

**UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA**

**ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON  
ÉNFASIS EN BANCA Y FINANZAS**

**TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
LICENCIATURA, EN LA CARRERA DE  
ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS CON  
ÉNFASIS EN BANCA Y FINANZAS**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA  
INVERSIÓN EN CABAÑAS TURÍSTICAS EN  
QUEBRADA GRANDE PITAL DE SAN CARLOS.**

**Sustentante: María Natalia Córdoba Vargas**

**Tutor: MSc. Ronald Ortiz Ramírez**

**Mayo, 2018**

# ÍNDICE DE CONTENIDO

Declaración jurada .....	xi
Carta del tutor .....	xii
Carta del lector.....	xiii
Carta del filólogo .....	xiv
Dedicatoria .....	xv
Agradecimiento .....	xvi
Abreviaturas .....	xvii
Resumen.....	xix
Capítulo I: Problema de investigación .....	1
1.1 Planteamiento del problema .....	2
1.1.1 Antecedentes del problema .....	2
1.1.2 Problematización.....	4
1.1.3 Justificación del tema.....	6
1.2 Formulación del problema .....	9
1.3 Objetivos de la investigación .....	10
1.3.1 Objetivo general .....	10
1.3.2 Objetivos específicos .....	10
1.4 Alcances y limitaciones .....	11
1.4.1 Alcances .....	11
1.4.2 Limitaciones.....	11
Capítulo II: Marco teórico.....	13
2.1 Contexto histórico .....	14
2.2 Marco conceptual.....	16
2.2.1 Estudio de factibilidad .....	16
2.2.2 Estudio de mercado .....	16
2.2.2.2 Oferta.....	18
2.2.3 Estudio técnico .....	22
2.2.4 Estudio legal.....	24
2.2.5 Estudio económico-financiero .....	25

2.3 Hipótesis.....	30
2.3.1 Variables y definición .....	30
2.4 Operacionalización de la hipótesis .....	33
Capítulo III: Marco metodológico .....	34
3.1 Tipo de investigación .....	35
3.1.1 Finalidad .....	35
3.1.2 Alcance temporal.....	35
3.1.3 Marco.....	36
3.1.4 Condición de la Investigación .....	37
3.1.5 Carácter .....	37
3.1.6 Naturaleza .....	38
3.2 Sujetos y fuentes de información.....	40
3.2.1 Unidades de análisis .....	40
3.2.2 Primera mano.....	41
3.2.3 Segunda mano .....	41
3.3 Selección del muestreo.....	43
3.3.1 Población.....	43
3.3.2 La muestra.....	43
3.3.3 Tamaño de la muestra .....	45
3.4 Técnicas e instrumentos .....	47
3.4.1 Encuesta.....	47
3.4.2 Entrevista.....	48
3.4.3 Observación .....	48
3.5 Operacionalización de las variables .....	49
3.5.1 Estudio de mercado .....	49
3.5.2 Estudio técnico .....	49
3.5.3 Estudio Legal.....	49
3.5.4 Estudio económico-financiero.....	50
Capítulo IV: Análisis e interpretación de datos.....	51
4.1 Estudio de mercado .....	52
4.1.1 Ocupación/especialización de los encuestados .....	53
4.1.2 Rango de edad de los encuestados .....	54
4.1.3 Medio de transporte propio .....	55

4.1.4 Cantidad de vacaciones al año.....	56
4.1.5 Días de hospedaje al vacacionar.....	57
4.1.6 Tipo de elección de servicios vacacionales.....	58
4.1.7 Disposición de hospedaje en cabañas turísticas Quebrada Grande.....	59
4.1.8 Servicios por adquirir al vacacionar en una zona montañosa.....	60
4.1.9 Ingreso mensual aproximado.....	62
4.1.10 Inversión aproximada en servicios de hospedaje.....	63
4.2 Analisis de la demanda.....	64
4.3 Analisis de la oferta.....	66
4.4 Analisis de precios.....	68
4.5 Analisis FODA.....	71
4.5.1 Fortalezas.....	71
4.5.2 Debilidades.....	71
4.5.3 Amenazas.....	72
4.5.4 Oportunidades.....	72
4.6 Estudio técnico.....	74
4.6.1 Análisis y determinación de la localización óptima.....	74
4.6.2 Análisis y determinación del tamaño óptimo.....	75
4.6.3 Análisis de la disponibilidad y el costo de los suministros e insumos.....	81
4.6.4 Identificación y descripción del proceso.....	83
4.6.5 Determinación de la organización humana y jurídica.....	87
4.7 Estudio legal.....	93
4.7.1 Solicitud de certificado de uso de suelo.....	93
4.7.2 Solicitud de permisos de construcción.....	93
4.7.3 Solicitud de viabilidad ambiental por parte de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA).....	95
4.7.4 Inscripción de persona física ante el Ministerio de Hacienda.....	96
4.7.5 Régimen de tributación simplificada.....	98
4.7.6 Inscripción como patrono ante la Caja Costarricense del Seguro Social.....	99
4.7.7 Inscripción como patrono ante el Instituto Nacional de Seguros (INS).....	99
4.7.8 Solicitud de permiso sanitario de funcionamiento por parte del Ministerio de Salud.....	100
4.7.9 Solicitud de patente comercial.....	101
4.7.10 Ley No. 7600 Ley de igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad.....	103
4.7.11 Ley 7729 sobre impuesto sobre bienes inmuebles.....	103

4.7.12 Pago de patente .....	103
4.7.13 Información de la entrevista .....	104
4.8 Estudio Económico-Financiero .....	105
4.8.1 Promedio del tipo de cambio.....	105
4.8.2 Inversión inicial .....	106
4.8.3 Proyección de ingresos.....	108
4.8.4 Proyección de costos y gastos.....	109
4.8.5 Costo de capital.....	114
4.8.6 Proyección del flujo neto de efectivo .....	115
4.8.7 Valor presente neto .....	117
4.8.8 Tasa interna de retorno.....	117
4.8.9 Punto de equilibrio.....	118
4.8.10 Análisis de sensibilidad .....	119
Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones .....	125
5.1 Conclusiones.....	126
5.1.1 Del estudio de mercado .....	126
5.1.2 Del estudio técnico .....	126
5.1.3 Del estudio legal.....	128
5.1.4 Del estudio económico-financiero.....	128
5.1.5 De la hipótesis.....	129
5.2 Recomendaciones .....	130
Capítulo VI: Propuesta .....	131
6.1 Nombre de la propuesta .....	132
6.2 Lugar de desarrollo .....	132
6.3 Objetivos de la propuesta .....	132
6.3.1 Objetivo general .....	132
6.3.2 Objetivos específicos .....	132
6.4 Cronograma de actividades y responsables .....	133
6.5 Presupuesto .....	134
6.6 Desarrollo de la propuesta.....	135
Bibliografía .....	136
Anexos .....	141

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Operacionalización de la hipótesis .....	33
Cuadro 2. Planeamiento para el cálculo de la muestra.....	45
Cuadro 3. Ocupación .....	53
Cuadro 4. Edad de los encuestados.....	54
Cuadro 5. Medio de transporte .....	55
Cuadro 6. Cantidad de vacaciones al año.....	56
Cuadro 7. Cantidad de días de hospedaje .....	57
Cuadro 8. Tipo de elección de servicios.....	58
Cuadro 9. Hospedaje en cabañas turísticas en Quebrada Grande .....	59
Cuadro 10. Preferencia de servicios.....	60
Cuadro 11. Nivel de ingresos.....	62
Cuadro 12. Inversión en hospedaje.....	63
Cuadro 13. Dimensiones de Cabaña.....	76
Cuadro 14. Especificaciones de cabaña .....	77
Cuadro 15. Especificaciones de piscina.....	78
Cuadro 16. Mobiliario y equipo .....	79
Cuadro 17. Costo del mobiliario y equipo.....	81
Cuadro 18. Gastos por sueldos y servicios profesionales .....	90
Cuadro 19. Tipo de cambio contable.....	105
Cuadro 20. Estimación de la inversión inicial .....	106
Cuadro 21. Proyección de ingresos a cinco años .....	108
Cuadro 22. Variación interanual de la demanda .....	109
Cuadro 23. Proyección de costos variables a cinco años.....	110

Cuadro 24. Proyección de costos fijos a cinco años.....	111
Cuadro 25. Proyección de gastos a cinco años.....	112
Cuadro 26. Gasto por depreciación anual.....	113
Cuadro 27. Costo de capital promedio.....	114
Cuadro 28. Tarifas del impuesto a las utilidades para personas físicas con actividad lucrativa.....	115
Cuadro 29. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años.....	116
Cuadro 30. Valor presente neto.....	117
Cuadro 31. Tasa interna de retorno.....	118
Cuadro 32. Punto de equilibrio.....	119
Cuadro 33. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años, escenario optimista.....	120
Cuadro 34. Valor presente neto, escenario optimista.....	120
Cuadro 35. Tasa interna de retorno escenario optimista.....	121
Cuadro 36. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años, escenario pesimista.....	121
Cuadro 37. Valor presente neto, escenario pesimista.....	122
Cuadro 38. Tasa interna de retorno, escenario pesimista.....	122
Cuadro 39. Comparación de escenarios.....	122
Cuadro 40. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años, escenario pesimista modificado.....	123
Cuadro 41. Valor presente neto, escenario pesimista modificado.....	124
Cuadro 42. Tasa interna de retorno, escenario pesimista modificado.....	124
Cuadro 43. Comparación de escenarios, escenario pesimista modificado.....	124
Cuadro 44. Propuesta, cronograma de actividades.....	133
Cuadro 45. Presupuesto de la propuesta.....	134

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Gráfico ocupación/ especialización .....	53
Figura 2. Gráfico rango de edad.....	54
Figura 3. Gráfico vehículo propio.....	55
Figura 4. Gráfico periodos de vacaciones al año .....	56
Figura 5. Gráfico días de hospedaje al vacacionar .....	57
Figura 6. Gráfico variable para la elección de servicios.....	58
Figura 7. Gráfico disposición de hospedaje en Quebrada Grande .....	59
Figura 8. Gráfico de servicios a adquirir .....	60
Figura 9. Gráfico ingreso mensual.....	62
Figura 10. Gráfico inversión promedio en hospedaje.....	63
Figura 11. Análisis FODA .....	71
Figura 12. Modelo Recreo Eco Casas.....	76
Figura 13. Proceso de atención al cliente .....	84
Figura 14. Proceso de publicidad .....	86
Figura 15. Organigrama.....	87
Figura 16. Diagrama de flujo de efectivo .....	116

## **ÍNDICE DE ANEXOS**

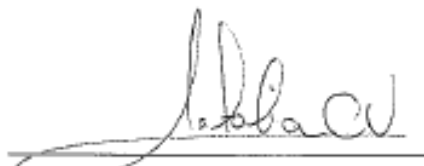
Anexo 1. Encuesta .....	142
Anexo 2. Entrevista .....	144
Anexo 3. Cotizaciones juego de comedor .....	148
Anexo 4. Cotizaciones camarote .....	149
Anexo 5. Cotización toallas de mano .....	150
Anexo 6. Cotización licuadora .....	150
Anexo 7. Cotización olla arrocera .....	151
Anexo 8. Cotización cama matrimonial .....	151
Anexo 9. Cotización abanico .....	152
Anexo 10. Cotizaciones artículos varios .....	152
Anexo 11. Cotización construcción de cabañas .....	155
Anexo 12. Cotización construcción de piscina .....	159
Anexo 13. Cotización póliza riesgos del trabajo .....	164
Anexo 14. Requisitos para solicitud de certificado de uso de suelos .....	165
Anexo 15. Certificado de uso de suelos .....	166
Anexo 16. Constancia municipalidad de San Carlos .....	167
Anexo 17. Requisitos para la solicitud de permiso de construcción .....	168
Anexo 18. Plano catastrado .....	170
Anexo 19. Formulario unificado solicitud de permiso sanitario de funcionamiento .....	171
Anexo 20. Instructivo para llenar la solicitud de permiso sanitario de funcionamiento .....	172
Anexo 21. Declaración jurada trámite de permiso sanitario .....	173
Anexo 22. Formulario de inscripción como patrono ante la CCSS .....	174
Anexo 23. Formulario de inscripción de póliza riesgos del trabajo .....	175

Anexo 24. Formulario de inscripción de persona física en el Registro Único Tributario .....	178
Anexo 25. Formulario de solicitud de patente comercial.....	180
Anexo 26. Dolarización del mobiliario y equipo.....	182
Anexo 27. Dolarización de gastos administrativos.....	183
Anexo 28. Cálculo pago de patente.....	183
Anexo 29. Amortización del préstamo .....	184
Anexo 30. Amortización del préstamo, escenario pesimista modificado .....	187

## DECLARACIÓN JURADA

### DECLARACIÓN JURADA

Yo Maria Natalia Córdoba Vargas, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad número 401930359 egresada de la carrera de Administración de Empresas con Énfasis en Banca y Finanzas de la Universidad Hispanoamericana, hago constar por medio de éste acto y debidamente apercibido y entendido de las penas y consecuencias con las que se castiga en el Código Penal el delito de perjurio, ante quienes se constituyen en el Tribunal Examinador de mi trabajo de tesis para optar por el título de Licenciatura, juro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: Estudio de factibilidad para la inversión en cabañas turísticas en Quebrada Grande Pital de San Carlos, es una obra original que ha respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original. Asimismo, quedo advertido que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante Notario Público. En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil dieciocho.



Firma del estudiante

Cédula 401930359

# CARTA DEL TUTOR

## CARTA DEL TUTOR

Heredia, 14 de febrero del 2018.

**Universidad Hispanoamericana**  
**Sede Heredia**  
**Facultad de Ciencias Económicas**

Estimados señores:

La estudiante María Natalia Córdoba Vargas, cédula de identidad número 4 0193 0359, me ha presentado, para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA INVERSIÓN EN CABAÑAS TURÍSTICAS EN QUEBRADA GRANDE PITAL DE SAN CARLOS", el cual ha elaborado para optar por el grado académico de Licenciatura en Administración de Negocios con Énfasis en Banca y Finanzas.

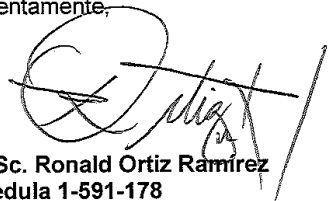
En mi calidad de tutor, he verificado que se han hecho las correcciones indicadas durante el proceso de tutoría y he evaluado los aspectos relativos a la elaboración del problema, objetivos, justificación; antecedentes, marco teórico, marco metodológico, tabulación, análisis de datos; conclusiones y recomendaciones.

De los resultados obtenidos por el postulante, se obtiene la siguiente calificación:

a)	ORIGINAL DEL TEMA	10%	10%
b)	CUMPLIMIENTO DE ENTREGA DE AVANCES	20%	20%
c)	COHERENCIA ENTRE LOS OBJETIVOS, LOS INSTRUMENTOS APLICADOS Y LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	30%	30%
d)	RELEVANCIA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20%	20%
e)	CALIDAD, DETALLE DEL MARCO TEORICO	20%	20%
	TOTAL		100%

En virtud de la calificación obtenida, se avala el traslado al proceso de lectura.

Atentamente,

  
**MSc. Ronald Ortiz Ramírez**  
 Cedula 1-591-178

## CARTA DEL LECTOR

24 de abril del 2018

Universidad Hispanoamericana  
Sede Heredia  
Administración de Negocios


Estimado señor

La estudiante María Natalia Córdoba Vargas cedula 4-0193-0359 me ha presentado para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA INVERSIÓN EN CABAÑAS TURÍSTICAS EN QUEBRADA GRANDE PITAL DE SAN CARLOS....."**, el cual han elaborado para obtener su grado de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas.

He revisado y he hecho las observaciones relativas al contenido analizado, particularmente lo relativo a la coherencia entre el marco teórico y análisis de datos, la consistencia de los datos recopilados y la coherencia entre éstos y las conclusiones; asimismo, la aplicabilidad y originalidad de las recomendaciones, en términos de aporte de la investigación. He verificado que se han hecho las modificaciones correspondientes a las observaciones indicadas.

Por consiguiente, este trabajo cuenta con mi aval para ser presentado en la defensa pública.

Atte.

  
Licda. Jessica Mayers Marin  
Ced 9-0106-0748

## CARTA DEL FILÓLOGO

4 de mayo del 2018

Señores  
Comisión de Trabajos Finales de Graduación  
Universidad Hispanoamericana  
Carrera de Administración de Empresas  
Énfasis en Banca y Finanzas

Estimados señores:

Yo Noel Molina Blanco, cédula ocho cero cuarenta y seis cero quinientos ochenta y siete, vecino de San Juan de Tibás, de profesión Licenciado en Filología clásica, y que cuento con conocimientos y experiencia en revisión filológica de textos, doy fe de haber revisado el trabajo final de graduación de la sustentante María Natalia Córdoba Vargas, titulado "Estudio de factibilidad para la inversión en cabañas turísticas en Quebrada Grande Pital de San Carlos", para optar por el grado de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas.

Después de la revisión y corrección de la estudiante, considero que el Informe del Trabajo Final de Graduación indicado anteriormente, cuenta con la revisión y corrección filológica en aspectos fundamentales que lo hacen apto para ser presentado al proceso de evaluación de los Trabajos Finales de Graduación en el nivel de Licenciatura.

Quedo a su disposición para cualquier consulta en:

Email: noelmolina16@hotmail.com

Teléfono celular: 84199224

Carné Colypro 57465

De ustedes muy atentamente,



Noel Molina Blanco  
Carné Colypro 57465

## DEDICATORIA

Dedico este proyecto de tesis a:

Mi madre Miriam Vargas por su amor incondicional.

Mi padre Miguel Córdoba por ser ese hombre fuerte y valiente que no le teme defender su familia.

Mis hermanos Henry, Shirley, Vladimir, Manfred, Jennifer y Karen por estar ahí siempre que los necesito.

Mis sobrinos Axel, Mattias, Jordi, Michelle, Tamara, Thomas, Keyla y Sofía que alegran nuestras vidas con sus ocurrencias y forma de ser.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero agradecer a mis padres por todo lo que me dieron que sirve de base para lo que soy, por todos los sacrificios hechos para sacar adelante a sus hijos.

Gracias a mi madre, por el gran apoyo que me brindó en este proceso, por siempre estar dispuesta para cualquier cosa con tal de ayudar a su hija, por nunca dejarme vencer por las adversidades, por ser esa persona amorosa y preocupada por cada uno de sus hijos.

A mi padre, por su cariño demostrado de formas tan distintas, una broma, una sonrisa, un simple mensaje que te cambia el día, por todo el esfuerzo para que sus hijos sean mejores de lo que él pudo ser, por enseñarme que la única forma de conocer el mundo es conquistándolo y por mostrarme el valor que tiene la familia.

Doy gracias a Dios por permitirme seguir adelante, por entregarme a una familia que aunque no es perfecta para muchos, si lo es para mí, además le doy gracias por poner personas excepcionales en mi camino.

## ABREVIATURAS

BCCR: Banco Central de Costa Rica.

CCSS: Caja Costarricense del Seguro Social.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

CONARE: Consejo Nacional de Rectores.

FNE: Flujo neto de efectivo

GAM: Gran Área Metropolitana.

ICT: Instituto Costarricense de Turismo.

ISR: Impuesto sobre la renta.

IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social.

INA: Instituto Nacional de Aprendizaje.

INS: Instituto Nacional de Seguros.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

IVM: Invalidez Vejez y Muerte.

KWh: Kilowatt Hora.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

PEN: Programa Estado de la Nación.

PIB: Producto Interno Bruto.

PYMES: Pequeñas y Medianas Empresas.

RT: Riesgos del Trabajo.

SEM: Seguro de Empleo.

SETENA: Secretaria Técnica Nacional y Ambiental.

TB: Tasa Básica

TIR: Tasa interna de retorno.

UADII: Utilidad antes de depreciación, impuestos e intereses.

UAI: Utilidad antes de impuestos.

UAIL: Utilidad antes de impuestos e intereses.

VPN: Valor presente neto.

## RESUMEN

La presente investigación tiene como propósito determinar la factibilidad de inversión en dos cabañas turísticas. El primer capítulo, problema de investigación, detalla los antecedentes del problema, problematización que muestra la necesidad de elaboración del estudio de factibilidad y qué se desea obtener con este, justificación del proyecto, además de los objetivos generales y específicos, alcances y limitaciones en la investigación.

Para el segundo capítulo marco teórico, se desarrolla el contexto histórico que muestra datos generales del cantón de San Carlos y del poblado de Quebrada Grande, además de datos estadísticos del turismo en la zona, también se trabaja el marco conceptual que sirve como guía para la investigación ya que brinda información relevante para la elaboración análisis, en este capítulo se formula la hipótesis y como se opera.

En el tercer capítulo marco metodológico, se determina el tipo de investigación según los criterios metodológicos: finalidad, alcance temporal, marco, condición de la investigación, carácter y naturaleza; también se detalla los sujetos y fuentes que permiten definir los principales textos por consultar y las personas que se entrevistarán para realizar el estudio, además de las técnicas e instrumentos utilizados para recolectar la información.

