



**Universidad Latina de Costa Rica**

**Sede de Ciudad Neily**

**Licenciatura en Administración de Negocios**

**Trabajo Final de Graduación**

**Desarrollo de un estudio de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en Ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa, para el año 2022**

**Sustentante:**

**Luis Fernando Chavarría Madrigal**

**Cédula: 6-0444-0203**

**Osa, Costa Rica**

**11 de enero del 2023**

**FACULTAD CIENCIAS EMPRESARIALES****TRIBUNAL EXAMINADOR**

Este proyecto titulado: **Desarrollo de un estudio de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en Ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa, para el año 2022**, por el estudiante: **Luis Fernando Chavarría Madrigal**, fue aprobado por el Tribunal Examinador de la carrera de Administración de Negocios de la Universidad Latina, Sede Ciudad Neily, como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Administración de Negocios.

---

Lic. Henry Alfonso Granados Gamboa  
Tutor

---

MSc. Yessica María Chavarría Mata.  
Lector

---

Lic. José Antonio Araya Godínez  
Lector presidente

**FACULTAD CIENCIAS EMPRESARIALES****CONSEJO ASESOR**

Este proyecto titulado: **Desarrollo de un estudio de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en Ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa, para el año 2022**, por el estudiante: **Luis Fernando Chavarría Madrigal**, fue aprobado por el Consejo Asesor de la carrera de Administración de Negocios de la Universidad Latina, Sede Ciudad Neily, como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Administración de Negocios.

---

Lic. Henry Alfonso Granados Gamboa  
Tutor

---

MSc. Yessica María Chavarría Mata.  
Lector

---

Lic. José Antonio Araya Godínez  
Lector presidente

## DECLARACIÓN JURADA

El suscrito, **Luis Fernando Chavarría Madrigal** con cédula de identidad número **604440203**, declaro bajo fe de juramento, conociendo las consecuencias penales que conlleva el delito de perjurio: que soy el autor del presente trabajo final de graduación, modalidad proyecto; para optar por el título de **Licenciatura en Administración de Negocios** de la Universidad Latina, Sede Ciudad Neily, y que el contenido de dicho trabajo es obra original del suscrito.

Ciudad Neily, a los 11 días de enero del año dos mil veintitrés.

---

Luis Fernando Chavarría Madrigal  
Cedula: 604440203

**Licencia De Distribución No Exclusiva (carta de la persona autora para uso didáctico)**  
**Universidad Latina de Costa Rica**

<b>Yo (Nosotros):</b>	Luis Fernando Chavarría Madrigal
<b>De la Carrera / Programa:</b>	Licenciatura Administración de Negocios
<b>Modalidad de TFG:</b>	Proyecto
<b>Titulado:</b>	Desarrollo de un estudio de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en Ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa, para el año 2022

Al firmar y enviar esta licencia, usted, el autor (es) y/o propietario (en adelante el “AUTOR”), declara lo siguiente: **PRIMERO:** Ser titular de todos los derechos patrimoniales de autor, o contar con todas las autorizaciones pertinentes de los titulares de los derechos patrimoniales de autor, en su caso, necesarias para la cesión del trabajo original del presente TFG (en adelante la “OBRA”). **SEGUNDO:** El AUTOR autoriza y cede a favor de la UNIVERSIDAD U LATINA S.R.L. con cédula jurídica número 3-102-177510 (en adelante la “UNIVERSIDAD”), quien adquiere la totalidad de los derechos patrimoniales de la OBRA necesarios para usar y reusar, publicar y republicar y modificar o alterar la OBRA con el propósito de divulgar de manera digital, de forma perpetua en la comunidad universitaria. **TERCERO:** El AUTOR acepta que la cesión se realiza a título gratuito, por lo que la UNIVERSIDAD no deberá abonar al autor retribución económica y/o patrimonial de ninguna especie. **CUARTO:** El AUTOR garantiza la originalidad de la OBRA, así como el hecho de que goza de la libre disponibilidad de los derechos que cede. En caso de impugnación de los derechos autorales o reclamaciones instadas por terceros relacionadas con el contenido o la autoría de la OBRA, la responsabilidad que pudiera derivarse será exclusivamente de cargo del AUTOR y este garantiza mantener indemne a la UNIVERSIDAD ante cualquier reclamo de algún tercero. **QUINTO:** El AUTOR se compromete a guardar confidencialidad sobre los alcances de la presente cesión, incluyendo todos aquellos temas que sean de orden meramente institucional o de organización interna de la UNIVERSIDAD **SEXTO:** La presente autorización y cesión se regirá por las leyes de la República de Costa Rica. Todas las controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse de la presente cesión y la materia a la que este se refiere, su ejecución, incumplimiento, liquidación, interpretación o validez, se resolverán por medio de los Tribunales de Justicia de la República de Costa Rica, a cuyas normas se someten el AUTOR y la UNIVERSIDAD, en forma voluntaria e incondicional. **SÉPTIMO:** El AUTOR acepta que la UNIVERSIDAD, no se hace responsable del uso, reproducciones, venta y distribuciones de todo tipo de fotografías, audios, imágenes, grabaciones, o cualquier otro tipo de

presentación relacionado con la **OBRA**, y el **AUTOR**, está consciente de que no recibirá ningún tipo de compensación económica por parte de la **UNIVERSIDAD**, por lo que el **AUTOR** haya realizado antes de la firma de la presente autorización y cesión. **OCTAVO:** El **AUTOR** concede a **UNIVERSIDAD.**, el derecho no exclusivo de reproducción, traducción y/o distribuir su envío (incluyendo el resumen) en todo el mundo en formato impreso y electrónico y en cualquier medio, incluyendo, pero no limitado a audio o video. El **AUTOR** acepta que **UNIVERSIDAD.** puede, sin cambiar el contenido, traducir la **OBRA** a cualquier lenguaje, medio o formato con fines de conservación. **NOVENO:** El **AUTOR** acepta que **UNIVERSIDAD** puede conservar más de una copia de este envío de la **OBRA** por fines de seguridad, respaldo y preservación. El **AUTOR** declara que el envío de la **OBRA** es su trabajo original y que tiene el derecho a otorgar los derechos contenidos en esta licencia. **DÉCIMO:** El **AUTOR** manifiesta que la **OBRA** y/o trabajo original no infringe derechos de autor de cualquier persona. Si el envío de la **OBRA** contiene material del que no posee los derechos de autor, el **AUTOR** declara que ha obtenido el permiso irrestricto del propietario de los derechos de autor para otorgar a **UNIVERSIDAD** los derechos requeridos por esta licencia, y que dicho material de propiedad de terceros está claramente identificado y reconocido dentro del texto o contenido de la presentación. Asimismo, el **AUTOR** autoriza a que en caso de que no sea posible, en algunos casos la **UNIVERSIDAD** utiliza la **OBRA** sin incluir algunos o todos los derechos morales de autor de esta. **SI AL ENVÍO DE LA OBRA SE BASA EN UN TRABAJO QUE HA SIDO PATROCINADO O APOYADO POR UNA AGENCIA U ORGANIZACIÓN QUE NO SEA UNIVERSIDAD U LATINA, S.R.L., EL AUTOR DECLARA QUE HA CUMPLIDO CUALQUIER DERECHO DE REVISIÓN U OTRAS OBLIGACIONES REQUERIDAS POR DICHO CONTRATO O ACUERDO.** La presente autorización se extiende el día 11 de Enero de 2023 a las 11:00am

Firma del estudiante(s):

## CARTA DE FILÓLOGA

Heredia, 16 de diciembre del 2022

Señores (as)

Licenciatura en Administración de Negocios  
Universidad Latina de Costa Rica

Estimados señores (as)

La suscrita Edith Raissa Pizarro Alfaro con cédula de identidad No. 401780133, profesional en Filología, hace constar que revisó el documento que lleva por título “Desarrollo de un estudio de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en Ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa, para el año 2022 ” del estudiante Luis Fernando Chavarría Madrigal con cédula de identidad No.6-0444-0203, al cual se le aplicaron las revisiones y observaciones relacionadas con aspectos de construcción gramatical, ortografía, redacción, entre otros.

Dado lo anterior, certifico que el documento contiene las observaciones y correcciones quedando de conformidad con lo pactado.

Atentamente

Firmado por EDITH RAISSA PIZARRO ALFARO (FIRMA)  
PERSONA FÍSICA, CPF-04-0178-0133. Fecha declarada: 16/12/2022 10:44 AM  
Esta representación visual no es una fuente de confianza, valide siempre la firma.

Lcda. Edith Raissa Pizarro Alfaro

Código 35554

## **Dedicatoria**

El presente trabajo se lo dedico a Dios, quien me ha brindado la sabiduría, inteligencia, fortaleza y salud para concluir esta etapa.

También agradezco enormemente a mis padres y pareja, quienes han estado pendientes de mi curso a través de este largo proceso y que además me externaron su apoyo, comprensión e infinita paciencia, a ellos mi eterno amor y gratitud.

**Luis Fernando Chavarría Madrigal**



## **Resumen Ejecutivo**

El presente trabajo tiene como finalidad el estudio de la factibilidad en la implementación de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en Ganadería Rancho Cortés, Sierpe de Osa, el objetivo de esta investigación, es determinar los aspectos y requerimientos necesarios para llevar a cabo dicha actividad, por lo cual se desarrolló el estudio de mercado, en el que se tomó en cuenta la oferta y demanda, además del análisis de las 4 P de la administración.

En el estudio técnico se contemplan los aspectos operativos y de funcionamiento, los requerimientos dentro y fuera de la planta, los materiales e insumos necesarios para la operación del proyecto.

El estudio organizacional se toma en consideración el personal que necesita la empresa para operar, sus funciones y puestos con los que debe contar. Por otro lado, en el estudio legal y ambiental se estudian los requisitos con los que debe cumplir el proyecto para mantenerse al día con sus obligaciones.

Por último, el estudio financiero contempla un análisis de todos los parámetros económicos como lo es la inversión inicial, costos, gastos e ingresos con el fin de calcular la viabilidad y rentabilidad que va a tener la organización una vez inicie operaciones.

Además, en las conclusiones y recomendaciones, se concluye la factibilidad del proyecto con base en la información recopilada y los resultados obtenidos en cada estudio que se realizó.

## Índice

1. Capítulo uno: Problema y sus características .....	19
1.1 Antecedentes .....	19
1.1.1 Antecedentes sobre estudio de factibilidad internacional .....	19
1.1.2 Antecedentes sobre estudios de factibilidad nacionales .....	19
1.1.3 Antecedentes sobre estudios de factibilidad en el Cantón de Osa .....	20
1.1.4 Historia del cantón de Osa.....	20
1.1.5 Antecedentes historia de la ganadería Rancho Cortés.....	23
1.2 Justificación del proyecto.....	23
1.3 Formulación del problema .....	25
1.4 Objetivos .....	25
1.4.1 Objetivo general .....	25
1.4.2 Objetivos Específicos.....	25
1.5 Alcances y delimitaciones.....	26
1.5.1 Geográficos.....	26
1.5.2 Temporales .....	26
1.5.3 Temáticos.....	26
2. Marco teórico.....	29
2.1 Marco situacional .....	29
2.2 Marco teórico .....	30
2.2.1 Estudio de mercado .....	31
2.2.2 Estudio de técnico.....	32
2.2.3 Estudio Ambiental.....	34
2.2.4 Estudio legal .....	36
2.2.5 Estudio administrativo.....	36
2.2.6 Estudio financiero .....	36
3. Marco metodológico.....	43
3.1 Tipo de investigación .....	43
3.1.1 Enfoque metodológico.....	43
3.1.2 Enfoque cuantitativo .....	43
3.2 Tipos de estudio. ....	44

3.2.1. Investigación exploratoria .....	45
3.2.2 Investigación descriptiva .....	45
3.2.3. Investigación Evaluativa .....	46
3.3. Sujetos y fuentes de información .....	46
3.3.1 Sujetos de información .....	46
3.3.2 Fuentes de información .....	47
3.4 Población y muestra .....	49
3.4.1 Determinación de la muestra. ....	49
3.5 Descripción de los instrumentos .....	51
3.5.1. Observación .....	51
3.5.2. Cuestionario.....	52
3.5.3 Validez de la información .....	52
3.6 Variables .....	53
3.6.1 Estudio de mercado .....	53
3.6.2 Estudio legal .....	53
3.6.3 Estudio ambiental.....	53
3.6.4 Estudio técnico.....	54
3.6.5 Estudio administrativo.....	54
3.6.6 Estudio financiero .....	55
4. Análisis de resultados .....	57
4.1. Estudio de mercado.....	57
4.1.1. Oferta.....	67
4.1.2. Demanda. ....	73
4.1.3. Producto.....	74
4.1.4. Precio. ....	74
4.1.5. Plaza.....	75
4.1.6. Promoción.....	76
4.2 Estudio legal.....	76
4.2.1 Requisitos Municipales .....	77
4.2.2 Requisitos Ministerio de Salud.....	77
4.2.3. Otros permisos.....	77

4.3 Estudio ambiental.....	78
4.4 Estudio técnico .....	79
4.4.1 Tamaño o capacidad del proyecto.....	79
4.4.2 Datos técnicos diseño de hospedaje.....	79
4.4.3 Equipamiento requerido. ....	95
4.5 Estudio administrativo.....	98
4.5.1 Personal Requerido – Cantidad de personas y puestos sugeridos.....	99
4.5.2 Perfil de cargos requeridos y organigrama .....	99
4.5.3 Salarios. ....	105
4.6 Estudio financiero.....	108
4.6.1 Inversión inicial .....	108
4.6.2 Inversión fija .....	111
4.6.3 Inversiones diferidas .....	111
4.6.4 Proyecciones financieras.....	112
4.6.5 Ingresos esperados .....	112
4.6.6 Fuentes de financiamiento .....	113
4.6.7 Costos de operación.....	113
4.6.8 Costos de insumos .....	114
4.6.9 Costos financieros.....	115
4.6.10 Evaluación del flujo de caja anual - VAN, TIR, ID, PR.....	119
4.6.11 Balance General de Apertura .....	120
4.6.12 Balance General proyectado para el primer año.....	121
4.6.13 Estado de resultados. ....	122
4.6.14 Razones financieras año 1 .....	124
4.6.15 Análisis de riesgo financiero. ....	125
4.6.16 Variables críticas de éxito. ....	125
4.6.17 Análisis de sensibilización.....	125
4.6.18 Escenario probable. ....	126
4.6.19 Escenario Optimista.....	127
4.6.20 Escenario pesimista. ....	128
5. Conclusiones y recomendaciones.....	131

5.1 Conclusiones.....	131
5.2 Recomendaciones.....	132
Bibliografía.....	148

## Índice de tablas

Tabla 1. Distribución mercado meta. ....	49
Tabla 02. Hoteles en los alrededores de Sierpe de Osa, 2022. ....	69
Tabla 03. Hoteles en Sierpe y cercanías. ....	71
Tabla 04. Hoteles Ecológicos en Osa .....	72
Tabla 05 Precios.....	75
Tabla 06. Cantidad y costos de mobiliario y equipo requerido. ....	96
Tabla 07. Planilla de salarios de la empresa hospedaje Rancho Cortés and Tours. ....	99
Tabla 08. Planilla de salarios más cargas sociales. ....	106
Tabla 09. Cargas Sociales.....	107
Tabla 10. Beneficios sociales .....	107
Tabla 11. Inversión inicial detallada .....	109
Tabla 12. Resumen de la inversión.....	111
Tabla 13. Inversión fija.....	111
Tabla 14. Inversión diferida .....	111
Tabla 15. Ingresos esperados .....	112
Tabla 16. Financiamiento solicitado .....	113
Tabla 17. Costos de operación .....	114
Tabla 18. Compras de Insumos por mes .....	114
Tabla 19. Costos financieros.....	115
Tabla 20. Flujo de caja proyectado para Año 1 .....	116
Tabla 21. Flujo de caja proyectado a 8 años. ....	117
Tabla 22. Flujo de Caja – Escenarios.....	118
Tabla 23. Condiciones del escenario probable.....	119
Tabla 24. Evaluación del flujo de caja, escenario probable.....	120
Tabla 25. Balance general de apertura.....	121
Tabla 26. Balance general proyectado para el primer año .....	122
Tabla 27. Estado de resultados.....	123
Tabla 28. Razones financieras al primer año.....	124
Tabla 29. Variables críticas de éxito. ....	125

Tabla 30. Análisis de sensibilización.....	126
Tabla 31. Escenario probable .....	127
Tabla 32. Escenario optimista.....	128
Tabla 33. Escenario pesimista.....	129

## Índice de figuras

Figura 01. Rangos de edad. ....	58
Figura 02. Nacionalidades .....	58
Figura 03. Salidas de paseo .....	59
Figura 04. Frecuencias salidas de paseo.....	60
Figura 05. Lugares donde se acostumbra a visitar con más frecuencia cuando se sale de paseo. ....	60
Figura 06. Provincias donde están los hospedajes que más se visitan o les gustaría visitar.....	61
Figura 07. Visita de las zonas rurales del cantón de Osa.....	61
Figura 08. Aspectos que motivan visitar Sierpe de Osa. ....	62
Figura 09. Razones por las que se conoce Sierpe de Osa.....	62
Figura 10. Frecuencias de hospedaje durante paseos. ....	63
Figura 11. Criterios de preferencia a la hora de escoger un hospedaje.....	64
Figura 12. Importancia de las prácticas ecológicas en hospedajes. ....	65
Figura 13. Precios por noche y por persona al hospedarse en zonas rurales de Costa Rica.....	65
Figura 14. Actividades adicionales cuando se visitan zonas rurales.....	66
Figura 15. Tiempo de visita en Sierpe de Osa.....	67
Figura 16. Toucan Valley Resort .....	68
Figura 17. Hoteles en el cantón de Osa.....	72
Figura 18. Vista exterior del hotel .....	80
Figura 19. Vista 3D de las cabañas y la piscina. ....	81
Figura 20. Vistas exteriores de cabañas de hospedaje.....	82
Figura 21. Vistas del interior de las cabañas .....	83
Figura 22. Vista hacia la cocina de la cabina.....	84
Figura 23. Decks de madera plástica reciclada.....	84
Figura 24. Sistema de captación de aguas de lluvia .....	85
Figura 25. Contenedores de residuos valorizables.....	85
Figura 26. Puentes en puntos de riesgo .....	86
Figura 27. Composteras rotativas donadas por la Municipalidad de Osa.....	86
Figura 28. Paneles solares, imagen de referencia .....	87
Figura 29. Donación de paneles solares a Hospedaje Eco Friendly And Tours Rancho Cortés. ....	88
Figura 30. Plano de construcción de la habitación Standard. ....	92



Figura 31. Plano de construcción de la habitación Familiar. ....	93
Figura 32. Plano de construcción del rancho para descanso. ....	94
Figura 33. Vista 3D de las cabañas. ....	95
Figura 34. Equipo y mobiliario del lobby. ....	97
Figura 35. Equipo de seguridad. ....	98
Figura 36. Equipo de desinfección.....	98
Figura 37. Organigrama .....	105

## **CAPÍTULO I**

### **PROBLEMA Y SUS CARACTERÍSTICAS**

## **1. Capítulo uno: Problema y sus características**

### **1.1 Antecedentes**

En la presente investigación se llevará a cabo la recopilación de información sobre proyectos como planes de negocio y estudios de prefactibilidad a nivel internacional, nacional y parte de la historia del Cantón de Osa, donde a través del tiempo han cambiado y surgido nuevas ideas para el desarrollo de proyectos sustentables a lo largo de sus distritos. Del mismo modo se mencionará los antecedentes que dan origen a la propuesta de prefactibilidad planteada en la presente investigación.

#### ***1.1.1 Antecedentes sobre estudio de factibilidad internacional***

Se encontró la investigación realizada por Ordoñez, D. (2014) de nombre: *“Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas en el sector de Tablón de la comunidad Releche, Parroquia la Candelaria, cantón Penipe, provincia de Chimborazo”* Ecuador, su objetivo, mediante diferentes estudios socioeconómicos y administrativos comprobar la viabilidad en la comunidad Releche para emprender con cabañas ecológicas.

Se llega a la finalidad que el proyecto bajo estudios comerciales, técnicos, ambientales, sociales y económicos es viable.

El estudio realizado por (Bellido y Lainez, 2019) titulado: *“Estudio de prefactibilidad para la instalación de un hotel lodge ecológico premium en madre de Dios”* ubicado en Perú, con el fin de determinar la factibilidad económica, de mercado y técnica en la comunidad localizada en Lima, mediante su importante ubicación turística.

Bellido y Lainez determinaron que gracias a su localización y diversos estudios con variables y técnicas se comprueba que el proyecto es financiera, económica y socialmente viable.

#### ***1.1.2 Antecedentes sobre estudios de factibilidad nacionales***

Un primer antecedente nacional por mencionar corresponde a Avendaño, Rojas, Torres y Umaña. (2020) titulado: *“Estudio de viabilidad para la construcción de un hospedaje estilo glamping en las cercanías del parque eólico de Santa Ana para el 2022”*. Con el fin de presentar información sobre un emprendimiento, que al igual del estudio presente busca implementar y cuidar los recursos naturales que lo rodean y fomentar el ingreso económico del lugar gracias a la atracción turística que el proyecto presentará.

Los resultados derivados del análisis dado mediante las variables concluyen que el proyecto es viable, los autores detallan ampliamente su proceso para llegar a la conclusión.

Por otro lado, los autores (Ocampo y Retana, 2013) presentan “*Estudio de prefactibilidad para establecer una empresa tramitología y constructora de bonos de vivienda en la zona del cantón de Perez Zeledón*” Centrado en la zona rural del país donde habitan muchas familias con este tipo de necesidad, su fin es buscar la rentabilidad y factibilidad que dicha empresa pueda garantizar mediante aspectos claves y necesarios.

Se concluyó que el proyecto es rentable, siempre y cuando cuente con una estructura sólida sobre las pautas a llevar, además los autores reiteraron la importancia de llevar a cabo un estudio previo en el cual se determinen diferentes factores de varios ámbitos en futuros proyectos.

### **1.1.3 Antecedentes sobre estudios de factibilidad en el Cantón de Osa**

El estudio realizado por Ovidio, S. (1986) titulado: “*Metodología descriptiva para determinar los posibles usos de las áreas manglares, y su aplicación en Coronado-Sierpe Costa Rica*”, en el cual se abordó el tema desarrollado en la investigación, el diagnóstico permitió determinar un estudio y guía para futuros proyectos socioeconómicos en la región del cantón de Osa.

El investigador concluye mediante diferentes enfoques y análisis que el proyecto anteriormente mencionado es viable.

D’Ambrosio, P. (2006) en su trabajo: “*Estudio de factibilidad para la implementación de un programa de fomento de viajes educativos y comunitarios en el territorio indígena NGABE de la península de Osa, Costa Rica*”. Esta investigación enfocada en la población y territorio indígena con amplia biodiversidad preservada, con el paso a realizar un estudio para determinar si es pertinente para la población indígena este tipo de propósito.

Concluye que bajo los supuestos teóricos y metodológicos utilizados en el trabajo muestran una factibilidad positiva para la implementación del proyecto “fomento de viajes educativos y comunitarios en el territorio indígena NGABE de la península de Osa, Costa Rica.

### **1.1.4 Historia del cantón de Osa**

En el transcurso del tiempo, el cantón de Osa se ha visto en la necesidad de reinventarse y cambiar para adecuarse a las tendencias nacionales e internacionales en diversos aspectos, no siendo el ámbito económico la excepción. En sus orígenes, hacia 1914, el cantón nació como el tercero de la provincia de Puntarenas y su cabecera era la Villa de Buenos Aires y abarcaba alrededor del 15% del territorio nacional (Municipalidad de Osa, s.f.).

Actualmente es el cantón número cinco de la provincia de Puntarenas, como se refleja su cabecera es Ciudad Cortés y comprende los distritos de Ciudad Cortés, Palmar, Sierpe, Piedras Blancas, Bahía Drake y Bahía Ballena, su extensión territorial es de 1.930.24 km<sup>2</sup> y para el 2011 contaba con 29.433 habitantes (Municipalidad de Osa, s.f.).

La Municipalidad de Osa a través de sus medios digitales, nos comunica lo siguiente:

La región se dedica a la agroindustria, en particular, a la palma, ganado y arroz, actividades que desarrollan importantes cooperativas o empresas. Cabe señalar, que la visita de turistas y la construcción de hoteles y condominios ha venido en aumento. Esta tendencia al crecimiento del sector turístico se ha visto fortalecida con la apertura de la Costanera. (Municipalidad de Osa, s.f., parr.10).

Para comprender el porqué de este proyecto es necesario devolverse un poco en el tiempo, tomando en cuenta los cambios en las actividades económicas del cantón, específicamente en el distrito de Ciudad Cortés. Según el historiador Denis Arias (2008), desde 1912, años antes de la fundación del cantón, costarricenses arribaron al caserío El Pozo, hoy día Ciudad Cortés, para convivir con otras personas -extranjeros -que ya habitaban la región -panameños y nicaragüenses en su mayoría-. Estos primeros pobladores se dedicaron al cultivo de arroz y la ganadería. Años después Ciudad Cortés era la principal y casi única vía de comunicación marítima entre Puntarenas y Buenos Aires. Para 1938, la llegada de la Compañía Bananera a esta zona y la instalación de sus oficinas administrativas se incentivó el crecimiento poblacional, económico y de infraestructura en el cantón, incluyendo a Ciudad Cortés, desafortunadamente, esta época de bonanza no fue para siempre y en la década de 1980, debido a la caída de los precios internacionales de la fruta, la United Fruit Company (UFCO) abandonó la zona, al igual que lo había hecho en el pasado con la región Caribe.

La salida de la UFCO ocasionó la pérdida de innumerable cantidad de empleos, y por ende, el estancamiento económico, debido a que la compañía era el principal motor del cantón en diversos sentidos; por ello, el gobierno central, local y la población en general, debieron replantearse las

estrategias de desarrollo que sacaran la región del estancamiento económico, social y vial en el que quedaron sumergidos.

Es así como a partir del siglo XXI, con un fuerte impulso por parte de la Municipalidad de Osa, se focalizan los esfuerzos por promover la zona como destino turístico a nivel nacional e internacional, al punto que se ha llegado a convertir en una de las principales actividades económicas del cantón. Para el 2011, según el Censo Nacional, del total de la población económicamente activa, el 27,9% se dedicaba al sector primario - actividades productivas de la extracción y obtención de materias primas-, el 13,3% al sector secundario - transforma la materia prima, extraída o producida por el sector primario, en productos de consumo- y el 58,8%, es decir, más de la mitad de las personas se dedican al sector terciario - actividades económicas cuyo propósito es la producción de los servicios que demanda la población.-, siendo esta área en la que se encuentran los servicios turístico-hoteleros.

El cantón es uno de los predilectos para vacacionar debido a que se pueden acceder a diversas formas recreacionales a pocos kilómetros de distancia, la región cuenta con gran cantidad de playas, ríos, cataratas y sitios con vistas panorámicas, en otras palabras, cuenta con gran belleza escénica, sin mencionar la diversidad en su flora y fauna; pero no solo eso, el territorio también es muy rico culturalmente hablando, desde la época prehispánica hasta la actualidad, es un sitio plagado de vestigios históricos, tanto locales como nacionales, que sirven para comprender la dinámica actual del territorio ejemplo de ello son las esferas de piedras precolombinas de la cultura del Diquís, los sitios arqueológicos Batambal, El Silencio y Finca 6, los vestigios de la arquitectura propulsada por la compañía bananera, el embarcadero de Cortés, entre otros.

Ahora bien, a la luz de lo anterior, es que se puede comprender de mejor manera el porqué de este proyecto. Al idear el establecimiento de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco-Friendly de turismo rural, se está siendo parte de las actividades económicas preponderantes y que cuentan con mayor apoyo gubernamental con la intención de propiciar la generación de turismo en la zona y por ende de empleo, no solo por la prestación de los servicios, sino también debido a los encadenamientos que el crear una empresa genera con la población de las comunidades aledañas, al recurrir a proveedores y comerciantes locales para el abastecimiento de productos de limpieza, utilería de hotel artesanal, entre otras cosas.

