicionalmente este valor incluye las instalaciones y las habitaciones amobladas.

**Tabla 27.**

*Arriendo de local.*

<b>Arriendo</b>		
<b>Pago mensual</b>	<b>Pago semestral</b>	<b>Pago anual</b>
\$500,00	\$3.000,00	\$6.000,00

Fuente: Elaboración propia.

#### **3.9.2 Equipos electrodomésticos.**

Los equipos electrodomésticos estarán incluidos en la casa, considerando un inventario firmado de ambas partes donde se considera arreglo, reemplazo o

mantenimiento de estos equipos al momento de concluir el arrendamiento de la casa.

**Tabla 28.**

*Bienes inmuebles y enseres incluidos en la casa*

<b>BIENES INMUEBLES Y ENSERES</b>			
	<b>Cantidad</b>	<b>V. Unitario</b>	<b>V. Total</b>
Refrigerador	2	\$1.109,00	\$2.218,00
Parrilla portátil	1	\$14,00	\$14,00
Secadora	1	\$599,00	\$599,00
Cocina	1	\$399,00	\$399,00
Lavadora	1	\$1,20	\$5,00
Microondas	1	\$68,99	\$68,99
Cafetera	1	\$2,10	\$8,00
Licuada	1	\$30,00	\$30,00
Televisión	2	\$800,00	\$1.600,00
Parlante	1	\$250,00	\$250,00
Equipo de sonido	1	\$50,00	\$50,00
DIRECTV	1	\$100,00	\$100,00
<b>Total</b>			<b>\$5.341,99</b>

Nota: estos muebles y enseres están incluidos en el arriendo del inmueble. Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 29.**

*Equipo de oficina.*

<b>EQUIPO DE OFICINA</b>		
Producto	Cantidad	Precio
Computadora de escritorio	1	\$ 250,00
Impresora	1	\$ 100,00
	Subtotal	\$ 350,00
	IVA	\$ 42,00
	Valor total	\$ 392,00

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 30.**

*Calentamiento de oficina.*

<b>Calentamiento de piscina</b>		
Descripción	Cantidad	precio
Paneles Solares	15	\$380,00
	Subtotal	\$5.700,00
	IVA	\$684,00
	Total	\$6.384,00

Fuente: Elaboración propia.

### **3.9.3 Muebles y enseres.**

**Tabla 31.**

Muebles y enseres adquiridos para Twins Garden Village

<b>Muebles y Enseres</b>			
	<b>Cantidad</b>	<b>V. Unitario</b>	<b>V. Total</b>
Mesa de comedor	1	\$110,00	\$110,00
Sillas	6	\$25,00	\$150,00
Escritorio	2	\$109,00	\$218,00
Camas	2	\$300,00	\$600,00
Veladores	2	\$70,00	\$140,00
Nasa de Hojas	1	\$22,40	\$22,40
Mango telescópico	1	\$18,80	\$18,80
Aspiradora	1	\$20,00	\$20,00
<b>Total</b>			<b>\$1.279,20</b>

Fuente: Elaboración propia

### 3.9.4 Servicios básicos.

Los servicios de “Twins Garden Village” son mensuales y son directamente cobrados de la cuenta bancaria.

Tabla 32.

Servicios básicos.

<b>Servicios Básicos</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Pago mensual</b>	<b>Pago semestral</b>	<b>Pago anual</b>
Luz	\$80,00	\$480,00	\$960,00
Agua	\$45,00	\$270,00	\$540,00
Internet	\$26,50	\$159,00	\$318,00
Teléfonos	\$35,00	\$210,00	\$420,00
<b>Total</b>	<b>\$186,50</b>	<b>\$1.119,00</b>	<b>\$2.238,00</b>

Fuente: Elaboración propia.

### 3.9.5 Suministros de oficinas.

Las oficinas están ubicadas en Guayllabamba y estarán equipadas para entregar garantías y facturas según sea requerido por el huésped.

**Tabla 33.**

*Suministros de Oficina.*

<b>Suministros de Oficina</b>			
<b>Materiales</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Precio total mensual</b>
Hojas bond	2	\$3,50	\$7,00
Recibera	1	\$2,75	\$2,75
Esferos	3	\$0,60	\$1,80
Cinta adhesiva	2	\$0,50	\$1,00
Carpeta	25	\$0,21	\$5,25
Archivera	2	\$5,10	\$10,20
Tijera	1	\$4,30	\$4,30

Resaltadores	1	\$2,10	\$2,10
Grapas	1	\$3,80	\$3,80
Regla	1	\$1,25	\$1,25
Grapadora	1	\$11,20	\$11,20
Perforadora	1	\$13,00	\$13,00
		Total	<b>\$63,65</b>
		IVA	<b>\$7,64</b>
		Mensual	<b>\$71,28</b>
		Semestral	<b>\$427,73</b>
		Anual	<b>\$855,36</b>

Fuente: Elaboración propia.

### 3.9.6 Materiales de limpieza.

Los materiales de limpieza de Twins Garden Village serán utilizados para la parte exterior como también para la parte interior de la casa. Es importante el correcto uso de estos implementos para la satisfacción de los clientes.

Tabla 34.

*Materiales de limpieza.*

<b>Material de limpieza</b>			
<b>Materiales</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Precio total mensual</b>
Escoba	3	\$4,50	\$13,50
Trapeador	2	\$6,00	\$12,00
Balde	3	\$3,50	\$10,50
Recogedor	2	\$2,50	\$5,00
Desinfectante	3	\$7,00	\$21,00
Cloro	3	\$3,50	\$10,50
Papel toalla	5	\$3,50	\$17,50

Papel higiénico	8	\$2,50	\$20,00
Alcohol	4	\$12,00	\$48,00
Gel antibacterial	4	\$2,50	\$10,00
		Total	<b>\$168,00</b>
		IVA	<b>\$20,16</b>
		Mensual	<b>\$188,16</b>
		Semestral	<b>\$1.128,96</b>
		Anual	<b>\$2.257,92</b>

Fuente: Elaboración propia.

### 3.9.7 Químicos para la piscina.

Los químicos de piscina deben estar correctamente almacenados por su alto peligro en lugares que no cumplen las indicaciones expresadas en el producto, también es importante conocer la cantidad correcta en la piscina, ya que al momento de colocar el producto es prohibido el ingreso de personas a la piscina, después de al menos 7 horas.

Tabla 35.

*Materiales de limpieza de piscina.*

<b>Material de limpieza de piscina</b>			
<b>Materiales</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio unit.</b>	<b>Precio total mensual</b>
Cloro	4	\$3,60	\$14,40
Biofloculante	4	\$4,40	\$17,60
Pastillas 3 en 1	10	\$1,35	\$13,50
Alguicida	1	\$7,40	\$7,40
Elevador de pH	4	\$3,50	\$14,00
Reductor de pH	4	\$4,10	\$16,40

	Total	<b>\$83,30</b>
	IVA	<b>\$9,96</b>
	Mensual	<b>\$93,26</b>
	Semestral	<b>\$559,56</b>
	Anual	<b>\$1.119,12</b>

Fuente: Elaboración propia.

### 3.9.8 Materiales de Jardinería.

Tabla 36.

*Materiales de Jardinería.*

<b>Material de Jardinería</b>			
<b>Materiales</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio unit.</b>	<b>Precio total mensual</b>
Podadora	1	\$95,90	\$95,90
Tijera	2	\$13,57	\$27,14
Escoba	3	\$16,45	\$49,35
Basurero	3	\$25,68	\$77,04
Mangueras	3	\$15,34	\$46,02
Rastrillo	3	\$3,99	\$11,97
Abono	1	\$3,50	\$3,50
Pala	2	\$17,92	\$35,84
Carretilla	1	\$99,37	\$99,37
Rociadora	3	\$5,00	\$15,00
		Total	<b>\$461,13</b>
		Mensual	<b>\$461,13</b>

	Semestral	<b>\$922,26</b>
	Anual	<b>\$1.844,52</b>

Fuente: Elaboración propia.