El cuarto capítulo, análisis e interpretación de datos, inicia con el desarrollo del estudio de mercado, en este se analizan datos obtenidos por medio de una encuesta en la que se determina la oferta, demanda y precio del servicio, además se genera

análisis FODA que permite tener una mejor visión del proyecto. Seguidamente, por medio de un estudio técnico, se determina la localización, tamaño y estructura del proyecto, además se logra establecer los proveedores y el costo de sus productos y servicios. Una vez finalizado el estudio técnico, se da inicio al estudio legal que permite determinar los requisitos legales y tributarios necesarios para la construcción y puesta en marcha del proyecto y para finalizar con el capítulo cuarto, con la información recolectada del estudio técnico se realiza un estudio económico-financiero, que permite determinar la rentabilidad de inversión del proyecto por medio del cálculo del valor presente neto y la tasa interna de retorno.

El quinto capítulo, conclusiones y recomendaciones, brinda información detallada sobre los hallazgos realizados en el capítulo anterior y permite dar recomendaciones sobre sus posibles soluciones, además, se realiza conclusión sobre la hipótesis con la que se determina la veracidad de la misma.

Y finalmente, el sexto capítulo, propuesta, detalla cómo se dará inicio al proyecto de inversión en cabañas turísticas indicando el cronograma de actividades por realizar y presupuesto necesario.

# **CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

## 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1.1 Antecedentes del problema

Este estudio está estrechamente relacionado con el turismo, cuyos inicios se remontan al siglo XIX durante la revolución industrial, que trae grandes cambios a la sociedad, la gente abandona su vida de campo para trabajar en la industria, los talleres artesanales quedan obsoletos ante fábricas que ofrecen más producto a menor precio y la especialización de las personas en aspectos productivos los condujo a zonas urbanas para desempeñarse en las distintas labores (Wikipedia, 2017).

Las condiciones laborales fueron impuestas por los dueños de fábricas, estas a favor de sus intereses, es allí donde se da la lucha por un trato más justo por parte de los trabajadores que exigían condiciones laborales más humanas que incluían mejoras salariales y tiempos de descanso, es aquí donde da cabida la organización de sindicatos de trabajadores y la lucha por los derechos laborales. La necesidad de desplazamiento de mano de obra hacia las grandes fábricas condujo a la mejora en el transporte y esto se conjugó con los tiempos libres de los trabajadores quienes buscaban formas de descanso y, por ende, trasladarse de un lugar a otro, desarrollando el turismo.

Costa Rica es un país tradicionalmente agrícola, desde la época precolombina la economía se basó en el sector agrario con sus productos tradicionales como el banano, café, caña de azúcar y cacao. A partir de 1980, influenciado por los efectos de la revolución industrial, adapta un modelo de desarrollo más diversificado orientado hacia la industria, el turismo, la producción de software y el sector servicios. Nace así el

desarrollo económico del turismo en armonía con el ambiente, sin afectar los recursos naturales existentes llamado ecoturismo, muy popular entre los turistas internacionales.

Este desarrollo se da gracias a que el país es un atractivo destino turístico, que en su pequeño territorio de 51,100 km<sup>2</sup>, posee gran cantidad de áreas protegidas como parques nacionales y reservas biológicas con flora y fauna abundante, bosques lluviosos, manglares pantanosos, ríos que bañan todo el país, playas, arrecifes de coral y volcanes, que permiten gran variedad de experiencias en un solo lugar. La persona que visite Costa Rica podrá pasar de playa a montaña en un mismo día y en cuestión de horas, lo que permite experiencias numerosas en muy poco tiempo.

A partir de esto, el gobierno costarricense busca un desarrollo turístico sostenible que brinde una interacción entre el uso apropiado de los recursos naturales en cada zona, el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades y el éxito económico de la actividad; además de contribuir con el desarrollo nacional.

Para ello, el Instituto Costarricense de Turismo cuenta con programas de turismo rural comunitario, orientados a incorporar a empresarios y comunidades en la industria turística de una manera más competitiva, y se promueva el uso inteligente de los recursos naturales y su conservación, con el fin de beneficiar las comunidades rurales del país, diversificar las fuentes de ingreso y mejorar la calidad de vida de los pobladores.

Sin embargo, a pesar del crecimiento turístico que ha tenido Costa Rica en los últimos años y con ello el crecimiento dado en la Fortuna de San Carlos y sus alrededores; gracias a las explotaciones del Volcán Arenal y aguas termales, en la zona

de Quebrada Grande en Pital de San Carlos no existe micro, pequeñas ni medianas empresas dedicadas al turismo, que brinden servicios adecuados de alimentación, hospedaje y *tours* guiados a la Reserva Quebrada Grande y el Rio Toro Amarillo.

A partir de lo anterior, surge la iniciativa de aprovechar una propiedad familiar ubicada en la zona, con un terreno de cuatro hectáreas con 58 metros cuadrados, apto para la construcción y colindante con el corredor Biológico Maquenque, Refugio Nacional de Vida Silvestre que mantiene fuera de peligro gran extensión de bosque tropical en el norte de Costa Rica y así realizar un estudio de factibilidad para una propuesta de inversión en cabañas turísticas. El objetivo del proyecto se centra en ofrecer a estudiantes y turistas opciones de turismo sostenible, que brinde todas las comodidades durante su visita.

Mediante la realización de los estudios de mercado, legal, económico-financiero y técnico se espera obtener información relevante para determinar la factibilidad de inversión en el proyecto o la búsqueda de nuevas opciones que brinden rentabilidad y se adecuen a las necesidades de la zona.

### **1.1.2 Problematicación**

Existe la necesidad de conocer la factibilidad para la inversión en cabañas turísticas que sirvan como fuente de ingresos, empleo y así una mejor calidad de vida en la zona de Quebrada Grande en Pital de San Carlos. Esto a raíz de la poca información que se tiene con respecto a este tema; se desea investigar ¿Cuáles son los requisitos legales, municipales y fiscales necesarios para la elaboración de proyectos turísticos en la

zona? Previendo complicaciones legales que se puedan acarrear con el paso del tiempo y apegándose a las leyes y regulaciones que el país exige.

En relación con lo anterior, y debido a la falta de información sobre estudios de mercado realizados para este tipo de proyectos y planes de *marketing* implantados para el servicio de turismo rural en la zona, que puedan servir de guía para la inversión, se desea determinar ¿cuál es la oferta y demanda de servicios turísticos en Pital de San Carlos? Información que permite establecer la cantidad de clientes y necesidades de estos.

Para efecto de ofrecer servicios de calidad que cumplan con las expectativas de los clientes a un precio razonable, además de cubrir las funciones administrativas del proyecto, es necesario contar con el personal suficiente e idóneo, capacitado en el área de servicios y especializado en cada una de las áreas en que se desempeñarán, para lo cual se desea investigar: ¿Cuál es la estructura organizacional necesaria para el ofrecimiento de los servicios de una manera óptima?

Además, por causa de la necesidad de fuentes de financiamiento para poner en marcha el proyecto, se desea realizar un estudio económico-financiero para determinar las posibilidades de ejecución del proyecto, el plazo necesario y las tasas de interés vigentes y ofrecidas por los bancos, por ello es necesaria información financiera que conteste a la interrogante: ¿Cuál es la inversión inicial necesaria y fuentes de financiamiento disponibles?

### **1.1.3 Justificación del tema**

La Reserva Quebrada Grande y sus alrededores favorecen el avistamiento de animales de gran atractivo para los turistas como lo son la lapa verde, actualmente en peligro de extinción, debido a su utilización como mascota y la tala de su principal alimento, el almendro de montaña, tucanes, monos, tepezcuintes, dantas, ranas verdes y rojas también el peligro de extinción, serpientes de coral, toboba y cascabel, entre otros; también brinda la posibilidad de observar flora variada.

Esta reserva cuenta con un mirador que permite a quien la visite, observar más allá de los límites, además, en su interior existe una catarata que en los meses de mayores precipitaciones aumenta su caudal y brinda una opción para refrescarse y descansar de la caminata realizada. En los alrededores del poblado Quebrada Grande, se encuentra el río Toro Amarillo, ideal para quienes deseen darse un chapuzón en sus aguas; por ende, se ve la posibilidad de invertir en cabañas que brinden comodidad al momento de vacacionar y opciones para no perderse las maravillas de la zona.

La elaboración del proyecto, sin el adecuado estudio de los factores que pudiesen influir en determinar la factibilidad, podría desencadenar su fracaso y pérdidas en la inversión. Mediante el análisis, se busca contar con mayor información de oferta y demanda del turismo en la zona, opciones de financiamiento, detalles técnicos y requisitos necesarios para la implementación de proyectos de esta índole.

Según la revisión de información existente, se llega a la conclusión de que la investigación es actual, dado que dentro de la carrera de administración de empresas en área de finanzas se da seguimiento del tema y muestra de ello es que el licenciado

Alexander Arguedas (cronograma del curso seminario de finanzas, 2014), da énfasis al planteamiento y evaluación de proyectos de inversión que permiten establecer las variables financieras que participan en la elaboración de un proyecto de inversión.

Periódicos como El Financiero dentro de su estructura para brindar información, muestra noticias relevantes sobre pequeñas y medianas empresas PYMES, sección utilizada para reconocer a emprendedores por sus nuevos logros, además de brindar información relevante sobre programas de capacitación, requisitos legales y laborales, opciones de financiamiento entre otros. También se busca incentivar el crecimiento en las personas por medio de nuevos proyectos, se puede observar campañas, ferias para emprendedores y otros métodos que hacen posible el crecimiento; pero para ello es necesario contar con estudios que ayuden a tener una mejor visión de la empresa a largo plazo.

Además, es importante invertir en nuevas empresas, lo que genera un mayor movimiento a la economía, más fuentes de empleo y una disminución de la pobreza a nivel nacional. El Consejo Nacional de Rectores y la Defensoría de los Habitantes [PEN-CONARE] (2016), sigue consolidando y ampliando la plataforma de información y análisis sobre los desafíos, logros y rezagos de la sociedad costarricense, en materia de desarrollo humano sostenible mediante el Estado de la Nación, pues se analizan los niveles de pobreza de la región y otras variables.

También, el ICT busca el mejoramiento de calidad de vida de las comunidades locales mediante el incentivo de la actividad turística, apoyando el turismo sostenible, para lo cual capacita a los integrantes de las comunidades para brindar servicios

turísticos sostenibles ofreciendo una interacción balanceada de los recursos naturales-culturales y de esta forma generar rentabilidad.

Se busca información sobre proyectos similares realizados en la zona y solamente se encuentran dos proyectos, uno de ellos titulado Estudio de factibilidad para la construcción de un proyecto de desarrollo turístico en el cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia, elaborado por Magally Porras en el año 2014. También se encuentra una propuesta agroforestal en pro del mejoramiento socio ambiental y económico de la comunidad de Quebrada Grande; San Carlos en el que se busca la recuperación, conservación y aprovechamiento de los recursos naturales de forma sostenible, más no la implementación del turismo como fuente de empleo y de crecimiento económico para la zona. Se llega a la conclusión de que el estudio de factibilidad para la inversión en cabañas turísticas en Quebrada Grande Pital de San Carlos, es novedoso, ya que no existe información de estudios legales, ambientales, de mercado y económico-financieros que ayude a determinar la efectividad de elaboración.

Con el estudio de factibilidad, la carrera de administración de empresas recibirá un aporte significativo en el área de evaluación de proyectos que permitirá a los estudiantes contar con bases para la elaboración de nuevos proyectos; además de disponer de documentación que permita realizar nuevos estudios de mercadeo mediante el análisis de la información obtenida.

La elaboración del estudio se espera que genere un impacto positivo. Con la implementación del proyecto se espera un mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes de la zona; disminuyendo los niveles de pobreza al brindar mayores fuentes

de empleo, realizar un mayor aprovechamiento de los recursos naturales con los que se dispone y así activar la economía en un lugar donde se vuelve una necesidad la búsqueda de ingresos por medio de aéreas diferentes a la agricultura y la ganadería.

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Es factible invertir en cabañas turísticas que brinden servicio de hospedaje en Quebrada Grande Pital de San Carlos, durante el año 2018?

## **1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1 Objetivo general**

- Analizar la factibilidad para el desarrollo de un proyecto de cabañas turísticas en Quebrada Grande Pital de San Carlos.

### **1.3.2 Objetivos específicos**

- Evaluar la oferta, demanda y análisis de precios mediante un estudio de mercado.
- Determinar el monto de inversión requerido para poner en marcha el proyecto, mediante un estudio técnico.
- Evaluar los requisitos legales como permisos sanitarios, de funcionamiento y patentes municipales, elaboración del proyecto mediante un estudio legal.
- Determinar la rentabilidad de inversión mediante un estudio económico-financiero.

## **1.4 ALCANCES Y LIMITACIONES**

### **1.4.1 Alcances**

El estudio nace con el fin de utilizar un terreno y generar rentabilidad a partir de este, por ello se llega a la conclusión de que construir cabañas turísticas es una buena opción para aprovechar los recursos naturales que se encuentran en la zona.

Se pretende promover la inversión en turismo ecológico mediante la elaboración de una opción turística económica y que brinde comodidades a turistas y estudiantes de ciencias ambientales.

Además, se espera fomentar la realización de otros estudios de factibilidad que tengan como base la información ya obtenida y con ello impulsar el crecimiento económico del poblado de Quebrada Grande.

### **1.4.2 Limitaciones**

- Banco Bac San José, no brinda créditos hipotecarios con garantías fuera del gran área metropolitana (GAM), para el otorgamiento de crédito hipotecario es necesario contar con vivienda dentro del GAM que sirva como garantía para el préstamo, además en los bancos privados y estatales consultados, el crédito se otorga con base en avalúo de la garantía hipotecaria, otorgando como máximo un 80% del valor de la propiedad.
- Uso de suelos no otorgado para el lugar elegido previamente, es necesaria una nueva ubicación que cuente con certificado de uso de suelos emitido por la Municipalidad de San Carlos.

- Costos de elaboración del proyecto pueden variar de la fecha de cotización a la fecha de puesta en marcha.
- Se realiza consulta vía correo electrónico y por llamadas telefónicas al Instituto Costarricense de Turismo consulta sobre beneficios para PYMES aplicables a Pital de San Carlos y sus alrededores, además se solicita información sobre sucursales del ICT en San Carlos pero no se obtiene respuesta a ninguna de las consultas.
- Para el cálculo de la muestra se trabaja con un nivel de confianza del 93% debido a que al realizar en zonas cerca de las áreas turísticas, es posible que las personas que la realicen no sean vacacionistas.
- Margen de error estimado al realizar el cálculo de la muestra del 9%
- Probabilidad a favor y probabilidad en contra al realizar el cálculo de la muestra es del 50% debido a que no se cuenta con encuestas anteriores que brinden datos importantes.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

## 2.1 CONTEXTO HISTÓRICO

Como indica la Municipalidad de San Carlos en su página oficial, San Carlos es el décimo cantón de la provincia de Alajuela. Es el cantón más extenso del país con una superficie de tres mil trescientos setenta y tres kilómetros cuadrados; sus principales actividades económicas son la agricultura y ganadería, San Carlos provee aproximadamente el 65% de la leche y más de la mitad de la carne que se consume en el país. Los principales productos agrícolas que se cultivan en la zona son: caña de azúcar, piña, cítricos y tubérculos aunque su clima es propicio para el cultivo de otros productos. Además, San Carlos es un excelente destino turístico por su clima, montañas con variedad de flora y fauna, ríos y aguas termales que se extienden en los alrededores del Volcán Arenal.

Muestra de ello son los datos obtenidos por el Instituto Costarricense de Turismo en el 2016, en los que se muestra un ingreso total de dos millones novecientos veinticinco mil ciento veintiocho turistas al país provenientes de las diferentes regiones del mundo, y se desplazarían a lo largo del país en busca de las diferentes opciones turísticas que se ofrecen, un aumento considerable en relación con el año 2015 que registró un ingreso de dos millones seiscientos sesenta mil doscientos cincuenta y siete turistas al país.

El ICT estima que a las llanuras del norte de Costa Rica, al menos setecientos veintidós mil doscientos sesenta y ocho personas pernoctaron una noche en la unidad de planeamiento turístico, aproximadamente un 24.5% del total de turistas ingresados al país, lo que muestra un gran movimiento turístico en la zona que puede ser aprovechado como mercado meta en el proyecto de cabañas turísticas.

En este estudio se hará referencia específicamente, al área de Quebrada Grande poblado que pertenece al distrito de Pital, cantón de San Carlos; posee una extensión de 380 hectáreas, establecido hace 19 años dentro de la Reserva Maquenque (Quesada, Rodríguez 2012). Caracterizado por un clima tropical con precipitaciones durante todo el año, el mes más seco es marzo mientras que el mes que presenta mayores precipitaciones es julio.

Anteriormente, el grupo de mujeres del poblado contaban con un proyecto de cultivo de tilapia muy exitoso que atraía turismo a la comunidad, este consistía en ofrecer la posibilidad de pesca en el sitio, la cual era preparada para el deleite de los visitantes haciendo uso del restaurante, actualmente el proyecto no existe debido a las diferencias entre los integrantes y la dificultad de obtener una nueva propiedad para desarrollar la actividad.

La actividad económica principal es la agricultura, liderada principalmente por la siembra de piña y seguida por la yuca, productos trasladados a ferias del agricultor y vendidas para la exportación. A falta de fuentes de empleo, los pobladores deben trasladarse al centro de Pital, aproximadamente a once kilómetros de Quebrada Grande, situación que es bastante difícil debido al servicio de transporte público que solamente realiza dos rutas 6:30 a.m. y 5:00 p.m., por esta razón, se hace necesaria la inversión en un proyecto rentable y que brinde fuentes de empleo.

## 2.2 MARCO CONCEPTUAL

### 2.2.1 Estudio de factibilidad

La realización del estudio de factibilidad ayuda en la toma de decisiones para la evaluación de proyectos, este permite definir la posible implementación del proyecto según la información analizada y los datos arrojados. Se puede definir el estudio de factibilidad como un método estructurado que el emprendedor puede utilizar para realizar un análisis de distintos aspectos relativos al proyecto como lo son el estudio de mercado, técnico, legal y financiero y de esta determinar su factibilidad (Collins y Coulter, 2014)

Este método permite determinar la ubicación, monto de inversión necesaria para iniciar el proyecto, fuentes de financiamiento, cálculo de ingresos y egresos, requisitos legales y permitirá realizar análisis de mercado; toda esta información es necesaria para determinar la viabilidad de elaboración.

### 2.2.2 Estudio de mercado

Corresponde al punto de partida en la evaluación de proyectos, posee condiciones e información necesaria para continuar con los siguientes estudios. En este se analiza el mercado, la oferta, la demanda y el precio

El estudio de mercado es según Baca, G (2016):” *investigación que consta de la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización*” (p.18).

Este estudio permite analizar el mercado de insumos necesarios para poner en funcionamiento el proyecto, se estudia al competidor directo e indirecto de forma que se tenga una mejor visión del panorama en que se encuentra el proyecto, segmentación del mercado en busca de tener una mejor idea de cuál será el consumidor final, personal necesario para poner en marcha el proyecto y poder llevar a cabo la gestión, entre otras.

#### 2.2.2.1 Mercado

Corresponde a todas las transacciones realizadas por los compradores y vendedores, sobre los productos y servicios que se comercializan, este permite analizar cuáles serán los posibles oferentes y demandantes de productos turísticos en la zona y sus alrededores.

Para Kotler, Keller (2012): *“Los economistas describen el mercado como el grupo de compradores y vendedores que realizan transacciones sobre un producto o clase de productos”* (p.8). Los compradores determinan conjuntamente la demanda del producto o servicio y los vendedores la oferta.

Existen cuatro mercados de clientes clave:

Mercados de consumidores, corresponde a las empresas que venden bienes y servicios de consumo masivo, gran cantidad de los recursos son utilizados para el desarrollo del producto y así establecer una fuerte imagen, asegurando su disponibilidad.

Mercados Industriales, empresas que venden sus bienes y servicios a otras empresas para producir nuevos productos o revender.

Mercados globales, bienes y servicios vendidos a otros países, se decide a que país entrar y cómo hacerlo, se debe adaptar las características del producto o servicio a cada país.

Mercados no lucrativos y gubernamentales, venta de bienes y servicios a organizaciones no lucrativas con poder de compra limitado.

#### 2.2.2.2 Oferta

La oferta en el caso de cabañas turísticas habla sobre la capacidad que se tendrá para brindar los servicios de hospedaje de calidad y cubriendo todas las necesidades de los clientes, para ello es necesario tomar en cuenta el precio y los competidores.

Para Baca, G (2016) *“Oferta es la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de oferentes (productores) está dispuesto a poner a disposición del mercado a un precio determinado”* (p.69).

Existen datos indispensables para realizar un mejor análisis de la oferta, dentro de estos se encuentran:

- Número de productores.
- Localización.
- Capacidad instalada y utilizada.
- Calidad y precio de los productos.
- Planes de expansión.

- Inversión fija y número de trabajadores.

### 2.2.2.3 Demanda

Corresponde a la cantidad de un bien o servicio que los compradores desean adquirir y están dispuestos a pagar en un mercado, como por ejemplo la cantidad de noches de hospedaje que una persona está dispuesta a pagar para disfrutar del servicio de cabañas turística y alimentación entre otros, la demanda se encuentra estrechamente relacionada al precio del bien o servicio.