Otra de las razones por las que se escoge un servicio de hospedaje turístico es porque desde décadas atrás, el turismo es visto, según la Organización Mundial del Turismo (OMT), como un medio importante para reducir la pobreza y proteger el medio ambiente, debido a que le otorga valor

económico al patrimonio cultural y crea empleo; y mejor aún, cuando se trata de turismo internacional que genera el ingreso de divisas al país receptor (Morera, 2006).

### ***1.1.5 Antecedentes historia de la ganadería Rancho Cortés***

Según expresa E. Cortés, dueño de la ganadería Rancho Cortés, su posicionamiento como ganadero inició aproximadamente a partir del año 2000, donde luego de trabajar por muchos años como agricultor, en la siembra de semillas, como arroz, frijoles, maíz y pasto, entre otros, con el transcurso del tiempo fue adquiriendo ahorros los cuales, gracias a su visión y entusiasmo, le permitieron realizar negociaciones, las cuales se convirtieron en terrenos para el cuidado, el desarrollo y venta de ganado. Luego con el pasar del tiempo fue conociendo más personas entre ganaderos y asistencias a eventos taurinos, donde observó una oportunidad de negocio de no solo producir y vender, si no también desarrollar toros de monta para la comercialización de espectáculos en eventos taurinos. (comunicación personal, 18 de febrero del 2022)

Tras varios años la ganadería Rancho Cortés, gracias a su arduo trabajo y compromiso, por parte del señor E. Cortés e hijos, han logrado posicionarse como una de las ganaderías de mayor importancia y prestigio a nivel nacional, participando en eventos taurinos de impacto como lo son las corridas de toros en el redondel de Zapote, mismas que se han vuelto parte de las fiestas tradicionales de fin y principio de año por los ticos y extranjeros durante varios años. Según E. Cortés, la clave del éxito está en convertirse en un ser humano humilde, honrado y trabajador, también analizar cuándo se nos presentan oportunidades de negocio y saber aprovecharlas, además de dar un seguimiento constantemente a las metas y objetivos propuestos, mantenerse siempre actualizados y alertas a los constantes cambios del entorno. (comunicación personal, 18 de febrero del 2022)

## **1.2 Justificación del proyecto**

La creación del plan de negocios para la apertura de un hospedaje eco amigable y a su vez de turismo rural, Rancho Cortés Ecolodge and Tours, surge como una aspiración familiar, producto de una inconformidad con los hoteles en los distritos del cantón de Osa, ya que muchos de ellos, a pesar de contar con vistas espectaculares hacia las playas de la zona, proveer de escape al estrés diario al estar alejados de la capital y de centros poblacionales y de tener relativamente cerca lugares para visitar como playas, cataratas y ríos, es poco común que estos cuenten con lugares de esparcimiento dentro de sus instalaciones más allá de una piscina -natural o artificial- y de zonas con ranchos para poder compartir en familia. Prácticamente ningún hotel en la zona ofrece la posibilidad de senderismo al

interior de sus instalaciones, para que los huéspedes puedan disfrutar la naturaleza de la zona sin salir de la comodidad del hotel, ya sea por cuenta propia o de forma guiada, lo cual es una lástima debido a que se deja de lado un valioso recurso natural al que se le puede sacar provecho económico sin necesidad de hacer grandes inversiones de dinero.

Del recurso al cual se hace mención es a la diversidad de flora y fauna del lugar, específicamente a la variedad de aves que pueden ser escuchadas a lo largo del día; basta con caminar por la zona para escuchar de fondo el canto de varias especies de aves y ni que decir cuando la persona decide adentrarse en la montaña. Es por lo que se considera que al crear un lugar de hospedaje con senderos que permita a los huéspedes disfrutar de la vegetación del lugar que seguramente llamará la atención de los visitantes al consultar las opciones de hospedaje.

De la mano con lo anterior, se plantea la idea de un centro de hospedaje amigable con el ambiente, debido a que los hoteles en Sierpe no presentan este tipo de características, a diferencia de otras partes del cantón, lo cual significa una desventaja comparativa si se considera que los turistas se preocupan cada vez más por hacer turismo responsable, inclinándose por opciones de hospedaje cuyo impacto al ambiente sea mínimo, esto sin dejar de lado la importancia que representa el que los dueños de negocios como los hoteles, hagan conciencia por preservar los recursos naturales y la belleza escénica del cantón; por ende, con la creación de este hotel y mediante la implementación de ciertas acciones que cuiden el ambiente, se busca predicar con el ejemplo a los futuros y actuales hoteleros debido a la necesidad cada vez mayor de cuidar el entorno en el que se desenvuelven diariamente y de ser conscientes sobre el uso adecuado de los recursos naturales, sin afectar la comodidad de los huéspedes ni la rentabilidad del negocio.

En resumen, la idea del negocio de un hospedaje eco-amigable y de turismo rural surge ante la poca o inexistente oferta de este tipo de hoteles en la zona, a pesar de que las características del distrito seleccionado permiten su creación y, por ende, la presente investigación busca conocer un estudio de la factibilidad y viabilidad para implementar este tipo de hospedaje en el distrito de Sierpe.

Por tal motivo según lo antes descrito y en análisis a las tendencias actuales, se toma la decisión de realizar un estudio de prefactibilidad para implementar un servicio de hospedaje eco-amigable y a la vez turístico que permita brindar a las personas una experiencia de cultural sobre la ganadería y además del disfrute del entorno ambiental ecológico, que ofrece el distrito de Sierpe, el cual es muy rico en vegetación, flora y fauna, permitiendo a los visitantes, realizar actividades recreativas como caminatas por senderos internos de la finca, avistamiento de aves, pesca a las cercanías del río Sierpe,



conocer el proceso interno de cuidado y desarrollo del ganado etc. E. Cortés (comunicación personal, 18 de febrero del 2022)

### **1.3 Formulación del problema**

Mediante lo analizado en los antecedentes, determinamos que el cantón de Osa cuenta con un gran potencial para el planteamiento de proyectos innovadores y de impacto eco amigable, esto debido a sus reseñas históricas, las cuales nos hablan de una extensión territorial rica en biodiversidad y de crecimiento del desarrollo socioeconómico, además de que este tipo de propuestas forman parte de las tendencias actuales como parte de incentivos para la conservación de recursos naturales y protección al medio ambiente, por lo que se pretende se convierta en una zona de alta atracción turística.

Como parte de la elaboración de la presente investigación, tendrá como propósito desarrollar los respectivos estudios de: mercado, legal, ambiental, técnico, administrativo y financiero, los cuales forman parte del desarrollo de un estudio de prefactibilidad, con el fin de analizar la viabilidad y rentabilidad de la ejecución del proyecto Rancho Cortés Ecolodge and Tours, donde se plantea la siguiente pregunta:

¿Es factible la apertura de un centro de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly, en el cantón de Osa, durante los meses de setiembre a diciembre del año 2022?

### **1.4 Objetivos**

En los siguientes apartados se exponen el objetivo general y específicos de la investigación en desarrollo.

#### ***1.4.1 Objetivo general***

Elaborar un estudio de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly de turismo rural en el distrito de Sierpe, Osa para el año 2022.

#### ***1.4.2 Objetivos Específicos***

Efectuar un estudio de mercado para determinar el comportamiento del entorno económico del proyecto.

Elaborar un estudio legal que establezca los requerimientos tributarios, legales y de funcionamiento necesarios para el proyecto.

Determinar mediante un estudio ambiental los requerimientos esenciales para el desarrollo del proyecto según la normativa actual.

Elaborar un estudio técnico que identifique los requerimientos técnicos, logísticos y de inversión necesarios para el proyecto.

Identificar mediante un estudio administrativo los procesos y recursos requeridos en el proyecto.

Desarrollar un estudio financiero que determine la viabilidad y rentabilidad del proyecto.

## **1.5 Alcances y delimitaciones**

### ***1.5.1 Geográficos***

Este proyecto se desarrollará en la ganadería Rancho Cortés, ubicada en la comunidad la Hacienda, cantón Osa, distrito Sierpe.

### ***1.5.2 Temporales***

La ejecución del plan de negocio para la empresa Rancho Cortés Ecolodge and tours, se realiza con la finalidad de que tenga una cobertura durante los meses de setiembre a diciembre del año 2022.

### ***1.5.3 Temáticos***

Este proyecto se basa en las siguientes temáticas;

Estudio de mercado: Estudio para determinar la oferta y demanda del producto o servicio dentro de un área determina.

Estudio financiero: Estudio para determinar la capacidad financiera con la que se cuenta antes y durante la ejecución del proyecto.

Estudio organizacional: Estudio de la estructura organizacional con la que va a contar la empresa.

Estudio ambiental: Estudio que determina la viabilidad ambiental con la que cuenta el proyecto.

Estudio técnico: Todo el desarrollo de datos técnicos con los que cuenta el proyecto antes y durante su ejecución,

Estudio legal: Estudio de viabilidad legal del proyecto, el cual debe ajustarse a las normativas vigentes.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

## 2. Marco teórico

### 2.1 Marco situacional

El presente estudio de prefactibilidad se va a ubicar en el cantón de Osa, mismo nos revela la siguiente información a través de su página oficial en Gobierno Local Osa - características:

Este es el cantón número 5 de la provincia de Puntarenas, Costa Rica. Fue creado mediante la Ley # 31 del 26 de junio de 1914. La cabecera de cantón es Ciudad Cortés (también conocida como Puerto Cortés). Su extensión territorial es 1,930.24km<sup>2</sup>, y su población, según fuente del Instituto Nacional de Estadística y Censo de Costa Rica 2016, es de 30,472 habitantes. Actualmente posee seis distritos: Ciudad Cortés, Palmar, Sierpe, Bahía Ballena, Piedras Blancas y Drake. Los límites del Cantón de Osa son: norte: con el Río Barú, sur: con el Océano Pacífico, este: con el Río Esquinas, Oeste: con Quebrada La Iguana. Limita con los Cantones: norte: Aguirre, noreste: Buenos Aires y Pérez Zeledón, sureste: Golfito. (Municipalidad de Osa, s.f., párr.2).

Este proyecto se va a realizar en el distrito de Sierpe, ya que aquí se ubica la propiedad donde se pretende establecer la empresa, además de ser una zona con una gran actividad turística por su flora y fauna fácil de identificar, sin mencionar también la atracción de visitantes y pescadores al río Sierpe, mismo que se extiende por todo este territorio y desemboca en el Océano Pacífico, lugar donde se realizan actividades como tours operadores de avistamiento de ballenas y delfines, lo que constituyen en datos importantes para la empresa y deberán ser tomados en cuenta si el proyecto llegara a concretarse posteriormente.

Cabe destacar que el presente proyecto no se limita únicamente al distrito de Sierpe, sino que busca tener un área de influencia en el mercado de turismo rural y ecológico del cantón de Osa, atrayendo turistas nacionales -locales o de otras partes del país- e internacionales, que busquen un tipo de hospedaje en donde se tengan prácticas eco-amigables y que se pueda practicar algún tipo de actividad física-recreativa-educativa al interior de las instalaciones.

## 2.2 Marco teórico

En el presente apartado del trabajo de investigación, se detallarán algunos temas y definiciones teóricas, los cuales hacen referencia a la conformación de un estudio de prefactibilidad, con el fin de hacernos de conocimiento sobre algunos términos y definiciones.

La naturaleza de toda administración consiste en planear, organizar, dirigir, controlar y evaluar los procedimientos que se ejecuten por parte de una organización, con el fin de trazar metas y objetivos de manera más efectiva y eficiente, minimizando los posibles riesgos de materialización de errores en tiempo, forma y costos.

Cuando nos referimos a un proyecto se debe tomar en cuenta que:

Un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema, la cual tiende a resolver una necesidad humana. En este sentido puede haber diferentes ideas, inversiones de monto distinto, tecnología y metodologías con diverso enfoque, pero todas ellas destinadas a satisfacer las necesidades del ser humano en todas sus facetas, como pueden ser: educación, alimentación, salud, ambiente, cultura, etcétera.

El proyecto de inversión es un plan que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o un servicio, útil a la sociedad.

La evaluación de un proyecto de inversión, cualquiera que este sea, tiene por objeto conocer su rentabilidad económica y social, de tal manera que asegure resolver una necesidad humana en forma eficiente, segura y rentable. Sólo así es posible asignar los recursos económicos a la mejor alternativa. (Baca, 2013, P.2)

Particularmente, para la presente propuesta y tomando en cuenta que la actividad turística ha ido evolucionando, dando paso al surgimiento del turismo rural y el ecoturismo, como respuesta a la continua masificación de la vida urbana, el desmejoramiento de la calidad de vida y la necesidad de nuevos espacios de ocio relativamente cercanos que, se entenderá por turismo rural las actividades desarrolladas:

En espacios rurales, centrado en la combinación de atractivos naturales, culturales y agrícolas, que potencia el desarrollo endógeno por medio de la creación y el fortalecimiento de pequeñas y medianas empresas y que favorece el manejo sostenible de los recursos naturales y culturales.” (Morera, 2006, p.5)

### ***2.2.1 Estudio de mercado***

Según nos menciona Baca en su libro un estudio de mercado forma parte del inicio de una investigación formal del estudio. Donde se abarcan la cuantificación de la oferta y demanda, análisis de precios y el estudio de la comercialización. (2013, P.5)

Con respecto a la cuantificación, deberán tomar en cuenta lo siguiente:

Aunque la cuantificación de la oferta y la demanda pueda obtenerse fácilmente de fuentes de información secundarias en algunos productos, siempre es recomendable la investigación de las fuentes primarias, ya que proporcionan información directa, actualizada y mucho más confiable que cualquier otra fuente de datos. (Baca, 2013, P.6)

Cuando hablamos de un estudio de mercado según Sapag uno de los factores más críticos en el estudio de proyectos es la determinación de su mercado, debido a que acá nos encontraremos la cuantía de su demanda, así como ingresos, costos e inversiones. (2008, P.26)

De manera más precisa Sapag nos menciona lo siguiente:

El estudio de mercado es más que el análisis y la determinación de la oferta y demanda, o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación pueden preverse simulando la situación futura y especificando las políticas y los procedimientos que se utilizarán como estrategia comercial. Pocos proyectos son los que explican, por ejemplo, la estrategia publicitaria, la cual tiene en muchos casos una fuerte repercusión, tanto en la inversión inicial –cuando la estrategia de promoción se ejecuta antes de la puesta en marcha del proyecto– como en los costos de operación, cuando se define como un plan concreto de acción. (2008, P.26)

Por otro lado, Baca nos menciona que:

El estudio de mercado también es útil para prever una política adecuada de precios, estudiar la mejor forma de comercializar el producto y contestar la primera pregunta importante del estudio: ¿existe un mercado viable para el producto que se pretende elaborar? Si la respuesta es positiva, el estudio continúa. Si la respuesta es negativa, se plantea la posibilidad de un nuevo estudio más preciso y confiable; si el estudio hecho ya tiene esas características, lo recomendable sería detener la investigación. (2013, P.6)

Por último, según un estudio previo de las opciones de hospedaje en sitios de internet se logró determinar que la mayoría de las opciones de hospedaje con estas características presentan un costo elevado, generalmente fuera del alcance de las personas residentes del cantón, cuyos ingresos son un poco más limitados, es por ello que este centro de hospedaje eco-amigable busca posicionarse como una alternativa para los turistas locales, con tarifas accesibles y descuentos especiales para residentes de la zona.

### ***2.2.2 Estudio de técnico***

Cuando hablamos de un estudio técnico, nos referimos a la investigación de la información que deberá ser cuantificada para analizarse los costos de operación de un proyecto.

En palabras de Sapag:

Una de las conclusiones de este estudio es que se deberá definir la función de producción que optimice el empleo de los recursos disponibles en la producción del bien o servicio del proyecto. De aquí podrá obtenerse la información de las necesidades de capital, mano de obra y recursos materiales, tanto para la puesta en marcha como para la posterior operación del proyecto.

En particular, con el estudio técnico se determinarán los requerimientos de equipos de fábrica para la operación y el monto de la inversión correspondiente. Del análisis de las características y especificaciones técnicas de las máquinas se precisará su disposición en planta, la que a su vez permitirá hacer una dimensión de las necesidades de espacio físico para su normal operación, en consideración con las normas y principios de la administración de la producción. (2008, P.25)



Según nos menciona Baca (2013) el estudio técnico puede subdividirse en cuatro partes, definidas como: Determinación del tamaño óptimo, ingeniería del proyecto, determinación de la localización óptima de la planta y análisis administrativo, organizativo y legal. Es esencial la determinación de un tamaño ideal, aunque es difícil su determinación si sus técnicas son iterativas, su tamaño depende de los turnos a trabajar pues para determinados equipos su producción varía de acuerdo con la cifra de turnos que se labore, hasta este momento se necesita plantear series de alternativas cuando se desconoce del todo el método que se manejará.

Con base en la determinación de la colocación óptima del proyecto, en primer lugar, se debe de tener en consideración tanto los factores cuantitativos como el monto en materia prima y producto determinado, sin dejar atrás los factores cualitativos como el clima, apoyos fiscales, la actitud de la comunidad, entre más... Deben ser integrales, si son realizados desde una perspectiva sus resultados como tal serán no satisfactorios.

Existen varios procesos productivos opcionales, conocidos como los muy automatizados y los manuales. La deliberación de ellos dependerá mayormente de la disponibilidad del capital, aquí se engloban otros estudios, como lo son el análisis y la elección de equipos necesarios, con base en la tecnología escogida formarán la empresa la distribución física de tales equipos en la planta como también la propuesta a nivel general en la que se calculan todas las áreas.

Con el fin de profundizarnos más en el concepto Baca nos dice lo siguiente:

Algunos de los aspectos que no se analizan con profundidad en los estudios de factibilidad son el organizativo, el administrativo y el legal. Esto se debe a que son considerados aspectos que por su importancia y delicadeza merecen ser tratados a fondo en la etapa de proyecto definitivo. Esto no implica que deba pasarse por alto, sino, simplemente, que debe mencionarse la idea general que se tiene sobre ellos, pues de otra manera se debería hacer una selección adecuada y precisa del personal, elaborar un manual de procedimientos y un desglose de funciones, extraer y analizar los principales artículos de las distintas leyes que sean de importancia para la empresa, y como esto es un trabajo delicado y minucioso, se incluye en la etapa de proyecto definitivo. (2013, P.6)

Asimismo, según las definiciones del Instituto Costarricense de Turismo este centro de hospedaje será una posada de turismo rural por ser un establecimiento con mínimo tres habitaciones -

5 en total-, todas con baño privado, ubicado en una zona rural y administrado por una familia, será un emprendimiento de relevancia para reactivar la economía de la comunidad al buscar generar encadenamientos económicos con los productores, artesanos y trabajadores locales.

### **2.2.3 Estudio Ambiental**

Como nos menciona en su libro Sapag:

Un enfoque de la gestión ambiental sugiere introducir en la evaluación de proyectos las normas ISO 14000, las cuales consisten en una serie de procedimientos asociados con dar a los consumidores una mejora ambiental continua de los productos y servicios que proporcionará la inversión, asociada con los menores costos futuros de una eventual reparación de los daños causados sobre el medio ambiente. Éstos se diferencian de las normas ISO 9000, que sólo consideran las normas y procedimientos que garanticen a los consumidores que los productos y servicios que provee el proyecto cumplen y seguirán cumpliendo con determinados requisitos de calidad. (2008, P.31)

La viabilidad ambiental busca determinar el impacto que la implementación del proyecto tendría sobre las variables del entorno ambiental como, por ejemplo, los efectos de la contaminación. Esta viabilidad abarca todas las anteriores, por cuanto tiene interferencias técnicas (selección del sistema de evacuación de residuos), legales (cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental) y económicas (la selección de normas de aceptabilidad del proyecto como, por ejemplo, el tamaño de un edificio de estacionamientos para alquiler en función del impacto vial máximo permitido. (Sapag, 2011, pág. 25).

La Universidad de Costa Rica, a través de sus medios digitales nos comunica lo siguiente:

Corresponde a un estudio técnico destinado a identificar e interpretar, así como a predecir, los efectos que una actividad, obra o proyecto, puedan causar al ambiente, cuantificando y ponderando los resultados conduciendo a un dictamen que ayude a aprobar o rechazar el proyecto, incluyendo las recomendaciones para enmendar las fallas en que se incurran. (Universidad de Costa Rica, 2020, párr.1)

Costa Rica es un líder mundial en materia ambiental gracias a sus políticas y legislación emitida en pro de la conservación de su biodiversidad, lo cual le ha proporcionado el título de país verde y ecológico.

En el país existe un programa que se llama pago por servicios ambientales (PSA), mismo corresponde a un fondo destinado por el estado bajo el nombre (Fonafifo), para los propietarios de fincas que establecen plantaciones forestales, sistemas agroforestales y/o realizan proyectos de regeneración natural, bajo el fin de promover e incentivar la protección al medio ambiente, biodiversidad y reducción al impacto del cambio climático. (Oficina Nacional Forestal, 2022, párr.1)

Algunos de los factores ambientales que se deben tomar en cuenta para la creación de este proyecto son:

La Municipalidad de Osa y el sistema costarricense de información jurídica a través de sus medios digitales, nos comunica lo siguiente:

Uso de suelo, Municipalidad de Osa: con este documento que emite la Municipalidad se informa el uso que se le podrá dar a un inmueble considerando características específicas según su ubicación geográfica, de conformidad con lo establecido en el Plan Regulador Territorial del cantón. (Municipalidad de Osa, plan regulador, 2021, párr.1).

Así como la normativa que rige la materia; de acuerdo con lo establecido en el Art. No. 1. Ley No. 4240 a ser: “Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada en él o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento”. (Sistema Costarricense de Información Jurídica, 2010, párr.1).

Viabilidad (licencia) Ambiental (VLA), Ministerio Nacional de Ambiente y Energía:

La condición de armonización o de equilibrio aceptable, desde el punto de vista de carga ambiental, entre el desarrollo y ejecución de una actividad, obra o proyecto y sus impactos ambientales potenciales y el ambiente del espacio geográfico donde se desea implementar; de acuerdo con el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA). Decreto N.º 31849-MINAE-S- MOPT-MAG-MEIC, Artículo 45.

Las regulaciones ambientales, impuestas por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación, Área de Conservación Osa; en materia de protección del medio ambiente, Áreas Silvestres Protegidas

(ASP) y sus afluentes como la corta de Manglar o árboles de ASP, la contaminación de agua y la contaminación de residuos.

#### **2.2.4 Estudio legal**

Una vez avanzado, es fundamental definir la factibilidad legal al proyecto, de este lado es necesario establecer todas las regulaciones de origen legal que podrían influir en el desarrollo propio de acuerdo con su ubicación geográfica y las diferentes normas legales que se deben acatar inicialmente. “Uno de los efectos más directos de los factores legales y reglamentarios se refiere a los aspectos tributarios.” (Spag, 2011, P.29)

Spag nos menciona el concepto en su libro:

El otorgamiento de permisos y patentes, en las tasas arancelarias diferenciadas para tipos distintos de materias primas o productos terminados, o incluso en la constitución de la empresa que llevará a cabo el proyecto, la cual tiene exigencias impositivas distintas según sea el tipo de organización que se seleccione. (2011. P.29)

#### **2.2.5 Estudio administrativo**

Un estudio administrativo nos referimos a la investigación de los factores propios de la actividad ejecutiva de la administración, tales como lo son: planear, organizar, dirigir y controlar.

Según cada proyecto se deberá definir una estructura organizativa la cual sea la que más se adapte a los requerimientos de la posterior operación, por lo que debemos de conocer su estructura para poder definir los perfiles para cada puesto de trabajo requerido, con el fin de contar con el personal más idóneo y capacitado, para poner en marcha nuestro proyecto, de tal forma nos permita ahorrar en costos de operación y mayor efectividad laboral. (Sapag, 2011, P.28)

#### **2.2.6 Estudio financiero**

En la etapa final de un proyecto de prefactibilidad, llevaremos a cabo el estudio financiero respectivo, con el objetivo de ordenar y sistematizar la información económica que suministraron las etapas anteriores.

En palabras de Sapag, podemos decir que:

La sistematización de la información financiera consiste en identificar y ordenar todos los ítems de inversiones, costos e ingresos que puedan deducirse de los estudios previos. Sin embargo, y debido a que no se ha proporcionado toda la información necesaria para la evaluación, en esta etapa deben definirse todos aquellos elementos que debe suministrar el propio estudio financiero. El caso clásico es el cálculo del monto que debe invertirse en capital de trabajo o el valor de desecho del proyecto.

Las inversiones del proyecto pueden clasificarse, según corresponda, en terrenos, obras físicas, equipamiento de fábrica y oficinas, capital de trabajo, puesta en marcha y otros. Puesto que durante la vida de operación del proyecto puede ser necesario incurrir en inversiones para ampliaciones de las edificaciones, reposición del equipamiento o adiciones de capital de trabajo, será preciso presentar un calendario de inversiones y reinversiones que puede elaborarse en dos informes separados, correspondientes a la etapa previa a la puesta en marcha y durante la operación. También se deberá proporcionar información sobre el valor residual de las inversiones. (Sap, 2011, P.30)

El autor Baca (2013) nos menciona que, a partir de los estudios de ingeniería se comienza con la determinación de los costos totales, dado a que estos dependen de la tecnología elegida. Se da continuación a la inversión inicial en cuanto a la determinación de la depreciación y amortización.

Asimismo, es importante el cálculo del capital de trabajo ya que no solo es parte de la inversión inicial si no que no está sujeto a depreciación ni a amortización esto con base en su naturaleza líquida. Aunque los aspectos no sirven de base para lo que será la próxima etapa, que será la evaluación económica. La determinación de la tasa de rendimiento mínima aceptable, así como también el cálculo de los flujos netos de efectivo, estos mencionados se calculan con o sin financiamiento. Así pues, los flujos provienen del estado de resultados proyectados. (Baca, 2013)

Por tanto, es necesario mostrar cómo funciona y cómo se aplica en el estado de resultados cuando se habla de financiamiento, ya que modifica los flujos netos de efectivo, asimismo, se selecciona un plan de financiamiento mostrando su cálculo tanto en el pago del capital como en la forma de pagar.

Con palabras propias del autor Baca:

Es interesante incluir en esta parte el cálculo de la cantidad mínima económica que se producirá, llamado *punto de equilibrio*. Aunque no es una técnica de evaluación, debido a las desventajas metodológicas que presenta, sí es un punto de referencia importante para una empresa productiva la determinación del nivel de producción en el que los costos totales igualan a los ingresos totales. (2013, P.7)

Determinación de costos, según Baca:

Debido a su amplia utilización, pero se puede decir que el costo es un desembolso en efectivo o en especie hecho en el pasado, en el presente, en el futuro o en forma virtual. Vea algunos ejemplos: los costos pasados, que no tienen efecto para propósitos de evaluación, se llaman *costos hundidos*, a los costos o desembolsos hechos en el presente (tiempo cero) en una evaluación económica se les llama inversión, en un estado de resultados pro-forma o proyectado en una evaluación, se utilizarían los *costos futuros* y el llamado *costo de oportunidad* sería un buen ejemplo de costo virtual, así como también lo es el asentar cargos por depreciación en un estado de resultados, sin que en realidad se haga un desembolso. (2013, P.171)

Costos de producción: nos referimos a un reflejo de las determinaciones realizadas en el estudio técnico. Un error material se atribuye generalmente a un error de cálculos en el estudio técnico.

Menciona el autor Baca lo siguiente:

Los costos de producción se anotan y determinan con las siguientes bases: costo de materia prima, costos de mano de obra, envases, costos de energía eléctrica, costos de agua, combustibles, control de calidad, mantenimiento, cargos de depreciación y amortización, otros costos, costos para combatir la contaminación. (2013, P.173)

Como parte de la investigación se realiza mención de otros costos, tales como:

Costos de administración: Mismos corresponden a la función administrativa que se realiza dentro de la organización.

Costos de ventas: Estos costos se generan durante el proceso de colocación de un producto o servicio a disposición de un consumidor o intermediario.

Costos financieros: Se genera por medio de interés en relación con capitales obtenidos por medio de créditos.

Inversión total inicial: La inversión inicial en palabras de Baca:

Comprende la adquisición de todos los activos fijos o tangibles y diferidos o intangibles necesarios para iniciar las operaciones de la empresa, con excepción del capital de trabajo.