### **3.10 Estudio arquitectónico.**

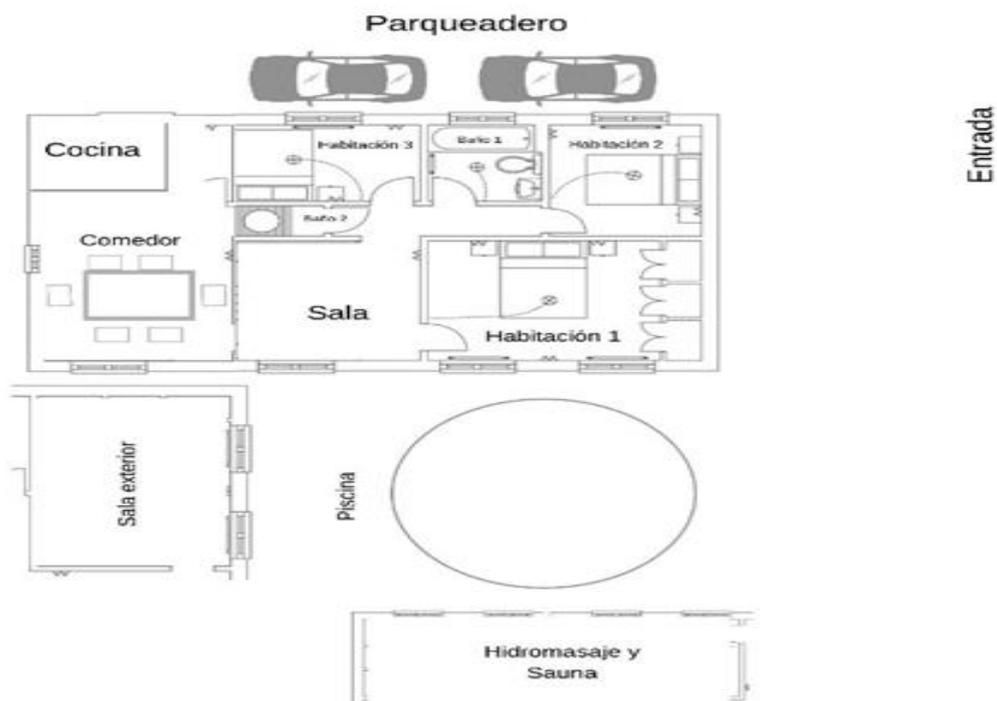
Se toma en cuenta para el diseño de las instalaciones la capacidad instalada, el número de trabajadores que va a tener en la empresa y el aforo que se manejará para un hospedaje de la casa de campo.

En el interior de las instalaciones habrá 3 habitaciones, la primera habitación cuenta con dos camas dobles, la segunda habitación cuenta con dos camas dobles y la habitación principal cuenta con su una cama King y con su propia sala y baño, también cuenta con dos sofás camas en la sala y el aforo para hospedarse es de 12 personas.

### **3.11 Estructura interna del establecimiento.**

Figura 27.

*Estructura de las instalaciones.*



Fuente: Elaboración propia.

#### 4. PROCESO DERECHO EMPRESARIAL

Para la implementación de “Twins Garden Village” se cumplen con las formalidades legales vigentes.

- **Servicio de Rentas Internas (SRI).**

RUC inscrito de personas jurídicas civiles y comerciales para ejercer su actividad económica.

Los requerimientos para la obtención del RUC son:

- Copia de cédula de identidad.
- Copia de certificado de votación.

- Documento para registrar el establecimiento del domicilio del contribuyente (croquis del establecimiento).
- Escritura pública de constitución.
- Solicitud de inscripción y actualización general del Registro Único de Contribuyentes (RUC).

Este trámite no tiene valor al momento de su apertura.

- **Patente Municipal.**

La obtención de la Patente Municipal es un requisito indispensable, para los negocios que pretenden iniciar sus actividades económicas dentro del Distrito Metropolitano de Quito, el pago del mencionado tributo se efectúa de manera anual, su ámbito de aplicación es para las personas naturales, personas jurídicas, obligadas o no a llevar contabilidad, además de las sociedades nacionales o extranjeras.

Los requerimientos para la obtención del Registro de Actividades Económicas para la Gestión Tributaria o Patente son:

- Inscripción del RUC en el Servicio de Rentas Internas (SRI).
- Formulario de Inscripción de REAT o Patente Municipal, dependiendo personas naturales o jurídicas. (página [www.pam.quito.gob.ec](http://www.pam.quito.gob.ec)).
- Formulario de Acuerdo de Responsabilidad y Uso de Medios Electrónicos.
- El número de predio del domicilio tributario (persona natural / persona jurídica).
- Copia de cedula de identidad.
- Copia de papeleta de votación.
- Copia de un servicio básico del domicilio tributario.

- Si el trámite va a ser efectuado por un tercero, adjuntar la autorización del caso.

El valor del trámite es de \$150,00 dólares americanos, ya que el valor depende de la actividad económica que se va a realizar.

- **Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE).**

La Licencia Única de Actividades Económicas, está orientada a todos los establecimientos donde se ejerza una actividad comercial, será fiscalizado por el Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Quito.

Los requisitos para la obtención de la LUAE son:

- Formulario de solicitud de LUAE (descargar de la página web [www.pam.quito.gob.ec](http://www.pam.quito.gob.ec)).
- Pago de la Patente Municipal.
- Copia de cedula de identidad.
- Copia de papeleta de votación.
- Copia de un servicio básico del domicilio tributario.
- Foto del rotulo, donde se encuentre el nombre comercial.

Autorización en el eventual caso de que el trámite lo efectuó una tercera persona.

- **Ministerio del Interior (permiso de funcionamiento).**

Para obtener el permiso de funcionamiento anual se presentarán los siguientes requisitos:

Registrarse en el Sistema PAF (página [www.mdi.gob.ec](http://www.mdi.gob.ec)).

- Registrar el establecimiento.
- Generar nuevo permiso.
- Adjuntar la Patente y LUAE.
- Efectuar el pago correspondiente en la cuenta del Banco del Pacífico.
- Se ingresa al portal e imprimir el permiso anual de funcionamiento.

- **Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).**

Para obtener el permiso en la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria se de seguir los siguientes pasos:

- Crear un usuario y contraseña en la página ([www.permisodefuncionamiento.controlsanitario.gob.ec](http://www.permisodefuncionamiento.controlsanitario.gob.ec)).
- Llenar los datos del establecimiento.
- Identificar la actividad económica de su establecimiento, aceptar y declarar.
- Efectuar los pagos en el Banco de Pacífico (después de 24 horas).
- En 48 horas, revisar el portal e imprimir el permiso de funcionamiento.

- **Registro Turístico en Quito Turismo.**

El Registro Turístico dependerá según la categorización determinada por el tipo de giro de negocio.

Los requisitos son los siguientes:

- Ingresar a la página web [www.quito-turismo.gob.ec](http://www.quito-turismo.gob.ec).

- Cumplir con el Reglamento de Alimentos y Bebidas, Alojamiento, Reglas técnicas para las Zonas Especiales Turísticas Resolución A015 y Resolución 015- SDPC-2018.
- Registro Único de Contribuyentes (RUC).
- Documento que habilite la situación legal del local si es arrendado, cedido o propio.
- Descargar del portal el permiso de Registro Turístico.

“Twins Garden Village” con el nuevo tipo de régimen tributario que es considerada una empresa en régimen microempresa que tiene que considerar estos requerimientos:

- 2% anual de ventas total (\$720,00 dólares americanos).
- Se puede realizar declaración mensual o semestral del IVA.

### **Tramites del IESS**

- Aviso de entrada
- Registrar en la página del IESS

DERECHOS Y DEBERES DE LOS TRABAJADORES	
DERECHOS	DEBERES
Sueldo básico	Ejecutar bien su trabajo según el contrato
Apreciar horas extras y suplementarias	Devolver al empleado los materiales no utilizados
Tener vacaciones laborales	Ética laboral

Certificados por su trabajo	Confidencialidad
Recibir pago utilidades	

## **5. PROCESO DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL**

### **5.1 Objetivo de área.**

“Twins Garden Village” es un lugar que no generan un impacto ambiental severo al medio ambiente, en este aspecto se considera realizar un plan de manejo de desechos, realizando un biodigestor y con el mismo realizar abono a las plantas a fin de proteger la naturaleza del lugar, también tener diferentes tarros de basura divididos por color para evitar la mezcla de productos plásticos, vidrios y productos orgánicos en el lugar por su abundante naturaleza queda totalmente prohibido fumar debido a la poca conciencia de las personas de la consecuencias que puedan ocurrir.

### **5.2 Impacto ambiental**

Identificación de impactos ambientales que pueda ocasionar en “Twins Garden Village”.

- **Contaminación que ocasiona la basura.**

Actualmente la basura se ha convertido en un problema severo para el mundo, debido a su gran impacto con el medio ambiente, en “Twins Garden Village” realiza algunos consejos para evitar la producción de desechos, por esta razón los huéspedes tienen pocos durante su estadía, Las medidas que realizan en las instalaciones son las siguientes:

- Se colocarán basureros con distintos colores y distintos objetivos para poder reciclar vidrios, plásticos y cartones como también productos orgánicos.
- Se ofrecen platos para evitar utilizar platos desechables en cada compromiso, con esto se evita basura.