Para Parkin, M (2015): *La cantidad demandada de un bien o servicio es el monto que los consumidores planean comprar durante un periodo determinado, a un precio específico.* (p.89). La cantidad demandada no necesariamente debe ser igual a la cantidad adquirida ya que en algunos casos la cantidad demandada es superior a la cantidad adquirida.

Existen varios tipos de demanda que se clasifican de la siguiente forma:

- En relación con su oportunidad, demanda insatisfecha y demanda satisfecha, esta última se divide en dos tipos: satisfecha saturada y satisfecha no saturada.
- En relación con su necesidad, demanda de bienes social y nacionalmente necesarios y demanda de bienes no necesarios o de gusto.
- En relación con su temporalidad, se tiene la demanda continua y demanda cíclica o estacional.
- De acuerdo a (sic) su destino, demanda de bienes finales y demanda de bienes intermedios o industriales (Baca, 2016).

#### 2.2.2.4 Precio

Cuando se habla de precio, se refiere a la cantidad de dinero que están dispuestos a pagar los consumidores para lograr el uso, posesión o consumo de un producto o servicio específico, en el estudio de mercado determinado al realizar un análisis de los precios de la competencia y según a la calidad de los servicios ofrecidos.

Según Kotler,P (2017): *“precio es la cantidad de dinero que se cobra por un producto o servicio. En términos más amplios, un precio es la suma de los valores que los consumidores dan a cambio de los beneficios de tener o usar el producto o servicio”* (p.264).

El precio de los bienes y servicios garantiza que la oferta y la demanda se encuentren en equilibrio. El precio de equilibrio a su vez, determina la cantidad del bien o servicio que deciden adquirir los compradores y la cantidad que deciden producir los vendedores.

#### 2.2.2.5 Cliente

Al pensar en invertir en un proyecto, se debe poner especial atención a las personas a quienes se quiere dirigir el producto o servicio y si están dispuestas a adquirirlo y pagar por ello, a estos se les llama clientes. La importancia radica en el beneficio económico que obtiene la empresa de estos.

Según las Normas internacionales de Información Financiera: *“Un cliente es una parte que ha contratado con una entidad para obtener bienes o servicios que son resultado de las actividades ordinarias de la referida entidad a cambio de una*

*contraprestación.*” (NIIF15, 2017), los clientes se pueden clasificar de forma general en clientes actuales y clientes potenciales.

Cientes actuales: Corresponde a personas o empresas que realizan compras periódicas o recientes, estos clientes generan el flujo de ingresos actual de la empresa, pueden ser clasificados como clientes activos e inactivos, de compra frecuente, promedio o habitual y ocasional, de alto, promedio y bajo volumen de compras, complacidos, satisfechos e insatisfechos y clientes influyentes.

Cientes potenciales: Corresponde a personas o empresas que no realizan compras en la actualidad pero debido a su disposición y poder de compra se visualizan como posibles clientes se clasifican también como clientes potenciales según su posible frecuencia de compra, según su posible volumen de compras y según su grado de influencia.

#### 2.2.2.6 Análisis FODA

Como indican Kotler, Keller (2012): *“La evaluación general de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas para una empresa se conoce como Análisis FODA, y es una manera para analizar el entorno interno y externo de marketing.”* (p.48)

El análisis de entorno externo corresponde a las oportunidades y amenazas, para el que una oportunidad de *marketing* es un área de necesidad e interés del comprador que la empresa puede satisfacer de manera rentable, y una amenaza del entorno

corresponde a un desafío que representa una tendencia o desarrollo desfavorable, por su parte el análisis del entorno interno corresponde a las fortalezas y debilidades.

### **2.2.3 Estudio técnico**

Corresponde al estudio de variables que ayudaran a determinar la rentabilidad de un proyecto, entre estas variables se encuentran las técnicas de elaboración del producto o servicio por ofrecer, materiales necesarios, mano de obra calificada, estudio de la ubicación del proyecto, entre otros, pretende verificar la posibilidad técnica de producción del producto o servicio, su objetivo principal es determinar la posibilidad de producir y vender el producto y servicio con la calidad, cantidad y costo requeridos (Meza, 2010).

Con el estudio técnico se podrá determinar el tamaño y capacidad de las cabañas turísticas, además; se podrá establecer los servicios por ofrecer según las necesidades de los clientes, tipo de material utilizable debido al clima tropical lluvioso que impera en la zona, mano de obra por contratar que permita cubrir todas las necesidades del negocio. También con este estudio se podrá determinar la idoneidad de construcción en la zona de Quebrada Grande.

El estudio técnico está conformado por cinco partes que determinan el funcionamiento y la operatividad del proyecto, estas partes son: análisis y determinación de la localización óptima del proyecto, análisis y determinación del tamaño óptimo del proyecto, análisis de la disponibilidad y el costo de los suministros e insumos, identificación y descripción del proceso y determinación de la organización humana y jurídica que se requiere para la correcta operación del proyecto (Baca, 2016)

### 2.2.3.1 Análisis y determinación de la localización óptima

Este apartado es muy importante, debido a que existen factores que pueden perjudicar el negocio, un clima desfavorable vendría a limitar la incidencia de turistas en la zona, es posible también, contar con vecinos molestos por alguna actividad realizada y que quieran afectar el negocio, limitación de proveedores que brinden suministros y servicios, entre otras.

El análisis busca una posición de competencia, incurriendo en menos costos de transporte y generando rapidez en el servicio. La localización del proyecto es parte fundamental del estudio, ya que una vez instalado el proyecto, es poco beneficioso el traslado a una nueva localización, debido a los altos costos en que se incurre, solicitud de nuevos permisos e instalación del nuevo proyecto. Para ello se deben tomar en cuenta carreteras, servicios de transporte, servicios públicos, mercado de materias primas, mercado de consumo, disponibilidad de mano de obra y configuración topográfica del sitio, el clima y actitud de la comunidad. (Baca, 2016).

### 2.2.3.2 Análisis y determinación del tamaño óptimo

Con el estudio se determina la capacidad de producción de bienes y servicios, consiste en determinar la dimensión de las instalaciones así como el equipo necesario para cubrir todas las necesidades, para esto es necesario tomar en cuenta la demanda del servicio a ofrecer, además permite identificar los insumos y suministros del proyecto, cantidad y calidad de las materias analizadas por medio de los proveedores a contratar, precios, cantidades de producto a utilizar y su respaldo (Baca, 2016).

### 2.2.3.3 Análisis de la disponibilidad y el costo de los suministros e insumos

Se debe realizar un análisis de los proveedores con el propósito de determinar proveedores para cada insumo, calidad de los productos, nivel de respuesta a las solicitudes, además se debe establecer el costo de los suministros necesarios para la puesta en marcha y funcionamiento del proyecto, capacidad y tiempos de entrega del producto.

### 2.2.3.4 Identificación y descripción del proceso

En este apartado se deben describir los principales procesos de cada área, solamente se deben reflejar los procesos directamente relacionados con el giro de la empresa, omitiendo otras áreas tales como contabilidad, finanzas, recursos humanos entre otras.

Para cada área se describe: su objetivo, procesos que la conforman y algunas métricas sugeridas para controlar el desempeño de los procesos.

### 2.2.3.5 Determinación de la organización humana y jurídica

Todas las actividades por realizar deben ser previstas desde las primeras etapas del proyecto, las que comprenden la constitución legal, tramites gubernamentales, compra de terreno, construcción de edificio, compra de maquinaria contratación de personal selección de proveedores, consecución del crédito entre otras, todas las actividades deben ser programadas, coordinadas y controladas.

## **2.2.4 Estudio legal**

El estudio legal corresponde a las disposiciones legales generalmente aceptadas por la sociedad en las que se encuadra un proyecto (Sapag, 2014).

Este estudio permite determinar la factibilidad legal del proyecto desde sus inicios, es posible comprobar la inexistencia de normativas que restrinjan la puesta en marcha del proyecto.

Dentro de los elementos de un estudio legal se debe determinar el tipo de sociedad ya sea física o jurídica, información relevante para la constitución de una empresa, aspectos tributarios y laborales, además de aspectos relativos a la construcción de las instalaciones y patentes comerciales.

### **2.2.5 Estudio económico-financiero**

El fin de este estudio es determinar las necesidades de tipo económicas y financieras que acarrea la puesta en marcha del proyecto; determina la rentabilidad en términos monetarios y financieros, permitiendo estimar la inversión necesaria y como será financiada, costos, gastos e ingresos.

Según Baca,G. (2016): *“El estudio económico o análisis económico dentro de la metodología de evaluación de proyectos, consiste en expresar en términos monetarios todas las determinaciones hechas en el estudio técnico.”* (p.178).

Al expresar la información del estudio técnico en términos monetarios será posible obtener información proyectada de ingresos, costos financieros, costos totales de producción, ventas y financieros, inversión total fija y diferida, depreciaciones y amortizaciones que será de utilidad para la elaboración del estado de resultados, punto de equilibrio y balance general, además permitiría realizar el cálculo del capital de trabajo también de utilidad en el balance general y el costo de capital (Baca, 2016).

Esto quiere decir que la compra de cualquier insumo o suministro, la inversión realizada para construcción, la contratación de personal y cualquier gasto administrativo, legal o de cualquier índole, debe incluirse en el estudio económico ya que este permite determinar el monto de los recursos económicos para llevar a cabo el proyecto de forma rentable, bajo el hecho de que si se desea invertir en un proyecto, es para obtener algo a cambio.

#### 2.2.5.1 Determinación de los costos

Para realizar la determinación de los costos es necesario primero definir la palabra costo, el cual corresponde a los desembolsos en efectivo o en especies que fueron efectuados, ya sea en el pasado o en el presente, o serán efectuados en el futuro, además se considera costo los desembolsos realizados en forma virtual.

Los costos pasados se les llaman también costos hundidos y no serán tomados en cuenta para la evaluación, a los costos presentes en la evaluación económica se les llama inversión, al realizar el estado de resultados proforma o proyectado se utilizarán los costos futuros y algunos ejemplos de costos virtuales son el costo de oportunidad y la depreciación. (Baca, 2016)

En la investigación que se lleva a cabo, la determinación de los costos es de gran importancia para el cálculo de la inversión inicial, punto de equilibrio, el costo de producción entre otros.

### 2.2.5.2 Inversión total Inicial

Una inversión en términos económicos se refiere a la utilización de capital para obtener una ganancia, por ende cuando se habla de inversión total inicial se habla de la base para la obtención de rendimientos, el cálculo de esta se extrae del estudio técnico.

La inversión inicial comprende la adquisición de todos los activos fijos o tangibles y diferidos o intangibles, necesarios para iniciar 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). El activo intangible por su parte es el conjunto de bienes propiedad de la empresa como: patentes de inversión, marcas, diseños comerciales o industriales, nombres comerciales, asistencia técnica o transferencia de tecnología, gastos pre operativos, de instalación y puesta en marcha, contratos de servicios como (luz, agua, internet, teléfono, corriente trifásica y servicios notariales) entre otros. (Baca, 2016)

Para el cálculo de depreciaciones y amortizaciones se debe tomar en cuenta que a la depreciación se le aplica al activo fijo ya que con el paso del tiempo su valor será inferior y la amortización al activo intangible debido a que con el paso del tiempo se recupera la inversión.

### 2.2.5.3 Capital de trabajo

Cuando se habla de capital de trabajo, se refiere a todos los recursos que necesita la empresa para operar, ya sea para compra de mobiliario y equipo, pago de mano de obra y materia prima, pago de servicios públicos, pago de impuestos, etc. Debido a que estos gastos son inmediatos, los recursos deben estar disponibles para operar, este tiene relación directa con la generación de flujo de caja y forma parte de la inversión inicial.

Desde el punto de vista contable, el capital de trabajo se define como la diferencia aritmética entre el activo circulante y el pasivo circulante, pero desde el punto de vista práctico, está representado por el capital adicional (distinto de la inversión de activo fijo y diferido) con que se debe de contar para que empiece a funcionar la empresa. Aunque el capital de trabajo también es una inversión inicial, tiene una diferencia fundamental respecto de la inversión en activo fijo y diferido y esta radica en su naturaleza circulante. (Baca, 2016).

### 2.2.5.4 Punto de equilibrio

El análisis del punto de equilibrio se utiliza para determinar una relación entre los costos fijos, los variables y los ingresos, ya que el punto de equilibrio (sic) es el nivel de producción en que los ingresos por ventas son iguales a la suma de los costos fijos y variables. (Baca, 2016)

Al hallar el punto de equilibrio se puede decir que se logró determinar el punto donde no se da la utilidad ni pérdida, este punto es de análisis debido a que ninguna empresa se instalaría sin la obtención de utilidades.

La mejor forma de calcular la utilidad neta y los flujos netos de efectivo es por medio del cálculo de estados de resultados proforma, ya que estos son el beneficio real de la operación.

#### 2.2.5.5 Costo de Capital

Según Sapag, N. (2014). *“El costo de capital corresponde a aquella tasa que se utiliza para determinar el valor actual de los flujos futuros que genera un proyecto y representa la rentabilidad que debe exigírsele a la inversión por renunciar a un uso alternativo de los recursos en proyectos de riesgos similares”*. (p. 274)

Para el cálculo de este se deben incluir los financiamientos recibidos a fin de poner en marcha el negocio, los cuales deben ser a largo plazo, el pago de intereses por estos financiamientos y en caso de capital social el pago de dividendos.

## 2.3 HIPÓTESIS

**El desarrollo económico de Quebrada Grande, se asocia a un crecimiento en la oferta de servicios turísticos.**

Según Hernández, R. (2017). *“Las hipótesis son las guías para una investigación o estudio.”* (p.81)

Se clasifica como hipótesis de investigación descriptiva debido a que pronostica un hecho o dato.

### 2.3.1 Variables y definición

Al mostrar la definición de las variables, para iniciar, se toman en cuenta las palabras individualmente, para luego continuar con la definición global, esto permitiría contar con conceptos más exactos.

#### 2.3.1.1 Desarrollo económico

Según el diccionario de la lengua española, desarrollo significa aumentar o reforzar algo de orden físico, intelectual o moral, también se da la definición en su sentido económico que significa, la evolución de una economía hacia mejores niveles de vida.

Parkin, M. (2014). *“La economía es la ciencia social que estudia las elecciones que hacen los individuos, las empresas, los gobiernos y las sociedades todas, para enfrentar la escasez y los incentivos en cuanto influyen en esas elecciones y las concilian.”* (p.36).

Mochón, F. (2012). " *La Economía se preocupa de la manera en que se administran los recursos escasos, con el objeto de producir diversos bienes y distribuirlos para su consumo entre los miembros de la sociedad.*"(p.1).

Graue, A. (2014). " *La economía es una ciencia social que estudia el comportamiento y las elecciones del hombre entre bienes alternativos, en un contexto de escasez de recursos.*" (p.20).

Méndez, J. (2011). " *La economía estudia la realidad económica que se compone de hechos, fenómenos, actividades y problemas económicos que se originan gracias a la existencia de factores productivos*" . (p.5).

Noguera, J. (2016). " *El desarrollo económico es un proceso continuado cuyo mecanismo esencial consiste en la aplicación reiterada del excedente en nuevas inversiones, y que tiene, como resultado la expansión a si mismo incesante de la unidad productiva de que se trate*" . ( p.24).

#### 2.3.1.2 Crecimiento de la oferta

Según el diccionario de la lengua española en su edición del tricentenario actualizada al 2017, la palabra crecimiento significa ir en aumento.

Otro concepto sería desde la parte económica para la que se da la siguiente definición: Parkin, M. (2014). " *La expansión de las posibilidades de producción es el crecimiento económico*" . (p.572).

Para Baca, G (2016) “*Oferta es la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de oferentes (productores) está dispuesto a poner a disposición del mercado a un precio determinado*” (p.69).

## 2.4 OPERACIONALIZACIÓN DE LA HIPÓTESIS

**Cuadro 1. Operacionalización de la hipótesis**

Hipótesis	Conceptos	Variables	Indicadores	Instrumentos
El desarrollo económico de Quebrada Grande, se asocia a un crecimiento en la oferta de servicios turísticos	Desarrollo económico: Evolución de una economía hacia mejores niveles de vida.	Desarrollo económico	Fuentes de empleo: Generación de trabajo y ofrecimiento de puestos laborales	Observación por medio de listas de cotejo
			Medio ambiente: Conjunto de factores naturales, sociales y culturales existentes en un lugar y en un momento determinado que afecta al ser humano y a generaciones futuras.	Observación por medio de listas de cotejo
			Inversión en infraestructura: Emplear recursos monetarios para la creación de elementos o servicios necesarios para la invención o producción.	Observación por medio de listas de cotejo
	Crecimiento de la oferta: Aumento de la cantidad de bienes y servicios que un cierto número de productores está dispuesto a poner a disposición del mercado a un precio determinado.	Crecimiento de la oferta	Resultados en el análisis de la oferta	Observación por medio de listas de cotejo
			Resultados en el análisis de precios de la competencia	Observación por medio de listas de cotejo
			Resultados en el análisis de la demanda del servicio	Encuesta

Fuente: Elaboración propia

## **CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO**

## **3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

### **3.1.1 Finalidad**

Cuando se habla de los aportes que proporciona una investigación, se está hablando de su finalidad, esta puede ser teórica o aplicada.

La investigación teórica o también llamada pura o dramática, tiene la finalidad de formular nuevas teorías o modificar las existentes, buscando el conocimiento por medio de la recolección de datos, es decir que parte del conocimiento existente. Por su parte, la investigación aplicada, también llamada práctica o empírica, busca resolver problemas prácticos utilizando la información obtenida y desarrollando acciones y medidas concretas. La investigación aplicada se encuentra ligada a la investigación teórica debido a que depende de la información recolectada en el marco teórico.

Al referirse al proyecto de cabañas turísticas, se puede decir que es una investigación aplicada debido a que se llevarán a cabo estudios de mercado, técnico, legal y económico-financiero, por lo que es necesario realizar un marco teórico con información relevante que servirá de guía para el desarrollo de la investigación y una vez obtenidos los resultados es posible definir la factibilidad de inversión.

### **3.1.2 Alcance temporal**

Al realizar proyectos de investigación existen dos tipos de alcances los cuales son:

Alcance transversal: en este se recogen los datos en un momento único para ver la interrelación de los elementos, lo más importante es poder analizar y comprender el estudio en profundidad.

Alcance longitudinal: Se recogen datos a lo largo de periodos para hacer inferencias acerca de los cambios dados (Pazos, 2012).

La investigación cuenta con un alcance transversal, se realizarán estudios de mercado, técnico, legal y económico-financiero, con información recolectada durante el segundo semestre del 2017 y tomando en cuenta que la información puede variar a lo largo del tiempo.

### **3.1.3 Marco**

Al realizar una investigación, esta puede comprender aspectos mega, macro o micro, esto significa el tamaño o amplitud que comprende la investigación.

Una investigación comprende aspectos mega cuando se realiza un estudio nacional sobre condiciones socioeconómicas y para ello es necesario realizar un censo en el país.

Se habla de macro cuando la investigación es realizada solo a una parte de lo mega, como por ejemplo, una investigación en una provincia o una empresa, y micro corresponde a una parte o elemento donde se realizará la investigación como investigaciones sobre un departamento de una empresa.

Dicho esto, se puede indicar que el proyecto de investigación cuenta con aspectos mega, debido a que se realizara en la provincia de San Carlos donde se obtiene información sobre llegada de turistas a la zona e información en la municipalidad del cantón, también cuenta con aspectos macro al realizar encuestas en los distritos de Pital y La Fortuna que permiten llevar a cabo el estudio de mercado y se recolecta información sobre empresas que brindan servicios similares al ofrecido en cabañas

turísticas, además se determina un aspecto micro al determinar la viabilidad de elaboración de cabañas turísticas en el poblado de Quebrada Grande.

### **3.1.4 Condición de la Investigación**

Una investigación puede ser de campo, de laboratorio, o mixta, según la forma en que se recolecten los datos, la investigación de campo consiste en la recolección de datos (sic) directamente donde ocurren, sin realizar la manipulación de las variables (Palella y Martins, 2012), por su parte, en la investigación de laboratorio se recolectan datos de estudios realizados anteriormente, ya sea encuestas, observaciones o estadísticas y con base en esta información, se realizan deducciones.

En la investigación mixta se da la recolección de datos directamente donde ocurren, sin realizar manipulación de las variables, pero también se obtiene información de estudios realizados con anterioridad, para obtener nuevas deducciones.

Este trabajo cuenta con una investigación mixta ya que se recolecta la información directamente en el lugar, mediante la utilización de instrumentos de medición, sin la manipulación de variables, además se da la recolección de información por medio de instituciones dedicadas al turismo, libros y leyes ya establecidas.

### **3.1.5 Carácter**

El estudio de factibilidad se clasifica de la siguiente forma:

De carácter exploratorio por la poca información de proyectos turísticos realizados en Quebrada Grande y estudios que permitan determinar la factibilidad de inversión en cabañas turísticas, este aportará información relevante para investigaciones futuras.

El carácter exploratorio es utilizado principalmente para situaciones en la cuales existe poca información, la investigación tiene la finalidad de aportar más conocimiento (Pazos, 2012).

De carácter descriptivo, porque recolectara datos de turistas en Pital y La Fortuna de San Carlos, para determinar la oferta y demanda del servicio de cabañas turísticas, además especificara los procesos para la constitución de una empresa en Costa Rica y trámites legales necesarios.