Se entiende por activo tangible (que se puede tocar) o fijo, a los bienes propiedad de la empresa, como terrenos, edificios, maquinaria, equipo, mobiliario, vehículos de transporte, herramientas y otros. Se le llama fijo porque la empresa no puede desprenderse fácilmente de él sin que ello ocasione problemas a sus actividades productivas (a diferencia del activo circulante). (2013, P.175)

Depreciaciones y amortizaciones: en palabras del autor Baca:

El término depreciación tiene exactamente la misma connotación que amortización, pero el primero sólo se aplica al activo fijo, ya que con el uso estos bienes valen menos; es decir, se deprecian; en cambio, la amortización sólo se aplica a los activos diferidos o intangibles, ya que, por ejemplo, si se ha comprado una marca comercial, ésta, con el uso del tiempo, no baja de precio o se deprecia, por lo que el término amortización significa el cargo anual que se hace para recuperar la inversión. (2013, P.175)

Punto de equilibrio: Es el punto por el cual una la organización debe mantenerse por encima de este o de alguna forma no ser inferior al mismo, debido a que aquí se marca la diferencia entre la materialización de utilidades o pérdidas.

En palabras de Baca:

Es el nivel de producción en el que los ingresos por ventas son exactamente iguales a la suma de los costos fijos y los variables. En primer lugar, hay que mencionar que esta no es una técnica

para evaluar la rentabilidad de una inversión, sino que solo es una importante referencia por tomar en cuenta; además, tiene las siguientes desventajas:

a) Para su cálculo no se considera la inversión inicial que da origen a los beneficios proyectados, por lo que no es una herramienta de evaluación económica.

b) Es difícil delimitar con exactitud si ciertos costos se clasifican como fijos o como variables, y esto es muy importante, pues mientras los costos fijos sean menores se alcanzará más rápido el punto de equilibrio. Por lo general se entiende que los costos fijos son aquellos independientes del volumen de producción, y que los costos directos o variables son los que varían directamente con el volumen de producción; aunque algunos costos, como salarios y gastos de oficina, pueden asignarse a ambas categorías. En el caso práctico presentado al final del capítulo se clasifican los costos y se calcula el punto de equilibrio.

c) Es inflexible en el tiempo, esto es, el equilibrio se calcula con unos costos dados, pero si éstos cambian, también lo hace el punto de equilibrio. Con la situación tan inestable que existe en muchos países, y sobre todo en México, esta herramienta se vuelve poco práctica para fines de evaluación. (2013, P.179)

Métodos de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero en el tiempo:

Valor presente neto (VPN); Corresponde al valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial.

En palabras de Baca:

La definición del valor presente neto ya tiene sentido. Sumar los flujos descontados en el presente y restar la inversión inicial equivale a comparar todas las ganancias esperadas contra todos los desembolsos necesarios para producir esas ganancias, en términos de su valor equivalente en este momento o tiempo cero. Es claro que para aceptar un proyecto las ganancias deberán ser mayores que los desembolsos, lo cual dará por resultado que el VPN sea mayor que cero. Para calcular el VPN se utiliza el costo de capital o TMAR. (Baca, 2013, P.208)

Tasa interna de rendimiento (TIR): es la tasa de descuento por la cual el VPN es igual a cero. Es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial.

Método costo-beneficio: El autor Baca, nos comenta lo siguiente:



Una forma alternativa de evaluar económicamente un proyecto es mediante el método costo-beneficio, el cual consiste en dividir todos los costos del proyecto sobre todos los beneficios económicos que se van a obtener. Si se quiere que el método tenga una base sólida, tanto costos como beneficios deberán estar expresados en valor presente. No se trata entonces de sumar algebraicamente todos los costos, por un lado, y beneficios del proyecto por otro lado, sin considerar el cambio del valor del dinero a través del tiempo.

Este método fue originalmente utilizado en proyectos sociales con apoyo gubernamental, cuando no era necesario que las inversiones del gobierno fueran económicamente rentables, de ahí el nombre de costo-beneficio; para aceptar un proyecto de inversión, el cociente debería tener un valor de uno, lo cual indicaba que no era necesaria la rentabilidad económica de la inversión, simplemente era necesario que se recuperaran los costos en que se había incurrido. (2013, P.212)

Periodo de recuperación (PP): Baca nos dice que determina el número de periodos que son requeridos para la recuperación de una inversión inicial de un proyecto, por medio de flujos de efectivo proyectados. (2013, P.212)

La fórmula de reembolso presenta algunos defectos bastante evidentes, entre ellos, no toma en consideración el valor del dinero a través del tiempo, sólo se concentra en la recaudación dentro del periodo de reembolso, la recaudación de los años posteriores es ignorada. A pesar de estas desventajas, este método se sigue utilizando en algunos casos, por ejemplo, si una empresa tiene poco efectivo, el administrador financiero podrá recurrir al método de periodo de recuperación para dar énfasis a aquellas inversiones que devuelvan los fondos más rápido. (Baca, 2013, P.212)

## CAPÍTULO III

### MARCO METODOLÓGICO

### **3. Marco metodológico.**

Siguiendo lo planteado por Hurtado, J. (2007), por metodología se comprende el estudio de las formas en las que determinado asunto se puede llevar a cabo, algo similar a Hernández, Fernández y Batista (2007), quienes entienden por metodología al: “Plan o estrategia que se desarrolla para obtener la información que se requiere en una investigación” (p. 158).

#### **3.1 Tipo de investigación**

Por la naturaleza del presente estudio, el cual pretende obtener datos cuantificables para determinar si existiría aceptación en el mercado meta ante la apertura de un hospedaje ecológico de turismo rural en Sierpe, Osa y la interpretación de los datos obtenidos, se desarrollarán los conceptos de enfoques metodológico-cuantitativos y cualitativos para identificar cuál se adapta mejor a la presente investigación.

##### ***3.1.1 Enfoque metodológico.***

Todas las investigaciones que se llevan a cabo, debido a su naturaleza, parten de dos enfoques metodológicos, el cuantitativo y cualitativo, el primero se relaciona con las Ciencias Exactas y el segundo tiende a relacionarse con las Ciencias Sociales, pero, cualquiera sea el enfoque, ambos son representaciones del posicionamiento del investigador frente al fenómeno por investigar y en ocasiones suelen realizarse investigaciones que abarcan los dos enfoques con el propósito de hacer la investigación más “completa”. A continuación, se definirá brevemente qué significa cada uno.

##### ***3.1.2 Enfoque cuantitativo***

La investigación con enfoque cuantitativo es aquella en la que se recogen y analizan datos cuantitativos (datos medibles) sobre variables con el fin de establecer pautas de comportamiento y probar teorías. (Universidad para la cooperación Internacional, s.f., p.4).

Este tipo de investigaciones tienden a ser más estructuradas, objetivas y ayudan a reducir el sesgo de investigación, los resultados obtenidos, a la hora de ser analizados, suelen ser presentados en

gráficos, porcentajes u otras representaciones estadísticas debido a que son obtenidos de datos medibles.

El enfoque cuantitativo se enfoca en el comportamiento de una persona respondiendo preguntas como ¿cuántas? ¿Con qué frecuencia? Y ¿En qué medida? Además, es secuencial y probatorio, por lo que no permite que se aludan etapas.

Para obtener la información requerida, en el método cuantitativo se les solicita a las personas responder a preguntas previamente elaboradas, para ello se emplean una serie de técnicas para obtener datos objetivos como son las siguientes:

Entrevistas personales: se realizan cara a cara y se suelen aplicar a un muestreo de población como familias, empresas u otro tipo de organizaciones y personas.

Encuestas telefónicas: lo mismo que las personas, con la importancia dirigirse con precisión al perfil bien definido del informante.

Encuestas autoadministradas por internet: estas son a base de datos online con email y un enlace que lleva a una encuesta.

### **3.1.3 Investigación cualitativa**

La investigación cualitativa es un método de investigación empleado para recoger y evaluar datos no estandarizados (no numéricos). En la mayoría de los casos se utiliza una muestra pequeña y no representativa con el fin de obtener una comprensión más profunda de sus criterios de decisión y de su motivación. (Qualtrics.xm, s.f.). Para Barrantes E., (2007), la investigación cualitativa “Estudia especialmente, los significados de las acciones humanas y de la vida social. Utiliza la metodología interpretativa (etnografía, fenomenológica, interaccionismo simbólico, etc.) Su interés se centra en el descubrimiento del conocimiento. El tratamiento de los datos es generalmente cualitativo. (p. 65). En resumen, la investigación cualitativa ayuda a comprender el porqué, cómo o de qué manera subyacente se da una determinada acción o comportamiento.

## **3.2 Tipos de estudio.**

En este apartado se definirá el tipo de estudio de la investigación en curso, según los objetivos que se desean alcanzar. Debido a la naturaleza del presente proyecto de investigación, el cual pretende el estudio de prefactibilidad de un hospedaje ecológico de turismo rural en el Sierpe, Osa, dará énfasis a los siguientes tipos de investigación (cualitativa y cuantitativa), a ser: la investigación de enfoque mixto.

### ***3.2.1. Investigación exploratoria***

Los estudios exploratorios pretenden indagar sobre un fenómeno poco conocido, ya sea por su novedad o porque no se han realizado estudios al respecto.

Cuando hablamos de investigación exploratoria, los autores Hernández, Fernández y Baptista (2014) nos mencionan en su libro:

Los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. Es decir, cuando la revisión de la literatura reveló que tan sólo hay guías no investigadas e ideas vagamente relacionadas con el problema de estudio, o bien, si deseamos indagar sobre temas y áreas desde nuevas perspectivas. (p.79)

La investigación exploratoria requiere de un exhaustivo y laborioso proceso de recolección de datos en el campo, donde se aplican instrumentos estructurados (tales como registros anecdóticos y entrevistas en profundidad) y variedades de fuentes para recolectar la mayor cantidad de información posible con respecto a diversos eventos.

### ***3.2.2 Investigación descriptiva***

Las investigaciones descriptivas según Hernández, Fernández y Baptista (2014) son “Los estudios descriptivos, buscan especificar propiedades, características y rasgos importantes de cualquier fenómeno que se analice.” (p.92), teniendo como objeto la descripción precisa del evento de estudio.

Los cuestionamientos que se realizan bajo este tipo de estudio suelen responder a las preguntas quién, qué, dónde, cuándo, cuántos. Para esta investigación se empleará la investigación descriptiva,

ya que tiene como objetivo describir y conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes de nuestra población meta, procesos y personas que participan en el estudio.

### ***3.2.3. Investigacion Evaluativa***

Según (Herrerias, 2003), La investigación evaluativa ha ido perfilándose como una metodología concreta en los últimos años, esta metodología queda delimitada por;

Una terminología propia, un conjunto de herramientas conceptuales y analíticas específicas, y unos procesos y fases también específicos. Además de ello se constituye como un campo innovador de investigación donde convergen poderosos avances alrededor de la evaluación y de la investigación misma. (p.361)

Rivas (2010) nos menciona que, la investigación evaluativa se desarrolla como un modelo pertinente de valoración de proyectos sociales y especialmente educativos, dada su flexibilidad y rigurosidad en términos de tiempo, espacio, actores, objetivos y resultados. Para otros investigadores como Ruthman, (citado por Cook y Reichardt, 2005), es un proceso de aplicar procedimientos científicos para acumular evidencia válida y fiable sobre la manera y grado en que un conjunto de actividades específicas produce resultados o efectos concretos. (p.735)

## **3.3. Sujetos y fuentes de información**

### ***3.3.1 Sujetos de información***

Los sujetos de información son las personas físicas o jurídicas que proveen la información, en el caso de la investigación en curso, los sujetos de información serán las personas consultadas en el Cantón de Osa, el cual es altamente visitados tanto por turistas nacionales como extranjeros, pero para esta investigación se realizarán encuestas a 383 personas en la cercanía del río Sierpe en el sitio anteriormente mencionado, resguardando todos los protocolos necesarios para evitar la propagación del covid-19, resguardando así la salud de los visitantes y de los encuestadores.

Pero además de eso, también se recurrirá a informes de labores o técnicos de organizaciones estatales para comprender la situación actual del mercado en el que se pretende llevar a cabo el estudio de prefactibilidad, como los informes del Banco Central, del Instituto Costarricense de Turismo o el Instituto Nacional de Censos y Estadística.

Adicionalmente, se le estarán aplicando estos instrumentos a personal Municipal encargado de los siguientes departamentos: servicios jurídicos, administración Tributaria, patentes y gestión ambiental.

Siguiendo lo planteado por María Silvestrini Ruiz y Jacqueline Vargas (2008), las fuentes secundarias de información contienen información primaria sintetizada y reorganizada en concordancia con los intereses del escritor o investigador. Este tipo de fuentes están especialmente diseñadas para facilitar y maximizar el acceso a las fuentes primarias o a sus contenidos.

Los encuestados deberán ser mayores de 18 años que como mínimo salgan una vez al año de paseo, nacionales o extranjeros.

### ***3.3.2 Fuentes de información***

Cuando hablamos de fuente de información, el autor Baca (2013) nos mencionan en su libro:

El estudio de mercado tiene como finalidad cuantificar el número de individuos, empresas y otras entidades económicas generadoras de una demanda que justifique la puesta en marcha de un determinado programa de producción de bienes o servicios, sus especificaciones y el precio que los consumidores estarían dispuestos a pagar por ellos.

La investigación de mercado debe proporcionar información que sirva de apoyo para la toma de decisiones y cumplir las siguientes características:

- La recopilación de la información debe ser sistemática.
- El método de recopilación será objetivo y no tendencioso.
- Los datos recopilados deberán contener siempre información útil.
- El resultado de la investigación servirá de base para tomar decisiones.

Para ello se puede consultar la información escrita existente sobre el tema a través de: estadísticas gubernamentales, libros, revistas, datos de la propia empresa, internet y otros canales.

Estas fuentes son fáciles de encontrar, de bajo costo y pueden ayudar a formular diferentes hipótesis y contribuir así a planear la recopilación de datos. Algunas de las fuentes de información especializada son:

- Dependencias gubernamentales.
- Instituciones especializadas.
- Cámaras empresariales y asociaciones de industriales vinculados al giro.
- Dirección de cámaras empresariales y desarrollo regional. (p.16)

Para la realización de esta investigación se utilizaron dos tipos de fuentes: primarias y secundarias, las cuales se definen a continuación:

Las fuentes primarias contienen información según María Silvestrini Ruiz y Jacqueline Vargas es “original, que ha sido publicada por primera vez y que no ha sido filtrada, interpretada o evaluada por nadie más. Son producto de una investigación o de una actividad eminentemente creativa.” (2008, p.2)

En la investigación se van a usar los tipos de fuentes primarias y secundarias las cuales son fundamentales para lograr un análisis acerca de las preferencias de nuestro mercado objetivo. Las fuentes primarias serán todas aquellas las cuales sean tomadas directamente de instituciones del estado como lo son el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Ministerio de Hacienda y Banco Central de Costa Rica (BCCR)

Con respecto a las fuentes secundarias, algunas podrían formar parte de la información primaria, pero con la diferencia que la misma ya ha sido interpretada o evaluada, por tanto, nos referimos a fuentes como: documentos de investigación, Libros, Tesis, páginas de internet.

Siguiendo lo planteado por María Silvestrini Ruiz y Jacqueline Vargas (2008), las fuentes secundarias de información contienen información primaria sintetizada y reorganizada en concordancia con los intereses del escritor o investigador. Este tipo de fuentes están especialmente diseñadas para facilitar y maximizar el acceso a las fuentes primarias o a sus contenidos. (p.3)

Este tipo de información es típicamente contenida en libros, revistas, sitios web, documentales, noticias, pautas publicitarias, entre otros, específicamente, en este estudio de prefactibilidad se tomarán en cuenta reseñas de hoteles en sitios web, páginas de reservaciones en línea como trivago, hoteles.com, Airbnb, tesis que traten temas similares, artículos de revista sobre turismo ecológico y



turismo rural, así como la información recopilada de sitios web como la Municipalidad de Osa, páginas de turismo nacionales y extranjeras, etc.

### 3.4 Población y muestra.

Es común escuchar el término población en diferentes ámbitos, en estadística, se entiende por población al “conjunto total de individuos, objetos o medidas que poseen algunas características comunes observables en un lugar y en un momento determinado.” (Pita Fernández S, Pértega Díaz, S. 2001)

El tamaño que tiene una población es un factor de suma importancia durante el proceso de investigación estadística, su tamaño es dado por el número de elementos que constituyen la población, para esta investigación que se desarrolla, según el número de elementos, la población es finita, es decir, es posible saber la cantidad exacta de elementos que la componen.

El estudio de prefactibilidad para la implementación de un hospedaje ecológico de turismo rural en el distrito de Sierpe para el año 2022, conlleva una investigación de nicho del mercado y una muestra por valorar; la población meta son los turistas de la zona, se consideró pertinente el tomar los registros de visitación de los restaurantes a las cercanías del río Sierpe durante el 2019. Estos restaurantes se encuentran a escasos kilómetros de distancia del hospedaje que se planea crear, por lo que los visitantes perfectamente podrían desplazarse para hospedarse en Rancho Cortés Ecolodge and tours.

*Tabla 1. Distribución mercado meta.*

Población	Población Meta	Muestra
Visitantes del Río Sierpe	171562 visitantes (nacionales y extranjeros)	383

#### 3.4.1 Determinación de la muestra.

La siguiente fórmula determinará la muestra necesaria para llevar a cabo el estudio acerca del hospedaje ecológico de turismo rural en la comunidad de la Hacienda, Sierpe.

$$n = \frac{N \times Z^2 \times p \times q}{e^2 \times (N - 1) + Z^2 \times p \times q}$$

Siendo

N: Tamaño de la Población en estudio

Z: Nivel de Confianza

P: Probabilidad de Éxito

Q: Probabilidad de Fracaso

D: Precisión o Nivel de error

Para aplicar la fórmula de determinación de la muestra se suplantán los datos de la siguiente manera:

**n = x** Dato que se pretende averiguar

**Z= 1.96.** 1.96 es igual a un 95%, se utilizará un nivel de confianza alto para obtener un nivel de seguridad más alto en la investigación.

**p = 50%** . Equivalente a un 0.5 se utiliza debido a que es la primera encuesta aplicada para este proyecto.

**q = 50%** Equivalente a un 0.5 es la diferencia del valor de P y muestra la probabilidad de que la encuesta tenga un fracaso.

**N = 171.562** (unión de los visitantes del PNMB y el sitio arqueológico Finca 6)

**e = 5%** Este valor corresponde a la precisión o nivel de error, es un 5% equivalente a un 0.05.

no = 
$$\frac{171562 * (1,96)^2 * 0,5 * 0,5}{}$$

$$((171562- 1) * (0,05)^2) + ((1,96)^2 * 0,5 * 0,5)$$

$$n^{\circ} = 383$$

De acuerdo con la fórmula aplicada anteriormente se determinó que el tamaño de la muestra es de 383 personas que visitan las atracciones turísticas del río Sierpe en el cantón de Osa. Al ser el tamaño de la muestra grande se obtendrá un mayor porcentaje de éxito.

### 3.5 Descripción de los instrumentos

Los autores Gallardo, Y. Rodríguez M, Moreno, A. (1999), en su libro nos mencionan lo siguiente:

Supóngase que el investigador, motivado por el deseo de hacer un estudio muy riguroso y contando con los recursos suficientes, decide utilizar en su trabajo de indagación información primaria, por lo tanto, se dispone él mismo a diseñar los instrumentos para recolectar directa y personalmente los datos que necesita.

El investigador deberá tomar otra importante decisión: ¿Cuál de las diferentes técnicas para obtener información primaria es la más apropiada para el estudio que va a emprender? Existen en ciencias sociales y en otros estudios diversos instrumentos para tal propósito; los más conocidos son: la observación científica, la entrevista y la encuesta. (p.59)

Los instrumentos que se utilizarán para recopilar la información son:

#### 3.5.1. Observación.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2005):” La observación consiste en un registro sistemático, válido y confiable de comportamientos o conductas manifiestas. Puede utilizarse como instrumento de medición en muy diversas circunstancias” (p. 316). Esta herramienta se aplicará al sector hotelero en el distrito de Ciudad Cortés; para verificar si tienen hoteles ecológicos de turismo rural en el área y los rangos de precio de los hoteles en general.

### **3.5.2. Cuestionario**

Según nos menciona el autor Baca (2013), los cuestionarios se pueden definir como herramientas de investigación en donde se formulan una serie de preguntas, con el objetivo de recopilar información de parte de la investigación.

Lista de preguntas que permite conocer qué le gustaría al usuario consumir y cuáles son los problemas actuales en el abastecimiento de productos similares.

Aplicación de un cuestionario al usuario. Si en la evaluación de un producto nuevo lo que interesa es determinar qué le gustaría al usuario consumir y cuáles son los problemas actuales en el abastecimiento de productos similares, no existe mejor forma de saberlo que preguntar directamente a los interesados por medio de un cuestionario.

Esto se puede hacer por correo —lo cual es muy tardado—, por teléfono o por entrevistas personales. Resulta obvio que el último método es el mejor, pero también es el más costoso. (p. 37)

A como se mencionó anteriormente, los cuestionarios o encuestas serán aplicados a los visitantes de las cercanías del río Sierpe. Consta de 19 preguntas, siendo 4 de ellas abiertas y el resto cerradas, todas de importancia para la toma de decisiones.

### **3.5.3 Validez de la información**

Para comprobar la validez de la información, se necesitarán diferentes tipos de evidencia en funcional del contenido y criterios.

En el desarrollo de la encuesta estará conformada por parte de preguntas tipo abiertas y cerradas, las cuales se pretende proporcionen una información más veraz y precisa con respecto a las variables que se desarrollan en el proyecto.

Para tener validación sobre nuestra encuesta, la misma será presentada a un grupo de personas seleccionadas aleatoriamente, lo que nos permite obtener una retroalimentación de cuáles fueron las comprensiones o dudas que se generaron del cuestionario, con el fin de aplicar las correcciones necesarias para el uso adecuado en nuestra muestra poblacional.

Adicional, se cuenta con la intención de que dicha encuesta sea analizada por parte del tutor del presente estudio, de tal forma nos permita aportar mediante su criterio profesional la formulación de la misma y si cuenta con el enfoque adecuado de acuerdo con las variables y objetivos del proyecto.

### **3.6 Variables**

Como parte de la presente investigación, se detallarán las variables por analizar:

#### **3.6.1 Estudio de mercado**

Definición conceptual:

Forma parte del inicio de una investigación formal del estudio, donde se abarcan la cuantificación de la oferta y demanda, análisis de precios y el estudio de la comercialización. (2013, P.5)

Instrumento N°1:

Encuesta a muestra poblacional del distrito de Sierpe en Osa.

Definición operacional:

Determinar la oferta, demanda, el uso de las 4 P.

#### **3.6.2 Estudio legal**

Definición conceptual:

El otorgamiento de permisos y patentes, en las tasas arancelarias diferenciadas para tipos distintos de materias primas o productos terminados, o incluso en la constitución de la empresa que llevará a cabo el proyecto, la cual tiene exigencias impositivas distintas según sea el tipo de organización que se seleccione. (2011, P.29)

Instrumento N°2:

Entrevista a funcionarios del departamento de servicios jurídicos y administrador tributario de la Municipalidad de Osa.

Definición operacional:

Requisitos legales para la formulación del proyecto.

#### **3.6.3 Estudio ambiental**

Definición conceptual:

La viabilidad ambiental busca determinar el impacto que la implementación del proyecto tendría sobre las variables del entorno ambiental como, por ejemplo, los efectos de la contaminación.

Esta viabilidad abarca todas las anteriores, por cuanto tiene interferencias técnicas (selección del sistema de evaluación de residuos), legales (cumpliendo de las normas sobre impacto ambiental) y económicas (la selección de normas de aceptación del proyecto) (Sapag, 2011, P.25)

Instrumento N°3:

Entrevista a funcionarios del departamento de gestión ambiental de la Municipalidad de Osa.

Definición operacional:

Tipos de requisitos ambientales para la construcción del proyecto. Impacto ambiental del mismo.

### **3.6.4 Estudio técnico**

Definición conceptual:

Se determinarán los requerimientos de equipos de fabrica para la operación y el monto de la inversión correspondiente. Análisis de las características y especificaciones técnicas de las máquinas se precisará a su disposición planta, la que a su vez permitirá hacer una dimensión de las necesidades de espacio físico para su normal operación, en consideración con las normas y principios de la administración de la producción. (2008, P.25)

Instrumento N°4:

Cotizaciones y entrevista a varios maestros de obra sobre el diseño, la cantidad de insumos y materiales necesarios para la construcción del proyecto.

Definición operacional:

Diseño, estructura y cuantía de materiales e insumos. Determinar equipo y planta necesarios.

### **3.6.5 Estudio administrativo**

Definición conceptual:

Según cada proyecto se deberá definir una estructura organizativa la cual sea la que más se adapte a los requerimientos de la posterior operación, por lo que debemos de conocer su estructura para poder definir los perfiles para cada puesto de trabajo requerido, con el fin de contar con el personal más idóneo y capacitado. (Sapag, 2011, P.28)

Instrumento N°5:

Entrevista a un dueño o gerente de una organización bajo una actividad comercial similar al proyecto.

Definición operacional:

Organigrama, perfil de puestos y funciones, cantidad de personal, requisitos de aseguramiento en CCSS y INS.

### **3.6.6 Estudio financiero**

Definición conceptual:

La información financiera consiste en identificar y ordenar todos los ítems de inversiones, costos e ingresos que puedan deducirse de los estudios previos. Sin embargo, y debido a que no se ha proporcionado toda la información necesaria para la evaluación, en esta etapa deben definirse todos aquellos elementos que debe suministrar el propio estudio financiero. (Sapag, 2011, P30)

Instrumento N°6:

Diagrama de flujo de caja, el cual permite medir la rentabilidad y viabilidad del proyecto.

Definición operacional:

Periodos de recuperación financiera, VAN, TIR, ingresos, costos e índices de deseabilidad.

## **CAPÍTULO IV**

### **ANÁLISIS DE DATOS**



#### **4. Análisis de resultados**

En el presente trabajo de investigación se desarrolló un estudio de prefactibilidad sobre la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly, con el fin de conocer si el establecimiento de una empresa de hospedaje ecoamigable en la comunidad de Sierpe de Osa es factible, viable o no. Para obtener información, se aplicaron los siguientes instrumentos:

Como parte del estudio de mercado, se realizó un cuestionario dirigido a la población de Sierpe de Osa, para el cual se utilizó un formulario en línea (Google Forms), mismo fue enviado a través de los medios tecnológicos (correo electrónico y WhatsApp), con el fin de obtener una respuesta de manera más efectiva y eficaz, donde se obtuvo mayor éxito en los resultados.

Seguidamente se aplicaron dos cuestionarios físicos para los estudios legal y ambiental, los cuales fueron dirigidos a dos funcionarios de la Municipalidad de Osa, específicamente a las jefaturas de los departamentos de Servicios Jurídicos y Gestión Ambiental, mismos que respondieron a todas las preguntas de los cuestionarios.

Por otro lado, se formuló un cuestionario físico sobre el estudio técnico, que fue aplicado a un maestro de obra donde se estableció el tamaño adecuado para la obra, presupuesto aproximado, materiales, mano de obra, plazos de entrega, artículos de hotel y precios.

Por último, de igual forma se utilizó un cuestionario físico para la aplicación del estudio administrativo, mismo fue dirigido a un empresario con un emprendimiento acorde al proyecto de manera que también se planeó la idea ecoamigable, este último también respondió a todas las preguntas.

A través de la aplicación de estos instrumentos se logró recolectar la siguiente información.

##### **4.1. Estudio de mercado**

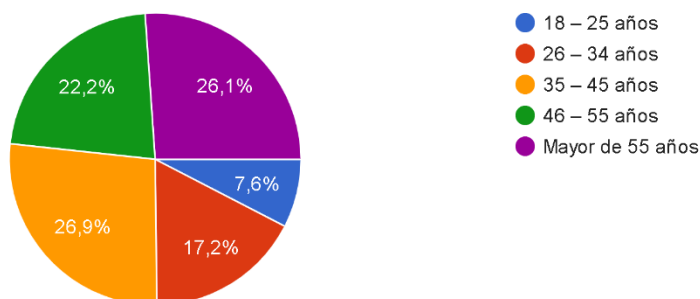
Para el presente estudio, se utilizó el instrumento llamado encuesta y se dirigió a una muestra de 383 personas del área de Sierpe del cantón de Osa, con el fin de determinar los comportamientos de oferta, demanda, información importante sobre las necesidades, preferencias y gustos del mercado meta.