- Las botellas de vidrio se entregan a un lugar donde se realiza artesanías divertidas y muy bonitas así incentivando la reutilización de las botellas.
- Se pondrán letreros para compartir consejos y recomendaciones para evitar el exceso de basura.
- **Contaminación al momento de regar las plantas.**

Las plantas son seres vivos que generan beneficios importantes al medio ambiente, como también son propagadores de oxígeno, por eso es tan importante el cuidado de las diversas plantas y árboles que existen en “Twins Garden Village” para intensificar su cuidado ambiental haremos los siguientes sucesos:

- Se regará las plantas una vez por semana con agua de riego que no es para consumo humano, esta agua es específica para esta actividad, por esto las frutas de los árboles frutales son aptas y crecen en mejor estado.
- Se colocarán abono orgánico para evitar la alteración química de los frutos, tratando de concientizar a nuestros huéspedes que el exceso de químicos puede provocar daños a la salud.
- **Consumo de electricidad.**

El consumo de luz es de los mayores problemas es medido considerando el medio ambiente, por esta razón se usará energía solar durante la estadía de los huéspedes y al momento de no tener visitantes se apagarán todos los electrodomésticos sin uso y las luces de la casa provocando un ahorro del 50% de la energía y tratando con este ejemplo de concientizar a los huéspedes.

- **Consumo de agua.**

El agua se tratará con productos especiales, evitando el reabastecimiento de la piscina, considerando el mínimo cambio de su agua.

Los jardines se regarán una vez por semana debido a que el riego en Guayllabamba se da por sectores, por esta razón el agua se usara para esto una sola vez por semana ya que es agua no hábil para el consumo humano.

- **Aguas Grises:** Se utilizará un biodigestor para separar lo solido de lo liquido y creando abono natural para las plantas.
- **Educación ambiental.**

Se considerará realizar charlas gratuitas sobre la importancia ambiental y el daño a la capa de ozono y como aportar a debilitar el proceso del calentamiento global.

### **5.3 Impacto social**

#### **Generar empleo**

Bajo este aspecto, “Twins Garden Village” generara empleo a mujeres que sean cabeza de hogar o han tenido casos de agresión intrafamiliar.

#### **Atracción de empleados**

Se recibirá gente que viva en Guayllabamba y que desee trabajar, para ayudar a la economía de este lugar, consumiendo las cosas de Guayllabamba y creando un proceso productivo.

Precios especiales para grupos vulnerables

“Twins Garden Village” al ser una empresa con alto nivel social en la comunidad donde se encuentra a planteado la colaboración social con grupos vulnerables cercanos como son:

- Orfanatos que se encuentran en Guayllabamba.
- Hijos de personas prohibidos de libertad.
- Persona considerados en Extremada pobreza.

## **6. ANÁLISIS FINANCIERO**

### **6.1 Objetivo de la inversión**

El análisis financiero es la estructura más importante que debe tomar en cuenta “Twins Garden Village” ya que da pauta el momento del inicio del funcionamiento del lugar en Guayllabamba, analizando el punto de equilibrio, flujo de efectivo y los indicadores financieros que afirmen la recuperación de la inversión tomando en cuenta el tiempo esperado sin olvidar las utilidades.

### **6.2 Elementos de la inversión**

Para arrancar con su actividad comercial “Twins Garden Village” necesita conocer los siguientes rubros para el inicio de sus operaciones, al identificarlos, permitirá determinar las necesidades de inversión:

#### **6.2.1 Activos fijos**

Los Activos Fijos de “Twins Garden Village” están conformados por los bienes adicionales que se adquirieron para el correcto funcionamiento lo cual asciende a \$1.279,20 son los bienes que fueron adquiridos para adecuar las habitaciones y la piscina, el equipo informático por \$392,00, y los paneles que permitirán el calentamiento correcto de la piscina por \$6.384,00 para lo cual se requiere un total de \$8.055,20 de inversión inicial en este rubro conforme se describe en la siguiente tabla:

Tabla 37.

Inversión en Activos Fijos.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR SUBTOTAL	VALOR TOTAL
<b>MAQUINARIA Y EQUIPO DE PISCINA</b>				<b>\$6.384,00</b>
Paneles solares				\$6.384,00
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>				<b>\$392,00</b>
Computadora de escritorio	1	250	250	
Impresora	1	100	100	
<b>MUEBLES Y ENSERES</b>				<b>\$1.279,20</b>
Mesa de comedor	1	\$110,00	\$110,00	
Sillas	6	\$25,00	\$150,00	
Escritorio	2	\$109,00	\$218,00	
Camas	2	\$300,00	\$600,00	
Veladores	2	\$70,00	\$140,00	
Nasa de Hojas	1	\$22,40	\$22,40	
Mango telescópico	1	\$18,80	\$18,80	
Aspiradora	1	\$20,00	\$20,00	
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>				<b>\$8.055,20</b>

Nota. Los valores que son el total de activos fijos. Fuente: Elaboración propia.

### 6.2.2 Depreciación de Activos Fijos.

Todos los bienes debido al uso, abuso, desuso u obsolescencia tienen un tiempo de vida útil, hecho que debe considerarse al momento de determinar el valor total de los activos, en tal sentido el monto anual por depreciación de los activos fijos es de \$805,52.

Tabla 38.

Depreciación de Activos Fijos.

<b>DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS</b>				
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR</b>	<b>TIEMPO DE DEPRECIACIÓN (AÑOS)</b>	<b>% DE DEPRECIACIÓN</b>	<b>DEPRECIACIÓN ANUAL</b>
Maquinaria	\$ 6.384,00	10	10%	\$ 638,40
Equipos de oficina	\$ 392,00	10	10%	\$ 39,20
Muebles y enseres	\$ 1.279,20	10	10%	\$ 127,92
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 805,52</b>

Nota. Depreciación de activos fijos. Fuente: Elaboración propia.

### 6.2.3 Activos Diferidos – Gastos amortizables.

Para constituir “Twins Garden Village” en el estudio de mercado se determinó la necesidad de invertir \$600,00 en las gestiones pertinentes.

Tabla 39.

Inversión en Activos Diferidos.

<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR</b>
GASTOS DE CONSTITUCION TRAMITADOR	\$600,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$600,00</b>

Nota. Valores de Gastos de constitución. Fuente: Elaboración propia.

#### 6.2.4 Amortización de Gastos de Constitución.

La Amortización de los Gastos de Constitución de “Twins Garden Village” es de \$120,00:

**Tabla 40.**

*Amortización en Activos Diferidos.*

DESCRIPCIÓN	VALOR	% DE AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ANUAL
<b>Gastos de Constitución</b>	\$600,00	20%	\$120,00
<b>TOTAL</b>			\$120,00

Nota. Amortización de activos diferidos. Fuente: Elaboración propia.

#### 6.2.5 Sueldos del personal.

Este rubro se compone de dos elementos, el sueldo del personal del proceso de servicio indirecto e indirecto, el sueldo del personal gerencial y administrativo tales como marketing y logística y jardinería y mantenimiento que se considera como Gastos Administrativos, cabe recalcar que son los gastos más importantes debido que los valores por ley son considerados como el décimo tercero, décimo cuarto y después del año de trabajo los fondos de reserva.

**Tabla 41.**

*Inversión en Sueldos del personal.*

CARGO	RMU	IESS PATRONAL	DECI MO TERCER SUELDO	DECI MO CUARTO SUELDO PARA EL 2021	FONDOS DE RESERVA	VACACIONES	TOTAL RMU + BENEFICIOS AL MES
Administrador	500,00	55,75	41,67	33,33	41,65	20,83	520,83

Marketing y logística	500,00	55,75	41,67	33,33	41,65	20,83	520,83
Jardinero y limpieza	200,00	22,30	16,67	16,67	16,66	8,33	221,35
<b>TOTAL MENSUAL COLABORADORES</b>							<b>1.263,01</b>
<b>TOTAL ANUAL COLABORADORES</b>							<b>15156,12</b>
<b>TOTAL ANUAL COLABORADORES+ FONDO DE RESERVAS</b>							<b>16368,27</b>

Nota. Sueldos del personal tomando en cuenta. Fuente: Elaboración propia.

La inversión mensual en el personal es de \$1.263,02 mientras que el valor anual que será considerado para análisis de factibilidad económica del proyecto es de \$15.156,25 en el primer año y en los siguientes años \$16.368,27 debido a considerar los fondos de reserva después del año.

### 6.2.6 Capital de trabajo.

El capital de trabajo que requiere “Twins Garden Village”, está constituido por los Sueldos del personal incluido además del valor por servicio, y los diferentes gastos por servicios básicos, suministros de oficina, de limpieza, de publicidad considerando 12 meses del primer año de operación, lo cual genera un valor total de \$30.206,16 conforme se describen la siguiente tabla:

**Tabla 42.**

*Inversión en Capital de Trabajo para el primer año.*

CAPITAL DE TRABAJO	3 meses	12 meses	mensual
Sueldos	3789,03	15156,12	1263
Servicios Básicos	559,5	2238	186
material oficina	213,84	855,36	71
material limpieza	504	2016	188
Materiales de limpieza de piscina	279,78	1119,12	0
alquiler local	1500	6000	500
Publicidad	292,89	1171,56	98
gastos financieros	412,5	1.650,00	138
<b>TOTAL INVERSION</b>	<b>16206,74</b>	<b>38861,36</b>	<b>2693</b>

Nota. Capital de trabajo. Fuente: Elaboración propia.