Según Hernández, R. (2017) “*Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, características y perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis.*” (p.76)

Además es de carácter analítico, busca los factores que propician el problema para explicar y comprender las razones, motivos y circunstancias. En la investigación es necesario realizar estudios de mercado, técnico, legal y económico-financiero que permitan razonar sobre la posibilidad de inversión en cabañas turísticas.

### **3.1.6 Naturaleza**

La naturaleza de las investigaciones se puede definir en tres enfoques, cualitativo, cuantitativo y mixto.

La investigación de tipo cuantitativo se relaciona con experimentos, encuestas de preguntas cerradas, recolección de datos y la medición estandarizada, la de tipo cualitativo se basa en la observación de los actores de una situación y la descripción

como recolección de datos sin medición numérica (Pazos ,2012). La investigación de tipo mixta combina ambas naturalezas.

El estudio de factibilidad realizado es de naturaleza mixta, se aplican encuestas de preguntas cerradas, recolección de datos y mediciones, pero además, se realiza observación de los hechos que generan el problema y cómo será desarrollado el proyecto.

## 3.2 SUJETOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN

### 3.2.1 Unidades de análisis

Se consultará a turistas que se encuentren vacacionando específicamente en Pital y la Fortuna de San Carlos, debido a la cercanía que se tiene con el proyecto de cabañas turísticas.

Las variables por estudiar, serían las siguientes:

Individuos: Turistas ya sean nacionales o internacionales, actualmente existe una tendencia hacia el turismo rural y ecológico, en estos se busca interactuar con familias y recibir de estas un servicio de calidad, además de la interacción con el ambiente de una forma sana.

Edad: determinando un rango entre los 18 y los 60 años de edad, en muchos de los casos la población con estas edades cuenta con un ingreso mensual, medio de transporte que les permite el traslado a zonas de descanso y se reúnen con sus familias o amigos para vacacionar en grupo.

Género: Hombres y mujeres debido a que el servicio no hace distinción de género, los servicios serán dirigidos a personas con deseos de descansar y divertirse en un ambiente natural.

Clase social: media a alta, se estima que los precios serán los idóneos para estas clases sociales.

Se excluye de la muestra personas menores de 18 años debido a que por su condición de no asalariados, no tendrían los recursos para adquirir servicios vacacionales,

además, se excluye personas adultas mayores que por su condición no podrían utilizar los servicios de *tour* a la reserva.

### **3.2.2 Primera mano**

Información de primera mano, de fuente menor, al consultar a la licenciada Olga Vargas sobre información detallada de un proyecto turístico, desarrollado anteriormente por el comité de mujeres de la comunidad de Quebrada Grande, además al ser pieza clave del comité comunal, podrá brindar información relevante sobre fechas de actividades importantes para la comunidad.

Además, se obtendrá información de primera mano de fuente menor al realizar consulta por medio de una encuesta pre elaborada a turistas en Pital y La Fortuna de San Carlos como posibles clientes del servicio.

Se tendrá información de tercera mano de fuente menor recolectada desde el Instituto Costarricense de Turismo ICT, esta información brinda detalles estadísticos de ingreso de turistas al país y al cantón de San Carlos que podrá ser utilizada para determinar la demanda del servicio.

### **3.2.3 Segunda mano**

Libro Evaluación de Proyectos octava edición año 2016 del autor Gabriel Urbina Baca, texto de mucha importancia ya que brinda una guía para la realización estudios de factibilidad paso a paso.

Libro Dirección de *Marketing* décima cuarta edición año 2014 de los autores Kotler , P y Keller, K., otorga información para la determinación del mercado y análisis de la oferta y demanda.

Libro Preparación y evaluación de proyectos, sexta edición año 2014, de los autores Nassir Sapag Chain, Reinaldo Sapag Chain y Jose Manuel Sapag Puelma, lectura de importancia ya que brinda información útil para la elaboración de estudios de factibilidad, este se vuelve un complemento al libro Evaluación de proyectos de Gabriel Urbina.

Tesis Estudio de factibilidad para la creación y apertura de una academia de baile en la aurora de Heredia, Costa Rica durante el año 2018 realizada en el año 2017, por la estudiante de la Universidad Hispanoamericana Fiorela Chaverri Salas , opción de seguimiento del formato para elaboración de tesis en la Universidad Hispanoamericana.

### 3.3 SELECCIÓN DEL MUESTREO

#### 3.3.1 Población

Según Pazos, E (2012) *“Una población constituye el universo total sobre el cual se hace la investigación y puede estar conformada por comunidades, grupos, personas; situaciones, organizaciones, etc.”* (p, 71).

Al realizar el proyecto de investigación, no es posible obtener información de censos u otra fuente que permita determinar la cantidad de turistas que se encuentran vacacionando en Pital y La Fortuna de San Carlos, por esto se determina una población infinita.

#### 3.3.2 La muestra

Según Hernández, R (2017) *“Una muestra es un subgrupo de la población o universo que nos interesa, sobre el cual se recolectaran los datos pertinentes y deberá ser representativo de dicha población.”* (p.128). Existen dos tipos de estrategias de muestreo, estas son la probabilística y la no probabilística o dirigida.

Muestras probabilísticas: Todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos y se obtienen definiendo las características de la población y el tamaño adecuado de la muestra, estos se eligen de forma aleatoria. Algunos de los procedimientos para la selección de la muestra son: la tómbola, números random y los elementos correspondientes a ese segmento.

Muestras no probabilísticas o dirigidas: La elección de las unidades depende de razones relacionadas con las características de la investigación, son utilizadas

frecuentemente en estudios cualitativos y suponen la selección por razones o propósitos de la investigación. Las muestras no probabilísticas pueden clasificarse de la siguiente forma:

- Muestras de casos diversos o de máxima variación: Utilizados cuando se desea mostrar distintas perspectivas y representar la complejidad del fenómeno examinado.
- Muestras homogéneas: Las unidades por seleccionar poseen el mismo perfil o características.
- Muestras en cadena o por redes (bola de nieve): Identifican participantes clave y son agregados a la muestra y a estos se les pregunta si conocen a otras personas que puedan proporcionar datos pertinentes y una vez contactados son incluidos a la muestra.
- Muestra de casos extremos: Útiles cuando se desea evaluar características alejadas de la normalidad.
- Muestra por cuotas: Se asienta generalmente sobre la base de un buen conocimiento de los estratos de la población y de los individuos más representativos o adecuados para los fines de la investigación.
- Muestreo por conveniencia: se caracteriza por el esfuerzo de obtener muestras representativas mediante la inclusión de grupos clasificados como típicos.

El tamaño de la muestra se obtendrá por el método de muestreo no probabilístico por conveniencia debido a que se elige a una sección específica de la población como lo son los turistas (grupo típico que solicita los servicios de cabañas turísticas).

### 3.3.3 Tamaño de la muestra

Al aplicar una encuesta, es necesario calcular el tamaño de la muestra, el cual representa al número de sujetos que componen la muestra extraída de una población, en el caso de una población infinita este cálculo se realiza utilizando la siguiente fórmula:

$$n = (z/e)^2 * p * q$$

Dónde:

n= Corresponde al tamaño de la muestra.

z= Valor obtenido mediante niveles de confianza.

e= Margen de error estimado.

p= Probabilidad a favor.

q= Probabilidad en contra.

#### **Cuadro 2. Planeamiento para el cálculo de la muestra**

Planeamiento		
n=	?	
z=	93%	1,81
e=	9%	0,09
p=	50%	0,50
q=	50%	0,50

$$n = (1.81/0.09)^2 (0.50) (0.50)$$

$$n=101$$

La aplicación de la fórmula para obtener el tamaño de la muestra, indica la cantidad de personas a las cuales se debe realizar la encuesta. Según los resultados obtenidos la encuesta debe aplicarse en el distrito de Pital y la Fortuna de San Carlos a 101 personas entre los 18 y los 60 años de edad.

## 3.4 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

Se realizarán encuestas por medio de cuestionarios preparados anticipadamente con toda la información necesaria para el proyecto de investigación, entrevista individual por medio de cuestionario y observación por medio de listas de cotejo y cámaras.

### 3.4.1 Encuesta

La encuesta es un método para recolectar información por medio de un cuestionario previamente diseñado, información que será analizada posteriormente.

Dentro de sus funciones se encuentra la obtención de respuestas que suministren datos necesarios para cumplir con los objetivos de la investigación, además ayudan al encuestador a motivar al informante para que comunique la información requerida.

Las preguntas pueden ser de diferentes tipos, se encuentran abiertas que deben ser contestadas por el encuestado con sus propias palabras, otra de ellas es la pregunta cerrada en la que se le solicita al encuestado elegir entre opciones previamente establecidas, se dividen en preguntas de elección única, estas a su vez se dividen en dicotómicas y politómicas, las primeras que solicitan al encuestado contestar con un sí o con un no, o en su defecto no sabe, no contesta o no responde y las segundas también conocidas como categorizadas, detallan varias alternativas para que el encuestado elija entre ellas. Otros tipos de encuestas cerradas son las de selección múltiple, que se utilizan cuando las respuestas no son excluyentes entre sí, las *ranking* que consisten en jerarquizar las repuestas ordenándolas según la consideración del encuestado, y escala que son utilizadas para evaluar el grado de intensidad o sentimiento de una característica o variable que se está midiendo. También se

encuentran las preguntas mixtas que se componen una parte de pregunta cerrada y otra de pregunta abierta en caso que la respuesta del encuestado no se encuentre en las opciones.

### **3.4.2 Entrevista**

Cuando se habla de entrevista, se está hablando de un intercambio de ideas y opiniones entre una o más personas. Esta cuenta con dos roles claros, el del entrevistador quien dirige la entrevista mediante la dominación del dialogo y el entrevistado o receptor quien da contestación a las preguntas.

Existen dos tipos de entrevista, la estructurada que consta de preguntas previamente pensadas y el entrevistado debe contestar concretamente lo que se le solicita, y la entrevista no estructurada que es más flexible y abierta debido a que no se espera que las respuestas se vean compuestas de un contenido ordenado.

### **3.4.3 Observación**

Técnica que permite observar atentamente un fenómeno, hecho o caso, tomar información y registrarla para su posterior análisis. Con esta se puede obtener gran número de datos confiables ya que es el mismo investigador quien obtiene la información.

## **3.5 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES**

### **3.5.1 Estudio de mercado**

Mediante la técnica de observación se pretende analizar variables como servicios, precios, ubicación de la competencia, toda esta información de relevancia para determinar la oferta y precio del servicio, además mediante la aplicación de una encuesta a turistas en Pital y la Fortuna de San Carlos se busca determinar la demanda del servicio y obtener información relevante para la determinación del precio.

### **3.5.2 Estudio técnico**

Se pretende obtener mediante el método de observación, la localización y el tamaño requeridos, materiales y suministros necesarios para poner en marcha el proyecto, además se realizará consulta al proveedor Eco Casas sobre materiales idóneos para la construcción en la zona.

### **3.5.3 Estudio Legal**

Mediante la visita a diferentes instituciones del gobierno, como la Municipalidad de San Carlos, Ministerio de Hacienda, Instituto Nacional de Seguros y Caja Costarricense del Seguro Social, además de la visita a páginas *web* de estas instituciones, se pretende obtener información relevante sobre requisitos para la puesta en marcha del negocio y leyes. Además, mediante la aplicación de entrevista a la señora Olga Vargas, presidente del comité comunal de Quebrada Grande, se pretende obtener información de leyes que regulen el ingreso a la reserva y la construcción de sitios turísticos en la zona.

#### **3.5.4 Estudio económico-financiero.**

Con la información que se obtendrá en los estudios anteriores, se pretende realizar un análisis de la rentabilidad del negocio, mediante la proyección de ingresos, costos, Inversión total, depreciaciones y amortizaciones y a su vez, permitirán generar estados de resultados, punto de equilibrio y balance general.

## **CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS**

## 4.1 ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado se desarrolla al aplicar una encuesta de diez preguntas consideradas necesarias para obtener información relevante para la investigación, de esta forma se obtiene la demanda de cabañas turísticas, precio por considerar y preferencias del mercado.

Esta encuesta es aplicada a 101 personas consideradas clientes potenciales del servicio ofrecido, por medio de la aplicación llamada SurveyMonkey, esta permite el ingreso de información desde un dispositivo electrónico, ya sea teléfono celular, *tablet* o computadora. Al realizar el análisis, se agrupa la información en cuadros que permiten resumir e interpretar los datos recolectados, seguidamente se presentara la información en gráficos para una lectura más rápida, además se efectúa observación a distintas empresas dedicadas a brindar servicios turísticos, con el fin de obtener información para el cálculo de la oferta y precio del servicio.

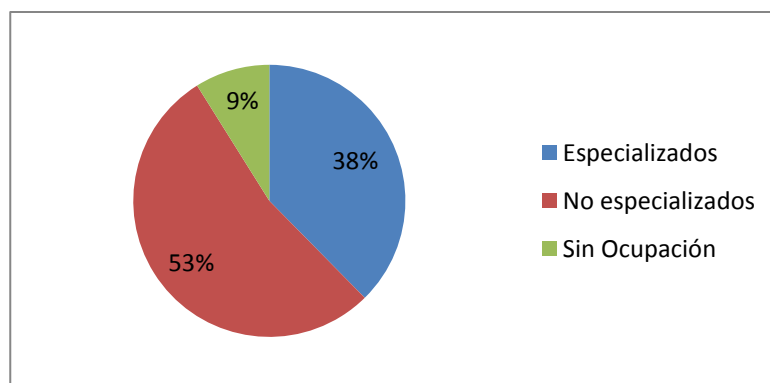
#### 4.1.1 Ocupación/especialización de los encuestados

Al iniciar la encuesta, mediante una pregunta abierta, se conoce la ocupación del encuestado, información necesaria para realizar la clasificación como especializadas, no especializadas o en su defecto sin ocupación.

#### Cuadro 3. Ocupación

Respuestas	Valor absoluto	Valor relativo
Cantidad especializados	38	37.62%
Cantidad no especializados	54	53.47%
Sin ocupación	9	8.91%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 1. Gráfico ocupación/ especialización**

Según los resultados obtenidos, el 53.47% de los entrevistados no cuentan con una especialización, esto indica que aun cuando no concluyen su carrera universitaria, se trata de personas con un trabajo estable que les permite vacacionar, además un 37.62% de los encuestados cuentan con una especialización lo que permite determinar que un 91.09% de los entrevistados son posibles clientes del servicio por ofrecer mas no determina la demanda del servicio.

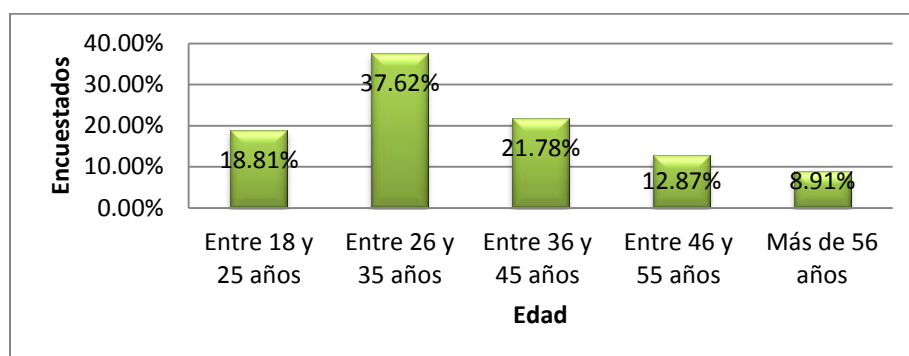
#### 4.1.2 Rango de edad de los encuestados

Para la segunda pregunta se solicita a los encuestados indicar su edad según los rangos proporcionados, cuya determinación se realiza tomando en cuenta que el servicio podrá ser adquirido por personas entre los 18 hasta los 60 años de edad.

#### **Cuadro 4. Edad de los encuestados**

Rango de edad	Encuestados	
	Valor Absoluto	Valor Relativo
Entre 18 y 25 años	19	18,81%
Entre 26 y 35 años	38	37,62%
Entre 36 y 45 años	22	21,78%
Entre 46 y 55 años	13	12,87%
Más de 56 años	9	8,91%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 2. Gráfico rango de edad**

Según la información obtenida, el 91.08% de los encuestados se encuentra entre los 18 a los 55 años de edad, esto indica que en este rango de edades se concentra la mayor clientela del servicio de hospedaje en cabañas turísticas, ya que se cuenta con un trabajo estable y un salario que permita cubrir además de las necesidades básicas, la necesidad de ocio y recreación.

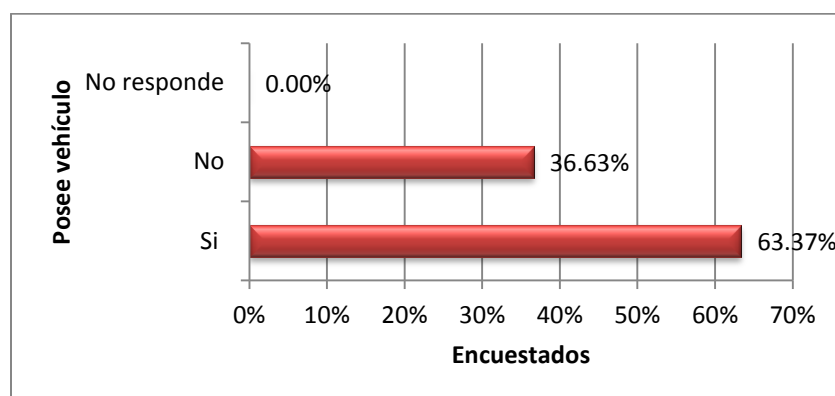
### 4.1.3 Medio de transporte propio

Como tercera pregunta, se solicitó a los encuestados, indicar si cuentan con vehículo propio, esta información permite identificar que extracto de la población cuenta con facilidades para el traslado a cabañas turísticas Quebrada Grande.

#### Cuadro 5. Medio de transporte

Posee medio de transporte propio	Encuestados	
	Valor Absoluto	Valor Relativo
Si	64	63,37%
No	37	36,63%
No responde	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 3. Gráfico vehículo propio**

Según los datos obtenidos, un 63, 37% de los encuestados poseen vehículo propio lo que les brinda facilidades de traslado a las cabañas turísticas, para el 36.63% restante se estaría brindando información detallada de horarios de transporte público y terminales de autobús que pueden utilizar, además, en ambos casos se estaría otorgando información de rutas de acceso, distancias y tiempos de traslado.

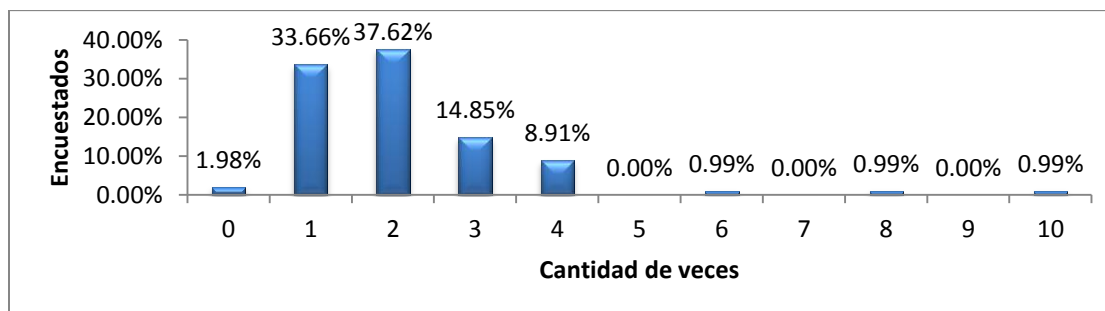
#### 4.1.4 Cantidad de vacaciones al año

Para la cuarta pregunta, que es abierta se solicita al encuestado indicar la cantidad de veces que vacaciona al año, esto con el fin de identificar el promedio de visitas y los periodos de estas en un mismo año.

**Cuadro 6. Cantidad de vacaciones al año**

Vacaciones al año veces	Encuestados	
	Valor Absoluto	Valor Relativo
0	2	1.98%
1	34	33.66%
2	38	37.62%
3	15	14.85%
4	9	8.91%
5	0	0.00%
6	1	0.99%
7	0	0.00%
8	1	0.99%
9	0	0.00%
10	1	0.99%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 4. Gráfico periodos de vacaciones al año**

Al realizar el análisis, se obtiene que el 71.29% de los encuestados suelen vacacionar entre una y dos veces al año, información que concuerda con las temporadas altas en la zona que van desde el 15 de diciembre hasta semana santa y de vacaciones de medio año finalizando el 15 de agosto.