A continuación, se procederá a detallar los resultados de dicha encuesta;

*Figura 01. Rangos de edad.*

¿Cuál es su rango de edad?

383 respuestas



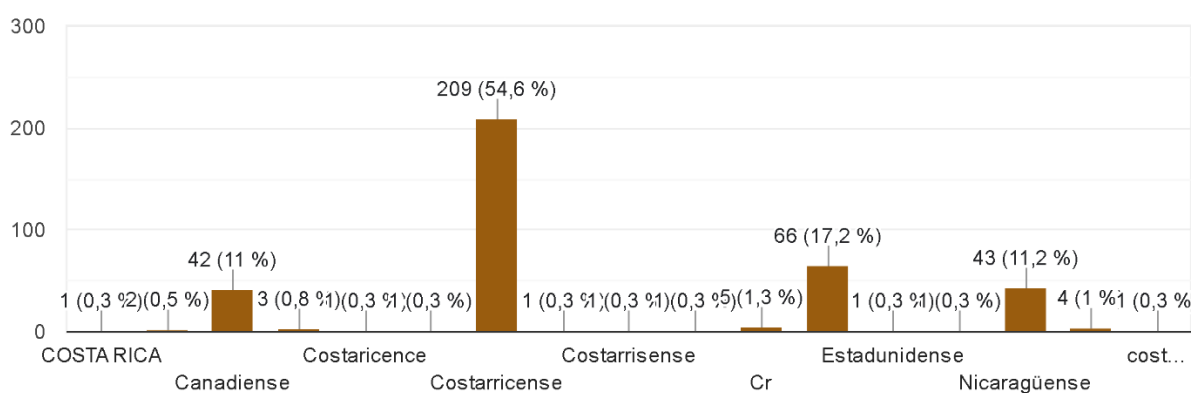
Fuente: Elaboración propia.

Según el instrumento aplicado, se determinó que la población de mercado meta es bastante proporcional entre rango de edades, sin embargo, se obtuvo una mayor respuesta (26.9%) por parte de población con rangos de edad entre los 35 a 45 años, seguidamente las personas con edades mayores a los 55 años (26.1%) y por último con menor cuantía (7.6%) rangos entre los 18 a 25 años.

*Figura 02. Nacionalidades*

¿Cuál es su nacionalidad?

383 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a las nacionalidades, se registró en su mayoría la población costarricense porcentaje aproximado de (57.6%), seguidamente (17.8%) la nacionalidad estadounidense, luego la nacionalidad nicaragüense (12.2%), por último, se observa la población canadiense con (11.8%) de participación.

Como se mostró en el párrafo anterior, la mayoría de los encuestados eran costarricenses, pero también se logró encuestar algunos extranjeros, la mayoría de ellos residían en el país, posiblemente porque el turismo internacional apenas se está recuperando del cierre total de fronteras hace dos años (2020).

*Figura 03. Salidas de paseo*

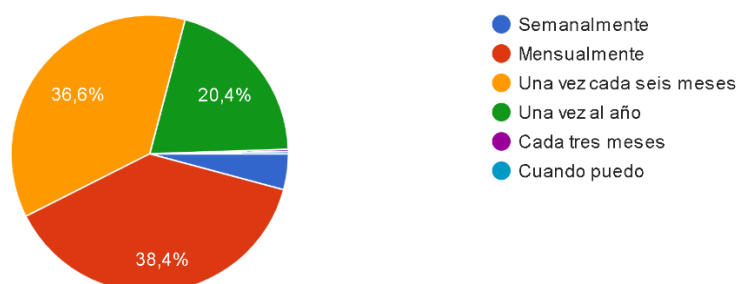


Fuente: Elaboración propia.

Como producto de dicho análisis, se determinó que el (86.2%) de la muestra, se inclinó por la respuesta (Sí), quedando como retroalimentación que a la mayoría de las personas a las que les aplicó el instrumento, sí acostumbran a salir de paseo, lo cual es un dato bastante positivo.

*Figura 04. Frecuencias salidas de paseo*

¿Con qué frecuencia sale usted de paseo?  
383 respuestas

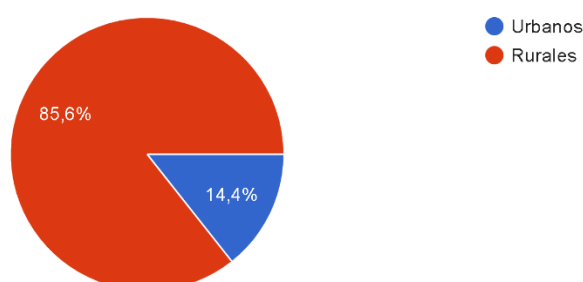


Fuente: Elaboración propia.

Como resultado de esta pregunta, se determinó que estas personas en su mayoría un (38.4%) acostumbra a salir de paseo (mensualmente), seguidamente con (36.6%) indicaron (cada seis meses) y solo un (20.4%) dijo (una vez al año).

*Figura 05. Lugares donde se acostumbra a visitar con más frecuencia cuando se sale de paseo.*

¿Cuáles de los siguientes lugares acostumbra visitar con más frecuencia cuando va de paseo?  
383 respuestas



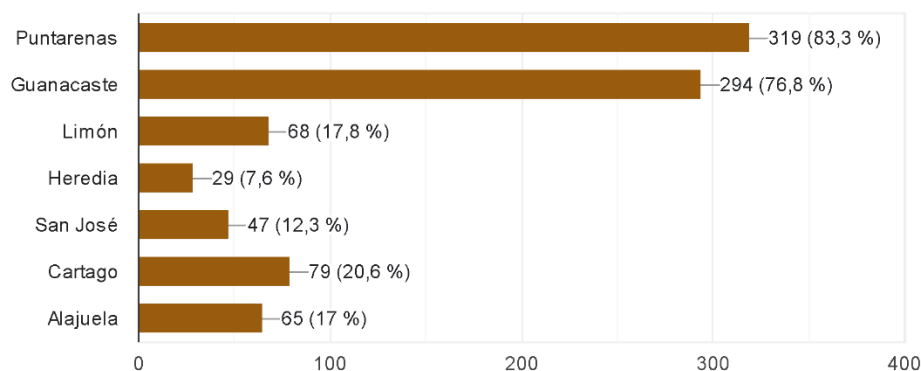
Fuente: Elaboración propia.

Verificando las respuestas de esta pregunta, según el instrumento aplicado se determinó que, un (85.6%) frecuente visitar lugares en zonas rurales y un (14.4%) zonas urbanas.

*Figura 06. Provincias donde están los hospedajes que más se visitan o les gustaría visitar.*

¿En qué provincia están los hospedajes que más visita o le gustaría visitar?

383 respuestas



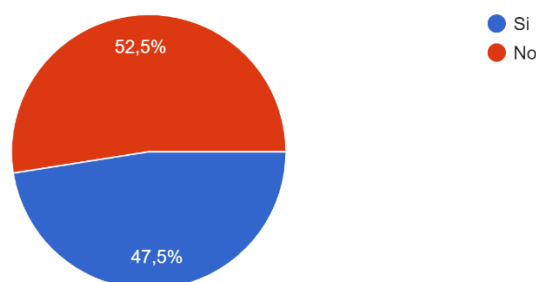
Fuente: Elaboración propia.

Según el instrumento aplicado, se determinó que, un (83.3%) se inclinó por la opción (Puntarenas) mientras que un (76.8%) eligió (Guanacaste), lo cual representa información positiva para el presente estudio, mismo que se desarrolla en una zona rural, dentro de la provincia de Puntarenas.

*Figura 07. Visita de las zonas rurales del cantón de Osa.*

¿Es la primera vez que visita las zonas rurales del cantón de Osa?

383 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

En descripción de los resultados de esta pregunta, se determinó que después de aplicar el instrumento, un (52.5%) de los encuestados indicaron la opción (No), por otro lado, un (47.5%) mencionaron (Sí), lo que deja como análisis que la mayoría de la muestra aplicada ya había visitado con anterioridad al cantón de Osa, por lo tanto, han reiterado su visita.

Figura 08. Aspectos que motivan visitar Sierpe de Osa.

¿Cuáles aspectos lo motivaron a visitar este lugar?

383 respuestas



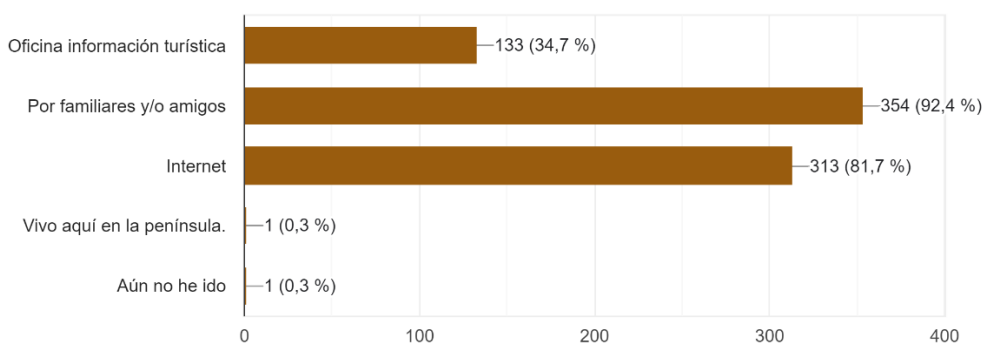
Fuente: Elaboración propia.

Según el presente estudio, los resultados más frecuentes reflejan los principales motivos por los que se visita Sierpe de Osa, entre ellos se encuentran; naturaleza, turismo, flora y fauna, tranquilidad. Información bastante positiva y una de las razones por las cuales se planificó la opción de desarrollar este proyecto ecológico.

Figura 09. Razones por las que se conoce Sierpe de Osa.

¿Cómo conoció de este lugar?

383 respuestas



Como producto de dicho análisis, se evidencia que hay tres maneras principales por las cuales los encuestados conocieron el cantón de Osa, específicamente el distrito de Sierpe, en donde se pretende desarrollar el proyecto, la primera opción con (92.4%) “Familiares y amigos”, seguidamente

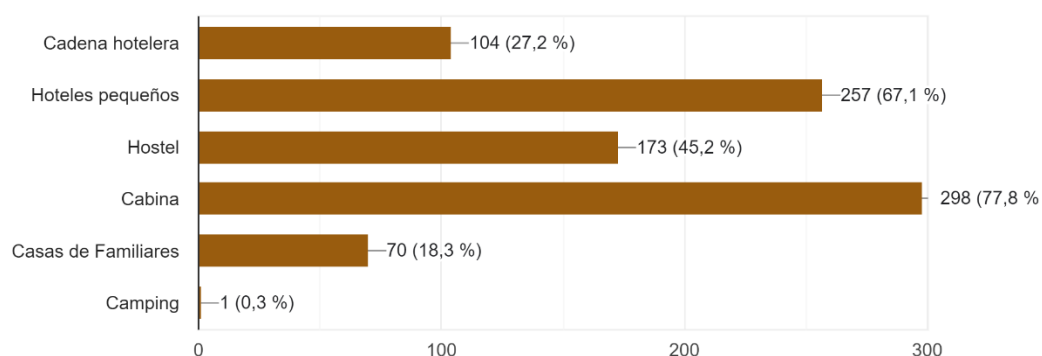
la opción dos “Internet” con (81.7%) y como tercera opción “Oficina de información turística” con (34.7%). Estos datos nos indican que este sitio la mayoría de las personas lo han dado a conocer por medio de amigos y familiares, lo cual muestra una buena recomendación por parte de los visitantes turistas.

Fuente: Elaboración propia.

*Figura 10. Frecuencias de hospedaje durante paseos.*

¿Dónde frecuenta hospedarse cuando va de paseo?

383 respuestas



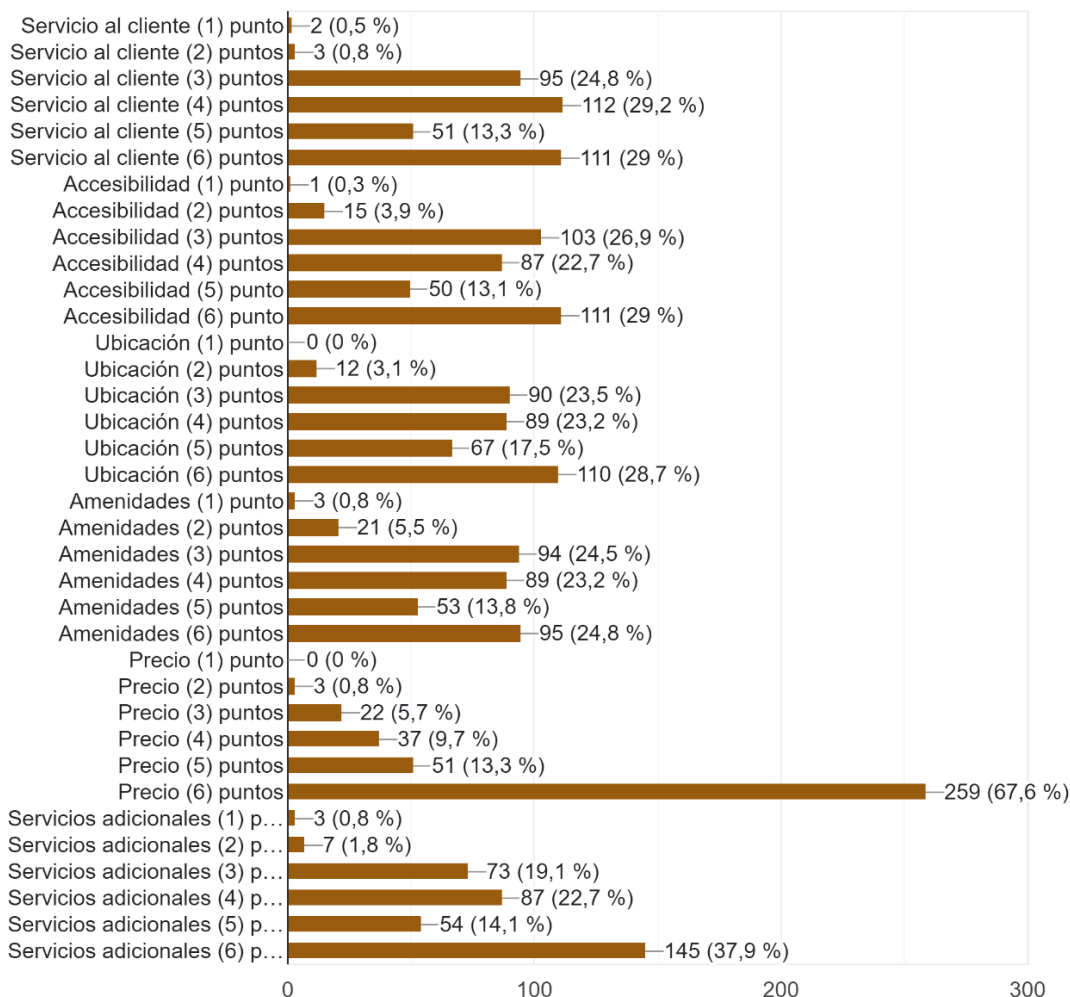
Fuente: Elaboración propia.

En el presente gráfico, se observa que la mayoría prefieren hospedarse en lugares pequeños, con datos de (77.8%) “cabinas” y (67.1%) “hoteles pequeños”. Misma información que van acorde con la estructura del proyecto.

Figura 11. Criterios de preferencia a la hora de escoger un hospedaje.

En una escala del 1 al 6, donde 6 (seis) es el número que representa una mayor importancia y 1 (uno) el que representa la menor importancia, calif...spectos a la hora de elegir un lugar de hospedaje

383 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

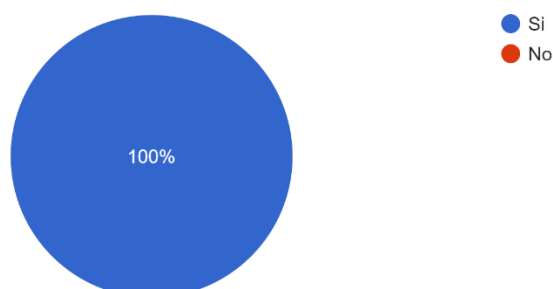
Analizando la presente gráfica, se determina que los encuestados en su mayoría concuerdan con otorgar un alto puntaje a todos los criterios de evaluación, sin embargo, se observa que el factor precio es considerado como el más importante, por lo que son datos tomados en cuenta para el desarrollo del proyecto.



*Figura 12. Importancia de las prácticas ecológicas en hospedajes.*

¿Considera importante que los hospedajes tengan prácticas ecológicas para conservar el ambiente?

383 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

Un resultado alentador del 100% de importancia ecológica, datos que no solo son relevantes para la reacción del hospedaje, sino para el planeta en general, es como cada vez más personas consideran importante la implementación de prácticas ecológicas, que permitan el desarrollo económico, pero que vayan de la mano con el bienestar ambiental, es decir, cada vez más personas están conscientes de practicar un turismo responsable.

*Figura 13. Precios por noche y por persona al hospedarse en zonas rurales de Costa Rica*

¿Cuánto paga usted por noche y por persona al hospedarse en algún hotel ubicado en zonas rurales de Costa Rica?

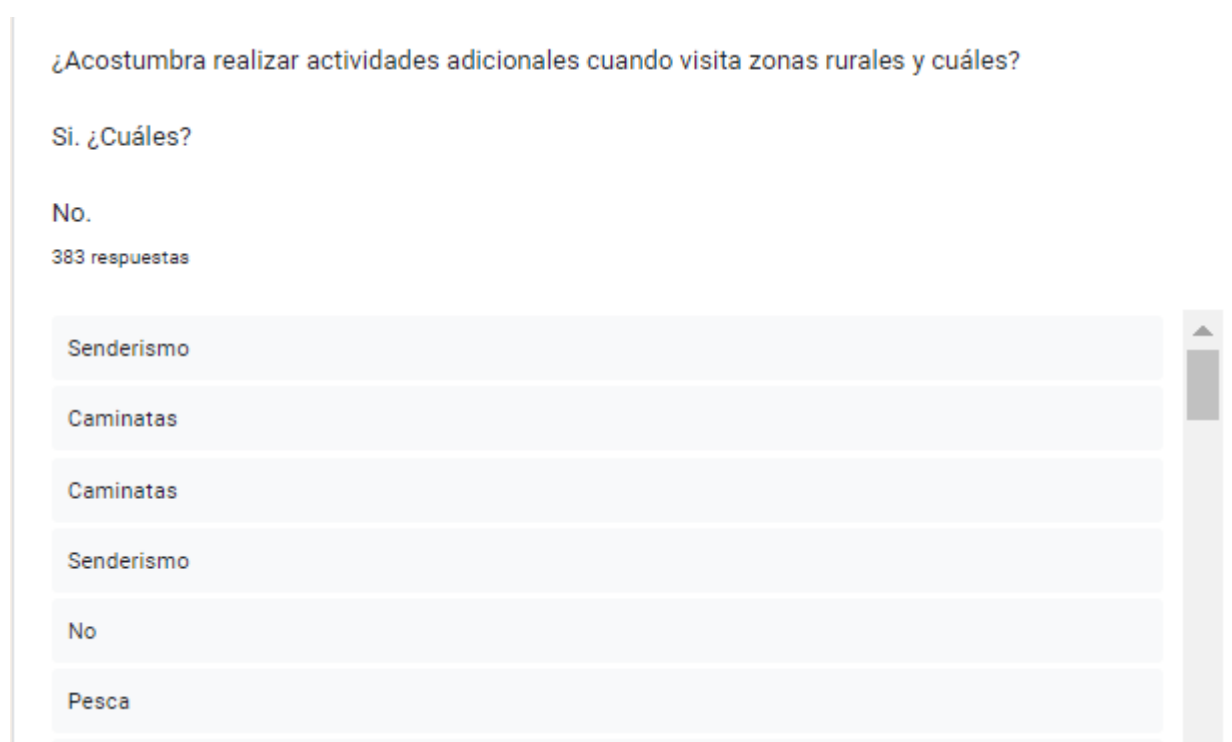
383 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

Como producto de dicho análisis, se determinó que la mayoría de los encuestados son reincidentes, es decir, que no visitan por primera vez el distrito del cantón, por lo que son clientes que si se logran atraer, probablemente se hospeden de nuevo en *Hospedaje Rancho Cortés and Tours*, y no solo eso, sino que estarían dispuestos a pagar un precio de ¢45,000.00 (Cuarenta y cinco mil colones con 00/100) por noche, precio similar al presupuestado y que además valoran el servicio al cliente y los precios como elementos decisivos a la hora de tomar una decisión sobre el lugar que elegirán para hospedarse.

*Figura 14. Actividades adicionales cuando se visitan zonas rurales.*

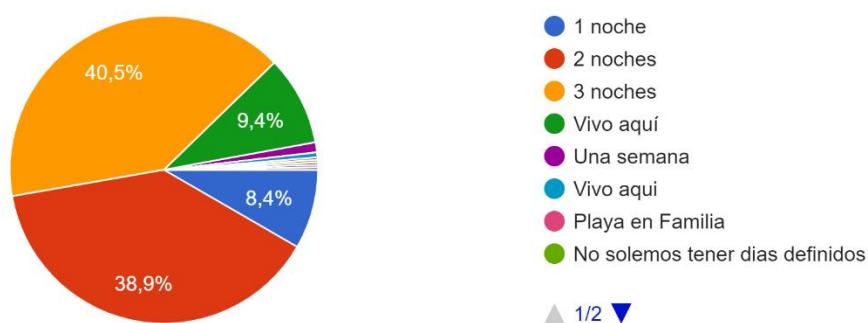


Fuente: Elaboración propia.

Analizando este punto, es evidente cómo las personas sí prefieren realizar otras actividades adicionales como caminatas, senderismos, pesca, tours de un día, entre otros, que se relacionen con el conocer de la zona o disfrutar de las actividades turísticas de los alrededores, por lo que podría decirse que el hospedaje por desarrollar contaría con gran acogida entre los turistas que acostumbran a visitar la zona.

Figura 15. Tiempo de visita en Sierpe de Osa

¿Cuánto tiempo estará de visita en esta zona?  
383 respuestas



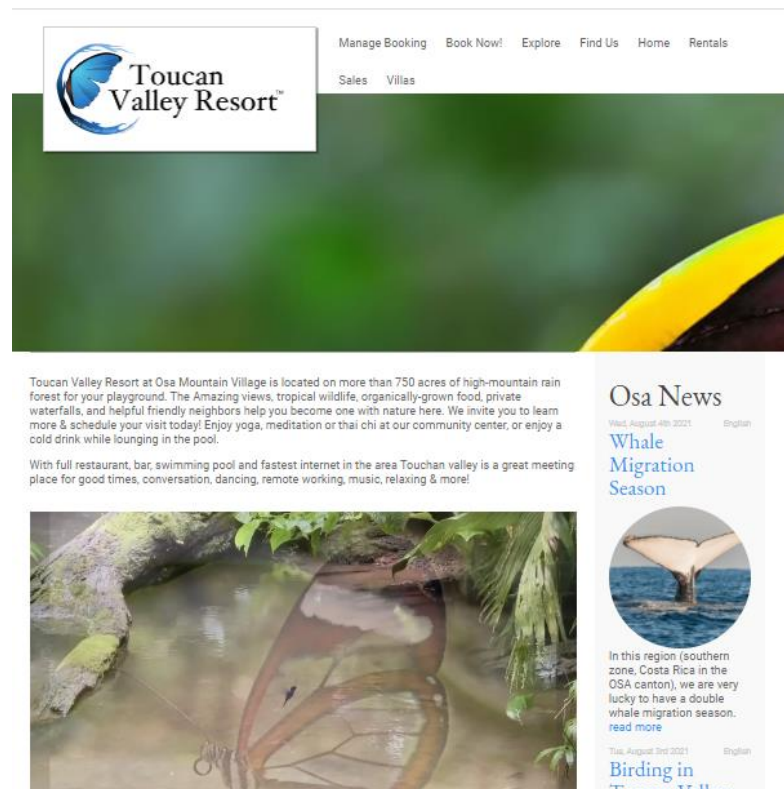
Fuente: Elaboración propia.

Por último, en este punto, según el presente gráfico se observa que la mayoría un (40.5%) de los encuestados, prefieren quedarse de estadía por 3 noches, seguidamente con datos de un (38.9%) mencionaron que prefieren hospedarse hasta por 2 noches, por lo que son datos positivos para el proyecto, donde se analizó un comportamiento de estadía mayor a una noche, lo que significa mayor oportunidad de captación de mercado y rentabilidad.

#### 4.1.1. Oferta.

Para la oferta se lograron determinar dos tipos de competidores, los directos y los indirectos, tanto en el distrito de Sierpe como en su vecino Ciudad Cortés. Por competidores directos se entienden todas aquellas opciones de hospedaje debidamente inscritas ante el ICT y que por ende se pueden contabilizar en los registros oficiales de dicho instituto. Al realizar un estudio de mercado mediante sitios web se logra identificar el competidor más fuerte que se tiene, a ser *Toucan Valley Resort*, debido a que ofrece servicios similares a los propuestos en este proyecto, sin embargo, debido a los precios que ellos manejan, el servicio de hospedaje que se va a crear resulta mucho más llamativo para algunos turistas, especialmente los turistas nacionales y locales.

Figura 16. Toucan Valley Resort



Fuente: Pagina Web: <https://toucanvalleyresort.com/>.

Los competidores indirectos son todos aquellos servicios de hospedaje que ofrecen sus servicios sin contar con los permisos respectivos, ejemplo de ellos son los sitios que se promocionan en páginas como Airbnb, Trivago, Hoteles.com., entre otras. La posible ventaja competitiva de estos sitios recae en que al no ejercer labores dentro de la legalidad pueden reducir sus costos de operación, sin embargo, esto también los afecta, puesto que no pueden optar por certificaciones nacionales ni por incentivos estatales. Además, como punto a favor se puede mencionar que muchas personas prefieren pagar un poco más a cambio de tener un respaldo legal que los cubra en caso de cualquier eventualidad, algo que no obtendrían si optan por una opción de hospedaje que no esté debidamente inscrita.

Sin embargo, cabe destacar que no todos los hoteles que se promocionan en sitios web, como los mencionados anteriormente, operan sin los permisos respectivos, por lo que a continuación se presenta una lista de algunos de los hoteles en las cercanías y en el distrito de Sierpe y sus alrededores, encontrados en el sitio web Hoeteles.com:

Tabla 02. Hoteles en los alrededores de Sierpe de Osa, 2022.

Nombre hotel	Promoción como hotel eco amigable: SÍ / NO	Senderismo en el hotel: SÍ / NO	Precio por noche en fin de semana, 2 personas
<b>Alma de Ojochal</b>	No	No	¢ 80.562
<b>Three Sixty Boutique Hotel Adults Only</b>	No	Sí, 1km aprox.	¢ 338.360
<b>Hospedaje La Galerie</b>	Sí	No	¢ 33.950
<b>Diquis del Sur</b>	No	No	¢ 31.969
<b>OASIS de Las Palmas</b>	No	No	¢ 83.119
<b>Casa Naranja</b>	No	No	¢ 83.119
<b>Casa Blanca Villas – Casa Amarilla</b>	No	No	¢83.119
<b>Villas en el Bosque</b>	No	Sí	¢70.332
<b>Casa Blanca Villas – Casa Turquesa</b>	No	No	¢72.250

<b>Casa Blanca Villas – Casa Fuchsia</b>	No	No	¢155.369
<b>Cabinas Terra Mar</b>	No	No	¢31.963
<b>El Castillo</b>	No	No	¢212.274
<b>Yabá Chiguí Lodge</b>	No	No	¢76.726
<b>Boutique Hotel</b>	No	No	¢ 76.726
<b>Hacienda Los Sueños</b>	No	No (tiene amplio jardín)	¢46.035
<b>Toucan Valley Resort</b>	Sí	Sí	Desde \$100 ¢63.764 aprox.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 03. *Hoteles en Sierpe y cercanías.*


Nombre hotel	Ubicación	Precio por noche en fin de semana, 2 personas
<b>Three Sixty Boutique Hotel- Adults Only</b>	Ojochal distrito (Ciudad Cortés)	¢ 286.186
<b>El Castillo-Adults only</b>	Ojochal distrito (Ciudad Cortés)	¢ 212.274
<b>Diquis del Sur</b>	Ojochal distrito (Ciudad Cortés)	¢ 47.954
<b>Yabá Chiguí Lodge</b>	Ojochal distrito (Ciudad Cortés)	¢ 76.726

Fuente: Elaboración propia.