### 6.2.7 Inversión Total.

Por lo tanto, la inversión total que requiere “Twins Garden Village” para operar es de \$30.241,60 conformado por un total de activos fijos de \$8.055,20 de gastos amortizables por \$600,00, y por un capital de trabajo del primer año de \$21,846,60.

**Tabla 43.**

*Inversión Inicial*

<b>TOTAL DE INVERSIÓN</b>		
ACTIVO FIJO	8055,2	7795
ACTIVO DIFERIDO	600	600
CAPITAL DE TRABAJO /3M	7.551,54	21846,6
<b>TOTAL DE INVERSIÓN</b>	<b>16206,74</b>	<b>30241,6</b>

Nota: Inversión inicial tomando en cuenta los activos fijos, los gastos amortizables y capital de trabajo. Fuente: Elaboración propia.

### 6.3 Estructura de la inversión.

Después de evaluar la inversión total de “Twins Garden Village” se establece que se requiere un financiamiento de \$15.000,00, que se gestionó en la cooperativa de Andalucía se entrega a una tasa de interés nominal del 11% a 60 meses plazo, lo que involucra un 39% de la distribución total de inversión y genera una tasa de descuento del 5,4%, mientras que el 61% de la distribución total de inversión será financiada con capital propio por un monto de \$23.861,36 que se otorgara por pólizas de acumulación y una herencia familiar otorgada con una tasa de descuento del 8%, conforme la siguiente tabla:

Tabla 44.

Financiamiento.

ESTRUCTURA DE CAPITAL					
		Estructura	Costo	TD	
Capital Propio	23861,36	61%	13%	8,0%	
Capital Financiero	15.000	39%	14%	5,4%	
TOTAL INVERSIÓN	38861,36	100%		13,4%	TMAR

100  
55

38861,4 tasa pasiva + riesgo país  
riesgo país es la probabilidad que cada dólar invertido no se recupera.  
18847,8

tasa activa del banco

Nota. Financiamiento. Fuente: Elaboración propia.

El crédito será entregado por la cooperativa con la siguiente tabla de amortización.

Figura 28.

Préstamo BanEcuador

			
Detalle Simulación de Crédito			
Tipo	PYME	Tasa Nominal(%)	9.76
Destino	Activo Fijo	Tasa Efectiva(%)	10.21
Sector Económico	N/A	Monto(USD)	12,011.00
Facilidad	Pequeña y Mediana	Plazo(Años)	5
Tipo Amortización	Empresa	Fecha Simulación	2022-03-13
Forma de Pago	Cuota Fija		
	Mensual		

Nota. Simulador de préstamo BanEcuador. Fuente: BanEcuador

Tabla 45.

Tabla de amortización anual.

MONTO	15000			
TASA	11%			
PLAZO	5			
PERIODO	DIVIDENDO	PAGO INTERES	PAGO CAPITAL	SALDO
0	-	-	-	15000
1	4058,55	1.650,00	2.408,55	12.591,45
2	4058,55	1.385,06	2.673,50	9.917,95
3	4058,55	1.090,97	2.967,58	6.950,37
4	4058,55	764,54	3.294,01	3.656,36
5	4058,55	402,20	3.656,36	0,00
		5.292,77		
<b>2912,84</b>		INTERES ANUAL		1.650,00
		INTERES SEMESTRAL		825,00

Nota. Tabla de amortización anual. Fuente: Elaboración propia.

#### 6.4 Punto de equilibrio en ventas.

El punto de equilibrio permite identificar la cantidad de huéspedes que se necesitan para cubrir los costos totales, entiéndanse ellos como la sumatoria de los costos fijos y costos variables. En tal sentido se parte de la siguiente fórmula:

Figura 29.

Calculo de punto de equilibrio.

Relación P/C de productos y servicios		
Precio Referenc.	300	
Costo Referenc.	79,96	
Ganancia	220,04	MARGEN DE CONTRIBUCION

De dónde, los costos fijos por servicio para un mes se determinan por:

El margen de utilidad [BB1] se resta del costo fijo menos el costo por noche de “Twins Garde Village” tomando en cuenta que no existen puntos variables y todos los costos son fijos el valor por noches es de 300 dólares que nos da un punto de equilibrio de 11 noches.

**Tabla 46.**

*Cálculo del punto de equilibrio.*

<b>costos fijos mensuales</b>	
Suministros de oficina	71,28
arriendo	500
Suministros de limpieza	187,16
Gastos publicidad	97,63
Suministros de limpieza piscina	93,26
sueldos	1263,2
ser. Basicos	186,5
<b>Total Cfm</b>	<b>2399,03</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 47.**

*Costo de venta.*

<b>Costo de Venta</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Total</b>
Jabón de mano	6	\$0,05	\$0,30
Jabón de cuerpo	6	\$0,10	\$0,60
Shampoo	12	\$0,09	\$1,08
Acondicionador	12	\$0,09	\$1,08
Papel higiénico	6	\$0,50	\$3,00
Lavado de lencería		\$15,00	\$15,00
Lavado de toallas		\$15,00	\$15,00
Empleado de limpieza y mantenimiento 8 horas		\$21,25	\$15,00
		<b>Subtotal</b>	\$51,06
		IVA	\$6,13
		<b>Total</b>	\$514,68
		<b>Mensual</b>	\$2914,53
		<b>Anual</b>	\$34974,36 [BB2]

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 48.**

Valor por 11 noches "Twins Garden Village".

VENTA	11	300	3270,8
COSTO	11	79,96	871,8
GASTO			2399,03

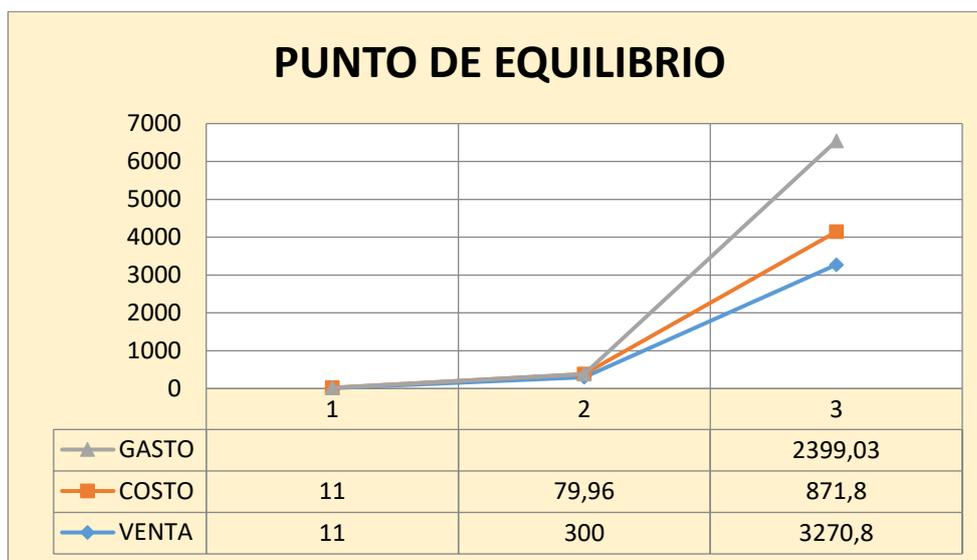
Fuente: Elaboración propia.

El punto de equilibrio se determina por los costos fijos sobre el valor de noche que es de 300 dólares el total es de 2463 que calculan un total de 8.21 noches para poder cubrir las noches.

Imagen. Representación gráfica del punto de equilibrio de "Twins Garden Village".

**Figura 30.**

Punto de equilibrio.



Fuente: Elaboración propia.

## 6.5 Estados financieros proyectados.

Con la información financiera recopilada se genera el Estado de Resultados proyectado, considerando un incremento en las ventas del 80% anual ya que en el Ecuador tuvo ese crecimiento en el turismo en el año 2021, que obtuvimos del

turismo según las preguntas en la encuesta la pregunta 6 y la pregunta 8, como también el informe del ministerio de Turismo lo que corresponde a incrementaren 11 noches mensuales en “Twins Garden Village”, este crecimiento se ve reflejado debido a que ya se conoce el mercado, y poder manejarlo de una mejor manera también se hará ese incremento en el costo de ventas, los servicios básicos, suministros de limpieza y suministros de oficina.

En cuanto al personal administrativo se incrementa un 3% considerando las regulaciones gubernamentales que se han dado el último año por el presidente Guillermo Lasso.

Por lo expuesto, se presenta el estado financiero proyectado a 5 años de “Twins Garden Village”:

Tabla 49.