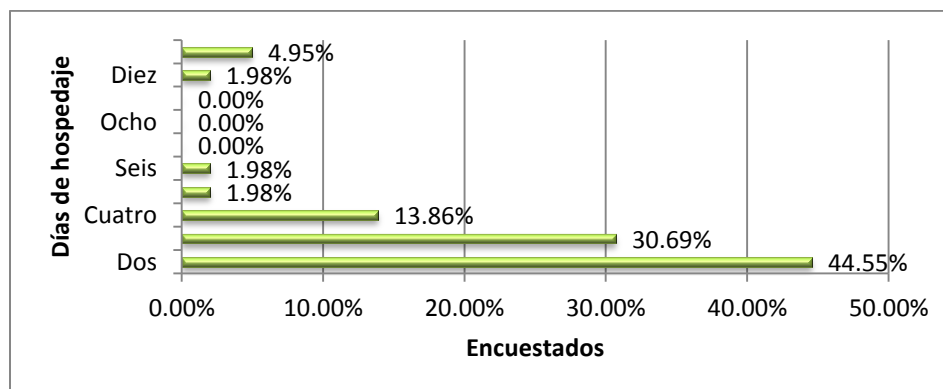
#### 4.1.5 Días de hospedaje al vacacionar

Con la quinta pregunta se pretende obtener información del promedio de días de hospedaje al vacacionar, información de utilidad para determinar la demanda.

#### **Cuadro 7. Cantidad de días de hospedaje**

Cantidad de días de hospedaje	Encuestados	
	Valor Absoluto	Valor Relativo
Dos	45	44.55%
Tres	31	30.69%
Cuatro	14	13.86%
Cinco	2	1.98%
Seis	2	1.98%
Siete	0	0.00%
Ocho	0	0.00%
Nueve	0	0.00%
Diez	2	1.98%
Otro	5	4.95%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 5. Gráfico días de hospedaje al vacacionar**

El análisis muestra que el 75.25% de las personas encuestadas adquieren servicios de hospedaje por dos o tres días, Información que concuerda con lo indicado por el señor Córdoba Vargas, quien afirma que los días de mayor ocupación en hoteles de la zona corresponden a viernes, sábado y domingo.

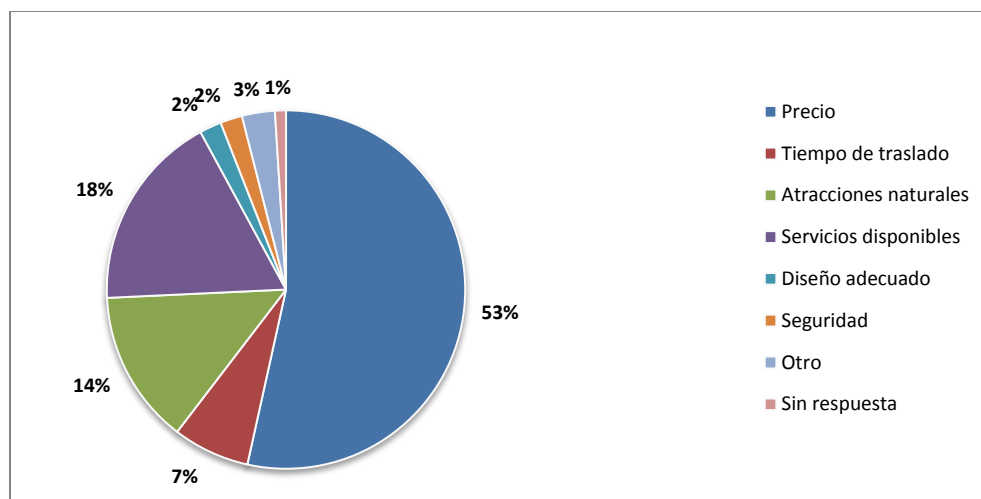
#### 4.1.6 Tipo de elección de servicios vacacionales

Mediante la pregunta seis se solicita al encuestado indicar lo primero que toma en cuenta al adquirir servicios vacacionales, con ello se obtendrá información sobre los gustos y preferencias de los clientes.

**Cuadro 8. Tipo de elección de servicios**

Variables para la elección de servicios	Encuestados	
	Valor Absoluto	Valor Relativo
Precio	54	53.47%
Tiempo de traslado	7	6.93%
Atracciones naturales	14	13.86%
Servicios disponibles	18	17.82%
Diseño adecuado	2	1.98%
Seguridad	2	1.98%
Otro	3	2.97%
Sin respuesta	1	0.99%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 6. Gráfico variable para la elección de servicios**

La información anterior muestra que el precio es el principal factor para la elección de servicios vacacionales con un 53%, como segundo factor se encuentran los servicios disponibles con un 18% y con un 14% las atracciones naturales, esta información junto

con la obtenida de la preguntas n° 8 y 10, permite determinar el precio y servicios que se ofrecerán.

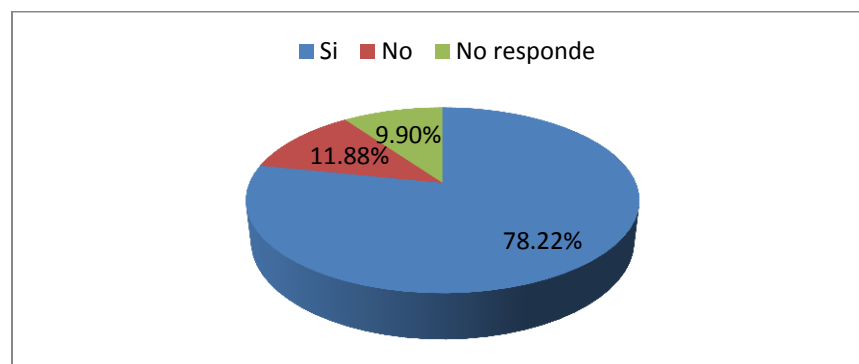
#### 4.1.7 Disposición de hospedaje en cabañas turísticas Quebrada Grande

Para la pregunta siete, que es cerrada, se solicita al encuestado indicar si estaría dispuesto en adquirir servicios de hospedaje en la zona de Quebrada Grande, Pital de San Carlos, esto con el fin de obtener mayor información sobre la demanda del servicio.

#### **Cuadro 9. Hospedaje en cabañas turísticas en Quebrada Grande**

Disposición de hospedaje en cabañas en Quebrada Grande	Encuestados	
	Valor Absoluto	Valor Relativo
Si	79	78.22%
No	12	11.88%
No responde	10	9.90%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 7. Gráfico disposición de hospedaje en Quebrada Grande**

La información muestra que un 78.22% de los encuestados estarían dispuestos a hospedarse en la zona, también se puede observar que un 9.90% de los encuestados no responde, esto podría deberse a la falta de conocimiento del lugar, información que podría hacerse llegar a los clientes por medio de publicidad en redes sociales y de boca en boca.

#### 4.1.8 Servicios por adquirir al vacacionar en una zona montañosa

Mediante una pregunta mixta se solicita al encuestado seleccionar entre las opciones preestablecidas, los servicios que desearía adquirir al vacacionar en una zona montañosa, es posible seleccionar más de una opción, además se da la posibilidad de indicar algún otro servicio no incluido en el listado, información relevante para determinar los servicios que se ofrecerán.

#### Cuadro 10. Preferencia de servicios

Servicios deseados al vacacionar	Encuestados	
	Valor Absoluto	Valor Relativo
Hospedaje	89	16.39%
Alimentación	72	13.26%
Tour de observación de flora y fauna	55	10.13%
Paseos a caballo	36	6.63%
Canopy	65	11.97%
Visitas a ríos y cataratas	72	13.26%
Piscina	74	13.63%
Pesca de tilapia	39	7.18%
Parrillas para BBQ	40	7.37%
Ninguno	1	0.18%
<b>Total</b>	<b>543</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.

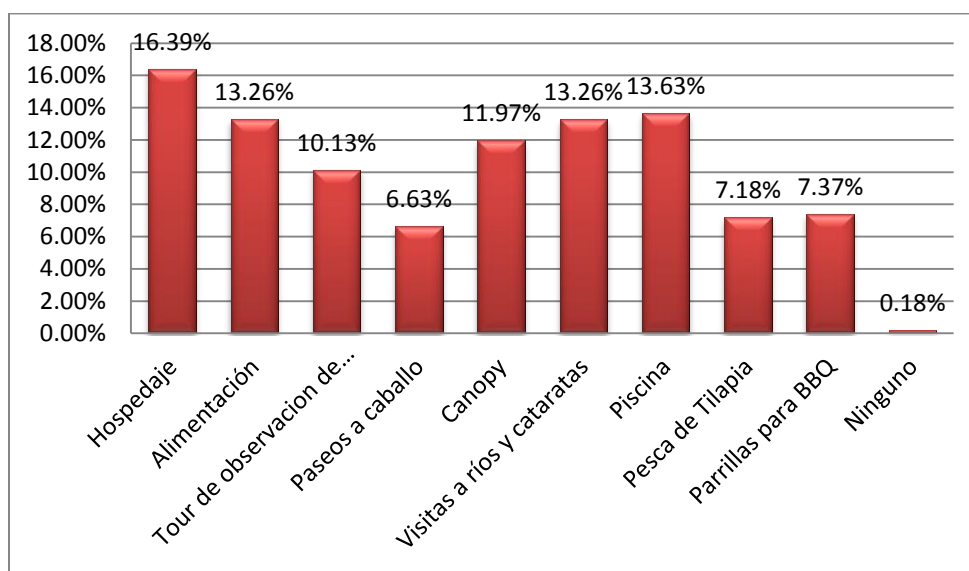


Figura 8. Gráfico de servicios a adquirir

Debido a que el encuestado tenía la posibilidad de marcar más de una opción el resultado en la elección es superior a 101, el gráfico muestra que los servicios con mayor puntuación corresponden a hospedaje con un resultado del 16,39%, seguido de piscina con un 13,63%, visita a ríos y cataratas cuenta con 13,26% al igual que la alimentación, canopy con un 11,97% y por ultimo con un 10,13% los *tour* de observación de flora y fauna. La información recolectada es relevante para la determinación de servicios por brindar; queda claro que la pesca de tilapia, parrillas para BBQ y paseos a caballo no son opciones tan relevantes al adquirir servicios vacacionales, pero pudiesen ser tomados en cuenta una vez posicionado el negocio.

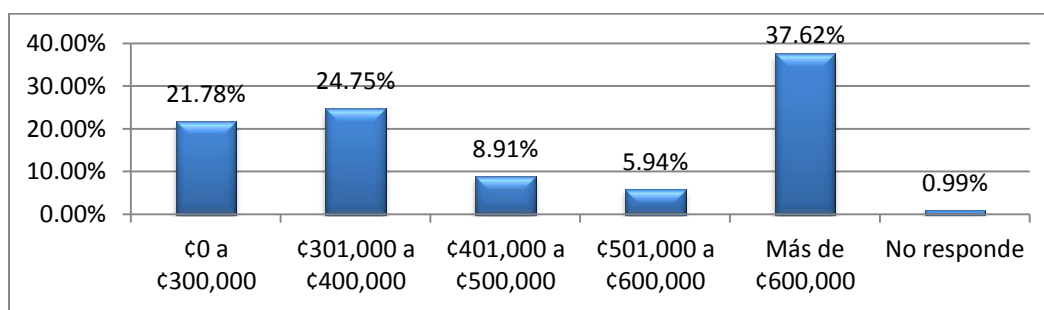
#### 4.1.9 Ingreso mensual aproximado

Mediante una pregunta cerrada se solicita colocar según los rangos establecidos el ingreso mensual del encuestado, información de utilidad para determinar la capacidad adquisitiva de los posibles clientes.

#### Cuadro 11. Nivel de ingresos

Ingreso mensual	Encuestados	
	Valor absoluto	Valor relativo
¢0 a ¢300,000	22	21.78%
¢301,000 a ¢400,000	25	24.75%
¢401,000 a ¢500,000	9	8.91%
¢501,000 a ¢600,000	6	5.94%
Más de ¢600,000	38	37.62%
No responde	1	0.99%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 9. Gráfico ingreso mensual**

Al realizar el análisis se obtiene que el 52.48% de los encuestados cuenta con un salario superior a los ¢400,000 colones, monto de salario mínimo establecido según el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social para personas con un técnico en educación superior, bachiller en educación universitaria u carrera universitaria ya finalizada lo que les permite cubrir sus necesidades básicas y además disponer de un monto para vacacionar.

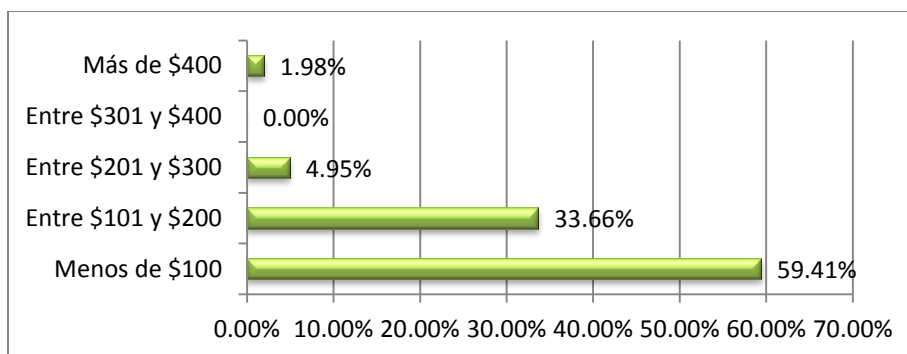
#### 4.1.10 Inversión aproximada en servicios de hospedaje

La pregunta diez proporciona al encuestado los rangos en los que podrá establecer el monto aproximado que suele invertir por día y por persona en servicios de hospedaje, esta información permitirá definir el precio que se cobrará por el servicio ofrecido.

#### Cuadro 12. Inversión en hospedaje

Inversión	Encuestados	
	Valor absoluto	Valor relativo
<b>Menos de \$100</b>	60	59.41%
Entre \$101 y \$200	34	33.66%
Entre \$201 y \$300	5	4.95%
Entre \$301 y \$400	0	0.00%
Más de \$400	2	1.98%
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, encuesta aplicada en noviembre 2017.



**Figura 10. Gráfico inversión promedio en hospedaje**

Según la información obtenida, el 93.07% de los encuestados invierte menos de \$200 dólares por día en hospedaje y la mayoría de estos opta por un servicio con un costo inferior a los \$100, para la determinación del servicio se debe tomar en cuenta esta información, y adaptarla a los servicios que se desea ofrecer, tomando en cuenta que se busca brindar servicios adicionales al hospedaje.

## 4.2 ANALISIS DE LA DEMANDA

La demanda corresponde a la cantidad de bienes o servicios que los compradores desean adquirir o estarían dispuestos a pagar. Al analizar los datos suministrados en la encuesta, se obtiene información relevante para la determinación de la demanda y del mercado meta de la siguiente forma: la mayoría de personas no cuenta con una especialización, razón que no les impide adquirir los servicios, se posicionan en edades entre los 26 y 35 años mayormente y en segunda posición se encuentran las personas con edades entre los 36 y 45 años. Se entiende que se trata de personas con un trabajo fijo y una estabilidad económica que permite adquirir servicios vacacionales, en su mayoría cuentan con vehículo propio que les permite trasladarse con facilidad, para las personas que no cuentan con un medio de transporte propio, es importante brindar información de rutas, servicios de transporte público disponible y sus horarios.

Vacacionan una o dos veces al año lo que muestra que adquieren paquetes vacacionales en temporadas altas que serían desde el 15 de diciembre hasta semana santa y nuevamente iniciando en julio (vacaciones de medio año) para finalizar el 15 de agosto, según la información obtenida la cantidad de días de hospedaje por temporada vacacional es de dos a tres días, por lo que se entendería que el ingreso se realiza viernes para finalizar domingo, días de mayor demanda según información obtenida del señor Henry Miguel Córdoba Vargas salonero-bartender del Hotel Montaña de Fuego en la Fortuna de San Carlos, además realizan la elección basándose en el precio y como segunda opción los servicios disponibles por lo que se debe crear una relación entre el precio y los servicios ofrecidos.

Además, en su mayoría estarían dispuestos a vacacionar en cabañas turísticas en Quebrada Grande, Pital de San Carlos. Los servicios de mayor agrado para las personas serían: como principal el hospedaje, como segunda opción la piscina seguida por la alimentación que podría no ser tan relevante en caso de brindar un servicio que facilite la preparación de los alimentos, visitas a ríos y cataratas, *canopy* y como última opción *tour* de observación de flora y fauna, las tres últimas opciones pueden ser tomadas en cuenta como servicios adicionales debido a la poca relevancia que poseen con respecto a las tres primeras.

Los ingresos promedio superan los €600,000 y optarían por servicios con un precio inferior a los \$100 sin dejar de lado que un porcentaje alto estaría dispuesto a invertir \$200, siempre y cuando los servicios ofrecidos sean de calidad y cubran todas las necesidades.

### 4.3 ANALISIS DE LA OFERTA

La oferta está ligada a la cantidad de bienes y servicios ofrecidos en el mercado al consumidor para que este los adquiera, al hacer un estudio de la competencia se logra determinar que en Quebrada Grande no existen empresas que brinden un servicio similar al que se desea brindar, solamente se da el servicio de hospedaje y alimentación por parte de familias de la zona a estudiantes extranjeros que realizan estudios dentro de la Reserva Quebrada Grande. Para el análisis de la oferta, se estudiaron lugares como Tropical Paradise Bungalows ubicado a 5 kilómetros del centro de Pital, Hotel del Bosque Costa Rica ubicado en Santa Rita de Rio Cuarto a 8.5 kilómetros de Pital, Posada Turismo Rural San Juan a 11 kilómetros de Pital, Cabinas Descanso del Lago a 12.6 kilómetros de Pital y Hacienda Pozo Azul a 17 kilómetros de Pital todos con el servicio en hospedaje en común, pero con variaciones en precios y servicios ofrecidos. La mayoría incluye el desayuno exceptuando Cabinas Descanso del Lago, de estos lugares Tropical Paradise Bungalows es quien cuenta con el segundo precio más alto por detallar en el análisis de precio, posee servicios semejantes al que se desea brindar poniendo a disposición del cliente terraza, tv, pantalla plana, canales vía satélite, aire acondicionado, nevera, microondas, cocina, utensilios de cocina, *Wifi* y parqueo.

En todos los casos, el tamaño en metros cuadrados es inferior al que se desea establecer a futuro, cualidad que permite mayor comodidad al cliente, además se ofrece piscina en las instalaciones que será compartida por los huéspedes. Con la creación de cabañas turísticas se busca brindar un espacio de descanso, con excelente atención y

con una ubicación estratégica que permita al cliente disfrutar de todas las atracciones de la zona a un precio razonable.

La comercialización será realizada por redes sociales y al inscribirse a páginas electrónicas para consulta de las mejores opciones de servicios vacacionales según la ubicación como *Booking.com*, *Trivago.com* y *TripAdvisor*.

#### 4.4 ANALISIS DE PRECIOS

Para el estudio del precio se toma en cuenta los lugares Tropical Paradise Bungalow, Hotel del Bosque Costa Rica, Cabinas Descanso del Lago, Posada Turismo Rural San Juan y Hacienda Pozo Azul, con servicios similares a los que se desean implementar. Para el estudio se realizó consulta vía internet a páginas como *Booking.com* y *Hoteles.com* para determinar cabañas y hoteles cercanos a la zona, además se realizaron llamadas telefónicas como cliente, para solicitar precios y servicios disponibles y se realizó visita a Tropical Paradise Bungalow y Hotel del Bosque Costa Rica para observar las instalaciones.

En algunos casos, manejan habitaciones dobles y cuádruples por lo cual los precios varían de una habitación a otra según la cantidad de ocupantes por noche, se toma como base el hospedaje de una noche en habitación cuádruple para todos los casos adaptándose al servicio que se desea ofrecer en el futuro.

Tropical Paradise Bungalow tiene un precio de ¢42,787 por hospedaje de una persona, ¢45,640 para dos personas, ¢51,345 para tres personas y ¢57,050 para cuatro personas se encuentra en primera posición en servicios incluidos.

Hotel del Bosque Costa Rica ofrece precios de ¢21,679 para una persona, ¢25,102 por dos personas ¢28,525 por tres personas y 38,794 por cuatro personas este se ubica en cuarta posición en cantidad de servicios.

Cabinas Descanso del Lago ofrece el precio de ¢14,262 para una y dos personas en este caso aplica la habitación doble, ¢19,967 por tres personas y ¢22,249 por cuatro personas, se encuentra en tercer posición en cantidad de servicios ofrecidos, su precio

bajo se debe al lugar en que se encuentra situado y diseño de las instalaciones (sencillas sin ningún lujo).

Posada Turismo Rural San Juan se encuentra en última posición en cantidad de servicios ofrecidos, con precios de ¢19,175 para una persona, ¢29,504 por dos personas, ¢35,405 por tres personas y ¢41,305 por cuatro personas.

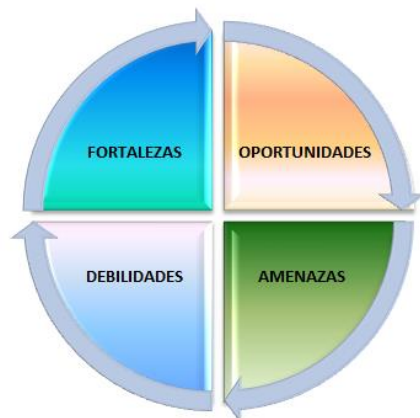
Por ultimo, Hacienda Pozo Azul se encuentra en segundo lugar en cantidad de servicios ofrecidos y cuenta con el precio más elevado con ¢42,217 para una y dos personas en habitación doble, ¢56,479 por tres personas y ¢70,742 por cuatro personas, este cuenta con instalaciones rusticas, sus servicios son más dirigidos al turismo extranjero, poseen senderos, ecoturismo dentro de las instalaciones, alquiler de bicicletas, alquiler de caballos y *rafting* como servicio adicional.