Algunos de los hoteles en el resto del cantón son los siguientes:

Figura 17. Hoteles en el cantón de Osa.


**Hoteles principales en Uvita**



**Dolce Uvita** 2.5 estrellas  
0.7 km del centro de la ciudad  
**9.4** Excepcional  
19 comentarios de huéspedes de Hoteles.com  
[VER MÁS](#)




**Villas Bungalows Ballena** 3 estrellas  
1.2 km del centro de la ciudad  
**9.0** Magnífico  
15 comentarios de huéspedes de Hoteles.com




**Hotel El Tecal** 2.5 estrellas  
1 km del centro de la ciudad  
**9.0** Magnífico  
11 comentarios de huéspedes de Hoteles.com


**Hoteles principales en Bahía Drake**



**Hotel Margarita** 2.5 estrellas  
0.3 km del centro de la ciudad  
**9.2** Magnífico  
35 comentarios de huéspedes de Hoteles.com  
[VER MÁS](#)




**Hotel Jinetes de Osa** 3 estrellas  
0.9 km del centro de la ciudad




**Cabinas Pura Vida Bed & Breakfast** 2.5 estrellas  
0.3 km del centro de la ciudad  
**9.2** Magnífico  
21 comentarios de huéspedes de Hoteles.com


**Hoteles principales en Ojochal**



**Hotel el Mono Feliz** 2.5 estrellas  
0.1 km del centro de la ciudad  
**9.8** Excepcional



**OASIS de las Palmas** 3 estrellas  
0.8 km del centro de la ciudad  
**10.0** Excepcional



**Las Brisas del Sur** 2.5 estrellas  
0.4 km del centro de la ciudad

Otros hoteles ecológicos pero que no se encuentran en las cercanías de *Hospedaje Rancho Cortés and Tours*, son los siguientes:

Tabla 04. Hoteles Ecológicos en Osa

Nombre hotel	Ubicación	Precio por noche en fin de semana, 2 personas
--------------	-----------	---



<b>Águila de Osa</b>	Bahía Drake	\$468
<b>Esquinas Rainforest Lodge</b>	Piedras Blancas	\$310
<b>Hotel Cuna del Ángel</b>	Dominical (Bahia Ballena)	\$121
<b>Playa Nicuesa Rainforest lodge</b>	Piedras Blancas	\$160

Fuente: Elaboración propia.

#### **4.1.2. Demanda.**

Al realizar un pequeño recorrido por el distrito de Sierpe, Ciudad Cortés y sus alrededores, resulta evidente la alta demanda turística del lugar, no en vano Ciudad Cortés cuenta con aproximadamente 41 opciones de hospedaje y Bahía Ballena con 123, sin embargo, casi ninguno de esos hoteles logra combinar las tres características principales del negocio por desarrollar, al ser una opción de hospedaje con senderos internos y espaciosos, eco amigable y que promueva el turismo rural y en armonía con la naturaleza y fauna. El hotel busca atraer huéspedes tanto nacionales como extranjeros, entre 20 y 80 años, que busquen vacacionar solos, en pareja o en familia en un sitio en donde puedan disfrutar de la naturaleza mediante el senderismo sin dejar de lado la seguridad de su hotel; además, son huéspedes que se interesan por la protección del ambiente, y por ende, prefieren hospedarse en un hotel eco amigable para reducir su impacto ambiental mientras están de vacaciones.

Revisando en línea los comentarios dejados en otras páginas de hoteles, se logra observar como el que sea eco amigable y que tenga espacios en donde se pueda estar en contacto con la naturaleza son altamente valorados entre los turistas que se pretenden atraer.

#### **4.1.3. Producto.**

En el caso de *Hospedaje Rancho Cortés and Tours* es un servicio de hotelería eco amigable y de turismo rural, durante los primeros cinco meses se ofrecerá un sistema de paquetes; enfocados específicamente a ciertos segmentos de la clientela de Sierpe.

Cada paquete se enfoca a un segmento de los posibles huéspedes a los cuales el proyecto quisiera llegar. Se ofrecerán paquetes enfocados en familias, turistas costarricenses y turistas extranjeros; con la anterior diferenciación no se busca distinguir de manera económica entre los turistas nacionales y extranjeros, sino más atendiendo a las particularidades de nuestros huéspedes.

Se detallan los paquetes:

- Familiar: esta es una opción económica pensada a familias compuestas por 3 miembros donde se encuentren 2 adultos y 1 niño, donde se les dará un 50% de descuento en la tercera noche de hospedaje.
- Turista costarricense: se ofrece un paquete pensado en el turista costarricense que desea entrar en contacto con la naturaleza y que pasea en pareja, brindándole la oportunidad de realizar un tour de avistamiento de aves, caminatas guiadas por nuestros senderos privados, donde además se hará un 25% de descuento por la tercera noche.
- Turista costarricense 1: a las personas que ya se hospedaron en el hotel y vuelven se les aplicará un descuento de un 20% en sus próximas dos estadías y si coincide con el día de su cumpleaños se le obsequiará un mini postre.
- Turista extranjero: se ofrece un paquete en el que al turista extranjero se le trata como nacional, es decir, no se le van a cobrar caprichos por su nacionalidad. Además de lo anterior, se le ofrece un tour de avistamiento de aves con un guía especializado para tal fin, se le hará un 15% de descuento por la tercera noche de estadía.

#### **4.1.4. Precio.**

Para determinar el precio de las habitaciones en *Rancho Cortés and Tours* se realizó un estudio de precios y servicios en la zona (el estudio puede verse en el apartado de competidores directos). Tomando en cuenta los costos administrativos y el margen de ganancia esperada, se logró establecer los precios desglosados en la tabla 05, en atención a las necesidades particulares de nuestros posibles huéspedes y sus necesidades.

Tabla 05 Precios

Producto	Presentación	Precio
Habitación Standard	Habitación para dos personas, con posibilidad de tercera persona adicional	₡49.000 por noche x 2 personas +₡8.000 por tercera persona
Habitación Familiar	Habitación para tres personas, con posibilidad de una cuarta persona adicional	₡55.000 por noche x 3 personas +₡8.000 por tercera persona

#### 4.1.5. Plaza.

*Hospedaje Rancho Cortés and Tours*, al tener un establecimiento comercial físico, la forma en que los clientes conocerán de su existencia es de forma directa, ya que este debe desplazarse hasta el hotel para poder hacer uso del servicio ofertado. Por otro lado, se implementará el uso de distintos canales de comunicación con sus potenciales clientes, para lograr crear alianzas estratégicas que le permitan ampliar su clientela.

Los canales que se utilizarán para llegar al futuro huésped serán:

- Plataformas virtuales: gracias a la robustez de la página web del hotel, que permite agendar en línea el tiempo de su estadía, se implementará la incursión más activa en plataformas de redes sociales como Facebook e Instagram y búsquedas en motor como Google, para lograr generar un llamado a la acción en el futuro huésped que redirija el clic en el anuncio a una visita a la página web.

Se establece esta estrategia de marketing debido a que actualmente, las personas tienden a buscar todo lo que necesitan en Facebook e Instagram, además de Google, por ello el pago de publicidad incidiría en que *Rancho Cortés and Tours* sea el primero en las búsquedas de los usuarios.

- Mensajería Instantánea: se recurrirá a un programa de fidelidad donde aquellos clientes antiguos del negocio gocen de promociones de primera mano para ellos y sus seres queridos, mediante

una lista de difusión de WhatsApp Business como perfil empresarial, donde le ofrecerá al consumidor la información de la empresa, los horarios y un catálogo de servicios, con los precios de los paquetes y haciendo la salvedad de que se cuenta con un tiempo establecido y bajo ciertas condiciones.

Alianzas estratégicas: establecimiento de alianzas estratégicas con diferentes Tour operadores que tengan anuencia a cuadrar entre sus rutas de tour una parada o destino en *Rancho Cortés and Tours*, ofreciendo beneficios en el costo de hospedaje.

#### **4.1.6. Promoción.**

En primera instancia, la promoción se efectuará por medios digitales, plataformas de redes sociales y la página web; para promocionar un estilo de turismo en armonía con la naturaleza mediante imágenes y videos, durante las horas del día que las métricas de redes sociales han demostrado que la publicidad es más efectiva.

Se visitará a los tours operadores locales y de la capital para negociar una parada o destino a *Rancho Cortés and Tours*.

Se pondrá en práctica ciertas estrategias que harán que el negocio se potencie y aumente sus números.

- Promociones y regalías: se buscará la atracción de los clientes nuevos mediante promociones atractivas como una promoción de pagar dos noches y obtener un 20% o 15% de descuento, entre otros
- Condiciones y facilidades de pago: se les ofrecerá a los posibles clientes, las facilidades de pago respectivas como la aceptación de tarjetas internacionales, SINPE Móvil, tasa cero, credix, entre otras.

## **4.2 Estudio legal**

Dentro del estudio legal, se determinarán aspectos fundamentales de normativa para la elaboración del proyecto, el mismo instrumento fue aplicado por medio de un cuestionario a la jefatura del departamento de Servicios Jurídicos de la Municipalidad de Osa. Con el objetivo de conocer los requisitos legales que deberán cumplirse para el funcionamiento del proyecto.

En este factor se expondrán los factores legales que se consideren puedan afectar el desarrollo de esta opción de hospedaje, los cuales están definidos a grandes rasgos en la Cámara de Comercio de Costa Rica, pero que dependiendo el tipo de negocio puede conllevar mayor cantidad de trámites. Los requisitos principales son:

#### **4.2.1 Requisitos Municipales**

- Patente comercial
- Permiso de Uso de Suelo
- Permisos de construcción

Estos trámites se pueden realizar en la página virtual del gobierno local de Osa. Mismos constan de formularios en línea para mayor facilidad del contribuyente.

#### **4.2.2 Requisitos Ministerio de Salud**

- Permiso de ubicación de la obra
- Permiso de funcionamiento
- Permiso sanitario

Esta información se puede solicitar de manera presencial a la sucursal más cercana, en este caso el distrito de Palmar Norte de Osa, o bien vía correo electrónico al área de salud de Osa.

#### **4.2.3. Otros permisos**

- Inscripción como Microempresa ante el MEIC y el SIEC.
- Inscripción de la empresa ante el Ministerio de Hacienda, en el Registro Único Tributario.
- Registrarse como opción de Hospedaje de TRC ante el ICT.
- Inscripción de la propiedad física e intelectual ante el Registro Nacional.
- Registrarse ante la Caja Costarricense de Seguro Social (C.C.S.S.), como trabajador, patrono o ambos: los patronos y las personas que realicen, total o parcialmente, actividades independientes o no asalariadas, deberán estar al día en el pago de sus obligaciones con FODESAF, conforme a la ley. Será requisito estar al día en el pago de las obligaciones que dispone esta Ley.
  - Póliza de riesgo del trabajo del Instituto Nacional de Seguros (INS)

Estos requisitos se pueden solicitar de manera virtual, a través de las plataformas digitales del Ministerio de Hacienda, CCSS, ICT, MEIC, SIEC e Instituto Nacional de Seguros.

### 4.3 Estudio ambiental

En el estudio ambiental, se determinaron aspectos importantes de normativa ambiental para la elaboración del proyecto, el mismo instrumento fue aplicado por medio de un cuestionario a la jefatura del departamento de gestión ambiental de la Municipalidad de Osa. Con el objetivo de conocer los requisitos y alineamientos sustentables que deberán cumplirse para el funcionamiento del proyecto.

Algunos de los factores ambientales que se deben tomar en cuenta para la creación del proyecto:

Uso de suelo, Municipalidad de Osa: con este documento que emite la Municipalidad se informa el uso que se le podrá dar a un inmueble considerando características específicas según su ubicación geográfica, de conformidad con lo establecido en el Plan Regulador Territorial del cantón, así como la normativa que rige la materia; de acuerdo con lo establecido en el Art. No. 1, Ley No. 4240 a ser: “Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada en él o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento”.

Durante la investigación se determinó que el proyecto se puede desarrollar dentro del plan regulador, por lo que no tendrá impedimento ambiental para su desarrollo.

Viabilidad (licencia) Ambiental (VLA), Ministerio Nacional de Ambiente y Energía: la condición de armonización o de equilibrio aceptable, desde el punto de vista de carga ambiental, entre el desarrollo y ejecución de una actividad, obra o proyecto y sus impactos ambientales potenciales y el ambiente del espacio geográfico donde se desea implementar; de acuerdo con el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA). Decreto N.º 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, Artículo 45.

Las regulaciones ambientales, impuestas por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación, Área de Conservación Osa; en materia de protección del medio ambiente, Áreas Silvestres Protegidas (ASP) y sus afluentes como la corta de Manglar o árboles de ASP, la contaminación de agua y la contaminación de residuos.

El proyecto se desarrollará dentro de los márgenes de dicha ley, cumpliéndose con los respectivos retiros de las áreas de conservación y ríos cercanos, por lo que se cumple con todos los requerimientos para que se otorgue la viabilidad ambiental por parte del MINAE y SINAC.

## **4.4 Estudio técnico**

Este estudio es de vital importancia, puesto que se obtuvieron datos sobre el costo de la inversión de infraestructura, planta y equipo necesario para el establecimiento del negocio. Por lo que se utilizó como instrumentos cotizaciones y cuestionario a un maestro de obras sobre el diseño, la cantidad estimada de insumos y materiales necesarios para la elaboración del proyecto.

### ***4.4.1 Tamaño o capacidad del proyecto***

Las instalaciones del proyecto cuentan con un área total de 25000 m<sup>2</sup>, de tal forma, que se dispuso un terreno bastante amplio para la construcción del hospedaje en pro de aprovechar los recursos propios del lugar y brindar comodidad a sus huéspedes siempre en paz y armonía con el ambiente.

Gracias a la propuesta ecológica del proyecto se presenta la implementación de la madera plástica reciclada, dicha madera ha sido la solución en parques y reservas, así como en hoteles y centros turísticos de lugar con una alta humedad, calor inclemente y lluvias continuas. Dentro de las propiedades de este producto se encuentran que es amigable con el ambiente y favores al desarrollo sostenible.

Según las estimaciones totales, la construcción de la obra con las cabañas eco sostenibles, deck de descanso y para actividades recreativas, puentes para los senderos, rancho y piscina, sistema de captación de aguas pluviales, será de ₡35.206.991,40 (treinta y cinco millones doscientos seis mil colones 40/100 colones)

La distribución del proyecto se desglosa en cuatro cabañas standard y una cabaña familiar, decks de descanso, ranchos, piscina, sistema de captación de aguas de lluvia, tres contenedores de residuos, los cuales será donados por el Departamento de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Osa como parte de un convenio para fomentar el reciclaje, estación de compostaje (una compostera rotativa) para que los huéspedes depositen ahí sus residuos orgánicos, la cual también será donada por el gobierno local como parte de su programa para reducir la generación de residuos en el cantón; recepción y puentes; tal y como se detalla a continuación.

### ***4.4.2 Datos técnicos diseño de hospedaje.***

- Cabañas de 20 m<sup>2</sup> o 36 m<sup>2</sup>



*Figura 18. Vista exterior del hotel*





*Figura 19. Vista 3D de las cabañas y la piscina.*



*Figura 20. Vistas exteriores de cabañas de hospedaje.*





*Figura 21. Vistas del interior de las cabañas*



*Figura 22. Vista hacia la cocina de la cabina*



- Deck para descanso o pic nic

*Figura 23. Decks de madera plástica reciclada.*



- Sistema de captación de aguas de lluvia



Figura 24. Sistema de captación de aguas de lluvia



- Contenedores de residuos diferenciados

Figura 25. Contenedores de residuos valorizables.



- Diseño de puentes

*Figura 26. Puentes en puntos de riesgo*



- Composteras rotativas

*Figura 27. Composteras rotativas donadas por la Municipalidad de Osa.*



En cuanto a las particularidades del proyecto debe mencionarse que consta de 5 cabañas ubicadas estratégicamente de modo tal que reciban la mayor cantidad de luz solar y que al mismo tiempo tengan vegetación (árboles y arbustos) cerca para hacerlas más frescas, debido a que la sombra natural de los árboles disminuye la temperatura a rangos confortables para el ser humano, esto con el

fin de reducir el consumo de electricidad para generar un menor impacto ambiental. Aunado a lo anterior, es importante mencionar que la primera fuente para abastecer de energía eléctrica el hospedaje será por medio de paneles colocados en la propiedad, los cuales son donación al proyecto por parte de la empresa Solar Light, debido a la categoría ecológica del hotel y con el fin de demostrar la eficiencia de utilizar la energía solar en la región.

*Figura 28. Paneles solares, imagen de referencia*



Figura 29. Donación de paneles solares a Hospedaje Eco Friendly And Tours Rancho Cortés.



PROYECTO  
HOSPEDAJE RANCHO CORTES & TOURS

---



**Sistema Fotovoltaico Interconectado**



**Descripción**

El sistema solar fotovoltaico está diseñado para interactuar con la red del ICE y podrán tenerse mayores ahorros.

La oferta está diseñada para un consumo mensual promedio de 2961kWh en el NISE 756282



## SISTEMA PARA NISE 756282

### Beneficios del Sistema FV



- Factura actual promedio **€405.205**
- Cobertura Energetica **90%**
- Ahorros en el primer año **€3.918.000**
- Ahorro al final de los 25 años **\$105.005.670**
- Producción de energía al año **31970kWh**

### Datos del sistema



- Capacidad de la Planta **22,7 kWp**
- Cantidad de Inversores **2 de 10kW o su equivalente**
- Cantidad de paneles **42 de 540W**
- Area necesaria **120 m2**
- Ahorro anual esperado **75%**

### Características

- ✓ Fácil acceso remoto a todas las estadísticas y al estado de los sistemas a través de Internet
- ✓ Consola remota, acceda a su sistema como si estuviera al lado [del mismo](#)

### Precio de mercado

€21.850.500 (veintiún millones ochocientos cincuenta mil quinientos colones)

Tipo de cambio €675

### Incluye

- ✓ 2 inversores 10KW o potencia equivalente (año de fabricación 2021)
- ✓ 1 sistema de monitoreo remoto (cliente debe aportar punto de red)
- ✓ 42 paneles Solares JA Solar 540W (año de fabricación 2021)
- ✓ Herrajes de montaje Aluminio montaje en techo existente
- ✓ Materiales eléctricos
- ✓ Trámites ante el ICE

### Garantía

**Paneles:** 25 años de eficiencia 10 años de fabrica

**Inversores:** 5 años

**Mano de obra:** 6 meses por defectos de instalación

### Vigencia de la oferta

Indefinida (Donación)

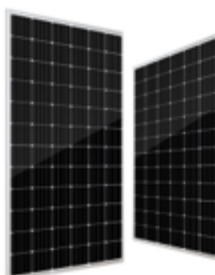
### Costo del proyecto, según mercado:

Costo del proyecto	¢21.850.500
Prima 20%	¢4.367.250
Monto a financiar	¢17.739.600
Ahorros anuales	¢3.966.000
Cuota anual de mantenimiento	¢350.000
Cuota anual de financiamiento (aproximada)	¢3.812.000

### Nuestras Marcas

Somos importadores directos y Partner autorizados de los equipos Fronius, nuestros paneles son de las marcas con más prestigio a nivel mundial, con lo que ofrecemos sistemas de ahorro energético con mayor calidad, respaldo y garantía.

JA SOLAR



Se acuerda donación de un equipo de generación fotovoltaica fuera de la red para la primera etapa del proyecto Hospedaje Rancho Cortes and Tours, con el objetivo de apoyar según los esquemas de programas sociales y de desarrollo de HCG Ingeniería al emprendimiento sostenible, con un valor de mercado de ¢21.850.500

Quedamos a sus atentas ordenes, para cualquier consulta al respecto;

Ing. Luis Fernando Fonseca Chavarría  
Director de Proyectos

El Coyoil de Alajuela, Costa Rica  
PBX (506) 2249-1513 FAX: (506) 2249-1499

Parte de las propuestas ecológicas son un sendero ubicado en la propiedad, constituido por varias estructuras para el confort y seguridad de las personas que lo visitan. Dentro del sendero se

ubicar 2 puntos con decks, como el que se muestra en la figura N°28 para que los visitantes puedan descansar durante los paseos en el sendero, tomar meriendas y aprovechar el avistamiento de aves.

Estos decks también servirán para que, cuando los huéspedes decidan hacer visitas guiadas puedan disfrutar de las bebidas y comidas (dulces u otros) típicos de la zona Cortésía del hotel, esto con el fin de incentivarlos a que vayan a visitar los locales de comida tradicional en los alrededores. Cabe resaltar que, en el futuro, en esas zonas se pretende construir torres con plataforma para mejorar el avistamiento de especies.

Este sendero cuenta con una mini estación de residuos valorizables y un recipiente para depositar los residuos ordinarios, ubicados en cada deck y uno más en las cercanías de las cabañas, tal y como se aprecia en la figura N°27.

En la ruta del sendero existen dos zonas de riesgo al paso de peatones, ya que existe un yurro para lo cual se colocarán dos puentes de madera reciclada, como los que se ilustraron anteriormente, las medidas serán de 3 m de ancho por 8,4 m de largo aproximadamente para facilitar y proteger el paso de las personas y además, servirá como punto estratégico para que los visitantes se tomen fotografías, ya que se colocarán plantas ornamentales que realcen la belleza del lugar.

A continuación se muestra la perspectiva interna de los diferentes aposentos que se plantea construir.

Figura 30. Plano de construcción de la habitación Standard.

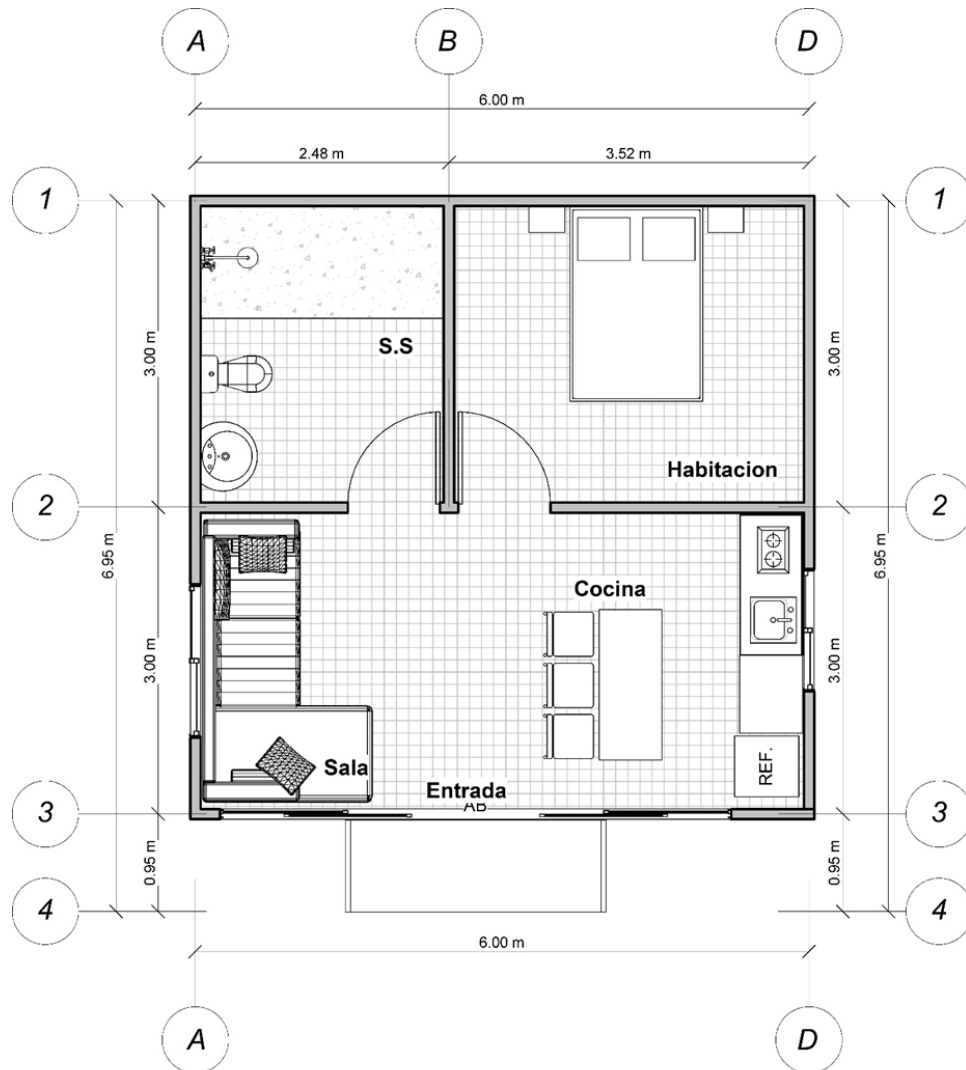


Figura 31. Plano de construcción de la habitación Familiar.