Estados financieros proyectados

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>						
	0	1	2	3	4	5
VENTAS		71280,00	73425,53	75635,64	77912,27	80257,43
COSTO DE VENTAS		18998,50	19570,35	20159,42	20766,22	21391,28
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		52281,50	53855,18	55476,22	57146,05	58866,15
GASTOS ADMINISTRATIVOS		15156,12	15612,32	16082,25	16566,33	17064,97
SERVICIOS BASICOS		2238,00	2305,36	2374,76	2446,24	2519,87
MATERIAL OFIC.		855,36	881,11	907,63	934,95	963,09
MATERIAL DE LIMPIEZA		2016,00	2076,68	2139,19	2203,58	2269,91
PUBLICIDAD		420,00	432,64	445,66	459,08	472,90
ALQUILER DE LOCAL		6000,00	6180,60	6366,64	6558,27	6755,68
DEPRECIACIONES		896,97	896,97	896,97	896,97	896,97
AMORTIZACIONES		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
UTILIDAD OPERATIVA		24579,05	25349,49	26143,12	26960,64	27802,77
GASTOS FINANCIEROS		1650,00	1385,06	1090,97	764,54	402,20
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		22929,05	23964,43	25052,15	26196,10	27400,57
BASE IMPOSITIVA		8311,78	8687,11	9081,40	9496,09	9932,71
UTILIDAD NETA		14617,27	15277,33	15970,74	16700,01	17467,86

Fuente: Elaboración propio

## 6.6 Flujo de efectivo

Tabla 50.

Flujo de efectivo.

<b>FLUJO DE CAJA</b>						
	0	1	2	3	4	5
UTILIDAD OPERATIVA		24579,05	25349,49	26143,12	26960,64	27802,77
DEPRECIACION		896,97	896,97	896,97	896,97	896,97
AMORTIZACION		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
- BASE IMPOSITA22·A26IVA		8311,78	8687,11	9081,40	9496,09	9932,71
- GASTOS FINANCIEROS		1650,00	1385,06	1090,97	764,54	402,20
- PAGO CAPITAL		2.408,55	2.673,50	2.967,58	3.294,01	3.656,36
+ VALOR DE SALVAMENTO						0
+ CAPITAL DE TRABAJO						0
- REPOSICION DE ACTIVOS				0		
= FLUJO NETO DE CAJA	-38861,36	13.225,69	13.620,80	14.020,14	14.422,97	14.828,48
CAJA ACUMULADA		25.635,67	39.256,47	53.276,61	67.699,58	82.528,06

**Tabla 51.***Indicadores financieros.*

VAN	10.242,92	5.772,51
TIR	23,00%	
TMAR	13,39%	

Fuente: Elaboración propia.

### 6.7 Evaluación Financiera.

Basándose en la función de los Estados Financieros “Twins Garden Village” determina la posibilidad de empezar sus operaciones, acorde al valor de los indicadores financieros como el período de recuperación (PRI), el valor actual neto (VAN) y la tasa interna de retorno (TIR).

### 6.8 Período de Recuperación (PRI).

El PRI (Periodo de Recuperación) este número nos permite determinar el tiempo de recuperación de la inversión del proyecto, esta es importante debido a que es un factor determinante para la decisión de la inversión, ya que si el tiempo es más de 5 años es poco factible que un inversionista acepte a este tipo de proyecto.

**Tabla 52.***Periodo de recuperación.*

AÑOS	FLUJO NETO DE CAJA	FLUJO ACUMULADO DE CAJA
0		
1	\$ 13.225,69	\$ 25.635,67
2	\$ 13.620,80	\$ 39.256,47
3	\$ 14.020,14	\$ 53.276,61
4	\$ 14.422,97	\$ 67.699,58
5	\$ 14.828,48	\$ 82.528,06

Fuente: Elaboración propia.

La fórmula para considerar para este cálculo es:

**Figura 31.**

*Formula PRI.*

$$PRI = A + \left( \frac{b - C}{d} \right)$$

A= Al periodo previo al que se recupera la inversión.

B= Inversión inicial.

C= Flujo de caja acumulado del periodo A.

D=Flujo de caja del periodo donde se recupera la inversión.

Se determinó que el período de recuperación de la inversión es de 5 años.

## **6.9 Valor Actual Neto (VAN).**

El valor actual neto es de \$ 10.242,92 valor positivo que se expresa durante el lapso de 5 años, lo cual indica que la inversión es conveniente para “Twins Garden Village”, sin embargo y para ratificar dicho criterio se evalúa el VAN considerando la tasa de inflación a diciembre del 2021 expresada en el Banco Central del Ecuador considerándose la más alta desde el 2015 y el premio al riesgo:

**Tabla 53.***Valor Actual Neto.*

<b>TASA DESCUENTO</b>	<b>12,36%</b>
INFLACIÓN A DICIEMBRE DEL 2021	1,94%
PREMIO AL RIESGO	14,30%

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 54.***Valor Actual Neto tomando en cuenta la inflación y el riesgo.*

VAN DEL PROYECTO	\$ 10.242,92
VAN con análisis de la inflación y riesgo	\$ 11.707,66

Fuente: Elaboración propia

**6.10 Tasa Interna de Retorno (TIR).**

La tasa interna de retorno en la que “Twins Garden Village” recuperará su inversión es del 23%, lo cual es favorable para la empresa, ya que supera a la tasa mínima de aceptación de rendimiento en aproximadamente 6,61% puntos porcentuales indicando que a largo plazo se sostenible financieramente.

## **7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **7.1 Conclusiones**

- “Twins Garden Village” es una empresa dedicada al esparcimiento de las personas que desean salir de la ciudad a lugares aledaños de Quito que cuenten con naturaleza, esto tipos de emprendimientos se desarrollaron de mejor manera después de la presencia de la pandemia que empezó en el 2019, ya que asegura el lugar totalmente privado y personalizado, sin compartir con otras personas.
- El estudio de mercado realizado demostró los siguientes datos relevantes, donde se revelo que “Twins Garden Village” que el 57.7% de los clientes óptimos prefieren las instalaciones con piscinas y áreas verdes, que el 41.7% prefiere salir en los fines de semana a lugares cercanos a la ciudad y que el 97.4% si escogería un lugar como el que se ofrece en este lugar.
- “Twins Garden Village” se le dio una imagen corporativa a través de la creación de un logo que representaba los colores acorde a sus instalaciones y a lo que se quería expresar a los clientes, como también se manejara por medio de las redes sociales la promoción del lugar debido al bajo costo y las reproducción masiva que se maneja en Facebook e Instagram, tomando en cuenta el factor diferenciador de “Twins Garden Village” en su ubicación privilegiada al momento de salir de Quito, el precio será de \$25 debido a los valores que ofrece este tipo de servicio reflejados en el rango mundial en Airdnaco.

- “Twins Garden Village” se manejará como una persona natural, necesita permisos de funcionamiento como la LUAE, Ministerio del Interior y como es una empresa de turismo, también es importante registrarse en Quito turismo, cumplimiento de los requerimientos necesarios.
- “Twins Garden Village” ha implementará estrategias que concientizan a sus visitantes sobre la naturaleza y los animales silvestres se realizara capacitaciones a la comunidad de Guayllabamba sobre la vida silvestre, el reciclaje y también dentro de nuestras instalaciones abra tachos de basura de colores como rojo, verde y azul para poder clasificar los desechos y tener menor impacto ambiental.
- “Twins Garden Village” quiere establecer un impacto positivo en su comunidad, por esta razón aportara ayuda e importancia a la mujer y su rol crucial en la comunidad estableciendo vinculo y campaña contra la no violencia a la mujer.
- “Twins Garden Village” integrara el VAN con un valor de \$ 10.242,92, el TIR que nos dio un porcentaje de 13,39% para establecer que la inversión es factible y poder compartir con personas que quieren aportar este capital para nuestro negocio, explicando los estados proyectados y sus utilidades.

## 7.2 Recomendaciones

- Por la ubicación de “Twins Garden Village” el proyecto se considera rentable debido a que el porcentaje de turistas internos incrementa cada día más, pero debido a sus vidas laborales necesitan lugares cercanos a la ciudad, colocando como primera opción a Guayllabamba.
- La inversión es mínima debido a que la casa se arrendaría y que el inicio solo se manejaría por redes y bajo reserva por esta razón con los meses de mayor afluencia de gente, el número de noches de ocupación superara el mínimo y generara rentabilidad.
- “Twins Garden Village” está ubicado muy cerca de los mayores atractivos y destinos turísticos familiares para los quiteños el zoológico de Guayllabamba que permitirá que se promociones solo, ya que el número de visitantes supera las 1.000 personas los fines de semana.