Para las cabañas turísticas en análisis, se establece un precio de 280 dólares, moneda seleccionada debido a que los principales clientes serán extranjeros, el precio es superior al de la competencia debido a que el tamaño de las cabañas es superior, se trata de una estructura moderna donde se da opción de hospedaje hasta para seis personas, debido a la disponibilidad de sofá cama para dos personas, además las cabañas serian alquiladas a familias y grupos de personas con todas las comodidades, se ofrece piscina como servicio incluido, la opción de *tour* guiados a la catarata, reserva, mirador y río Toro Amarillo, además se brinda al cliente la opción de *tours* en los que se presenta el proceso de siembra y recolección de la piña o yuca, los servicios serán dados de forma personal por integrantes de la familia que tratan al cliente como uno más del núcleo familiar. Los precios pueden cambiar según la temporada. En

temporada baja se podrán aplicar descuentos llamativos que permitan una mayor ocupación.

## 4.5 ANALISIS FODA

Se realiza con base en la información obtenida del estudio de mercado, permite tener una mejor visión de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la puesta en marcha de la empresa.



**Figura 11. Análisis FODA**

### 4.5.1 Fortalezas

- En su mayoría los encuestados tienen ingresos mayores a los  $\text{€}600.000,00$  lo que les permite adquirir los servicios de cabañas turísticas al precio establecido.
- Acceso a la Reserva Quebrada Grande que permite brindar *tours* sin costo adicional, además del conocimiento en siembra de piña y yuca que permite brindar *tour* donde se explica al cliente el proceso.

### 4.5.2 Debilidades

- Poco acceso a servicios de transporte público, esto genera que los clientes que deseen realizar reservación en las instalaciones deben contar con transporte

propio o utilizar la única opción de autobús (5:00 a.m. y 5:00 p.m.), además de utilizar servicio de taxi de la zona.

- Poca información sobre turismo en Quebrada Grande Pital de San Carlos.
- Precio mayor al de la competencia lo que podría causar una disminución en la demanda del servicio.

#### **4.5.3 Amenazas**

- Productos sustitutos, como los parques acuáticos en la Fortuna de San Carlos y aguas termales además de otras ofertas a nivel internacional.
- Aumento en la competencia que pueda desencadenarse con la puesta en marcha del proyecto.
- Entrada de nuevos competidores con precios más bajos.
- Cambio en las necesidades y gustos de los consumidores para quienes la necesidad de ocio no sea tan relevante o deseen viajar a zonas de playa.

#### **4.5.4 Oportunidades**

- Se ofrece un servicio escaso en la zona, solamente se brinda hospedaje y alimentación a estudiantes de intercambio que realizan estudios en la Reserva Quebrada Grande.
- Recursos naturales disponibles para hacer más atractivo el servicio y que aún no han sido explotados.

En conclusión, al realizar el estudio de la demanda, oferta, precio y elaborar el análisis FODA sobre la información obtenida del estudio de mercado, se determina

la factibilidad de continuar con el estudio técnico debido a que se cuenta con mercado para el servicio de hospedaje en cabañas turísticas, al realizar el análisis de la demanda se concluye que existe una demanda insatisfecha debido a que no existen empresas que brinden un servicio similar en la zona.

## **4.6 ESTUDIO TÉCNICO**

Se realiza el estudio técnico según información obtenida de cinco empresas que brindan servicios similares, entrevista a la señora Olga Vargas presidente del comité comunal de Quebrada Grande y análisis documental.

### **4.6.1 Análisis y determinación de la localización óptima**

Inicialmente se planea la realización del proyecto en la propiedad con folio real 297364 situada en el poblado de Quebrada Grande, distrito Pital, cantón San Carlos de la Provincia de Alajuela, la misma mide treinta y nueve mil quinientos treinta y un metros con trece decímetros cuadrados, finca propiedad de los señores Miguel Ángel Córdoba Camacho y Miriam Vargas Ramírez. Cuando se efectuó la solicitud del certificado de usos de suelos, este es denegado ya que su naturaleza es de terreno para la agricultura.

Debido a la dificultad presentada se realiza la búsqueda de una nueva propiedad con características apropiadas la cual afortunadamente se encuentra dentro del patrimonio de la familia, propiedad con folio real 297744 ubicada 100 metros sur de la Escuela de Quebrada Grande, Pital de San Carlos, esta mide doscientos ochenta y tres metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados, terreno propio que elimina los costos de compra y alquiler, además se es posible la utilización de dos lotes más propiedad de la familia que brindarán espacio en caso de crecimiento de la demanda.

Al ubicarse en el centro del poblado permite un fácil desplazamiento por parte de los clientes a los distintos atractivos del lugar y servicios adicionales.

- Reserva Quebrada Grande 200 metros norte de las instalaciones (senderos, mirador, catarata, flora y fauna variada).
- Rio Toro Amarillo a 1.5 kilómetros oeste, por la cantidad de pozas permite el nado en su cauce y cuenta con aguas medicinales.
- Minisúper Quebrada Grande 400 metros este.
- Plaza de deportes 100 metros norte.
- Visualización de siembra de productos como piña y yuca en toda la zona entre otros.

#### **4.6.2 Análisis y determinación del tamaño óptimo**

Debido a que se busca la comodidad del cliente en todos los aspectos y cubrir la demanda del servicio, se determina el tamaño óptimo de la siguiente forma:

##### **4.6.2.1 Dimensión de las instalaciones**

Construcción de una cabaña, está basada en el modelo Recreo de Eco Casas, empresa encargada de la construcción, el modelo cuenta con frente de 6.56 metros lineales y lado de 7.8 metros lineales, con un área total de 65 metros cuadrados distribuidos según como se muestra en el siguiente cuadro.



**Figura 12. Modelo Recreo Eco Casas**

Fuente: Catalogo Eco Casas, 2017

### **Cuadro 13. Dimensiones de Cabaña**

Área	M <sup>2</sup>
Cuarto 1	6,68
Cuarto 2	5
Sala/Comedor	23,5
Cocina	6,68
Baño	4,8
Terraza	18,34
<b>Área total</b>	<b>65</b>

Fuente: Elaboración propia según catalogo Eco Casas, 2017

Por su parte la piscina es de forma arquitectónica rectangular con 5.20 metros de largo y 3.20 de ancho, su área total es de 16.64 metros cuadrados, perímetro de 16.80 metros, profundidad de 1.30 metros y el volumen de agua en galones es de cinco mil setecientos once.

#### 4.6.2.2 Especificaciones y materiales para la construcción

Materiales utilizados según estimación de cada uno de los proveedores, estos se adaptan a las condiciones del lugar ya sean climatológicas, de terreno, entre otras y se encuentran incluidas en cotización.

#### **Cuadro 14. Especificaciones de cabaña**

Especificaciones	
Visita técnica	Mueble de cocina con sobre de madera
Estudio de suelo	Closets tipo hogan con puertas
Gestión de permisos de construcción	Iluminación led Sylvania
Dirección de obra	Tanque séptico y sistema de drenajes
Cimentación de diamantes de concreto con pines hincados hasta 1,5 metros de profundidad o placas aisladas de hasta 60x60 centímetros de profundidad	Techos de lámina rectangular calibre 26 esmaltada color blanco, canoas y bajantes de PVC
Construcción, estructura en acero y paredes exteriores en madera de pino 100% tratada grado estructural	Cerrajería Yale
Paredes doble forro, pino en el exterior y gibson en el interior	Tubería de agua caliente con un calentador de paso de 12 mil watts
Cielo raso artesanoado en tablilla de pino	acometida eléctrica hasta 10 metros
Ventanería con marco de aluminio color bronce	Acometida de agua potable hasta 6 metros
Piso de madera tipo deck	Desagüe de aguas pluviales hasta 6 metros
Losa sanitaria American Standard	Puertas de pino

Fuente: Elaboración propia, según cotización del proveedor Eco Casas setiembre, 2017.

El precio cotizado por Eco Casas por la construcción de una cabaña turística según las especificaciones anteriores es de 51,200 dólares americanos por lo cual el costo total para la construcción de cabañas es de 102,400 dólares americanos, este puede presentar variaciones al momento de elaboración del proyecto.

### **Cuadro 15. Especificaciones de piscina**

<b>Especificaciones obra civil</b>	<b>Especificaciones de equipo de piscina</b>
Colocación en armadura de piso, varilla #3 a cada 20 centímetros en ambas direcciones	Combo Pentair 40 galones por minuto bomba Dynamo
	2 Parrillas de fondo
Losa de piso de 20 centímetros de espesor con una resistencia de 210 kg/cm <sup>2</sup>	Boquillas de retorno de pared
	Boquilla de rebalse
Chorro de losa en concreto premezclado	Boquilla de llenado
Colocación de vigas a cada 3 metros como máximo	Válvulas de 3 vías Praher
Construcción de viga corona horizontal de 0,50 centímetros con varilla, aro #3 (acera de piscina)	Válvulas de 2 vías Praher
	Clorinador automático Pentair R320
Bloques de 20x20x40 clase a. en cada celda se colocara una varilla #3 y cada uno de los bloques serán rellenos	3 Sacos de arena silica (50 libras cada uno)
Repellos interiores y canto redondo en perímetro del piso	Skimmer Pentair s20 fw 2" sip 40 m <sup>2</sup>
Aplicación de impermeabilizante Maxi Seal de Intaco y repello en ambas caras de las paredes	<b>Especificaciones del equipo de iluminación.</b>
Colocación total de la red mecánica de acuerdo a diseño (pegamento Wet Dry Lanco)	Foco piscina 300 watts 12 voltios.
	Nicho para foco
Pruebas de presión al sistema mecánico	Transformador 300 watts a 12 voltios px300 Intermatic
Pruebas de llenado en la obra gris	Caja de conexión registro eléctrica
<b>Especificaciones de acabado interno</b>	<b>Especificaciones equipo de limpieza.</b>
Acabado interno marca Reviglass	Barra telescópica 8-15
Presentación en paneles de 33x33 centímetros, formato 2.5x2.5 centímetros	Manguera para aspirar 25ft
	Aspiradora flexible 8 ruedas
Empapelado 100% resistente a químicos.	Cepillo 18" cuerdas plásticas
<b>Especificaciones de acabado exterior</b>	Recolector en bolsa
Acabado exterior de borde perimetral (sobre viga corona) en color marfil.	Kit de pruebas 2 reactivos

Fuente: Elaboración propia, según cotización del proveedor Grupo Piscinas Atlantik octubre, 2017.

La piscina se ubicara frente a la cabaña y tendrá un costo según lo cotizado por Grupo Piscinas Atlantik de 18,250 dólares americanos de los cuales se debe cancelar 20% con la firma del contrato, 30% al inicio de la obra, 20% con la chorrea de la losa, 20% contra obra gris terminada y el 10% restante finalizada la obra.

#### 4.6.2.3 Mobiliario y equipo

Se determina el mobiliario y equipo según las necesidades que se desea cubrir y de acuerdo con el estudio realizado a empresas que brindan servicios similares.

**Cuadro 16. Mobiliario y equipo**

<b>Cuarto 1</b>	<b>Cuarto 2</b>
Cama matrimonial	Camarote individual
Colchón matrimonial	Colchones individuales
Almohadas	Sábanas individuales
Sábanas matrimoniales	Almohadas
Edredón matrimonial	Edredones individuales
Cortinas	Cortinas
Televisor pantalla plana	Televisor pantalla plana
Base para televisor pantalla plana	Base para televisor pantalla plana
<b>Closets</b>	<b>Cocina</b>
Ganchos para ropa	Basurero metálico
<b>Baño</b>	Vajilla 12 piezas
Paños grandes	Jarra de vidrio 8 vasos
Paños de mano	Set de cubiertos
Basurero metálico	Refrigeradora
Espejo	Plantilla eléctrica
Papel higiénico	Olla arrocera
Dispensador de jabón para manos	Juego de ollas
Jabón líquido para manos	Cuchillo
Colgador metálico para paños de baño	Jabón lava platos
Colgador metálico para paños de mano	Esponja lava platos
<b>Comedor</b>	Coffee maker
Mesa de madera	Licudora
Sillas de madera	<b>Equipo de limpieza</b>
<b>Sala</b>	Palo piso
Sofá grande	Mecha para limpieza
Mesa pequeña	Escoba
Ventilador de torre	Pala
<b>Piscina</b>	Desinfectante
Triclón (cloro granulado estabilizado)	Limpiador de vidrios
Algatrol (anguicida catalizador)	Paños para limpieza de vidrios y muebles
Pool brite (floculante, abrillantador)	Jabón en polvo
<b>Administrativo</b>	Isopo limpieza de sanitario
Talonario de facturas timbradas	Pastillas aromáticas para sanitario
Lapiceros	Cloro

Fuente: Elaboración propia

Según la distribución del mobiliario y equipo en cada área, se buscan aposentos que reflejen calidad, brinden todas las comodidades en un ambiente relajante que permita el disfrute de la naturaleza, cada uno de los cuartos aporta una zona privada para el descanso con espacio para el almacenamiento de artículos personales, además

permiten ver televisión vía satélite sin que esto sea un impedimento para el disfrute en familia, el área de cocina por su parte contará con todos los artículos necesarios para el almacenamiento y la preparación de alimentos, el baño tendrá artículos básicos de limpieza personal, espejo, toallas para después de la ducha y el disfrute de la piscina, la sala comedor brindará espacios para la alimentación y el descanso en familia, permitiendo así el disfrute de los alimentos sin ninguna distracción y opción de vista hacia la piscina y por último, la piscina permitirá refrescarse en un área tranquila, rodeada de naturaleza ya sea de día o de noche debido a la buena iluminación. La cabaña contará con servicio de internet inalámbrico gratuito, que permitirá mantenerse actualizado con la información y en caso de alguna emergencia laboral que no estaría de más.

Los artículos de limpieza no se encontrarán a la vista de los turistas debido a que estos serán almacenados fuera de las instalaciones por los encargados de limpieza, al igual que los talonarios de facturas timbradas y lapiceros que serán utilizados solamente a la salida de los visitantes.

#### 4.6.2.4 Servicios públicos

Inicialmente se debe realizar la prevista de agua por parte de Asada Veracruz con un costo de \$129,000 que incluye derecho a medidor e instalación desde la tubería madre al medidor, se estima un gasto mensual por consumo de agua potable de \$30,000 debido al consumo por mantenimiento de la piscina, también se debe realizar la instalación de medidor de electricidad por parte de Coopelesca R.L., este tendrá un costo de instalación de \$225,000 que incluye costo del medidor e instalación de electricidad desde el alumbrado público hasta el medidor, el estimado de consumo

mensual por servicio de electricidad es de ¢26,000 adhiriéndose a la tarifa para comercios y servicios cuyo costo mínimo por 60 KWh es de ¢2778.60 y el KWh adicional con un costo de ¢92.62, este pago incluye el importe de energía, alumbrado público, aporte de capital al tratarse de una cooperativa y fondo mutualidad para un consumo mensual aproximado de 300 KWh.

El servicio de televisión satelital e internet inalámbrico será instalado por Claro Cable Costa Rica con un costo mensual de ¢24,130, paquete incluye instalación de televisión satelital con 115 canales de los cuales 28 son de alta definición más internet.

#### 4.6.3 Análisis de la disponibilidad y el costo de los suministros e insumos

Se realiza el análisis con base en cotizaciones realizadas por los distintos proveedores, observación en supermercados y visualización en páginas virtuales de los distintos establecimientos, se detalla información de tipo de mobiliario y equipo que se utilizará, cantidad, precio unitario, proveedor y tiempo determinado para dos cabañas.

#### ***Cuadro 17. Costo del mobiliario y equipo***

Área	Mobiliario y equipo	Cantidad	Monto Unitario	Monto Total
<b>Cuarto 1</b>	Cama matrimonial	2	115.000,00	230.000,00
	Colchón matrimonial	2	129.990,00	259.980,00
	Almohada con funda	4	7.500,00	30.000,00
	Sabana matrimonial	6	20.000,00	120.000,00
	Edredón matrimonial	4	35.000,00	140.000,00
	Cortinas	4	6.000,00	24.000,00
	Televisor pantalla plana	2	119.900,00	239.800,00
	Base para televisor pantalla plana	2	6.900,00	13.800,00
<b>Cuarto 2</b>	Camarote individual	2	155.000,00	310.000,00
	Colchones individuales	4	92.900,00	371.600,00
	Sábanas individuales	12	15.000,00	180.000,00
	Almohada con funda	4	7.500,00	30.000,00
	Edredones individuales	8	25.000,00	200.000,00
	Cortinas	4	6.000,00	24.000,00
	Televisor pantalla plana	2	119.900,00	239.800,00
	Base para televisor pantalla plana	2	6.900,00	13.800,00

<b>Closets</b>	Ganchos para ropa 5 unidades c/u	4	1.990,00	7.960,00
<b>Baño</b>	Paños grandes	20	6.000,00	120.000,00
	Paños de mano	10	1.900,00	19.000,00
	Basurero metálico	2	8.790,00	17.580,00
	Espejo	2	4.190,00	8.380,00
	Papel Higiénico Paquetes de 12	3	3.650,00	10.950,00
	Dispensador de jabón para manos	2	850,00	1.700,00
	Jabón líquido para manos	4	1.150,00	4.600,00
	Colgador metálico para paños de baño	2	4.899,00	9.798,00
	Colgador metálico para paños de mano	2	3.400,00	6.800,00
<b>Sala</b>	Sofá grande	2	109.900,00	219.800,00
	Mesa pequeña	2	19.900,00	39.800,00
	Ventilador de torre	2	33.900,00	67.800,00
<b>Comedor</b>	Mesa de madera con 4 sillas	2	175.000,00	350.000,00
<b>Cocina</b>	Basurero metálico	2	8.790,00	17.580,00
	Vajilla 12 piezas	2	5.600,00	11.200,00
	Jarra de vidrio 8 vasos	4	6.900,00	27.600,00
	Set de cubiertos	2	9.900,00	19.800,00
	Refrigeradora	2	74.990,00	149.980,00
	Plantilla Eléctrica	2	242.700,00	485.400,00
	Olla arrocera	2	16.900,00	33.800,00
	Juego de ollas	2	10.500,00	21.000,00
	Cuchillo	2	2.725,00	5.450,00
	Jabón lava platos Paq 3	2	1.200,00	2.400,00
	Licuadaora	2	15.900,00	31.800,00
	Esponja Lava platos	8	395,00	3.160,00
	Coffee maker	2	11.900,00	23.800,00
<b>Piscina</b>	Triclón	1	18.080,00	18.080,00
	Algatrol	2	9.605,00	19.210,00
	Pool Brite	2	12.124,90	24.249,80
<b>Equipo de limpieza</b>	Palo piso	1	1.850,00	1.850,00
	Mecha para limpieza	2	1.600,00	3.200,00
	Escoba	1	1.250,00	1.250,00
	Pala	1	850,00	850,00
	Desinfectante Galón	2	2.135,00	4.270,00
	Limpiador de vidrios	2	2.500,00	5.000,00
	Paños para limpieza	6	300,00	1.800,00
	Jabón en polvo	2	4.990,00	9.980,00
	Isopo Limpieza de Sanitario	1	510,00	510,00
	Cloro Galón	2	2.100,00	4.200,00
	Pastillas aromáticas para sanitario	12	360,00	4.320,00
<b>Administrativa</b>	Talonario de facturas 50 Uds.	6	4.143,33	24.860,00
	Lapiceros paquete de 4	2	510,00	1.020,00
<b>Costo total mobiliario y equipo</b>				<b>4.268.567,80</b>

Fuente: Elaboración propia según cotizaciones obtenidas de proveedores, visita a tiendas virtuales y visualización en supermercados de setiembre 2017 a enero 2018.

La cantidad de cada insumo se estima para los tres primeros meses, con excepción del Triclón con una duración de 3.5 meses y el jabón lavaplatos estimado para seis meses, las cantidades es posible varíen según la operación, los proveedores consultados son RC muebles, Siman, GMG Comercial Costa Rica, S.A. y Unión Comercial de Costa Rica S.A., con un tiempo de entrega de un día después de solicitado el pedido, WalMart, Maxi Pali, Pali, Servipool S.A. y Maquitra S.A. con entrega inmediata debido a que las compras se realizan directamente en sus instalaciones, Almohadas Hoteleras Costa Rica e Impresos Unidos S.A. con entregas tres días después de realizado el pedido, en todos los casos las compras deben realizarse de contado debido a que no existe línea de crédito con ninguno de los establecimientos.

La información obtenida en el cuadro anterior debe ser considerada como pieza importante para la determinación de la inversión inicial.

#### **4.6.4 Identificación y descripción del proceso**

Se puede definir los procesos como todo lo que realiza la empresa orientado a servicio al cliente con el fin de conseguir sus objetivos, de esta forma se determinan tres procesos necesarios para cumplir con todos los objetivos del negocio.

Todos los procesos de tramitología relacionados con la construcción y puesta en marcha de la empresa, son realizados por los dueños de la propiedad.

##### **4.6.4.1 Atención al cliente**

Su objetivo es desarrollar una cultura de atención de calidad con el fin de contar con clientes satisfechos gracias al servicio otorgado, este se desarrolla de la siguiente forma.