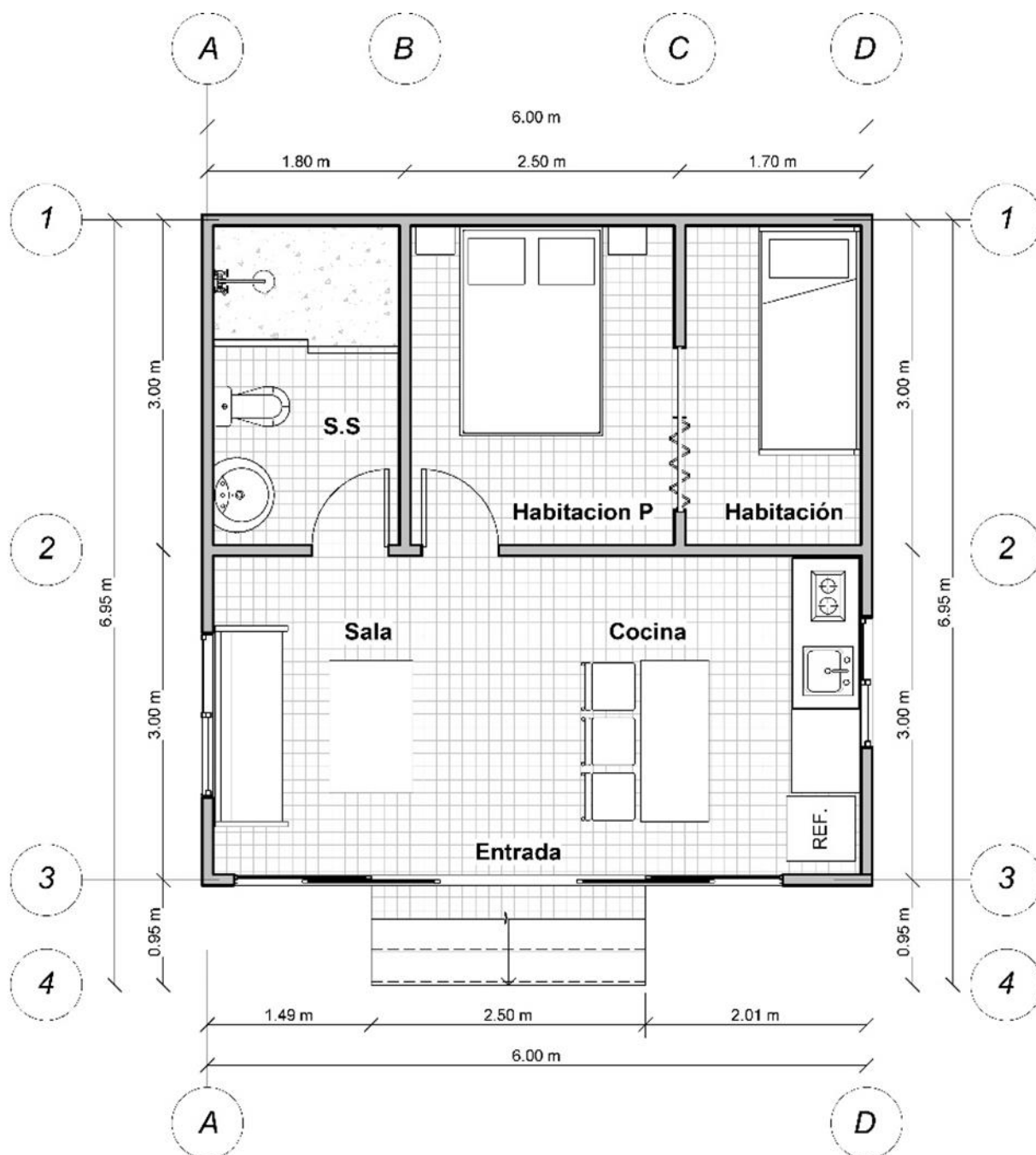
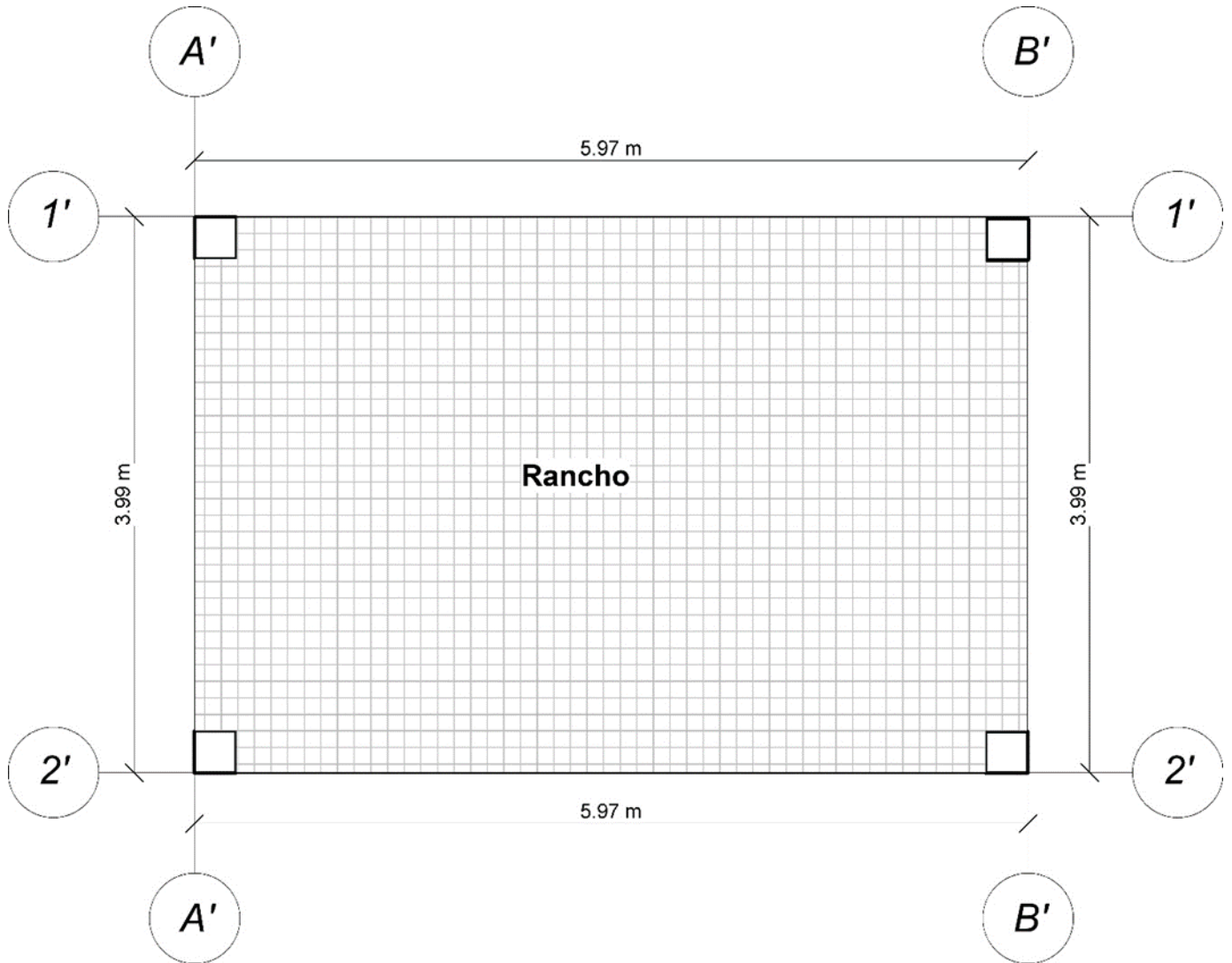
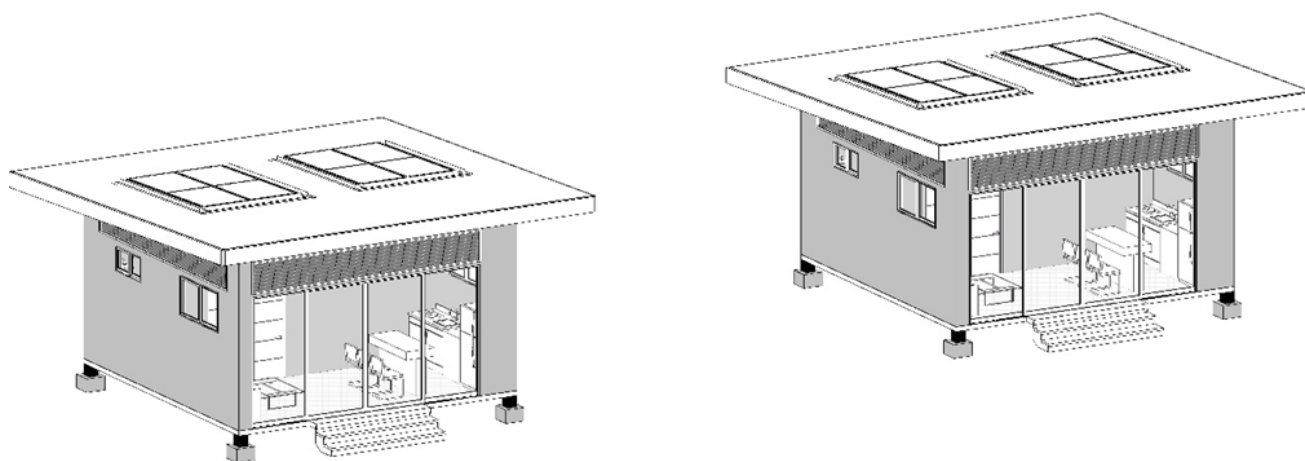


Figura 32. Plano de construcción del rancho para descanso.



*Figura 33. Vista 3D de las cabañas.*



#### ***4.4.3 Equipamiento requerido.***

Para iniciar las operaciones del hospedaje, se requiere al menos, del siguiente equipo para las áreas de recepción, cocina, habitaciones, spot de conexión, entre otros:

Tabla 06. Cantidad y costos de mobiliario y equipo requerido.

DETALLE	CANTIDAD	UNID DE MEDIDA	COSTO/UNID	TOTAL
Recibidor	1	Unidad	€350 000,00	€350 000,00
Teléfono	1	Unidad	€30 000,00	€30 000,00
Computadora	1	Unidad	€400 000,00	€400 000,00
Impresora	1	Unidad	€95 000,00	€95 000,00
Sillas de escritorio	1	Unidad	€60 000,00	€60 000,00
Silla de lobby	2	Unidad	€50 000,00	€100 000,00
Mesa de centro	1	Unidad	€65 000,00	€65 000,00
Sofá de espera	1	Unidad	€180 000,00	€180 000,00
Alfombra	1	Unidad	€125 000,00	€125 000,00
Botiquin	1	Unidad	€40 000,00	€40 000,00
Cama (individual)	1	Unidad	€129 400,00	€129 400,00
Cama (matrimonial)	5	Unidad	€190 000,00	€950 000,00
Colchones (individual)	1	Unidad	€117 000,00	€117 000,00
Colchones (matrimonila)	5	Unidad	€185 000,00	€925 000,00
Sillones (sofá cama)	4	Unidad	€194 900,00	€779 600,00
Roperos	5	Unidad	€60 000,00	€300 000,00
Mesa de noche	6	Unidad	€40 000,00	€240 000,00
Coffe maker	5	Unidad	€15 000,00	€75 000,00
Refrigeradora	5	Unidad	€170 000,00	€850 000,00
Plantilla de cocina eléctrica	5	Unidad	€150 000,00	€750 000,00
Microondas	5	Unidad	€60 000,00	€300 000,00
Sillas de comedor	15	Unidad	€49 000,00	€735 000,00
Extintores	6	Unidad	€20 000,00	€120 000,00
Paquete de utensilios de cocina	5	Unidad	€50 000,00	€250 000,00
Mesa de café	5	Unidad	€34 400,00	€172 000,00
Estaciones de lavado de manos	2	Unidad	€120 000,00	€240 000,00
Dispensador de toallas de papel	2	Unidad	€34 000,00	€68 000,00
Dispensador de jabón	2	Unidad	€15 000,00	€30 000,00
Ropa de cama	5	Unidad	€52 800,00	€264 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>€8 740 000,00</b>

Fuente: Elaboración propia.

Seguidamente, se detallará parte del mobiliario y equipo requerido para iniciar con el desarrollo del proyecto.

- Mobiliario y equipo de recepción: se refiere a todos aquellos elementos con los que el visitante se va a encontrar al momento de ingresar al lobby de Hospedaje Rancho Cortés and Tours.



Figura 34. Equipo y mobiliario del lobby.



- Equipo de seguridad: se refiere a aquel equipo destinado a mitigar emergencias, por lo que cada huésped encontrará en su cabaña un extintor y en caso de ser necesario se mantendrá en la recepción un mini botiquín.

*Figura 35. Equipo de seguridad.*



- **Equipo para desinfección:** el equipo para desinfección se refiere al utilizado para cumplir con los protocolos de higiene que solicita el Ministerio de Salud. Con el fin de proteger la salubridad de los huéspedes.

*Figura 36. Equipo de desinfección.*



#### **4.5 Estudio administrativo**

El presente estudio, se realizó con la finalidad de conocer cuál es la estructura administrativa ideal para el establecimiento y funcionamiento del proyecto, se determinará el organigrama y perfil de puesto para cada colaborador. Se utilizó el instrumento de cuestionario a un administrador de un hospedaje eco sostenido.

#### 4.5.1 Personal Requerido – Cantidad de personas y puestos sugeridos.

Para el correcto funcionamiento del hospedaje se contratarán inicialmente a cuatro personas para desempeñar los siguientes puestos: un(a) ama de llaves, un(a) recepcionista que al mismo tiempo sea el administrador(a), un(a) guía turístico que haga las veces de recepcionista cuando sea necesario y otra ama de llaves que trabaje medio tiempo. Cabe destacar que, al ser un negocio familiar, la ama de llaves será la esposa del dueño del hotel y el recepcionista que hará de administrador será el dueño de Hospedaje Rancho Cortés and Tours debido a que cuenta con un bachiller en Administración de empresas, lo que facilita la toma de decisiones, por lo que, de igual manera esos salarios se mantendrán de acuerdo al mínimo de ley, la otra persona contratada (ama de llaves) para realizar la limpieza del hotel trabajará medio tiempo.

En el siguiente cuadro se presentan los puestos y salarios sugeridos para el proyecto:

*Tabla 07. Planilla de salarios de la empresa hospedaje Rancho Cortés and Tours.*

NOMBRE DE LA PLAZA	CANTIDAD	SALARIO BASE	S.E.M	I.V.M	Bco. Popular C. Obrera	TOTAL
Ama de llaves	1	₪320,000.00	₪17,600.00	₪12,800.00	₪3,200.00	₪353,600.00
Ama de llaves	1	₪190,000.00	₪10,450.00	₪7,600.00	₪1,900.00	₪209,950.00
Recepcionista - Administrador	1	₪558,000.00	₪30,690.00	₪22,320.00	₪5,580.00	₪616,590.00
Recepcionista - Guía	1	₪360,000.00	₪19,800.00	₪14,400.00	₪3,600.00	₪397,800.00
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>					<b>₪1,577,940.00</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.5.2 Perfil de cargos requeridos y organigrama

Las principales funciones para desarrollar en el hotel y el perfil que se busca en los trabajadores es la siguiente:

Puesto: Ama de llaves.

Jornada Laboral: Jornada ordinaria diurna.

Horarios: De 7:00am a 4:00pm

Descripción del Puesto: esta persona es responsable de la limpieza de las habitaciones y de las instalaciones del hotel.

#### Requisitos del Puesto:

- Noveno de colegio aprobado.
- Servicio al cliente.
- Hoja de delincuencia limpia.
- Seis (6) de experiencia en labores relacionadas con el puesto.

#### Funciones:

- Mantener la limpieza y el orden del hotel y áreas en común.
- Inspeccionar y limpiar las instalaciones del hotel, para garantizar la seguridad en todos los sentidos de los huéspedes.
- Controlar, pedir, recibir y almacenar los suministros.
- Realizar otras actividades relacionadas con el puesto o que se consideren necesarias.

#### Habilidades.

- Discreción laboral.
- Trato cortés y satisfactorio con compañeros, jefatura y clientes.
- Inteligencia emocional.
- Ser dinámico y con habilidad al cambio.
- Conocimiento y destreza de las actividades que realiza.
- Buena presentación personal.

Puesto: Ama de llaves.

Jornada Laboral: Medio tiempo, jornada diurna.

Horarios: De 9:00am a 2:00pm

#### Requisitos del Puesto:

- Noveno de colegio aprobado.

- Servicio al cliente.
- Hoja de delincuencia limpia.
- Un (1) año de experiencia en labores relacionadas con el puesto.

Funciones:

- Mantener la limpieza y el orden del hotel y áreas en común.
- Inspeccionar y limpiar las instalaciones del hotel, para garantizar la seguridad en todos los sentidos de los huéspedes.
- Almacenar los suministros.
- Realizar otras actividades relacionadas con el puesto o que se consideren necesarias.

Habilidades.

- Discreción laboral.
- Trato cortés y satisfactorio con compañeros, jefatura y clientes.
- Inteligencia emocional.
- Ser dinámico y con habilidad al cambio.
- Conocimiento y destreza de las actividades que realiza.
- Buena presentación personal.

Puesto: Recepcionista – Administrador

Jornada Laboral: Jornada ordinaria diurna.

Horarios: De 7:00am a 4:00pm

Descripción del Puesto: será la persona encargada de velar por el funcionamiento adecuado del hotel, velará por solventar las necesidades de los empleados y de los huéspedes, en otras palabras, trabajará principalmente en la recepción del lodge y también se hará cargo de la administración del hospedaje, teniendo el personal del lodge a su cargo.

Se encargará de planificar y supervisar las actividades de los empleados para garantizar que el negocio vaya óptimamente y sea rentable, por ende, deberá inmiscuirse en todos los aspectos de las operaciones del hotel.

Además, se encargará tanto de gestionar las quejas de los clientes como de planificar una estrategia y preparar informes. Será la persona clave de referencia para empleados, clientes y proveedores externos.

#### Requisitos del Puesto:

- Bachiller en alguna carrera afín al puesto, por ejemplo, Administración o Administración Hotelera.
- Excelentes habilidades de servicio al cliente, además de una mentalidad empresarial.
- Aptitud demostrable para tomar decisiones y resolver problemas.
- Persona fiable, capaz de realizar varias tareas a la vez y trabajar bien bajo presión.
- Excelentes dotes de liderazgo y gran atención al detalle.
- Hoja de delincuencia limpia.
- Un (1) año de experiencia en labores relacionadas con el puesto.
- Dominio del inglés; se valorarán conocimientos de otros idiomas.

#### Funciones:

- Atender la recepción cuando sea necesario.
- Supervisar el trabajo a todos los niveles y fijar objetivos claros.
- Planificar las actividades y asignar responsabilidades.
- Gestionar los presupuestos/gastos, analizar e interpretar información financiera y controlar las ventas y los beneficios.
- Desarrollar e implementar una estrategia de marketing intuitiva y eficiente para promocionar los servicios del hotel.
- Comunicarse con los clientes cuando sea apropiado (dar la bienvenida al hotel, resolver sus quejas, solucionar problemas, ofrecer información, etc.)
- Encargarse de los problemas de mantenimiento, escasez de personal o equipo, renovaciones, etc.

- Colaborar con partes externas, como proveedores, agencias de viajes, planificadores de eventos/conferencias, etc.
- Inspeccionar las instalaciones regularmente y garantizar el estricto cumplimiento de los estándares de salud y seguridad

#### Habilidades.

- Discreción laboral.
- Trato cortés y satisfactorio con compañeros, jefatura y clientes.
- Inteligencia emocional.
- Ser dinámico y con habilidad al cambio.
- Conocimiento y destreza de las actividades que realiza.
- Buena presentación personal.

Puesto: Recepcionista – Guía

Jornada Laboral: Jornada ordinaria diurna.

Horarios: De 10:00am a 4:00pm

Descripción del Puesto: los recepcionistas del hotel son los profesionales que reciben a los huéspedes a su llegada al hotel. Entre sus funciones destacan el registro de las entradas y salidas de los clientes, la entrega de llaves, la realización de reservas por teléfono o por correo electrónico, la preparación de recibos y el cobro de las facturas.

#### Requisitos del Puesto:

- Guía de turismo certificado.
- Excelentes habilidades de servicio al cliente.
- Aptitud demostrable para tomar decisiones y resolver problemas.
- Persona fiable, capaz de realizar varias tareas a la vez y trabajar bien bajo presión.

- Hoja de delincuencia limpia.
- Experiencia en labores relacionadas con el puesto.
- Dominio del inglés; se valorarán conocimientos de otros idiomas.

#### Funciones:

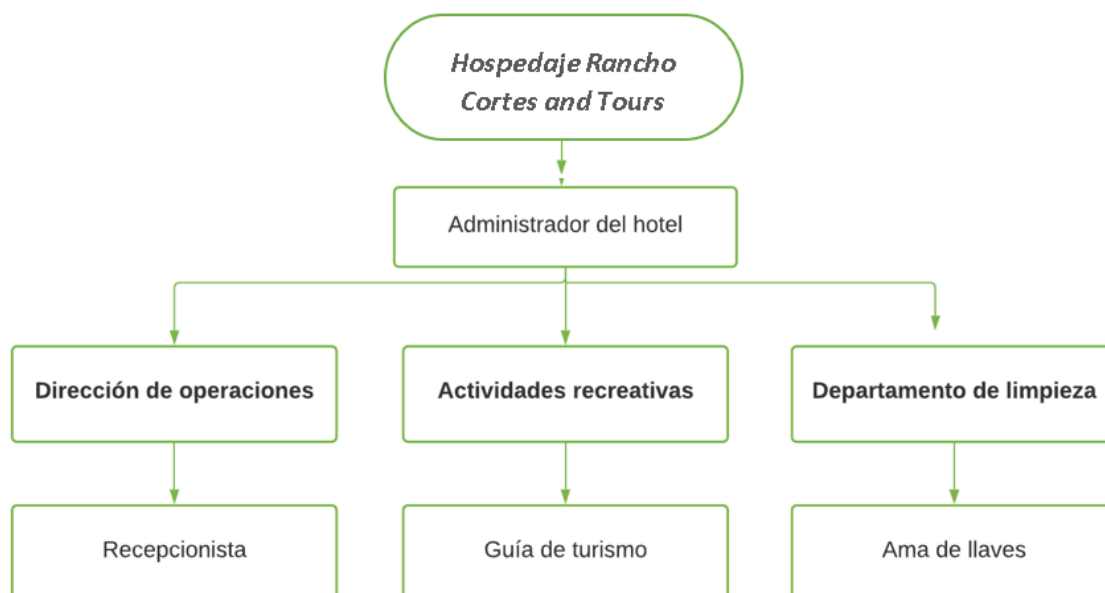
- Deberá recibir a los huéspedes a su llegada al hotel.
- Llevar un registro de las entradas y salidas de los clientes.
- Entrega de llaves, gestionar las reservas por teléfono o por correo electrónico, así como las cancelaciones.
- Preparar los recibos y el cobro de las facturas.
- Dar respuesta a las peticiones y preguntas de los huéspedes e intentar solucionar sus quejas.
- Ofrecer información turística sobre los atractivos locales y lugares de interés.
- Ofrecer servicios extra como visitas guiadas gratuitas dadas por él o ella.
- Brindar ayuda a los huéspedes para acceder al servicio de taxis, servicio de cambio de moneda extranjera, tarifas y reserva del restaurante, guardar objetos de valor y anotar mensajes.

#### Habilidades.

- Discreción laboral.
- Trato cortés y satisfactorio con compañeros, jefatura y clientes.
- Inteligencia emocional.
- Ser dinámico y con habilidad al cambio.
- Conocimiento y destreza de las actividades que realiza.
- Dominio de, por lo menos, una lengua extranjera.
- Una imagen cuidada.
- Excelentes habilidades de comunicación verbal y escrita.
- Habilidades de TIC, ya que las reservas de hotel y los sistemas de facturación se controlan a través del software informático.



Figura 37. Organigrama



Fuente: Elaboración propia.

#### 4.5.3 Salarios.

El salario es la remuneración que el empleador le debe pagar al trabajador en conformidad con el contrato de trabajo, según el Código del Trabajo los salarios pueden ser pagados por unidad de tiempo (hora, día, semana, quincena o mes) o por pieza de trabajo.

Tal y como se mencionó en el apartado referente al personal requerido, la empresa contará con cuatro empleados, siendo dos de ellos dueños del hotel, quienes desempeñarán varias funciones. A pesar de ello y en concordancia con la legislación del país al respecto, se plasmará mediante un contrato laboral las cláusulas, las condiciones y beneficios que percibirá cada uno de los colaboradores, incluyendo sus respectivas responsabilidades y obligaciones.

Para la asignación de los salarios se consultó los salarios mínimos establecidos por el Ministerio de Trabajo en el 2021, al ser las ocupaciones variadas los trabajos han sido calificados en diferentes categorías, por ejemplo, las amas de llaves clasifican como trabajadores en ocupación no calificada, a

la primera de ellas se le contratará en jornada completa, por lo que tendrá un salario mayor, la segunda ama de llaves trabajará medio tiempo, con proyecciones a que en un futuro se le otorgue horario de jornada completa, el recepcionista-administrador, al ser el dueño del hotel mantendrá su salario base de ley con jornada completa, eso sí, a futuro, cuando el hotel se consolide, su salario aumentará, mientras que el recepcionista-guía turístico califica como un trabajador en ocupación calificada y devengará el segundo mejor salario.

Así las cosas, se presenta el desglose de los salarios para el hospedaje Rancho Cortés and Tours:

*Tabla 08. Planilla de salarios más cargas sociales.*

NOMBRE DE LA PLAZA	CANTIDAD	SALARIO BASE	S.E.M	I.V.M	Bco. Popular C. Obrera	TOTAL
Ama de llaves	1	₡320,000.00	₡17,600.00	₡12,800.00	₡3,200.00	₡353,600.00
Ama de llaves	1	₡190,000.00	₡10,450.00	₡7,600.00	₡1,900.00	₡209,950.00
Recepcionista - Administrador	1	₡558,000.00	₡30,690.00	₡22,320.00	₡5,580.00	₡616,590.00
Recepcionista - Guía	1	₡360,000.00	₡19,800.00	₡14,400.00	₡3,600.00	₡397,800.00
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>					<b>₡1,577,940.00</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### **4.5.4 Cargas sociales.**

En Costa Rica, por ley se establecen ciertas deducciones al salario de los trabajadores, así como responsabilidades de los patronos ante la Caja Costarricense de Seguro Social, en el siguiente cuadro se podrán apreciar dichas deducciones de ley.

Tabla 09. Cargas Sociales

**DEDUCCIONES DE LA C.C.S.S - TRABAJADOR**

RUBROS DEDUCCION AL TRABAJADOR	Porcentaje	Mensual	Anual
S.E.M	5.50%	₪78,540.00	₪942,480.00
I.V.M	4.00%	₪57,120.00	₪685,440.00
Bco. Popular C. Obrera	1.00%	₪14,280.00	₪171,360.00
<b>Total deducciones de la CCSS al trabajador</b>	<b>10.50%</b>	<b>₪149,940.00</b>	<b>₪1,799,280.00</b>

**DEDUCCIONES DE LA C.C.S.S - PATRONO**

RUBROS DEDUCCION AL PATRONO	Porcentaje	Monto mensual	Monto anual
S.E.M	9.25%	₪132,090.00	₪1,585,080.00
I.V.M	5.25%	₪74,970.00	₪899,640.00
Cuota patronal Banco Popular	0.25%	₪3,570.00	₪42,840.00
Asignaciones familiares	5.00%	₪71,400.00	₪856,800.00
IMAS	0.50%	₪7,140.00	₪85,680.00
INA	1.50%	₪21,420.00	₪257,040.00
Aporte patrono Banco Popular	0.25%	₪3,570.00	₪42,840.00
Fondo de capitalización laboral	3.00%	₪42,840.00	₪514,080.00
Fondo de pensiones complementarias	0.50%	₪7,140.00	₪85,680.00
INS	1.00%	₪14,280.00	₪171,360.00
<b>Total deducciones de la CCSS al Patrono</b>	<b>26.50%</b>	<b>₪378,420.00</b>	<b>₪4,541,040.00</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

**4.5.5 Reservas de Ley.**

El dinero destinado para las reservas de ley se utiliza para el pago de aguinaldos, cesantías y vacaciones que se designan en forma de cuotas mensuales, a fin de que esté disponible cuando sea necesario.

El desglose de estos dineros se puede detallar en la siguiente tabla:

Tabla 10. Beneficios sociales

**BENEFICIOS SOCIALES**

RESERVAS DEL PATRONO	Porcentaje	Monto mensual	Monto anual
Aguinaldo	8.33%	₪118,952.40	₪1,427,428.80
Vacaciones	4.16%	₪59,404.80	₪712,857.60
Cesantías	5.33%	₪76,112.40	₪913,348.80
<b>Total deducciones reservas de ley Patrono</b>	<b>17.82%</b>	<b>₪254,469.60</b>	<b>₪3,053,635.20</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### **4.5.6 Incentivos.**

Como incentivos, la empresa utilizará para motivar y premiar a aquellos empleados que cumplen con sus objetivos eficientemente, lo siguiente:

Incentivos Emocionales:

- Horarios flexibles.
- Uso de las instalaciones en horas de almuerzo o descansos.
- Descuentos en hospedaje para familiares cercanos.
- Permisos para estudio.
- Reconocimientos simbólicos (chocolates, refrescos, almuerzos etc.).
- Día libre por cumpleaños.
- Felicitarles cuando alcancen los objetivos establecidos.

Incentivos Económicos:

- Las propinas dejadas por los huéspedes son del colaborador.
- Bonificaciones por atracción de nuevos clientes.

### **4.6 Estudio financiero**

En los aspectos financieros se detallará la inversión inicial para el proyecto, costos operativos, gastos, ingresos y con base en esto se calculará el balance general y estado de resultados del proyecto.

#### **4.6.1 Inversión inicial**

El plan de inversión es de suma importancia debido a que con este documento se detalla el destino de las inversiones por realizar, las acciones para hacer esas inversiones y los plazos en los que se van a hacer. En este proyecto, al elaborar un plan de inversión se busca obtener la máxima rentabilidad y reducir todo el riesgo posible.

Actualmente, los dueños de Ganadería *Racho Cortés* son dueños del terreno y no deben pagar nada por él, lo mismo que sucede con el vehículo, lo que les permite minimizar los gastos de inversión y operar con mayor facilidad.