## 8. REFERENCIAS

- Benavidez, A. (2009). Pirámide de Maslow. Obtenido de Pirámide de Maslow.:  
 Recuperado: <https://adrianinv.wordpress.com/2009/09/23/conclusion-de-las-necesidades-humanas/>
- Gallegos Valarezo y Neira. (14 de Enero de 2020). Recuperado el 20 de Octubre de 2021, de <https://gvn.com.ec/2020/01/14/obligaciones-legales-empresa-ecuador/>
- Google Maps. (2021). GoogleMaps. Obtenido de <https://www.google.com/maps/place/Ave+Remigio+Crespo+Toral+%26+Ave+Juan+Iniguez+V.,+Cuenca/@-2.9060128,-79.0126137,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x91cd1872565f79b9:0x396f4a08105cb582!8m2!3d-2.9060182!4d-79.010425>
- Guayllabamba, J. P. (2007). Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquia Rural Guayllabamba. Recuperado el 23 de Octubre de 2021, de <https://gadguayllabamba.gob.ec/datos-generales/>
- Hernandez, J. (2011). Desarrollo Organizacional Enfoque Latinoamericano. Mexico: Pearson.
- Hevia, A., Marti, M., & Martinez, F. (2006). Una revisión crítica del debate sobre las necesidades humanas. Polis Revitsa de la Universidad Bolivariana, 5 - 10.
- INEC. (2021). Ubicación Inec. Obtenido de <https://aplicaciones2.ecuadorencifras.gob.ec>

INEC. (28 de 08 de 2020). INEC. Obtenido de Resultados Censo de Población:

<https://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>

Minsal, D., & Perez, Y. (2007). Organización funcional. Scielo, 1 - 13.

Monkey, S. (s.f.). Calculadora del tamaño de muestra. . Obtenido de

<https://es.surveymonkey.com/mp/sample-size-calculator/>

OMS. (2020). Organización Mundial de la Salud. Obtenido de

[https://www.who.int/es/campaigns/connecting-the-world-to-combat-coronavirus/healthyathome/healthyathome---mental-](https://www.who.int/es/campaigns/connecting-the-world-to-combat-coronavirus/healthyathome/healthyathome---mental-health?gclid=CjwKCAjw5c6LBhBdEiwAP9ejG1__2denj1BudwibcehsSNcdbW88tmgT0WSu79paONhwgYHVeecoFxoCnQMQAxD_BwE)

[health?gclid=CjwKCAjw5c6LBhBdEiwAP9ejG1\\_\\_2denj1BudwibcehsSNcdbW88tmgT0WSu79paONhwgYHVeecoFxoCnQMQAxD\\_BwE](https://www.who.int/es/campaigns/connecting-the-world-to-combat-coronavirus/healthyathome/healthyathome---mental-health?gclid=CjwKCAjw5c6LBhBdEiwAP9ejG1__2denj1BudwibcehsSNcdbW88tmgT0WSu79paONhwgYHVeecoFxoCnQMQAxD_BwE)

Pimentel, L., & Olivero, P. (2014). Análisis de las fuerzas competitivas de Porter en el sector de promoción inmobiliaria. Redalyc, 4-10.

Ponce, M. (26 de Octubre de 2018). Marketing y Servicios. Recuperado el 21 de Octubre de 2021, de <https://marketingyservicios.com/airbnb-y-su-modelo-de-negocio/>

Sánchez, N. (Enero de 2018). Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Recuperado el 20 de Octubre de 2021, de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/14887/Trabajo%20de%20Titulaci%C3%B3n%20PUCE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Taruella, L. (1996). Gestionar el cambio. Recuperado el 22 de Octubre de 2021, de [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/1490/03.mltc\\_3de4.pdf?sequence=3](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/1490/03.mltc_3de4.pdf?sequence=3)

Turismo, M. d. (2020). Protocolo General para el uso de Alojamiento Turístico.  
Obtenido de <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2020/05/protocolo.pdf>

Vanoni, G., Brito, M., & Vasco, F. (2015). Empresas Familiares Diagnostico estratégico para la toma de decisiones. Universidad Internacional del Ecuador, 10-200.

Vasquez, A. (2021). Organigrama empresarial "Twins Garden Village".

## 9. ANEXOS

Figura 32.

Proforma de realización de hojas volantes y tarjetas de presentación.

# EDITORIA MUNDO

RUC 1701417923001

## COTIZACIÓN

Quito, 10 de Febrero 2021

**Cliente:** TWINS GARDEN **Atención:** Alejandra Vásquez

Editora Mundo le agradece por confiar en nosotros. Es un gusto poder ayudarle en el desarrollo del producto solicitado. Adjunto a continuación la proforma del mismo:

CANTIDAD	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
100	Flyers tamaño A5 (15 x 21 cms), impresos full color tiro, en couché de 115 grs. Refilados.		\$17.60
50	Tarjetas Personales tamaño 9 x 5,5 cms, impresas full color tiro y retiro, en couché de 300 grs. Laminadas mate tiro y retiro, Redondeadas las puntas y Refiladas.		\$16.00
	<b>SUBTOTAL</b>		\$33.60
	<b>12% IVA</b>		\$4.03
	<b>TOTAL</b>		\$37.63

\* Oferta Válida por 15 días laborables

**FORMA DE PAGO:** A Negociar; **TIEMPO DE ENTREGA:** Por Convenir.  
 En caso de requerir mayor información, estaremos gustosos de atender cualquier duda u observación.  
 Dispuestos a brindarle nuestros servicios, me suscribo en espera de su pedido.

Saludos Cordiales,



**GALBUJA**  
GERENTE COMERCIAL

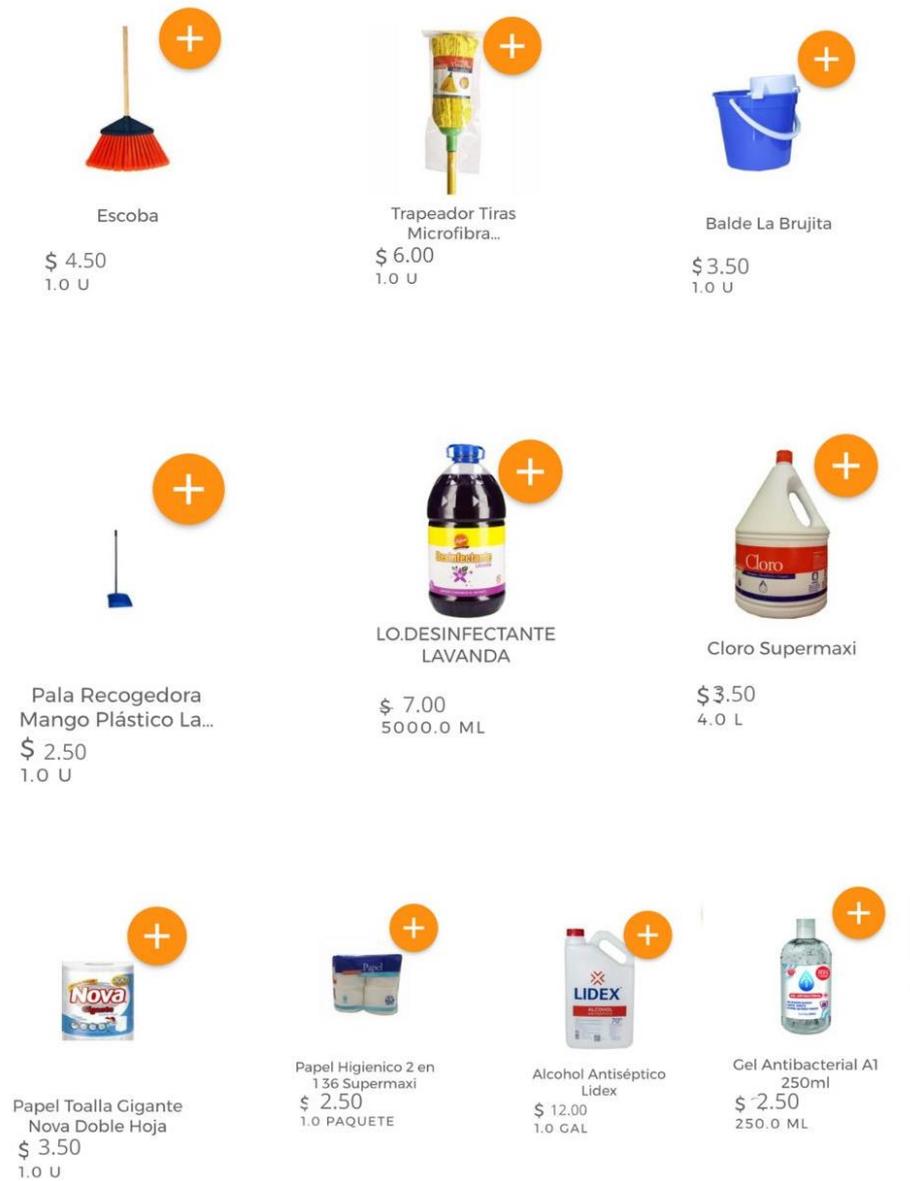
Fuente: Elaboración propia.