**Figura 13. Proceso de atención al cliente**

Como se muestra en la figura anterior, el proceso de atención al cliente inicia cuando se recibe la información, en este paso se filtra fechas de ingreso y salida, cantidad de personas y servicios requeridos, de tal manera que se pueda determinar la disponibilidad del servicio, además se otorga información sobre precios y servicios adicionales.

El control de reservas, por su parte, permite contar con información confiable sobre fechas disponibles para nuevas reservas, al momento de confirmar una nueva, esta se debe agendar y cerrar el cupo para las fechas determinadas.

Como tercer paso se da la entrega de llaves y atención durante la estancia del cliente, (tours), al darse la entrega de llaves el encargado de atención al cliente debió confirmar el orden y limpieza de las instalaciones, además debe confirmar la disponibilidad de toallas, productos de aseo personal y cubre camas entre otros, este, también debe atender cualquier duda o consulta del cliente durante su estancia.

Al realizarse la desocupación de la cabaña, el encargado de atención al cliente debe verificar el buen estado de las instalaciones, así como que todos los artículos se encuentran dentro de la cabaña, al realizar esta verificación se procede al cobro respectivo y registro de salida.

La evaluación del desempeño se realizará por medio de encuentros de servicio al cliente en los que se le consulte al huésped sobre la atención antes, durante y después de su estancia.

#### 4.6.4.2 Limpieza

El proceso de limpieza tiene como objetivo, garantizar la correcta realización de la limpieza en las instalaciones, las tareas se realizan a la salida de huéspedes en el caso de las cabañas y para la piscina lunes, miércoles con utilización normal de producto según las especificaciones del vendedor y viernes con doble utilización de producto debido a la alta utilización de la piscina en fines de semana, las funciones realizadas se detallan a continuación:

- Lavado de toallas, sábanas, fundas, edredones y cortinas con la utilización de detergente que permita una buena limpieza y desinfección.
- Limpieza de muebles, en esta fase se maneja la utilización de paños y desinfectantes que permitan remover polvo y manchas.
- Limpieza de pisos con la utilización de palo de piso, mecha y desinfectante.
- Limpieza de vidrios, con la utilización de paños y líquido limpia vidrios.
- Especial atención a la limpieza de baño y sanitario, con la utilización de detergente, cloro que permita desinfectar y mantener la limpieza de las lozas sanitarias además de la colocación de pastillas aromatizantes, jabón lava manos y papel higiénico.
- Lavado de utensilios de cocina con jabón y esponjas lava platos, se debe verificar la eliminación de rastros de grasa o cualquier mancha en los utensilios, además, se debe dar limpieza a electrodomésticos.

- Acomodo de cuartos, este comprende la colocación de sábanas, fundas y almohadas y edredones.
- Limpieza y mantenimiento de piscina con la utilización de productos como el Pool Brite, Triclón y Algatrol los días lunes, miércoles y viernes además de cambios de agua según las necesidades.
- Solicitud de productos de limpieza para cotización y compra.

La evaluación del proceso de limpieza se llevara a cabo por medio de listas que permitan tener un control de las funciones realizadas.

#### 4.6.4.3 Publicidad

Se tiene el objetivo de dar a conocer a los clientes potenciales el servicio creando preferencia por las instalaciones y servicios.



**Figura 14. Proceso de publicidad**

Diariamente, el encargado de publicidad publicará información de servicios y promociones en la red social *Facebook*, al menos una vez por semana, se creará un afiche con datos de las cabañas y promociones aplicables en las distintas fechas, este será colgado en la red social y enviado vía correo electrónico a los correos incluidos en la base de datos de la empresa, diariamente se dará contestación a consultas recibidas por medio de la red social y correo electrónico de forma que se dé una excelente atención al cliente por estos medios.

Se utilizara los servicios de métricas otorgados por *Facebook* para determinar lo siguiente:

- Alcance de las publicaciones: Que tanto atractivo se encuentra en las publicaciones y la calidad de la audiencia que las visita.
- Interacción: corresponde al número de personas que da clic a las publicaciones en me gusta, compartir o comentar.
- Porcentaje de clics: Permite medir la efectividad de las campañas *de marketing* por correo electrónico, publicidad con banners y anuncios de motores de búsqueda.
- Comentarios negativos: cuenta el número de usuarios a los que no les gustó el contenido de la página.

#### 4.6.5 Determinación de la organización humana y jurídica

La organización humana y jurídica se representa según el siguiente organigrama.



**Figura 15. Organigrama**

#### 4.6.5.1 Administrador

El administrador debe contar con estudios básicos en Administración de Empresas, demostrar liderazgo y buenos valores, dentro de sus funciones se determinan las siguientes:

- Según las necesidades de la empresa, será el encargado de contratar al contador y el encargado de limpieza, además de realizar pago a proveedores.
- Generará publicidad por medio de redes sociales y análisis del impacto de esta.
- Será el encargado de planificar estrategias de mejora una vez iniciada la operación.
- Se encargará de la atención a clientes ya sea de forma presencial, llamadas telefónicas, email y redes sociales.
- Se encargará de velar por el estado de las cabañas.
- Será el encargado del manejo de caja chica y cobro a los clientes.
- Realizará *tour* a los diferentes lugares.

#### 4.6.5.2 Contador

La contratación de un contador se efectuará por servicios profesionales y este debe estar inscrito en el Colegio de Contadores Privados de Costa Rica, sus funciones serán la contabilidad total de la empresa, presentación y pago de declaraciones de renta, ventas y declaraciones informativas, además de elaboración de constancias en caso de ser requeridas.

#### 4.6.5.3 Encargado de limpieza

El encargado de limpieza debe ser una persona activa, sus funciones serán el lavado de sábanas, edredones cortinas, etc., limpieza de cabaña y mantenimiento de piscina, para esto último recibirá una capacitación por parte del proveedor Servipool, S.A.

#### 4.6.5.4 Estimación de gastos por sueldos y servicios profesionales

El pago de salario del administrador se calcula con base en la tabla de salarios mínimos por ocupación del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social consultado vía electrónica, se estima una jornada diurna de 48 horas, el contador brindará servicios profesionales una vez al mes para un total de cinco horas profesionales con un costo mínimo por hora de ¢19.850,00 según el Colegio de Contadores Privados de Costa Rica y en el caso del encargado de limpieza se contratará por servicios profesionales por un costo mensual de ¢150.000,00.

Para la estimación de gastos por sueldos y servicios profesionales se toma en cuenta lo siguiente:

- Salario mensual del administrador
- Cargas patronales por 26.33% las cuales se distribuyen en seguro de empleo (SEM) e invalidez vejez y muerte (IVM) de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), Cuota al Banco Popular, Asignaciones familiares, Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), Instituto Nacional de Aprendizaje (INA), fondo de capitalización laboral, fondo de pensiones complementarias e Instituto Nacional de Seguros.
- Provisión de aguinaldo 8.33% del salario mensual

- Provisión de vacaciones 4.17% del salario mensual
- Póliza de riesgos del trabajo por parte del Instituto Nacional de Seguros , el monto asegurado para pólizas permanentes se realiza con la proyección de salarios por pagar por el patrono por los doce meses del periodo de la póliza, agregando el 10% por ajustes salariales para un total del 13.20% Información obtenida de la Norma Técnica del Seguro de Riesgos del Trabajo y el análisis de riesgo se establece en lineamientos de actividad económica. Para el caso de cabañas turísticas, el en monto anual por cancelar para la póliza de riesgos del trabajo, es de ¢105,834.

A continuación, se realiza cálculo de gastos administrativos según lo establecido en párrafos anteriores.

**Cuadro 18. Gastos por sueldos y servicios profesionales**

Puesto	Salario mensual	Cargas Patronales 26.33%	Provisión Aguinaldo 8.33%	Provisión Vacaciones 4.17%	Póliza RT Mensual	Total
Administrador	473,642.47	124,710.06	39,470.21	19,735.10	8,819.50	666,377.34
Encargado de Limpieza	150,000.00	-	-	-	-	150,000.00
Contador	100,000.00	-	-	-	-	100,000.00
<b>Total Estimación de Gastos Administrativos</b>						<b>916,377.34</b>

Fuente: Elaboración propia según cotización de agente de seguros del Instituto Nacional de Seguros, información recolectada de la página oficial del Colegio de Contadores Privados de Costa Rica y estimaciones realizadas.

#### 4.6.5.5 Dirección estratégica

Es el proceso mediante el cual se implementa las estrategias para el desarrollo de la empresa, en este se determina el nombre, misión, visión, objetivos y valores de la empresa.

Nombre: Cabañas Green Harmony.

La elección se da debido a que es un nombre fácil de recordar para los turistas e identifica la actividad principal de la empresa, su significado “Armonía verde” da una idea general del equilibrio que existe entre una construcción moderna con todas las comodidades y la naturaleza a su alrededor.

Misión: Satisfacer las necesidades de los clientes, brindándoles atención de calidad en un ambiente familiar y en armonía con la naturaleza.

Visión: Crear conciencia en las personas sobre el buen uso de los recursos naturales y de esta forma posicionarse como empresa líder en turismo ecológico en Pital de San Carlos.

Una vez determinadas la visión y la misión se formulan los valores que son los pilares de la empresa, estos son de acatamiento obligatorio por todos los miembros de la empresa y proveedores contratados.

- Respeto: Hacia el medio ambiente, clientes, funcionarios contratados y subcontratados.
- Responsabilidad social: impulsando iniciativas de mejora en la calidad de vida de la comunidad.

- Aprendizaje: Siempre buscando nuevas técnicas que permitan una mejor atención al cliente, además, aprendiendo de las experiencias para mejorar cada día.
- Honestidad: Realizando todas las operaciones con transparencia.
- Puntualidad: Tanto el personal contratado como los proveedores, deberán mostrar puntualidad al momento de la atención de los clientes, como en la entrega de productos y prestación de servicios, de forma que el cliente siempre reciba la mejor atención en el tiempo establecido.

Según la información obtenida se concluye que es necesario un estudio legal, que brinde los requisitos básicos para la construcción de cabañas en la ubicación determinada, requisitos para la contratación del personal, permisos de funcionamiento, registro como empresa y requisitos tributarios.

## **4.7 ESTUDIO LEGAL**

Se realiza un análisis minucioso de los requisitos legales necesarios para la puesta en marcha del proyecto en el que se determinan aspectos importantes como requisitos municipales, tributarios y patronales, para ello fue necesario apersonarse a la Municipalidad de San Carlos y a la sede del Registro Nacional en San Carlos, realizar consultas en línea, llamadas telefónicas y envió de *email* a diferentes instituciones con el fin de obtener toda la información necesaria.

### **4.7.1 Solicitud de certificado de uso de suelo**

Al presentarse en las oficinas de la Municipalidad de San Carlos, el encargado de atención al cliente otorga documento en el que se detalla los requisitos para la obtención del certificado de uso de suelo, los cuales son: fotocopia de plano catastrado, propiedad debidamente declarada y propietario al día en el pago de tributos municipales.

Las constancias de propiedad debidamente declaradas y propietario al día en el pago de tributos municipales son emitidas por funcionarios de la Municipalidad de San Carlos por lo cual no tienen un costo adicional. Una vez entregados los documentos en la municipalidad y revisados por el funcionario a cargo, tendrá ocho días hábiles para la entrega del certificado sin costo adicional. Se debe tomar en cuenta que el propietario cuenta con original del plano catastrado.

### **4.7.2 Solicitud de permisos de construcción**

Requisitos descargados de la página web oficial de la Municipalidad de San Carlos según información suministrada en oficinas físicas, para la descarga se debe dar clic en

documentos y trámites, clic a departamentos, luego clic en desarrollo control urbano y descargar archivo permisos de construcción.

El archivo descargado cuenta con los requisitos que se detallan a continuación:

- Presentación de constancia de estar al día con los impuestos municipales y declaración del dueño o dueños de la propiedad (Constancia emitida por la Municipalidad de San Carlos)
- Copia de escritura o un estudio literal de la propiedad donde se pretenda construir.
- Si el solicitante no es dueño de la propiedad o esta se encuentra inscrita con varios dueños, se deberá presentar autorización de los otros dueños de derechos, autenticada por un abogado.
- Copia del plano catastrado, el cual debe estar previamente visado por la Municipalidad de San Carlos.
- Dos juegos de planos constructivos aprobados por el colegio federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).
- Visto Bueno del Ministerio de Salud, de la Oficina de Protección al Medio (Sello en planos constructivos)
- Original constancia de póliza de riesgos del trabajo a nombre del solicitante, extendida por el Instituto Nacional de Seguros (I.N.S).
- Alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (M.O.P.T) en caso de carreteras nacionales. Alineamiento en zonas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales, artificiales o acuíferos, revisados por la Dirección de Urbanismo del Instituto

Nacional de Vivienda y Urbanismo (I.N.V.U) en caso que la propiedad este afectada.

- Alturas máximas de construcción en zonas diferidas como aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje, según la Dirección General de Aviación Civil.
- Viabilidad Ambiental emitida por la Secretaria Técnica Nacional Ambiental.
- Cumplir con todos los requisitos de la Ley de Igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad (Ley No 7600).

Toda esta información debe presentarse completa y de forma física en las oficinas de la Municipalidad de San Carlos para iniciar con el trámite de permisos, el tiempo estimado para este trámite es de un mes.

#### **4.7.3 Solicitud de viabilidad ambiental por parte de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA)**

Para la obtención de la viabilidad ambiental es necesario el llenado del Documento de Evaluación Ambiental D-1 por el desarrollador del proyecto, con la ayuda técnica de un consultor ambiental debidamente inscrito en el Registro de Consultores Ambientales y realizar la entrega en oficinas de SETENA.

Dentro de la documentación requerida para la obtención de este se encuentra:

- Información general de la actividad, obra o proyecto
- Requisitos legales, tales como copia certificada de la cedula de identidad que se obtiene en oficinas del Registro Civil, certificación notarial o registral de la propiedad, esta se obtiene en oficinas del registro nacional, copia certificada del

plano catastrado (o bien una copia con el original para confrontar), matriz básica de identificación de impactos ambientales acumulativos.

- Documentos Técnicos como lo son diseño de sitio de la actividad, obra o proyecto, hoja cartográfica con la localización, estudio de ingeniería básica del terreno, estudio de geología básica del terreno, reporte arqueológico rápido del terreno, certificación sobre el monto de inversión global de la actividad, obra o proyecto, registro fotográfico de las condiciones actuales y estudio biológico rápido.
- Descripción general de la situación ambiental del sitio donde se desarrollara la actividad, obra o proyecto.
- Datos climáticos básicos.
- Evaluación ambiental inicial donde se dé información de consumo/afectación de agua, suelo, energía y biotipos.
- Impacto en aire, agua, suelo y humano.
- Otros riesgos tales como manejo del combustible fósil, manejo de agroquímicos, entre otros.

#### **4.7.4 Inscripción de persona física ante el Ministerio de Hacienda**

Una persona física puede dedicarse a una actividad lucrativa siempre y cuando se tenga en cuenta que no habrá distinción entre el patrimonio personal y el patrimonio del negocio, de esta forma el patrimonio personal responderá por las deudas adquiridas.

Como lo indica el Ministerio de Hacienda en su página *web* oficial, toda persona física o jurídica está obligada a inscribirse al registro único tributario al iniciar cualquier

actividad o negocio de carácter lucrativo, este registro se puede realizar de forma tradicional o por medio del régimen de tributación simplificado.

La inscripción es posible realizarla de forma gratuita por medio de la administración tributaria si el trámite se realiza personalmente, o por medio de un tercero autorizado, de esta forma es necesaria la impresión de formularios, el llenado de los mismos y la presentación en la administración tributaria que corresponda según la ubicación. Otra forma de inscripción es por medio de la administración tributaria virtual ingresando registro único tributario, luego a declaraciones del registro único tributario y por último declaración de inscripción en el registro único tributario, esta opción solamente se encuentra habilitada a personas que poseen firma digital.

Los requisitos en cualquiera de las opciones son los siguientes:

- Llenado de formulario D-140 y hojas detalle.
- Documento de identificación vigente y en buen estado.
- Copia del documento de identificación.
- Numero de medidor de electricidad, copia de recibo de luz o número de NISE.
- Indicación de actividad primaria y secundaria.

Realizado el trámite de inscripción es necesaria la legalización de los libros contables diario, mayor y balances, los requisitos para la legalización son formulario D-406 con sello de tramitado por la Dirección de Tributación, formulario solicitud legalización de libros completo, presentación de libros y pago de timbres por cada libro ¢125 timbre fiscal y ¢25 timbre del Colegio de Contadores Privados.

Una vez se cuente con la documentación necesaria, se estaría realizando el trámite personal por lo que el tiempo estimado para este es de un día.

#### **4.7.5 Régimen de tributación simplificada**

Es una opción de acceso voluntario y sencillo para que pequeños contribuyentes cumplan con sus deberes tributarios, simplificando sus obligaciones y contabilidad; el régimen no se encuentra condicionado al tiempo de labores de la empresa de esta forma si el contribuyente lo desea puede solicitar el traslado al régimen tradicional.

Para el cálculo de los impuestos general sobre las ventas y de renta, la Administración Tributaria establece un factor autorizado que se aplica sobre el total de las compras realizadas durante el periodo por declarar.

Los requisitos para optar por el régimen simplificado son los siguientes:

- Compras anuales no deben ser superiores a ciento cincuenta salarios base (adquisición de mercancías destinadas para la venta incluyendo el impuesto sobre las ventas)
- Aparte del contribuyente, el negocio debe contar con un máximo de cinco empleados, independientemente del tipo de relación contractual o de parentesco que exista entre estos y el contribuyente.
- La actividad no debe tener su origen en la explotación de una franquicia, marca, nombre comercial, o ser negociante exclusivo de otro ente económico, o que la misma persona mantenga más de un establecimiento abierto al público, dedicados a cualquiera de las actividades cubiertas por el régimen simplificado.

- El valor de los activos fijos utilizados en la explotación de la actividad, no puede superar los trescientos cincuenta salarios base.

#### **4.7.6 Inscripción como patrono ante la Caja Costarricense del Seguro Social**

Trámite gratuito y se realiza en un tiempo estimado de un día, esto tomando en cuenta la entrega de todos los documentos necesarios para la inscripción. Los documentos que se deben presentar varían de acuerdo con el tipo de afiliación que se desee realizar, ya sea como patrono físico o como persona jurídica.

Para el caso de Cabañas Green Harmony se estará realizando la inscripción de patrono físico, por lo cual los documentos por presentar serán: documento de identidad, copia de la cedula de identidad de cada trabajador, factura de electricidad, llenado de formulario de solicitud de inscripción o reanudación patronal, se debe indicar lugar y medio para notificaciones, además se debe brindar un correo electrónico para dar acceso a la presentación de planillas en línea. Todos los documentos se deben presentar en oficinas de la Caja Costarricense del Seguro Social según corresponda de acuerdo con la ubicación geográfica.

#### **4.7.7 Inscripción como patrono ante el Instituto Nacional de Seguros (INS)**

El Código de Trabajo de Costa Rica en su título IV, artículo 193 establece la obligación del patrono de asegurar a sus trabajadores contra riesgos del trabajo, por medio del Instituto Nacional de Seguros. La póliza de riesgos del trabajo como lo indica la página oficial de INS protege a los trabajadores que sufren un riesgo brindándoles asistencia médica quirúrgica, hospitalaria, farmacéutica y de rehabilitación que necesitan para reincorporarse a la sociedad, además brinda un subsidio económico durante el periodo

de incapacidad temporal y una indemnización en caso de incapacidad permanente o muerte por un riesgo de trabajo.

Como requisito general para la inscripción del seguro de riesgos del trabajo, se debe presentar debidamente lleno el formulario “Solicitud de Seguro”, este puede ser descargado en la página electrónica del Instituto Nacional de Seguros, sección RT Virtual, dando clic en formularios y nuevamente clic al enlace indicado, seleccionar el producto RT-00-000-001 y luego solicitud de póliza. El trámite debe realizarse de forma personal o por una persona autorizada con un poder autenticado indicando claramente el trámite por realizar, además se debe presentar documento de identificación al día y en buen estado y copia de recibo de servicios públicos.

Los datos solicitados en el formulario solicitud de seguro corresponden a registro, datos del tomador del seguro, modalidad del seguro donde es necesario desplazarse hasta seguros permanentes en la casilla de “RT-General”, opción exclusiva para asegurar a los trabajadores del tomador, datos generales del seguro y aceptación del seguro, por último se debe llenar de planilla de emisión con datos del trabajador como lo son identificación, nombre, apellidos, salario mensual y ocupación. Toda la información debe ser entregada en las oficinas del INS más cercanas.

#### **4.7.8 Solicitud de permiso sanitario de funcionamiento por parte del Ministerio de Salud**

Los requisitos necesarios para la obtención del permiso sanitario de funcionamiento son: Resolución municipal de ubicación, planos constructivos, viabilidad ambiental de SETENA, constancia de patrono al día ante la CCSS, copia de comprobante de pago

de servicios, copia de documento de identidad, formulario unificado de solicitud de permiso sanitario de funcionamiento completo, este solicita información relativa al establecimiento y actividad para la cual se solicita permiso sanitario de funcionamiento, también se solicita declaración jurada para tramites de solicitud de permisos sanitarios de funcionamiento por primera vez.