A continuación, se detallan las inversiones:

*Tabla 11. Inversión inicial detallada*

<b>TERRENO</b>				
<b>DETALLE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNID DE MEDIDA</b>	<b>COSTO/UNID</b>	<b>TOTAL</b>
Lote de terreno (propio)	30000	metros	₡3 500,00	₡105 000 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>₡105 000 000,00</b>

<b>VEHICULOS</b>				
<b>DETALLE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNID DE MEDIDA</b>	<b>COSTO/UNID</b>	<b>TOTAL</b>
Vehiculo	1	vehiculo	₡2 000 000,00	₡2 000 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>₡2 000 000,00</b>

## EDIFICIOS

DETALLE DE EDIFICIOS	CANTIDAD	UNID DE MEDIDA	COSTO/UNID	TOTAL
Edificio	156	metros	€230 000,00	€35 880 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>€35 880 000,00</b>

## MOBILIARIO Y EQUIPO

DETALLE	CANTIDAD	UNID DE MEDIDA	COSTO/UNID	TOTAL
Recibidor	1	Unidad	€350 000,00	€350 000,00
Teléfono	1	Unidad	€30 000,00	€30 000,00
Computadora	1	Unidad	€400 000,00	€400 000,00
Impresora	1	Unidad	€95 000,00	€95 000,00
Sillas de escritorio	1	Unidad	€60 000,00	€60 000,00
Silla de lobby	2	Unidad	€50 000,00	€100 000,00
Mesa de centro	1	Unidad	€65 000,00	€65 000,00
Sofá de espera	1	Unidad	€180 000,00	€180 000,00
Alfombra	1	Unidad	€125 000,00	€125 000,00
Botiquin	1	Unidad	€40 000,00	€40 000,00
Cama (individual)	1	Unidad	€129 400,00	€129 400,00
Cama (matrimonial)	5	Unidad	€190 000,00	€950 000,00
Colchones (individual)	1	Unidad	€117 000,00	€117 000,00
Colchones (matrimonial)	5	Unidad	€185 000,00	€925 000,00
Sillones (sofá cama)	4	Unidad	€194 900,00	€779 600,00
Roperos	5	Unidad	€60 000,00	€300 000,00
Mesa de noche	6	Unidad	€40 000,00	€240 000,00
Coffe maker	5	Unidad	€15 000,00	€75 000,00
Refrigeradora	5	Unidad	€170 000,00	€850 000,00
Plantilla de cocina eléctrica	5	Unidad	€150 000,00	€750 000,00
Microondas	5	Unidad	€60 000,00	€300 000,00
Sillas de comedor	15	Unidad	€49 000,00	€735 000,00
Extintores	6	Unidad	€20 000,00	€120 000,00
Paquete de utensilios de cocina	5	Unidad	€50 000,00	€250 000,00
Mesa de café	5	Unidad	€34 400,00	€172 000,00
Estaciones de lavado de manos	2	Unidad	€120 000,00	€240 000,00
Dispensador de toallas de papel	2	Unidad	€34 000,00	€68 000,00
Dispensador de jabón	2	Unidad	€15 000,00	€30 000,00
Ropa de cama	5	Unidad	€52 800,00	€264 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>€8 740 000,00</b>

## GASTOS PREOPERATIVOS

DETALLE	CANTIDAD	UNID DE MEDIDA	COSTO/UNID	TOTAL
Patente Municipal	1	derecho	€25 000,00	€25 000,00
Permiso funcionamiento	1	derecho	€50 000,00	€50 000,00
Poliza de INS	1	derecho	€110 000,00	€110 000,00
Remodelacion del local		contrato	€2 500 000,00	€0,00
Instalacion de equipos	1	contrato	€200 000,00	€200 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>€385 000,00</b>

## CAPITAL DE TRABAJO

DETALLE	CANTIDAD	UNID DE MEDIDA	COSTO/UNID	TOTAL
Gastos de operación	45	días	€62 015,60	€2 790 702,00
Materia prima o insumos	0	días	€0,00	€0,00
<b>TOTAL</b>				<b>€2 790 702,00</b>

<b>TOTAL DE INVERSION</b>				<b>€50 295 702,00</b>
---------------------------	--	--	--	-----------------------

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

Tabla 12. Resumen de la inversión.

<b>RESUMEN DE LA INVERSION</b>	
Inversion Fija	¢47 120 000,00
Inversion Diferida	¢3 175 702,00
<b>TOTAL INVERSION</b>	<b>¢50 295 702,00</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.2 Inversión fija

El hotel ecológico y de turismo rural, *Hospedaje Rancho Cortés and Tours*, al poseer el terreno y el vehículo, tendrá una inversión fija que será: la construcción de la infraestructura, un vehículo y la adquisición del mobiliario pertinente para que funcione adecuadamente.

Tabla 13. Inversión fija.

<b>INVERSION FIJA</b>	<b>¢47 120 000,00</b>
Terrenos	¢500 000,00
Edificios	¢35 880 000,00
Mobiliario y Equipo	¢8 740 000,00
Vehiculos	¢2 000 000,00

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.3 Inversiones diferidas

En estas inversiones se toman en cuenta los pagos de la patente municipal, el permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud, seguros del INS, salarios de los empleados que laboran para la empresa, cargas sociales, gastos en publicidad, gastos básicos, servicios contables y seguro de incendios.

Seguidamente se detallan los gastos que se tendrán antes de dar apertura al hospedaje y del capital que se requiere para ponerla en marcha.

Tabla 14. Inversión diferida

<b>INVERSION DIFERIDA</b>	<b>¢3 175 702,00</b>
Costos preoperativos	¢385 000,00
Capital de trabajo	¢2 790 702,00

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.4 Proyecciones financieras

Con las proyecciones financieras, los desarrolladores del negocio pretenden conocer y analizar las posibles ganancias o pérdidas que se pueden generar con la puesta en marcha de *Rancho Cortés and Tours* y así determinar la viabilidad de este.

#### 4.6.5 Ingresos esperados

A continuación, se detallan los ingresos esperados por la empresa:

Tabla 15. Ingresos esperados

INGRESOS PROYECTADOS	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	
Habitación Familiar	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 1 650 000,00	€ 19 800 000,00
Habitación Standard 1	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 17 640 000,00
Habitación Standard 2	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 17 640 000,00
Habitación Standard 3	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 17 640 000,00
Habitación Standard 4	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 1 470 000,00	€ 17 640 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€7 530 000,00</b>	<b>€90 360 000,00</b>
Porcentaje de capacidad utilizada	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	
<b>INGRESOS ESPERADOS</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€3 463 800,00</b>	<b>€41 565 600,00</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.



#### 4.6.6 Fuentes de financiamiento

El financiamiento del proyecto se realizará con fuentes internas y externas; los desarrolladores aportarán un capital de trabajo del 30% de la inversión inicial a ser de ₡15.088.710,60, mientras que el 70% restante será financiado mediante un crédito cuyo monto total es de ₡35.206.991,40 sumando la inversión ₡50.295.702.

El crédito se realizará con el Banco Nacional de Costa Rica, en la modalidad de crédito Banca PYME a 8 años, con una tasa anual del 10%, de acuerdo con la fórmula tasa básica (3,80) + 6.15, con plazos y montos acorde con las necesidades de cada financiamiento y con garantías prendarias, fiduciarias e hipotecarias.

El siguiente cuadro muestra el préstamo requerido en la entidad bancaria para completar la inversión inicial necesaria para desarrollar el proyecto.

Tabla 16. Financiamiento solicitado

<b>MONTO SOLICITADO</b>	<b>₡35 206 991,40</b>
TOTAL DE CUOTAS	96,00
CUOTAS A EFECTUAR EN UN AÑO	12,00
FACTOR DE INTERESES	3 600,00
TASA INTERES	10,00
<b>MONTO CUOTA</b>	<b>₡536 827,56</b>
TASA DE INTERES	10,00
DIAS POR MES	30,42

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.7 Costos de operación

En el presente apartado se desglosarán los costos de operación que se deben tomar en cuenta para el funcionamiento óptimo del hospedaje.

Tabla 17. Costos de operación

<b>GASTOS OPERATIVOS</b>				
<b>DETALLE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDAD</b>	<b>COSTO UNITARIO</b>	<b>TOTAL</b>
Salarios	4	Mensual		€1,428,000.00
Cargas sociales	26.50%	Porcentaje		€378,420.00
Reservas de Ley	17.82%	Porcentaje		€254,469.60
Poliza de riesgos	2.00%	Porcentaje		€28,560.00
Electricidad basica	200	Watts	€77.90	€15,580.00
Electricidad adicional	250	Watts	€140.40	€35,100.00
Agua	700	Metros cubicos	€22.00	€15,400.00
Teléfono	1000	Impulsos	€16.00	€16,000.00
Combustible	60	litros	€700.00	€42,000.00
Recoleccion de basura	1	Mensualidad	€12,000.00	€12,000.00
Arrendamiento de local	0	mensualidad	€250,000.00	€0.00
Pago de patente	1	mensualidad	€8,000.00	€8,000.00
Seguro de incendios	1	mensualidad	€20,000.00	€20,000.00
Imprevistos	1	mensualidad	€20,000.00	€20,000.00
Publicidad Vallas	1	mensualidad	€0.00	€0.00
Contabilidad	1	mensualidad	€56,500.00	€56,500.00
Publicidad facebook	1	mensualidad	€25,000.00	€25,000.00
<b>TOTAL</b>				<b>€2,355,029.60</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.8 Costos de insumos

Para el mantenimiento del hospedaje se requieren insumos básicos de limpieza de manera mensual, como desinfectante, cloro, alcohol en gel, jabón en polvo, jabón líquido de manos, jabón líquido para lavar trastes, limpiadores, shampoo, papel higiénico y bolsas de basura, esto para mantener el orden y aseo de las instalaciones; mientras que en el área de recepción se necesita papel y tinta con el fin de imprimir las facturas y/o reservaciones, tal y como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 18. Compras de Insumos por mes

<b>DETALLE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDAD</b>	<b>COSTO UNITARIO</b>	<b>TOTAL</b>
Papelería	2	paquetes	€15 000,00	€30 000,00
Tinta	4	cartuchos	€3 500,00	€20 000,00
Productos de limpieza y desinfección	1	paquete	€92 500,00	€92 500,00
<b>TOTAL</b>				<b>€142 500,00</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.9 Costos financieros

Los costos financieros que el proyecto, le pagará al Banco Nacional de Costa Rica, por el financiamiento de un préstamo de categoría PYME al 10% de intereses en un periodo de 8 años o 96 meses de duración; lo siguiente:

Tabla 19. Costos financieros

#### RESUMEN DE AMORTIZACIONES E INTERESES

PERIODO	AMORTIZACIONES	INTERESES
1	3 009 641,61	3 432 289,06
2	3 329 372,90	3 112 557,77
3	3 683 071,07	2 758 859,60
4	4 074 344,60	2 367 586,07
5	4 507 185,33	1 934 745,33
6	4 986 009,20	1 455 921,47
7	5 515 701,23	926 229,43
8	6 101 665,46	340 265,21
<b>TOTAL</b>	<b>35 206 991,40</b>	<b>16 328 453,94</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

- Flujo de caja proyectado para año 1, desglosado por meses.

En este apartado se reflejan las entradas y salidas netas de dinero que tendría Rancho Cortés and Tours en el primer año, en aras de entender los temas de inversión, financiamiento y operación de la empresa.

Basándose en el Flujo efectivo de caja, la capacidad de la empresa para hacerle frente a los gastos y deudas, generando un flujo neto de efectivo es de ₡11.088.053,33 y un flujo neto de efectivo menos impuestos de ₡9.852.722,84 y un Flujo neto acumulado por ₡12.643.424,84; mostrando un nivel de liquidez solvente. A continuación, se presenta la proyección a un año del flujo de caja del proyecto.

Tabla 20. Flujo de caja proyectado para Año 1

FLUJO DE CAJA	Periodo 0	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	TOTAL
<b>INGRESOS</b>														
Ingresos operativos	0,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	41 565 600,00
Ventas	0,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	3 463 800,00	41 565 600,00
Comisiones	0,00													
Recuperación c x c	0,00													
<b>Financiamiento</b>	<b>50 295 702,00</b>													<b>50 295 702,00</b>
Aporte de socios	15 088 710,60													15 088 710,60
Prestamos	35 206 991,40													35 206 991,40
<b>EGRESOS</b>														
<b>Egresos Operativos</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>2 539 795,56</b>	<b>30 477 546,67</b>
Compras de insumos	0,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	142 500,00	1 710 000,00
Costos de operación	0,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	1 860 468,00	22 325 616,00
Amortizaciones	0,00	239 361,08	241 383,46	243 422,92	245 479,62	247 553,70	249 645,30	251 754,57	253 881,66	256 026,73	258 189,92	260 371,38	262 571,28	3 009 641,61
Gastos financieros	0,00	297 466,48	295 444,10	293 404,63	291 347,93	289 273,86	287 182,26	285 072,99	282 945,89	280 800,83	278 637,64	276 456,17	274 256,28	3 432 289,06
<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>50 295 702,00</b>													<b>50 295 702,00</b>
<b>Inversion Fija</b>	<b>47 120 000,00</b>													<b>47 120 000,00</b>
Terrenos	500 000,00													500 000,00
Edificios	35 880 000,00													35 880 000,00
Mobiliario y Equipo	8 740 000,00													8 740 000,00
Vehiculos	2 000 000,00													2 000 000,00
<b>Inversion diferida</b>	<b>3 175 702,00</b>													<b>3 175 702,00</b>
Costos preoperativos	385 000,00													385 000,00
Capital de trabajo	2 790 702,00													2 790 702,00
<b>FNE</b>	<b>2 790 702,00</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>924 004,44</b>	<b>11 088 053,33</b>
Menos impuestos		102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	102 944,21	1 235 330,49
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>821 060,24</b>	<b>9 852 722,84</b>
Mas saldo de caja	2 790 702,00	2 790 702,00	3 611 762,24	4 432 822,47	5 253 882,71	6 074 942,95	6 896 003,18	7 717 063,42	8 538 123,66	9 359 183,89	10 180 244,13	11 001 304,37	11 822 364,60	2 790 702,00
<b>Flujo neto acumulado</b>	<b>2 790 702,00</b>	<b>3 611 762,24</b>	<b>4 432 822,47</b>	<b>5 253 882,71</b>	<b>6 074 942,95</b>	<b>6 896 003,18</b>	<b>7 717 063,42</b>	<b>8 538 123,66</b>	<b>9 359 183,89</b>	<b>10 180 244,13</b>	<b>11 001 304,37</b>	<b>11 822 364,60</b>	<b>12 643 424,84</b>	<b>12 643 424,84</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

- Flujo de caja proyectado a 8 años. Proyecciones anuales.

El flujo de caja del primer año será el que ayude a proyectar cómo puede comportarse el efectivo del negocio en un futuro en línea recta, la empresa tiene proyectado un flujo de caja por 8 años y aunado a ello, se realizó un flujo de caja tomando en cuenta los diferentes escenarios.

Tabla 21. Flujo de caja proyectado a 8 años.

FLUJO DE CAJA	Periodo 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>INGRESOS</b>									
<b>Ingresos generales</b>	0,00	41 565 600,00	43 643 880,00	45 826 074,00	48 117 377,70	50 523 246,59	53 049 408,91	55 701 879,36	58 486 973,33
Ventas	0,00	41 565 600,00	43 643 880,00	45 826 074,00	48 117 377,70	50 523 246,59	53 049 408,91	55 701 879,36	58 486 973,33
Comisiones	0,00								
Recuperacion c x c	0,00								
<b>Financiamiento</b>	50 295 702,00								
Aporte de socios 30%	15 088 710,60								
Prestamos 70%	35 206 991,40								
<b>EGRESOS</b>									
<b>Egresos generales</b>	30 477 546,67	31 679 327,47	32 941 197,31	34 266 160,64	35 657 372,14	37 118 144,21	38 651 954,89	40 262 456,10	
Compras de insumos	0,00	1 710 000,00	1 795 500,00	1 885 275,00	1 979 538,75	2 078 515,69	2 182 441,47	2 291 563,55	2 406 141,72
Costos de operación	0,00	22 325 616,00	23 441 896,80	24 613 991,64	25 844 691,22	27 136 925,78	28 493 772,07	29 918 460,68	31 414 383,71
Amortizaciones		3 009 641,61	3 329 372,90	3 683 071,07	4 074 344,60	4 507 185,33	4 986 009,20	5 515 701,23	6 101 665,46
Gastos financieros	0,00	3 432 289,06	3 112 557,77	2 758 859,60	2 367 586,07	1 934 745,33	1 455 921,47	926 229,43	340 265,21
<b>INVERSION INICIAL</b>	50 295 702,00								
<b>Inversion Fija</b>	47 120 000,00								
Terrenos	500 000,00								
Edificios	35 880 000,00								
Mobiliario y Equipo	8 740 000,00								
Vehiculos	2 000 000,00								
<b>Inversion diferida</b>	3 175 702,00								
Costos preoperativos	385 000,00								
Capital de trabajo	2 790 702,00								
<b>FNE</b>	2 790 702,00	11 088 053,33	11 964 552,53	12 884 876,69	13 851 217,06	14 865 874,45	15 931 264,70	17 049 924,47	18 224 517,23
<b>Menos impuestos</b>		1 235 330,49	1 354 953,54	1 482 355,78	1 618 117,17	1 762 866,98	1 917 288,39	2 082 123,57	2 258 179,27
<b>FLUJO NETO FINAL</b>	2 790 702,00	9 852 722,84	10 609 598,99	11 402 520,92	12 233 099,89	13 103 007,47	14 013 976,31	14 967 800,90	15 966 337,96
Incremento ingresos	5%								
Incremento egresos	5%								

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

Tabla 22. Flujo de Caja – Escenarios

FLUJO DE CAJA PROBABLE		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
<b>INGRESOS</b>	46%	€41,565,600.00	€43,643,880.00	€45,826,074.00	€48,117,377.70	€50,523,246.59	€53,049,408.91	€55,701,879.36	€58,486,973.33
<b>Menos:</b>									
Compras de insumos	46%	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00
Costos de operación	100%	€22,325,616.00	€23,441,896.80	€24,613,991.64	€25,844,691.22	€27,136,925.78	€28,493,772.07	€29,918,460.68	€31,414,383.71
Amortizaciones		€3,009,641.61	€3,329,372.90	€3,683,071.07	€4,074,344.60	€4,507,185.33	€4,986,009.20	€5,515,701.23	€6,101,665.46
Intereses		€3,432,289.06	€3,112,557.77	€2,758,859.60	€2,367,586.07	€1,934,745.33	€1,455,921.47	€926,229.43	€340,265.21
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO A/IMP</b>		<b>€12,798,053.33</b>	<b>€13,760,052.53</b>	<b>€14,770,151.69</b>	<b>€15,830,755.81</b>	<b>€16,944,390.13</b>	<b>€18,113,706.17</b>	<b>€19,341,488.02</b>	<b>€20,630,658.95</b>
Menos impuesto de renta	10%	€1,239,162.16	€1,358,785.21	€1,486,187.44	€1,621,948.83	€1,766,698.64	€1,921,120.06	€2,085,955.24	€2,262,010.94
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>		<b>€11,558,891.17</b>	<b>€12,401,267.32</b>	<b>€13,283,964.25</b>	<b>€14,208,806.98</b>	<b>€15,177,691.49</b>	<b>€16,192,586.12</b>	<b>€17,255,532.78</b>	<b>€18,368,648.01</b>
<b>FLUJO DE CAJA OPTIMISTA</b>		<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 7</b>	<b>AÑO 8</b>
<b>INGRESOS</b>	100%	€90,360,000.00	€94,878,000.00	€99,621,900.00	€104,602,995.00	€109,833,144.75	€115,324,801.99	€121,091,042.09	€127,145,594.19
<b>Menos:</b>									
Compras de insumos	100%	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00
Costos de operación	100%	€22,325,616.00	€23,441,896.80	€24,613,991.64	€25,844,691.22	€27,136,925.78	€28,493,772.07	€29,918,460.68	€31,414,383.71
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO A/IMP</b>		<b>€68,034,384.00</b>	<b>€71,436,103.20</b>	<b>€75,007,908.36</b>	<b>€78,758,303.78</b>	<b>€82,696,218.97</b>	<b>€86,831,029.92</b>	<b>€91,172,581.41</b>	<b>€95,731,210.48</b>
Menos impuesto de renta	10%	€6,803,438.40	€7,143,610.32	€7,500,790.84	€7,875,830.38	€8,269,621.90	€8,683,102.99	€9,117,258.14	€9,573,121.05
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>		<b>€61,230,945.60</b>	<b>€64,292,492.88</b>	<b>€67,507,117.52</b>	<b>€70,882,473.40</b>	<b>€74,426,597.07</b>	<b>€78,147,926.92</b>	<b>€82,055,323.27</b>	<b>€86,158,089.43</b>
Incremento Ingresos	5%								
Incremento egresos	5%								
<b>FLUJO DE CAJA PESIMISTA</b>		<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 7</b>	<b>AÑO 8</b>
<b>INGRESOS</b>	45%	€40,662,000.00	€42,695,100.00	€44,829,855.00	€47,071,347.75	€49,424,915.14	€51,896,160.89	€54,490,968.94	€57,215,517.39
<b>Menos:</b>									
Compras de insumos	45%	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00
Costos de operación	100%	€22,325,616.00	€23,441,896.80	€24,613,991.64	€25,844,691.22	€27,136,925.78	€28,493,772.07	€29,918,460.68	€31,414,383.71
Amortizaciones		€4,299,488.01	€4,756,247.00	€5,261,530.10	€5,820,492.28	€6,438,836.19	€7,122,870.28	€7,879,573.19	€8,716,664.94
Intereses		€4,903,270.09	€4,446,511.09	€3,941,228.00	€3,382,265.81	€2,763,921.90	€2,079,887.82	€1,323,184.91	€486,093.16
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO A/IMP</b>		<b>€9,133,625.90</b>	<b>€10,050,445.10</b>	<b>€11,013,105.26</b>	<b>€12,023,898.43</b>	<b>€13,085,231.26</b>	<b>€14,199,630.72</b>	<b>€15,369,750.17</b>	<b>€16,598,375.58</b>
Menos impuesto de renta	10%	€913,362.59	€1,005,044.51	€1,101,310.53	€1,202,389.84	€1,308,523.13	€1,419,963.07	€1,536,975.02	€1,659,837.56
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>		<b>€8,220,263.31</b>	<b>€9,045,400.59</b>	<b>€9,911,794.74</b>	<b>€10,821,508.59</b>	<b>€11,776,708.13</b>	<b>€12,779,667.65</b>	<b>€13,832,775.15</b>	<b>€14,938,538.02</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.10 Evaluación del flujo de caja anual - VAN, TIR, ID, PR

Para la creación de cualquier negocio es fundamental observar el flujo de caja detalladamente, de modo que se logre analizar objetivamente la posible rentabilidad de este; considerando que para dar inicio se deberá asumir un compromiso financiero al que se sometería la empresa.

Al observar la evaluación del flujo de caja, se denota que, aunque el VAN es de ¢1.421.161,20 y el TIR 22%, es bajo, se concluye que la idea de negocio es viable; por lo que se deberá considerar ampliar la cantidad de ventas anuales.

Tabla 23. Condiciones del escenario probable

<b>CONDICIONES DEL ESCENARIO PROBABLE</b>		
Monto de inversión inicial	100%	¢50 295 702,00
Aporte de socios	30,00%	¢15 088 710,60
Financiamiento externo	70,00%	¢35 206 991,40
Capacidad de planta utilizada	46,00%	¢3 463 800,00
Tasa de interés en porcentaje	10	
Plazo del préstamo en años	8	
Incremento anual de ingresos	5%	
Incremento anual de egresos	5%	

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

Tabla 24. Evaluación del flujo de caja, escenario probable.

<b>ESCENARIO PROBABLE</b>	
Capacidad de planta	46%
Aporte de socios	30%
Financiamiento externo	70%

<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>-C\$50 295 702,00</b>
Flujo neto de efectivo 1	C\$11 562 722,84
Flujo neto de efectivo 2	C\$12 405 098,99
Flujo neto de efectivo 3	C\$13 287 795,92
Flujo neto de efectivo 4	C\$14 212 638,64
Flujo neto de efectivo 5	C\$15 181 523,16
Flujo neto de efectivo 6	C\$16 196 417,78
Flujo neto de efectivo 7	C\$17 259 364,45
Flujo neto de efectivo 8	C\$18 372 479,68
<b>Valor actual neto</b>	<b>C\$1 421 161,20</b>
<b>Tasa interna de rendimiento</b>	<b>22%</b>
<b>Indice de Deseabilidad</b>	<b>C\$1,03</b>
<b>Periodo de recuperacion en meses</b>	<b>40,75</b>

<b>TASA DE CORTE</b>	<b>21%</b>
Inflacion actual	3%
Rentabilidad esperada	5%
Premio al riesgo	3%
Costo de capital	10%

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.11 Balance General de Apertura

En el balance general se permite conocer cómo serán los movimientos y el estado de los activos, pasivos y el patrimonio durante cada uno de los años, en este balance se observa cuál es el crecimiento económico del proyecto. También se realizó un flujo de caja proyectado a un año y otro con una proyección de funcionamiento de cinco años.



Tabla 25. Balance general de apertura

<b>ACTIVOS</b>	<b>Año 1</b>
<b>Activos circulantes</b>	<b>2 790 702,00</b>
Caja	2 790 702,00
Inversiones	
<b>Activos fijos</b>	<b>47 120 000,00</b>
Terrenos	500 000,00
Edificios	35 880 000,00
Deprec.acumulada	
Vehiculo	2 000 000,00
Deprec.acumulada	
Mobiliario y Equipo	8 740 000,00
Deprec.acumulada	
<b>Otros activos</b>	<b>385 000,00</b>
Gastos preoperativos	385 000,00
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>50 295 702,00</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>35 206 991,40</b>
<b>Pasivos circulantes</b>	<b>-</b>
Gastos acumulados	
<b>Pasivos fijos</b>	<b>35 206 991,40</b>
Prestamos/pagar	35 206 991,40
<b>PATRIMONIO</b>	<b>15 088 710,60</b>
Capital social	15 088 710,60
Utilidades acumuladas	
Utilidad del periodo	
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>50 295 702,00</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.12 Balance General proyectado para el primer año.

A continuación, se presenta la proyección financiera y económica de la idea del proyecto, proyectada para el fin del periodo contable.

Tabla 26. Balance general proyectado para el primer año

<b>ACTIVOS</b>	<b>Año 1</b>
<b>Activos circulantes</b>	<b>12 643 424,84</b>
Caja	12 643 424,84
Inversiones	
<b>Activos fijos</b>	<b>45 375 610,00</b>
Terrenos	500 000,00
Edificios	35 880 000,00
Deprec.acumulada	-681 720,00
Vehiculo	2 000 000,00
Deprec.acumulada	-190 000,00
Mobiliario y Equipo	8 740 000,00
Deprec.acumulada	-872 670,00
<b>Otros activos</b>	<b>3 004 706,00</b>
Gastos preoperativos	385 000,00
Cargas sociales retenidas	288 850,00
Reservas de ley retenidas	2 330 856,00
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>61 023 740,84</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>34 817 055,79</b>
<b>Pasivos circulantes</b>	<b>288 850,00</b>
Gastos acumulados	
Cargas sociales por pagar	288 850,00
<b>Pasivos fijos</b>	<b>32 197 349,79</b>
Prestamos/pagar	32 197 349,79
<b>Otros pasivos</b>	<b>2 330 856,00</b>
Reservas de Ley por pagar	2 330 856,00
<b>PATRIMONIO</b>	<b>26 206 685,04</b>
Capital social	15 088 710,60
Utilidades acumuladas	
Utilidad del periodo	11 117 974,44
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>61 023 740,84</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.13 Estado de resultados.

Se presenta el estado de resultados a un periodo de 8 años, donde se revela el rendimiento económico ordenado y detallado de la idea de negocio.