Figura 33.

Proforma de artículos de limpieza.

# SUPERMAXI

el placer de comprar



Fuente: Elaboración propia.

Figura 34.

Proforma de artículos de limpieza de piscina.



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente instrumento privado, que se extiende por triplicado, un contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes cláusulas

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de este contrato las la señorita MARIA ALEJANDRA VASQUEZ BOSQUEZ con cédula de ciudadanía número 171481620-2, a quien en adelante se las denominará la ARRENDATARIA; y la señora MARIA JOSE CARRERA HINOSTROZA con cédula de ciudadanía número 170681094-0 a quien en adelante se la denominará la ARRENDADORA

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La señora MARIA JOSE CARRERA HINOSTROZA, es propietaria de una QUINTA, ubicada en el sector Huertos Familiares Puruantag, en la parroquia Guayllabamba de la ciudad de Quito, la misma que cuenta con un Area de Terreno de 5400m2, Area cubierta de 466.1m2, con todas sus instalaciones de luz eléctrica, línea telefónica, internet y servicio de agua potable; LA QUINTA se encuentra amoblada, según el INVENTARIO que se anexa al presente instrumento. El trabajador que reside en la QUINTA, recibirá su cancelación de haberes directamente de LA PROPIETARIA.

**TERCERA: OBJETO.-** Con los antecedentes expuestos LA ARRENDADORA da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA el inmueble descrito en la cláusula anterior. El inmueble arrendado se entrega en perfecto estado de conservación y funcionamiento. LA ARRENDATARIA se obliga a restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe. LA ARRENDATARIA declara que el inmueble que recibe en arrendamiento materia de este contrato será destinado exclusivamente para eventos o renta para vacaciones familiares, bajo su supervisión.

**CUARTA: PLAZO.-** El plazo de este contrato es de DOS AÑOS contado a partir del \_\_\_\_\_ . Con treinta días de anticipación, las partes se notificarán por escrito sobre la decisión de dar por terminado o de renovar el presente contrato. En este último caso, las condiciones de renovación deberán ser acordadas entre las partes.

**QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.-** Las partes fijan de mutuo acuerdo como canon mensual de arrendamiento, la suma de \$500,00 (QUINIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). LA ARRENDATARIA se compromete a pagar el valor de arrendamiento por adelantado, durante los cinco primeros días de cada mes.

LA ARRENDATARIA, realizará los depósitos correspondientes al canon arrendaticio en el BANCO DEL PICHINCHA CUENTA CORRIENTE NUMERO 30501048-04 a nombre de SR. RAUL ALFONSO CARRERA OJEDA.

**SEXTA: PAGO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.-** LA ARRENDATARIA se obliga pagar mensualmente las facturas de luz eléctrica, línea telefónica, internet, TV Cable y servicio de agua potable, de acuerdo a los comprobantes de Pago que le presente LA ARRENDADORA para lo cual La Arrendataria depositará dichos valores a la misma cuenta del Banco del Pichincha que se incluye en este Contrato mensualmente.

El mantenimiento del inmueble será 100% responsabilidad de la parte Arrendataria. El mantenimiento incluye y no se limita a la casa de residencia, suite, espacios de recreación y deportes, áreas cubiertas de juegos, BBQ, comedor exterior, área de parqueo.

El mantenimiento (compra de pintura, cambio de focos, gastos de materiales de limpieza, etc.) será responsabilidad de la parte Arrendataria; sin embargo, la limpieza de las exteriores incluyendo las instalaciones de recreación, seguirá siendo responsabilidad del empleado de la propiedad.

**SÉPTIMA: MODIFICACIONES EN EL INMUEBLE.-** LA ARRENDATARIA no podrá realizar modificaciones en el inmueble que se arrienda, sin el consentimiento expreso por parte de LA ARRENDADORA, siempre que no afecte la estructura del mismo; La parte ARRENDATARIA correrá con los todos los gastos de las adecuaciones que desee implementar en beneficio del inmueble y estas quedarán al terminar el contrato.

Se colocará calentamiento a la piscina por medio de paneles desmontables, los cuáles se los podrá retirar al terminar el contrato.

Las adecuaciones que son totalmente móviles o que se puedan retirar una vez terminado el contrato, como, por ejemplo, parrilla de bbq, juegos infantiles plásticos, cámaras de seguridad, sistemas de audio, televisión gigante, muebles de jardín, perezosas, etc, podrán ser removidas del inmueble al termino del contrato.

Las adecuaciones con obras civiles mínimas que no se puedan retirar, por ejemplo, calentamiento de piscina, baños, duchas, las mismas que constituyen una inversión que de igual manera va a quedar en beneficio de los propietarios y que no se puede retirar, el diseño y el costo de estas obras deberá ser consultado a La Arrendadora.

**OCTAVA: USO DE ESPACIO Y FRUTOS:** El terreno y sus frutos producto de los árboles que se encuentran dentro del inmueble, están totalmente restringidos, para las personas que vayan de vacaciones (subarrendatarios); sin embargo, la parte Arrendataria tendrá acceso a los frutos que ahí se producen con ayuda del empleado de la propiedad con previa autorización de la parte Arrendadora. - El uso de la propiedad por parte de LA PROPIETARIA, estará siempre permitida sin cargos adicionales con debida anticipación a LA ARRENDATARIA.

**NOVENA: GARANTIA.-** Como garantía para responder por los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar en el inmueble arrendado, LA ARRENDATARIA entrega a LA ARRENDADORA el valor de \$1.000,00 (UN MIL DOLARES), la suma correspondiente a la garantía, que le será devuelta a LA ARRENDATARIA una vez que hubiese concluido el plazo vigente del presente contrato. Previamente los contratantes, de mutuo acuerdo, establecerán el monto de los daños que se hubiesen causado al inmueble arrendado y de existir diferencias a favor de LA ARRENDATARIA, LA ARRENDADORA o quien corresponda en función de la nueva Ley de Inquilinato, devolverá la diferencia.

La parte ARRENDATARIA, quisiera dar por terminado el presente contrato sin previo aviso como lo indica la cláusula cuarta, pagará a la Arrendadora una indemnización equivalente a dos meses de arriendo sin perjuicio de las demás obligaciones legales, y especialmente de la entrega del inmueble en las mismas condiciones que lo recibió.

**DECIMA: INCUMPLIMIENTO.-** La mora en el pago de dos cánones de arrendamiento, constituirá causal suficiente para que LA ARRENDADORA exija la desocupación del inmueble sin necesidad, requerimiento o reconvencción judicial ni extrajudicial adicional.

El incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA o de LA ARRENDADORA de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato dará derecho a cualquiera de las partes para terminar unilateralmente este contrato, sin indemnización alguna.

En el caso de que las partes de común acuerdo quieran dar por terminado el presente contrato de mutuo acuerdo celebraran un Acta de Finiquito, caso contrario terminará por las causales contempladas en el Art.30 de la Ley de Inquilinato, que son las siguientes:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubiere mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.

El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6; e,

- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar y

Si la parte Arrendadora da en venta el inmueble materia de este contrato.

#### **DÉCIMA PRIMERA: LEYES APLICABLES, JURISDICCION Y TRÁMITE.-**

Para efectos de dirimir cualquier controversia que se derive de la aplicación de las obligaciones contenidas en este contrato, las partes se someten a las disposiciones de la

Ley de Inquilinato y demás leyes aplicables, así como a los jueces competentes del Cantón Quito, en trámite sumario.

Para constancia y en fe de conformidad, firman las partes en la ciudad de Quito el 01 día del mes de julio del 2021.

**ARRENDATARIA**

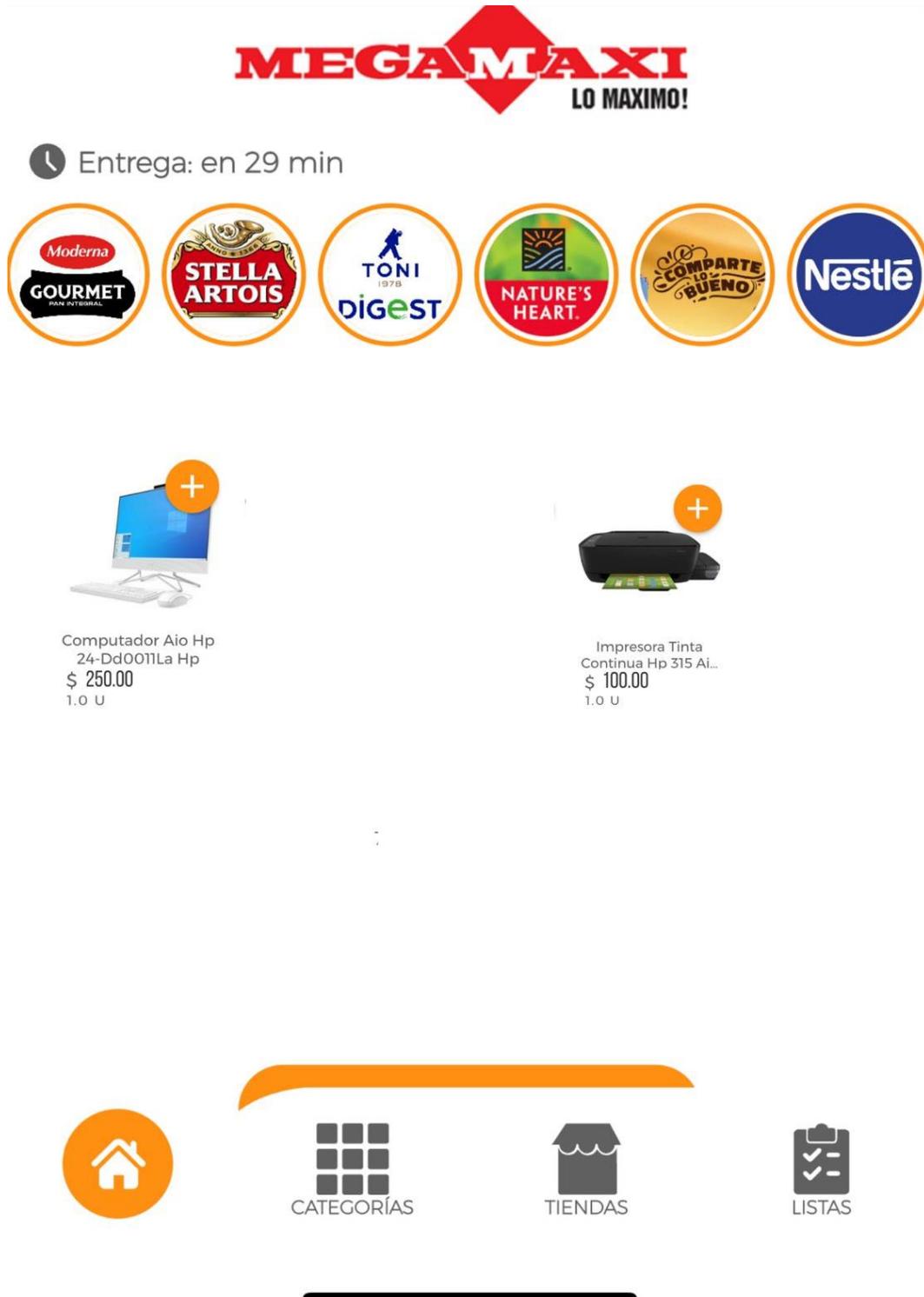
**ARRENDADORA**

**SRTA. MARIA ALEJANDRA VASQUEZ BOSQUEZ**  
C.C. 171481620-2

**SRA. MARIA JOSE CARRERA HINOSTROZA**  
C.C. 170681094-0

Figura 36.

Proforma equipos de oficina



Fuente: Elaboración propia.

Figura 37.

Proforma equipos de calentamiento piscina



**IMPORTADORA  
ACUATECNIA**

RUC: 1707903249001

Construcción y equipamiento de piscinas  
Hidromasajes  
Energía Solar  
Diseño Hidráulico  
Tubería e instalaciones de Cobre  
Saunas, Turcos  
Bombas, Sistema de Bombeo  
Automatización

**NOMBRE:** VASQUEZ ALEJANDRA  
**FECHA:** 02/2022  
**UBICACIÓN:** QUITO

CANT	DESCRIPCIÓN	V.UNIT	V.TOTAL
15	PANELES SOLARES	380,00 \$	5.700,00
			\$ -
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>5.700,00</b>
	<b>IVA</b>	<b>\$</b>	<b>684,00</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>\$ 6.384,00</b>

<b>NOTA:</b>	
--------------	--

Cualquier información adicional a las órdenes.

Atentamente,

Anny Gonzalez  
0962574457

Sucursal Manta:  
Centro Comercial Business Center frente a Urb. Manta 2000  
Teléfono: (593-5) 2678-505 Celular: 0999708135  
[www.instalcobre.com](http://www.instalcobre.com)

Fuente: Elaboración propia.

Figura 38.

Proforma insumos de oficina



Papel Bond Blanco  
A4 Rm x500 Hojas...  
\$ 3.50  
1.0 PAQUETE



Recibo Común  
\$ 2.75  
1.0 U



Esfero Bic Punta  
Cirujera Negro  
\$ 0.60  
1.0 U



Cinta Adhesiva  
18Mmx40M...  
\$ 0.50  
1.0 U



Carpeta Oficio  
Fucsia  
\$ 0.21  
1.0 U



Tijera Az Oficina 7"  
9607  
\$ 4.30  
1.0 U



Resaltador Flash  
Pastel X4 V/C  
\$ 2.10  
1.0 U



Grapas Eagle 26/6  
5000u  
\$ 3.80  
1.0 U



ArchiPráctico R15  
\$ 5.10  
1.0 U



REGLA PLASTICA 40  
CENTIMETROS  
\$ 1.25  
1.0 U



Perforadora Kw 98yo  
Grande 40hojas  
\$ 13.00  
1.0 U



Grapadora Eagle 206  
Mediano  
\$ 11.20  
1.0 U

Fuente: Elaboración propia.

Figura 39.

Proforma de insumos de jardinería



Podadora 14" Manual 3 Alturas de Corte Truper  
1.0 U



PRECIO  
\$ 95.90  
1.0 Und.

Tijera 2 Manos 19" Para Podar Pretul  
1.0 U



PRECIO AFILIADO  
\$ 13.57  
1.0 Und.

Escoba de Jardín 15D Plastica C/ Mango Truper Truper  
1.0 U



PRECIO AFILIADO  
\$ 16.45  
1.0 Und.

Basurero Ratan Valven Slim Casa Pica  
1.0 U



PRECIO AFILIADO  
\$ 25.68  
1.0 Und.

Manguera Para Jardín 1/2"15Mt Truper  
1.0 U



PRECIO AFILIADO  
\$ 15.34  
1.0 Und.

Rastrillo 16 Dientes Grande Cada Metroango Truper  
1.0 U



PRECIO AFILIADO  
\$ 3.99  
1.0 Und.

Abono Orgánico La Moquita  
2.5 KG



PRECIO  
\$ 3.50  
2.5 KG

Pala Jardinera Truper Truper  
1.0 U



PRECIO AFILIADO  
\$ 17.92  
1.0 Und.

Carretilla 220Kg Tomate R/ Neumat65Lt Truper  
1.0 U



PRECIO  
\$ 99.37  
1.0 Und.

Pistola Metal Reforzada P/Jardín 10F Landscape  
1.0 U



PRECIO AFILIADO  
\$ 5.00  
1.0 Und.

Fuente: Elaboración propia.

Figura 40.

Proforma de gastos tramitador

**ABG. PINEDA FLORES MARIA BELEN**  
**SERVICIOS PROFESIONALES**  
 MATRÍCULA ABOGADA: 17-2016-1274  
 Dir.: NIS Pablo Guayana E 17-102 Y Antonio Sierra  
 Cel.: 098 048 2700 - Email: belenchicera@hotmail.com  
 Quito - Ecuador

**R.U.C.: 1722442587001**  
**FACTURA** 8 001-001  
**0000000110**  
**AUT. S.R.L.: 1128647436**  
 VALIDO HASTA EL 23 DE AGOSTO DE 2022

Fecha: 10 - Febrero - 2022 RUC/C.I.: 1714816807  
 Cliente: Alejandra Vaisquez  
 Dirección: \_\_\_\_\_ Telf.: \_\_\_\_\_  
 FORMA DE PAGO \_\_\_\_\_  
 Efectivo: \_\_\_\_\_ Débito Electrónico: \_\_\_\_\_ Tarjeta de Crédito: \_\_\_\_\_ Débito: \_\_\_\_\_ OTROS: \_\_\_\_\_

CANT.	DESCRIPCION	V. UNIT.	V. TOTAL
1	TRAMITES PARA EL FUNCIONAMIENTO TWINS GARDEN	\$535,71	\$535,71
		SUBTOTAL	\$535,71
		IVA 0 %	
		IVA %	\$64,29
		TOTAL	\$600,00

FIRMA AUTORIZADA: \_\_\_\_\_ FIRMA CLIENTE: 

\*MEGA REGULACIONES TRIBUTARIAS\* MEGACOLLON CEPEDA MARIO ENRIQUE RUC 171484481001 AUT 1124  
 \*ESTE VOUCHER DE GASTOS ES VÁLIDO HASTA EL 23 DE AGOSTO DE 2022 DEL 00101 AL 00200 - ORIGINAL: ADQUIRENTE - COPIA: EMISOR