Tabla 27. Estado de resultados

ESTADO DE RESULTADOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>INGRESOS</b>								
<b>Ingresos operativos</b>	<b>€41 565 600,00</b>	<b>€43 643 880,00</b>	<b>€45 826 074,00</b>	<b>€48 117 377,70</b>	<b>€50 523 246,59</b>	<b>€53 049 408,91</b>	<b>€55 701 879,36</b>	<b>€58 486 973,33</b>
Ventas	€41 565 600,00	€43 643 880,00	€45 826 074,00	€48 117 377,70	€50 523 246,59	€53 049 408,91	€55 701 879,36	€58 486 973,33
Comisiones								
<b>EGRESOS</b>								
<b>Egresos Operativos</b>	<b>€29 212 295,06</b>	<b>€30 094 344,57</b>	<b>€31 002 516,24</b>	<b>€31 936 206,04</b>	<b>€32 894 576,80</b>	<b>€33 876 525,02</b>	<b>€34 880 643,66</b>	<b>€35 905 180,64</b>
Compras de insumos	€1 710 000,00	€1 795 500,00	€1 885 275,00	€1 979 538,75	€2 078 515,69	€2 182 441,47	€2 291 563,55	€2 406 141,72
Costos de operación	€22 325 616,00	€23 441 896,80	€24 613 991,64	€25 844 691,22	€27 136 925,78	€28 493 772,07	€29 918 460,68	€31 414 383,71
Gastos financieros	€3 432 289,06	€3 112 557,77	€2 758 859,60	€2 367 586,07	€1 934 745,33	€1 455 921,47	€926 229,43	€340 265,21
Gastos de depreciación	€1 744 390,00	€1 744 390,00	€1 744 390,00	€1 744 390,00	€1 744 390,00	€1 744 390,00	€1 744 390,00	€1 744 390,00
<b>U A I</b>	<b>€12 353 304,94</b>	<b>€13 549 535,43</b>	<b>€14 823 557,76</b>	<b>€16 181 171,66</b>	<b>€17 628 669,78</b>	<b>€19 172 883,90</b>	<b>€20 821 235,70</b>	<b>€22 581 792,69</b>
Menos impuestos	€1 235 330,49	€1 354 953,54	€1 482 355,78	€1 618 117,17	€1 762 866,98	€1 917 288,39	€2 082 123,57	€2 258 179,27
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>€11 117 974,44</b>	<b>€12 194 581,89</b>	<b>€13 341 201,99</b>	<b>€14 563 054,49</b>	<b>€15 865 802,80</b>	<b>€17 255 595,51</b>	<b>€18 739 112,13</b>	<b>€20 323 613,42</b>
<b>Rentabilidad neta</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>31%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>	<b>35%</b>

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.14 Razones financieras año 1

Las razones financieras del proyecto son indicadores utilizados para medir o cuantificar la realidad económica y financiera del hospedaje, así como la capacidad para asumir las diferentes obligaciones a que se haga cargo para poder desarrollar su negocio.

Se puede observar la razón de liquidez que corresponde a un porcentaje del 43,77% con el cual la empresa puede afrontar el pago de las cuentas u obligaciones, por lo que la idea de negocio es solvente; para la razón de endeudamiento es un porcentaje del 57% favorable y un nivel de rentabilidad aceptable del 26,75%.

Tabla 28. Razones financieras al primer año

CLASIFICACION	RAZON FINANCIERA		2021	
LIQUIDEZ	Solvencia	Activo circulante	12 643 424,84	43,77
		Pasivo circulante	288 850,00	
	Prueba ácida	Activo circ.-inventario	12 643 424,84	43,77
		Pasivo circulante	288 850,00	
CLASIFICACION	RAZON FINANCIERA		2021	
ENDEUDAMIENTO	Razon de deuda	Pasivos totales	34 817 055,79	57%
		Activos totales	61 023 740,84	
	Indice de endeudamiento sobre patrimonio	Pasivos totales	34 817 055,79	133%
		Capital total	26 206 685,04	
	Cobertura de intereses	Util. Antes de Imp.-Intereses	15 785 594,00	4,60
		Gasto por intereses	3 432 289,06	
	IAP ( Indice activo sobre patrimonio)	Activo total	61 023 740,84	233%
		Patrimonio	26 206 685,04	
CLASIFICACION	RAZON FINANCIERA		2021	
RENTABILIDAD	Margen Utilidad Bruta	Utilidad Bruta	39 855 600,00	96%
		Ventas Netas Totales	41 565 600,00	
	Margen de Ventas de Explotación	Utilidad en Operación	39 855 600,00	96%
		Ventas Netas Totales	41 565 600,00	
	Margen neto de utilidad	Utilidad Neta	11 117 974,44	26,75%
		Ventas Netas Totales	41 565 600,00	
	Rendimiento sobre inversion	Utilidad en operación	39 855 600,00	65,31%
		Activo Total	61 023 740,84	
	Rendimiento sobre inversion total	Utilidad Neta	11 117 974,44	18,22%
		Activo Total	61 023 740,84	
Rendimiento sobre el capital	Utilidad Neta	11 117 974,44	42,42%	
	Capital total	26 206 685,04		

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.15 Análisis de riesgo financiero.

Para la empresa, es de suma importancia el análisis de riesgo financiero, debido a que este se hace referencia a la posibilidad de pérdida o incertidumbre que se tiene sobre el rendimiento de una inversión, ya que este se asocia al tipo de financiamiento seleccionado.

#### 4.6.16 Variables críticas de éxito.

Para la creación de *Hospedaje Rancho Cortés and Tours* se necesita del apoyo financiero de una entidad bancaria, donde se establezca una tasa de interés del 10%, a un periodo de 8 años. Se detallan las variables críticas en los diferentes escenarios:

Tabla 29. Variables críticas de éxito.

VARIABLES CRITICAS	ESCENARIOS		
	OPTIMISTA	PROBABLE	PESIMISTA
Monto de inversion inicial	¢50 295 702,00	¢50 295 702,00	¢50 295 702,00
Capacidad de planta	100%	46%	45%
Aporte de socios	100%	30%	0%
Financiamiento externo	0%	70%	100%
Tasa de interes en porcentaje	10	10	10
Plazo del prestamo en años	8	8	8

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.17 Análisis de sensibilización.

En este apartado se analizarán los tres escenarios posibles de inversión, con el objetivo de valorar, calcular y mejorar las estimaciones sobre el proyecto y de esta manera evaluar cuáles son los más favorables para la empresa.

Para los tres escenarios se tomarán como base fija el monto de inversión inicial, el cual es de ¢50.295.702, la tasa de corte (21%) conformada por: inflación actual (3%), rentabilidad esperada (5%), premio al riesgo (3%) y el costo de capital (10%). Las variables por considerar en los tres escenarios son la capacidad de dinero, el aporte de socios y el financiamiento externo.

Al observar los tres escenarios, se denota que el VAN en el escenario probable es de ¢1.421.161,20 y el TIR 22%, concluyendo que la idea de negocio es viable; mientras que el escenario pesimista tiene un VAN negativo de ¢11.174.612,40 y el TIR de 14% siendo un negocio no viable puesto que no llega a la tasa de corte esperada; por su parte en el escenario optimista el VAN sería de ¢209.347.483,55 y el TIR de 126%. A continuación, el estudio de los tres escenarios: Probable, Optimista y Pesimista.

Tabla 30. Análisis de sensibilización.

### ANALISIS DE SENSIBILIDAD

VARIABLES CRITICAS	ESCENARIOS		
	PROBABLE	OPTIMISTA	PESIMISTA
Monto de inversion inicial	¢50,295,702.00	¢50,295,702.00	¢50,295,702.00
Capacidad de planta	46%	100%	45%
Aporte de socios	30%	100%	0%
Financiamiento externo	70%	0%	100%
Tasa de interes en porcentaje	10	10	10
Plazo del prestamo en años	8	8	8
Valor Actual neto: VAN	<b>¢1,406,886.03</b>	<b>¢209,347,482.55</b>	<b>(¢11,174,612.40)</b>
Tasa Interna de Rendimiento: TIR	22%	126%	14%
Indice de Deseabilidad: ID	¢1.03	¢5.16	¢0.78
Periodo de recuperacion en meses: PR	40.8	8.3	52.9
<b>TASA DE CORTE</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>
Inflacion actual	3%	3%	3%
Rentabilidad esperada	5%	5%	5%
Premio al riesgo	3%	3%	3%
Costo de capital	10%	10%	10%

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.18 Escenario probable.

Este escenario es el que representa la situación del proyecto al iniciar operaciones, que a pesar de contar con un endeudamiento del 24% sigue siendo rentable para la empresa; dejando un VAN de ¢1.421.161,20

Tabla 31. Escenario probable

<b>ESCENARIO PROBABLE</b>	
Capacidad de planta	46%
Aporte de socios	30%
Financiamiento externo	70%

<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>-C\$50 295 702,00</b>
Flujo neto de efectivo 1	C\$11 562 722,84
Flujo neto de efectivo 2	C\$12 405 098,99
Flujo neto de efectivo 3	C\$13 287 795,92
Flujo neto de efectivo 4	C\$14 212 638,64
Flujo neto de efectivo 5	C\$15 181 523,16
Flujo neto de efectivo 6	C\$16 196 417,78
Flujo neto de efectivo 7	C\$17 259 364,45
Flujo neto de efectivo 8	C\$18 372 479,68
<b>Valor actual neto</b>	<b>C\$1 421 161,20</b>
<b>Tasa interna de rendimiento</b>	<b>22%</b>
<b>Indice de Deseabilidad</b>	<b>C\$1,03</b>
<b>Periodo de recuperacion en meses</b>	<b>40,75</b>

<b>TASA DE CORTE</b>	<b>21%</b>
Inflacion actual	3%
Rentabilidad esperada	5%
Premio al riesgo	3%
Costo de capital	10%

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.19 Escenario Optimista.

Este escenario, es el más deseable y rentable para cualquier empresa, se puede denotar que con el aporte del 100% de los dueños, sin tener que recurrir a créditos bancarios para la operatividad de la empresa, se obtendría un VAN de C\$209.347.482,55.

Tabla 32. Escenario optimista

<b>ESCENARIO OPTIMISTA</b>	
Capacidad de planta	100%
Aporte de socios	100%
Financiamiento externo	
<b>INVERSION INICIAL</b>	
	<b>-C\$50 295 702,00</b>
Flujo neto de efectivo 1	C\$61 230 945,60
Flujo neto de efectivo 2	C\$64 292 492,88
Flujo neto de efectivo 3	C\$67 507 117,52
Flujo neto de efectivo 4	C\$70 882 473,40
Flujo neto de efectivo 5	C\$74 426 597,07
Flujo neto de efectivo 6	C\$78 147 926,92
Flujo neto de efectivo 7	C\$82 055 323,27
Flujo neto de efectivo 8	C\$86 158 089,43
<b>Valor actual neto</b>	<b>C\$209 347 482,55</b>
<b>Tasa interna de rendimiento</b>	<b>126%</b>
<b>Indice de Deseabilidad</b>	<b>C\$5,16</b>
<b>Periodo de recuperacion en meses</b>	<b>8,26</b>
<b>TASA DE CORTE</b>	
	<b>21%</b>
Inflacion actual	3%
Rentabilidad esperada	5%
Premio al riesgo	3%
Costo de capital	10%

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

#### 4.6.20 Escenario pesimista.

En este escenario se puede observar que el proyecto no sería un negocio rentable al tener un VAN de -C\$11.174.612, 40; por lo que es el escenario menos favorable, evitándolo a toda costa.



Tabla 33. Escenario pesimista

<b>ESCENARIO PESIMISTA</b>	
Capacidad de planta	45%
Aportes de socios	0%
Financiamiento	100%

<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>-C\$50 295 702,00</b>
Flujo neto de efectivo 1	C\$8 220 263,31
Flujo neto de efectivo 2	C\$9 045 400,59
Flujo neto de efectivo 3	C\$9 911 794,74
Flujo neto de efectivo 4	C\$10 821 508,59
Flujo neto de efectivo 5	C\$11 776 708,13
Flujo neto de efectivo 6	C\$12 779 667,65
Flujo neto de efectivo 7	C\$13 832 775,15
Flujo neto de efectivo 8	C\$14 938 538,02
<b>Valor actual neto</b>	<b>-C\$11 174 612,40</b>
<b>Tasa interna de rendimiento</b>	<b>14%</b>
<b>Indice de Deseabilidad</b>	<b>C\$0,78</b>
<b>Periodo de recuperacion en meses</b>	<b>52,87</b>

<b>TASA DE CORTE</b>	<b>21%</b>
Inflacion actual	3%
Rentabilidad esperada	5%
Premio al riesgo	3%
Costo de capital	10%

Fuente: Elaboración propia, Flujo Efectivo de Caja.

Como parte de dicho estudio de prefactibilidad, se determinó que el proyecto es viable y rentable, esto de acuerdo con los seis estudios aplicados, mismos que respaldan la posibilidad de puesta en marcha del proyecto, así mismo de acuerdo con la evaluación financiera realizada, únicamente en el escenario de inversión pesimista se obtuvieron datos negativos, sin embargo, con toda la retroalimentación dada a través de la investigación, se podrían plantear mayores estrategias económicas para mitigar este posible escenario.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## **5. Conclusiones y recomendaciones**

### **5.1 Conclusiones**

A través del estudio de mercado, se logró determinar el comportamiento del entorno económico del proyecto, oferta, demanda y uso de las 4 P.

Con la elaboración del estudio legal, se logró establecer la totalidad de los requerimientos tributarios, legales y de funcionamiento obligatorios para el proyecto.

Mediante el desarrollo del estudio ambiental, se logró identificar los requerimientos en materia de conservación y protección ambiental esenciales para que el proyecto fuese viable.

Por medio del estudio técnico, se logró determinar todos los requerimientos técnicos, mano de obra, materiales, equipo y planta necesarios para que el proyecto pueda ser puesto en marcha.

Con la elaboración del estudio administrativo, se logró conocer información vital para el desarrollo de una estructura organizacional, donde se conforman, salarios, puestos, descripción de las funciones y personal idóneo para formar parte del proyecto.

Por último, como parte del desarrollo del estudio financiero, se logró identificar y aplicar los elementos que forman parte de la evaluación financiera, con el fin de determinar la viabilidad y rentabilidad del proyecto.

En conclusión, con toda la información y resultados obtenidos en la aplicación de los seis estudios que conforman un estudio de prefactibilidad, los cuales formaron parte del presente proyecto, se recomienda realizar el proyecto de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en Ganadería Rancho Cortés, ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa, porque es factible.

## 5.2 Recomendaciones

Con el fin de crear y mantener un posicionamiento de mercado, es importante que se estén llevando actualizaciones sobre variaciones del mercado e innovaciones, manteniéndose alerta a los constantes cambios del entorno económico y operacional. Realizar los estudios correspondientes con el objetivo de ampliar el mercado meta.

En el apartado legal y ambiental. Se recomienda cumplir con todos los requisitos del Ministerio de Salud, Gobierno Local y MINAE, no simplemente para optar por el permiso de funcionamiento, sino también para proteger el medio ambiente e implementar más tecnologías verdes. Del mismo modo evitarse sanciones o clausuras.

En la estructura organizacional, se recomienda mantener capacitado siempre al personal, evaluar y medir rendimientos de forma periódica, incentivar a los colaboradores por su buen desempeño, crear políticas de desarrollo y motivación personal.

Elaborar un plan de sostenibilidad empresarial y un plan de contingencia para emergencias; así mismo evaluar la posibilidad de establecer un porcentaje destinado para afrontar emergencias de cualquier índole.

En el área organizacional, se recomienda mantener un buen control de jornadas, que los funcionarios estén cumpliendo con sus responsabilidades, esto con el fin de lograr un alto rendimiento del recurso humano en la empresa.

Técnicamente, se recomienda mantener actualizados tecnológicamente los equipos de planta y operación, esto con el fin de implementar mejoras en la competitividad de mercado, mismas que se traducen a una mejor preparación y adaptación a los cambios constantes del entorno, asimismo velar por el adecuado mantenimiento del edificio y analizar de acuerdo con la retroalimentación posibles mejoras en su estructura física.

## **CAPÍTULO VI**

### **ANEXOS**

**Instrumento: Cuestionario para estudio de mercado.**

La presente encuesta se realiza como parte de un estudio de prefactibilidad para un proyecto de graduación de la carrera Licenciatura en Administración de Negocios de la Universidad Latina, donde su objetivo es el desarrollo de un estudio de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa.

De antemano, se agradece el tiempo dedicado a responder las siguientes preguntas

A continuación las preguntas, marque con una X la respuesta o las respuestas que más reflejen su manera de pensar

1. ¿Cuál es su rango de edad?

a. ( ) 18 – 25 años

b. ( ) 26 – 34 años

c. ( ) 35 – 45 años

d. ( ) 46 – 55 años

e. ( ) Mayor de 55 años

2. ¿Cuál es su nacionalidad?

---

3. ¿Acostumbra usted salir de paseo?

( ) Sí ( ) No

4. ¿Con qué frecuencia sale usted de paseo?

- a. ( ) Semanalmente
- b. ( ) Mensualmente
- c. ( ) Una vez cada seis meses
- d. ( ) Una vez al año
- e. ( ) Otra \_\_\_\_\_

5. ¿Cuáles de los siguientes lugares acostumbra visitar con más frecuencia cuando va de paseo?

- a. ( ) Urbanos
- b. ( ) Rurales

6. ¿En qué provincia están los hospedajes que más visita o le gustaría visitar?

- a. ( ) Puntarenas
- b. ( ) Guanacaste
- c. ( ) Limón
- d. ( ) Heredia
- e. ( ) San José
- f. ( ) Cartago
- g. ( ) Alajuela

7. ¿Es la primera vez que visita las zonas rurales del cantón de Osa?

- a. ( ) Sí ( ) No

8. ¿Cuáles aspectos lo motivaron a visitar este lugar?

---

---

---

9. ¿Cómo conoció de este lugar?

- a. (      ) Oficina información turística
- b. (      ) Por familiares y/o amigos
- c. (      ) Internet
- d. (      ) Otro. Especifique

---

---

---

10. ¿Dónde frecuenta hospedarse cuando va de paseo?

- a. (    ) Cadena hotelera
- b. (    ) Hoteles pequeños
- c. (    ) Hostel
- d. (    ) Cabina
- e. (    ) Casas de Familiares
- f. (    ) Otros. Especifique

---

---

---



11. En una escala del 1 al 6, donde 6 (seis) es el número que representa una mayor importancia y 1 (uno) el que representa la menor importancia, califique de acuerdo con su criterio, los siguientes aspectos a la hora de elegir un lugar de hospedaje.

- a. Servicio al cliente (      )
- b. Accesibilidad      (      )
- c. Ubicación      (      )
- d. Amenidades      (      )
- e. Precio      (      )
- f. Servicios adicionales (      )

12. ¿Considera importante que los hospedajes tengan prácticas ecológicas para conservar el ambiente?

( ) Sí      ( ) No

13. ¿Cuánto paga usted por noche y por persona al hospedarse en algún hotel ubicado en zonas rurales de Costa Rica?

---

---

---

14. ¿Acostumbra realizar actividades adicionales cuando visita zonas rurales y cuáles?

a.  Sí. ¿Cuáles?

---

---

---

b.  No

15. ¿Cuánto tiempo estará de visita en esta zona?

a.  1 noche

b.  2 noches

c.  3 noches

d.  Otro \_\_\_\_\_

**Instrumento: Cuestionario para estudio legal.**

El propósito de esta entrevista es obtener los datos para el Proyecto Final de Graduación que consiste en un análisis de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa.

Esta información es únicamente con fines educativos.

1. ¿Cuáles son los requisitos legales para la creación de un negocio dentro del cantón de Osa?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

2. ¿Cuáles requisitos legales debo tomar en cuenta para la apertura de un hospedaje dentro del cantón de Osa?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

3. ¿Qué trámites debo llevar a cabo en la Municipalidad de Osa?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

4. ¿Estos trámites se pueden realizar a través de la plataforma en línea o debo presentarme a la Municipalidad?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

5. ¿Qué tipo de permisos de construcción debo solicitar al gobierno local?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. ¿Con respecto a permisos ambientales a cuál entidad debo dirigirme?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Instrumento: Cuestionario para estudio ambiental.**

El propósito de esta entrevista es obtener los datos para el Proyecto Final de Graduación que consiste en un análisis de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa.

Esta información es únicamente con fines educativos.

1. ¿Cuáles son las instituciones que se encargan de velar por la protección e impacto ambiental?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. ¿A cuál o cuáles de ellas debo dirigirme para la creación de un negocio tipo hospedaje?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. ¿Cuáles requisitos ambientales debo tomar en cuenta para la apertura de un hospedaje dentro del cantón de Osa?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ¿Cuáles son los requisitos ambientales por parte del gobierno local para la creación de un negocio dentro del cantón de Osa?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. ¿Qué es una viabilidad ambiental y quién la otorga?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. ¿Qué trámites debo llevar a cabo en la Municipalidad de Osa?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. ¿Estos trámites se pueden realizar a través de la plataforma en línea o debo presentarme a la Municipalidad?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Instrumento: Cuestionario para estudio técnico.**

El propósito de esta entrevista es obtener los datos para el Proyecto Final de Graduación que consiste en un análisis de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa.

Esta información es únicamente con fines educativos.

1. ¿De qué tamaño considera razonable la estructura de un hospedaje eco-amigable en Sierpe de Osa?

R/ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1. ¿De acuerdo con el tamaño recomendado cuanto presupuesto se requiere para la construcción de este?

R/ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. ¿Qué tipo de materiales son necesarios para la construcción de un hospedaje de este tipo?

R/ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. ¿Cuánta mano de obra es necesaria para la construcción del proyecto?

R/ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. ¿En cuánto tiempo se estima la entrega de la obra?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. ¿Qué tipo de artículos tipo hotel debo tomar en cuenta para el acondicionamiento del hospedaje?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. ¿En qué valor se estima cada artículo?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Instrumento: Cuestionario para estudio administrativo.**

El propósito de esta entrevista es obtener los datos para el Proyecto Final de Graduación que consiste en un análisis de prefactibilidad para la apertura de una empresa de servicios de hospedaje y tours Eco- Friendly en ganadería Rancho Cortés ubicada en el distrito de Sierpe del Cantón de Osa.

Esta información es únicamente con fines educativos.

1. ¿Cuál es la visión de su proyecto?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. ¿Por qué se enfocó en un hospedaje eco amigable?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. ¿Qué hace la diferencia en su idea de negocio?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ¿Está dispuesto a invertir para expandir su oferta?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. ¿Conoce usted los requisitos para formalizar un negocio?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. ¿Tiene usted un control de sus ingresos por los servicios brindados

actualmente?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

7. ¿Maneja usted una base de clientes o bien un sistema de información?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

8. ¿Ha realizado en algún momento un flujo de caja para sus inversiones?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

9. ¿Cuenta actualmente con un organigrama o estructura administrativa?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

10. ¿Cuáles son los puestos que se requieren para contar con una empresa de este tipo?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

11. ¿Cuántos colaboradores forman parte de su equipo de trabajo?

R/ \_\_\_\_\_

---

---

12. ¿Cuáles son las funciones de desempeña cada colaborador dentro de la empresa?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

13. ¿Ha invertido en publicidad para dar a conocer su negocio?

R/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Bibliografía

- Arias Mora, D. (febrero, 2008). Aproximación al estudio de la historia del cantón de Osa (1914-1990). *Diálogos*. 8(2), 78-123.
- Avendaño, M. Rojas, I. Torres, S. Umaña, D. (2020) “Estudio de viabilidad para la construcción de un hospedaje estilo glamping en las cercanías del parque eólico de Santa Ana para el 2022” <https://repositorio.una.ac.cr/bitstream/handle/11056/22367/Estudio%20de%20viabilidad%20para%20la%20construcci%C3%B3n%20de%20un%20hospedaje%20estilo%20Glamping%20en%20las%20cercan%C3%ADas%20del%20parque%20e%C3%B3lico%20de%20Santa%20Ana%20para%20el%202022.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Banco Central de Costa Rica. (2021). *Programa Macroeconómico Banco Central de Costa Rica 2021-2022*.  
[https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPolticaMonetariaInflacin/Programa\\_Macroeconomico\\_2021-2022.pdf](https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPolticaMonetariaInflacin/Programa_Macroeconomico_2021-2022.pdf)
- Barrantes Echeverría, R. (2007). Investigación un camino al conocimiento. EUNED, San José, Costa Rica.
- Benavides, S. (2020, 1 de enero). El aporte del turismo a la economía costarricense: más de una década después. *Revista Economía y Sociedad*.  
<https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/economia/article/view/13216/18616>
- Bravo, P. et al. (2019). La comunicación como variable determinante en el proceso de negociación. *Revista académica Contribución a la Economía*.  
<https://www.hacienda.go.cr/Sidovih/uploads/Archivos/Articulo/comunicacion-variable-negociacion.pdf>
- Caffo, B. Lainez, M. Martín, R. (2019) Estudio de prefactibilidad para la instalación de un hotel lodge ecológico premium en Madre de Dios  
<https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/11236>
- Castillo, M. (2004) Guía para la formulación de proyectos de investigación. Alma Mater
- Gabriel Baca Urbina. (2013) Evaluación de proyectos Mc. Graw Hill Interamericana Editores

- Hernández, I. (2011). Clasificación de las inversiones. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. México. [https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P\\_Presentaciones/huejutla/administracion/evaluacion%20de%20proyecto%20de%20inversion/clasificacion\\_de\\_las\\_inversiones.pdf](https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P_Presentaciones/huejutla/administracion/evaluacion%20de%20proyecto%20de%20inversion/clasificacion_de_las_inversiones.pdf)
- Hernández, S. et al. (2007). Metodología de la Investigación. México. Mcgraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- INEC, Indicadores Demográficos Cantonales. 2013. [https://www.inec.cr/wwwisis/documentos/INEC/Indicadores\\_Demograficos\\_Cantonales/Indicadores\\_Demograficos\\_Cantonales\\_2013.pdf](https://www.inec.cr/wwwisis/documentos/INEC/Indicadores_Demograficos_Cantonales/Indicadores_Demograficos_Cantonales_2013.pdf)
- Instituto Costarricense de Turismo., Dirección de Planeamiento y Desarrollo (2017). Plan Nacional de Turismo 2017-2021. <https://www.ict.go.cr/en/documents/plan-nacional-y-planes-generales/plan-nacional-de-desarrollo/1071-plan-nacional-de-desarrollo-turistico-2017-2021/file.html>
- James R. Evans. (2015) Administración y control de la calidad. 9 ed. Cenegage Learning
- Morera, C. (Marzo 2006). Concepto y realidad del turismo rural en Costa Rica. Ambientico. (150), 4-8.
- Municipalidad de Osa. (s.f) <https://www.gobiernolocalosa.go.cr/historia.htm>
- Municipalidad de Osa. (2012) Plan de Desarrollo Humano Local del Cantón de Osa.2013-2023 <https://www.gobiernolocalosa.go.cr/pdf/documentos/alcalda/PCDHL%20OSA%20%20Diciembre%202012-2023.pdf>
- Municipalidad de Osa. (s.f.). Turismo rural comunitario osa: Reseña histórica del cantón de osa. Municipalidad de Osa. Recuperado de: <https://www.gobiernolocalosa.go.cr/turismo/historiaOsa.php#:~:text=Osa%20se%20cre%C3%B3%20en%201914,un%2015%25%20del%20territorio%20costarricense.>
- Nassir Sapag Chain.(2008) Preparación y evaluación de proyectos Mc. Graw Hill Interamericana Editores
- Ocampo, F. Retana, E. (2014) <https://repositorio.una.ac.cr/bitstream/handle/11056/18121/Estudio%20de%20pre->

factibilidad%20para%20establecer%20una%20empresa%20tramitologa%20y%20constructora%20de%20bonos%20de%20vivienda%20cant%20de%20P%20A9rez%20Zeled%20B3n.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Programa de Pago por Servicios Ambientales (Oficina Nacional Forestal, 2022, párr.1)  
<https://onfcr.org/psa-2>

Programa Estado de la Nación., Consejo Nacional de Rectores. (2020). *Estado de nación 2020: resumen*. <https://estadonacion.or.cr/wp-content/uploads/2020/11/RESUMEN-EN-26-2020-WEB.pdf>

Trapé, A. (2020, 5 de octubre). Costa Rica- Economía y Pandemia, *La República*.  
<https://www.larepublica.net/noticia/costa-rica-economia-y-pandemia>

Universidad para la Cooperación Internacional. *Sustento del uso justo de materiales protegidos derechos de autor para fines educativos*. <https://www.ucipfg.com/Repositorio/MATI/MATI-12/Unidad-01/lecturas/1.pdf>

Gallardo, Y. Moreno A. (1999) Título: Módulo 3 Recolección de la información. (3. Ed.) Editorial. Instituto Colombiano para el fomento de la educación superior (ICFES) chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://www.unilibrebaq.edu.co/unilibrebaq/images/CEUL/mod3recoleccioninform.pdf>