#### **4.7.9 Solicitud de patente comercial**

Se solicita el llenado de formulario F-PAT-001-2016 (Formulario de Solicitud de Patente Comercial) descargado desde la página electrónica de la Municipalidad de San Carlos clic en trámites y documentos, clic en documentos y se da buscar patente, este documento también puede ser solicitado en oficinas físicas de la Municipalidad de San Carlos.

Los requisitos para la solicitud de Patente Municipal según lo estipulado en el formulario son los siguientes:

- Formulario de Solicitud de Patente Comercial firmado por el solicitante o su representante legal el cual se divide en tres partes, la primera requiere datos del solicitante, la segunda parte solicita datos del dueño de la propiedad y la tercera parte se encuentra conformada por los datos de la patente.
- Cedula de identidad del solicitante o del representante legal confrontado con el Tribunal Supremo de Elecciones; en caso de personas jurídicas es necesario presentar copia de certificación de personería jurídica.
- Timbre Fiscal por ¢100.
- Encontrarse al día con el pago de Tributos Municipales.

- Constancia de estar inscrito y al día con las obligaciones patronales de la Caja Costarricense del Seguros Social (Certificado de patrono al día), este se obtiene ingresando a la página [www.ccss.sa.cr](http://www.ccss.sa.cr) , en servicios en línea elegir la opción patrono al día, consultar morosidad, número de cédula, ingresar a la opción generar documento digital, ingresar nombre y correo electrónico adonde será enviado el *link* de la certificación digital, una vez realizados estos pasos se debe verificar los caracteres y dar clic al botón de generar documento.
- Constancia de estar al día con la Póliza de Riesgos del Trabajo del Instituto Nacional de Seguros.
- Copia vigente del Permiso de Funcionamiento de Salud, emitido por el Ministerio de Salud.
- Copia de inscripción ante Tributación Directa para la actividad solicitada.
- Elaborar y presentar un programa de Gestión de Residuos Sólidos de conformidad a la Ley 8839 para la gestión integral de residuos, guía que se descarga de la página de internet de la Municipalidad de San Carlos [www.minisc.go.cr](http://www.minisc.go.cr) según formulario para la solicitud de incentivos por buenas prácticas ambientales que ayuden a la reducción de los residuos sólidos generados en el cantón, se debe adjuntar comprobante de condición legal de la actividad, programa de residuos por parte de generadores y su respectiva evidencia de implementación y seguimiento por lo menos por seis meses, evidencia del centro de acopio interno para el almacenamiento temporal de los residuos valorizables generados en las instalaciones, evidencia de la participación en programas de recolección de residuos valorizables o de entrega

de dichos residuos a un centro de recuperación autorizado por el Ministerio de Salud por un mínimo de seis meses, declaración jurada sobre conocimiento de la legislación aplicable y compromiso de cumplirla, además es necesaria la autorización de visitas de inspección y seguimiento a las instalaciones de la organización por parte de los inspectores municipales.

#### **4.7.10 Ley No. 7600 Ley de igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad**

La ley 7600 especifica que las edificaciones privadas que impliquen concurrencia y brinden atención al público deberán contar con las medidas de seguridad, comodidad y privacidad que los usuarios requieren.

Los pasos peatonales deben contar con rampas, pasamanos, señalizaciones visuales, auditivas y táctiles con el fin de garantizar que sean utilizadas sin riesgo alguno por las personas con discapacidad.

#### **4.7.11 Ley 7729 sobre impuesto sobre bienes inmuebles**

La ley 7729 reforma el artículo 23 de la ley 7509, en este se indica que en todo el país, el porcentaje del impuesto por bienes inmuebles será de un cuarto por ciento (0.25%) y se aplicara sobre el valor del inmueble registrado por la administración tributaria.

#### **4.7.12 Pago de patente**

Según el código municipal Ley 7794, en su artículo 4, todas las municipalidades poseen autonomía política, administrativa y financiera que le permite aprobar las tasas, los precios y las contribuciones municipales así como proponer los proyectos de tarifas de impuestos municipales.

Al realizar consulta a la señora Lauren Ramírez funcionaria de la oficina tributaria de la Municipalidad de San Carlos indica que el cálculo para el pago de patente se realiza de la siguiente forma:  $(1,5 \times 1000)$  sobre los ingresos brutos mas  $(10 \times 1000)$  sobre la renta líquida gravable, el cálculo se realiza de forma anual pero se realizan pagos trimestrales.

#### **4.7.13 Información de la entrevista**

Al entrevistar a la señora Olga Marta Vargas Luna presidente de la Asociación de mujeres de Quebrada Grande y presidente de la Asociación de Agricultores Santa Lucia, en Quebrada Grande, se le solicita información sobre el conocimiento de leyes que regulen el ingreso de turistas o público en general a la reserva de vida silvestre a lo que indica que esta pertenece al MINAE pero es cuidada por los integrantes de la comunidad y no tiene restricción de acceso, además indica no tener conocimiento de leyes que impidan el otorgamiento de permisos para desarrollar actividades turísticas en Quebrada Grande.

En el estudio legal no se presentan los gastos legales ya que estos no son significativos, al registrarse una persona física con actividad lucrativa no se incurrirá en gastos de notario, timbres del registro nacional entre otros, además en trámites de permisos al realizarse de manera personal los gastos serian por copias, timbres y certificaciones extendidas por el Banco de Costa Rica.

Según la Cámara de Comercio, el tiempo estimado para el trámite de permisos y solicitudes para la constitución de una empresa es de 24 días.

## 4.8 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 4.8.1 Promedio del tipo de cambio

Debido a que los ingresos se espera sean en dólares, y el costo de la construcción de cabañas y piscina es en dólares, se determina realizar un promedio del tipo de cambio venta del segundo semestre del 2017 al que se le llamará tipo de cambio contable, con este se efectuará una dolarización de la inversión inicial y todos los cálculos posteriores.

#### **Cuadro 19. Tipo de cambio contable**

##### *Segundo semestre del 2017*

Día	Mes					
	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	579,03	575,59	578,08	574,13	571,69	568,13
2	579,03	576,62	578,78	574,13	572,54	568,91
3	579,03	576,62	578,78	575,46	572,56	568,91
4	575,38	577,62	578,78	575,46	571,72	568,91
5	575,60	577,62	579,35	575,47	571,72	568,42
6	575,13	577,62	579,71	575,76	571,72	568,60
7	574,54	577,62	580,65	577,04	572,71	568,75
8	574,83	577,91	580,87	577,04	572,66	568,85
9	574,83	578,44	580,76	577,04	572,37	569,00
10	574,83	579,33	580,76	577,87	571,92	569,00
11	575,44	578,83	580,76	577,40	572,06	569,00
12	575,00	578,91	580,63	576,74	572,06	568,86
13	575,05	578,91	579,95	574,78	572,06	568,65
14	574,01	578,91	579,82	573,78	571,88	568,83
15	574,57	578,66	579,48	573,78	571,11	568,08
16	574,57	578,66	579,48	573,78	570,90	568,37
17	574,57	578,02	579,48	573,78	569,83	568,37
18	574,99	577,60	579,48	573,16	569,41	568,37
19	575,01	577,40	579,37	572,85	569,41	568,59
20	574,39	577,40	578,91	572,42	569,41	569,12
21	575,18	577,40	578,28	573,50	568,80	570,03
22	575,25	577,48	577,96	573,50	568,51	570,82
23	575,25	577,14	577,33	573,50	568,37	571,05
24	575,25	577,18	577,33	573,20	568,06	571,05
25	575,35	577,52	577,33	571,71	568,04	571,05
26	575,35	577,27	577,11	571,94	568,04	571,05
27	575,05	577,27	576,62	571,74	568,04	570,96
28	574,58	577,27	575,13	572,36	568,41	571,33
29	575,17	577,53	575,01	572,36	568,47	572,56
30	575,17	577,23	574,13	572,36	568,56	572,56
31	575,17	577,42	-	572,11	-	572,56
Promedio Mensual	<b>575,37</b>	<b>577,71</b>	<b>578,67</b>	<b>574,20</b>	<b>570,43</b>	<b>569,64</b>
	<b>Tipo de cambio contable</b>					<b>574,34</b>

Fuente: Elaboración propia con información de tipos de cambio de la página web del BCCR

Como se muestra en el cuadro 17, se realiza promedio mensual de tipos de cambio de venta y de estos se obtiene el promedio semestral o también llamado tipo de cambio contable de 574.34 colones por dólar americano.

#### 4.8.2 Inversión inicial

Es necesario determinar cuáles serán los activos fijos de la empresa y según información obtenida de la página web del Ministerio de Hacienda para que un artículo sea considerado activo, su costo debe ser igual o superior al 25% del valor de un salario base el cual se establece en 426,400.00 colones al 31/12/2017, además es necesario clasificar los activos fijos en tangibles e intangibles y determinar el monto por concepto de capital de trabajo, en este último se incluyen todos los gastos por compra de suministros calculados inicialmente, pago de los primeros tres meses de servicios públicos y tres meses de salario del administrador y servicios profesionales del contador y encargado de limpieza.

#### ***Cuadro 20. Estimación de la inversión inicial***

Clasificación	Monto USD
<b>Activo</b>	
Infraestructura	121.440,47
Mobiliario y equipo	6.876,01
<b>Total Activo</b>	<b>128.316,49</b>
<b>Capital de Trabajo</b>	
Suministros	556,11
Servicios públicos	418,55
Salario de administrador	3.480,75
Gastos administrativos (Limpieza y contabilidad)	1.305,85
<b>Total Capital de Trabajo</b>	<b>5.761,26</b>
<b>Inversión Inicial</b>	<b>134.077,75</b>

Fuente: Elaboración propia

Los activos se clasifican en dos grupos, uno de ellos es infraestructura, que incluye el precio de construcción de las cabañas y piscina, medidor de agua y luz, además de gastos legales relacionados con permisos para la construcción y puesta en marcha del proyecto, el otro corresponde a mobiliario y equipo necesario para el funcionamiento.

Como se muestra en el cuadro 18 es necesaria una inversión inicial de 134,077.74 dólares, estos se ajustan a 136,000.00 dólares debido a la dificultad para el cálculo por consumo de combustible, costo del avalúo y comisión por otorgamiento del préstamo, esta inversión será cubierta por ahorros propios por un monto de \$26,000 que serán destinados a cubrir el capital de trabajo, compra de mobiliario y equipo y pago de aproximadamente un 73% de la construcción de la piscina, los restantes 110,000.00 serán utilizados en la finalización de la construcción de la piscina y la construcción total de las cabañas y serán financiados por medio de un préstamo hipotecario en dólares a una tasa variable pagadero mensualmente por un plazo de 15 años.

- Primer año 8.44%
- Segundo y tercer año 9.94%
- Resto del plazo 11.59%

El préstamo será adquirido en el Banco Nacional de Costa Rica, este otorga un 80% del valor del avalúo, la hipoteca sobre la propiedad y construcción de Cabañas Green Harmony, los requisitos para la solicitud del préstamo son cédula de identidad, estados de cuenta de tarjetas de otros emisores, constancia salarial para el caso de asalariados o certificación de ingresos para personas con actividad económica propia, plano catastrado de la propiedad que se hipotecará, estudio

registral y constancia de pago de impuestos municipales al día. Las tasas de interés son calculadas con base en la tasa básica pasiva al día de solicitud de la información.

#### 4.8.3 Proyección de ingresos

Proyección a cinco años realizada con base en información obtenida del estudio de mercado.

#### **Cuadro 21. Proyección de ingresos a cinco años**

<b>Proyección de ingresos por cinco años</b>					
	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
Precio por día	280,00	285,60	291,31	297,14	303,08
Demanda cabaña 1	156,00	166,00	176,00	186,00	196,00
<b>Tpor dotal ingreso cabaña 1</b>	<b>43.680,00</b>	<b>47.409,60</b>	<b>51.270,91</b>	<b>55.267,71</b>	<b>59.403,88</b>
Precio por día	280,00	285,60	291,31	297,14	303,08
Demanda cabaña 2	104,00	114,00	124,00	134,00	144,00
<b>Total ingreso cabaña 2</b>	<b>29.120,00</b>	<b>32.558,40</b>	<b>36.122,69</b>	<b>39.816,52</b>	<b>43.643,66</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>72.800,00</b>	<b>79.968,00</b>	<b>87.393,60</b>	<b>95.084,24</b>	<b>103.047,54</b>

Fuente: Elaboración propia.

Al analizar la información obtenida en el estudio de mercado, se logra determinar el precio en 280 dólares diarios, se estima aumentos a este del 2% anual a partir del segundo año además se logra determinar que las personas estarían dispuestas mayormente a hospedarse por dos o tres días en un mismo periodo vacacional por lo que se toma una postura conservadora en la que se estima para el primer año ocupación de 104 días para una de las cabañas (dos días por semana) y de 156 días (3 días por semana) para la otra, a partir del segundo año se darán aumentos en la ocupación de diez días al año.

Como se muestra en el cuadro 19, los ingresos por hospedaje de cabañas serian para el primer año 72,800.00 dólares, segundo año 79,968.00, tercer año 87,363.60, cuarto 95,084.24 y para el quinto año 103,047.54.

#### 4.8.4 Proyección de costos y gastos

Se realiza proyección de costos y gastos bajo el supuesto de que su precio aumenta un 2% anual a partir del segundo año al igual que en los ingresos.

##### 4.8.4.1 Proyección de costos variables

Los costos variables se encuentran estrechamente relacionados con la demanda del servicio, entre mayor sea la ocupación de las cabañas, mayor será el consumo de estos.

Debido a la complejidad del cálculo de los costos variables del proyecto, se decide proyectar los costos con base en la variación de la demanda, y se toma la cantidad de días de ocupación al año de cada cabaña y se realiza una sumatoria para determinar la demanda total anual, con esta información se calcula la variación de un año al otro y esta determina los aumentos en el costo variable.

#### **Cuadro 22. Variación interanual de la demanda**

	Días de ocupación al año				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Demanda Cabaña 1	156,00	166,00	176,00	186,00	196,00
Demanda Cabaña 2	104,00	114,00	124,00	134,00	144,00
<b>Demanda total</b>	<b>260,00</b>	<b>280,00</b>	<b>300,00</b>	<b>320,00</b>	<b>340,00</b>
Variación interanual en la demanda		7,69%	7,14%	6,67%	6,25%

Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el cuadro 20, para el segundo año se tendrá un aumento del 7.69% en los costos variables, para el tercer año será de 7.14%, para el cuarto año se muestra un aumento del 6.67% y el quinto año el aumento será de 6.25%.

Las cantidades requeridas de cada artículo para el año 1 son las siguientes:

- 12 Paquete de papel higiénico de 12 unidades
- 16 bolsas de jabón líquido para manos
- 4 Paquetes de jabón lava platos de tres unidades cada uno
- 32 esponjas lava platos
- 8 bolsas de jabón en polvo de cinco kilos
- 8 Galones de cloro
- Servicio de agua
- Servicio de electricidad 300 KWh.

A continuación se muestra mediante un cuadro la proyección de costos variables.

**Cuadro 23. Proyección de costos variables a cinco años**

Proyección de costos variables a cinco años					
Artículo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Papel higiénico	76,26	77,79	79,34	80,93	82,55
Jabón líquido para manos	32,04	32,68	33,33	34,00	34,68
Jabón lava platos	8,36	8,53	8,70	8,87	9,05
Esponja lava platos	22,01	22,45	22,90	23,36	23,82
Jabón en polvo	69,51	70,90	72,32	73,76	75,24
Cloro galón	29,25	29,84	30,43	31,04	31,66
Servicio de agua	626,81	639,35	652,13	665,18	678,48
Servicio de electricidad	543,23	554,09	565,18	576,48	588,01
<b>Precio total de compra</b>	<b>1.407,47</b>	<b>1435,62</b>	<b>1464,33</b>	<b>1493,62</b>	<b>1523,49</b>
Variación interanual en la demanda		7,69%	7,14%	6,67%	6,25%
Monto de la variación		110,43	104,60	99,57	95,22
<b>Costos variables totales</b>	<b>1.407,47</b>	<b>1.546,05</b>	<b>1.568,93</b>	<b>1.593,19</b>	<b>1.618,71</b>

Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el cuadro anterior, se obtiene el precio total por la compra de artículos aplicables al costo variable. A partir del año dos se suma el monto por variación interanual de la demanda que permite determinar los aumentos en el costo en relación con la demanda, lo que da como resultado un costo variable de \$1,407.47 para el primer año, \$1,546.05 para el segundo año, \$1,568.93 para el tercer año, \$1,593.19 para el cuarto año y \$1,618.71 para el quinto año.

#### 4.8.4.2 Proyección de costos fijos

Los costos fijos son costos no sensibles a cambios en los niveles de actividad de la empresa, se deberá incurrir en estos aun cuando no haya actividad. A continuación se muestra cuadro de detalle de los costos fijos anuales.

**Cuadro 24. Proyección de costos fijos a cinco años**

Proyección de costos fijos a cinco años					
Artículo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Triclón precio unitario	31,48	32,11	32,75	33,41	34,07
Demanda anual	3,42	3,42	3,42	3,42	3,42
<b>Triclón costo total anual</b>	<b>107,66</b>	<b>109,81</b>	<b>112,01</b>	<b>114,25</b>	<b>116,53</b>
Algatrol precio unitario	16,72	17,06	17,40	17,75	18,10
Demanda anual	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
<b>Algatrol costo total anual</b>	<b>133,79</b>	<b>136,46</b>	<b>139,19</b>	<b>141,98</b>	<b>144,82</b>
Pool Brite precio unitario	21,11	21,53	21,96	22,40	22,85
Demanda anual	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
<b>Pool Brite costo total anual</b>	<b>168,89</b>	<b>172,27</b>	<b>175,71</b>	<b>179,23</b>	<b>182,81</b>
Desinfectante galón precio unitario	3,72	3,79	3,87	3,94	4,02
Demanda anual	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
<b>Desinfectante costo total anual</b>	<b>29,74</b>	<b>30,33</b>	<b>30,94</b>	<b>31,56</b>	<b>32,19</b>
Limpiador de vidrios precio unitario	4,35	4,44	4,53	4,62	4,71
Demanda anual	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
<b>Limpiador de vidrios costo total anual</b>	<b>34,82</b>	<b>35,52</b>	<b>36,23</b>	<b>36,95</b>	<b>37,69</b>
Servicio de cable e internet	504,16	514,24	524,53	535,02	545,72
<b>Total costos fijos</b>	<b>979,06</b>	<b>998,64</b>	<b>1.018,61</b>	<b>1.038,98</b>	<b>1.059,76</b>

Fuente: Elaboración propia.

Como se observa es requerido 3.42 unidades de Triclón al año debido a que su aplicación es según a la cantidad de litros de agua en la piscina y el rendimiento de una unidad es para 3.5 meses recibiendo mantenimiento tres días por semana, lunes,

miércoles y viernes sin excepción, de Algotrol y Pool Brite se requiere ocho unidades de cada uno con una duración por unidad de 1.5 meses según información obtenida del proveedor Servipool.

De desinfectante y limpiador se requiere ocho unidades debido a que serán utilizados para la limpieza en general de las cabañas, esta se hará aun cuando las mismas se encuentren desocupadas, además el servicio de cable e internet cuenta con una tarifa fija mensual.

#### 4.8.4.3 Proyección de gastos

Al igual que con los costos, se maneja el supuesto de aumentos del 2% anuales a partir del segundo año con excepción del pago de bienes inmuebles que corresponde a un 0.25% del valor registral de la propiedad y el pago de patente que se calcula con base en los ingresos brutos y la renta líquida gravable.

#### **Cuadro 25. Proyección de gastos a cinco años**

<b>Proyección de gastos</b>					
<b>Gasto</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
<b>Generales y administrativos</b>					
Sueldo del contador	2.089,35	2.131,14	2.173,76	2.217,24	2.261,58
Suministros de oficina	180,24	183,85	187,52	191,27	195,10
Patente municipal	482,40	548,76	629,55	702,16	789,10
Bienes inmuebles	432,21	432,21	432,21	432,21	432,21
<b>Total gastos generales y administrativos</b>	<b>3.184,21</b>	<b>3.295,96</b>	<b>3.423,05</b>	<b>3.542,88</b>	<b>3.678,00</b>
<b>Distribución y venta</b>					
Sueldo del administrador	13.922,99	14.201,45	14.485,48	14.775,18	15.070,69
Espejo	14,59	-	-	-	-
Dispensador de jabón para manos	2,96	-	-	-	-
Colgador metálico para paños de baño	17,06	-	-	-	-
Colgador metálico para paños de mano	11,84	-	-	-	-
Palo piso	3,22	-	-	-	-
Paños de Mano	208,94	213,11	217,38	221,72	226,16
Paños grandes para baño	33,08	33,74	34,42	35,11	35,81
Mecha para limpieza	22,29	22,73	23,19	23,65	24,12
Escoba	8,71	8,88	9,06	9,24	9,42
Pala	1,48	-	-	-	-
Paños para limpieza	12,54	12,79	13,04	13,30	13,57
Isopo limpieza de sanitario	1,78	-	1,85	-	-

Pastillas aromáticas para sanitario	30,09	30,69	31,30	31,93	32,57
Ganchos para ropa 5 unidades c/u	13,86	-	14,56	-	-
Servicio de limpieza	3.134,03	3.196,71	3.260,65	3.325,86	3.392,38
<b>Total gastos de distribución y venta</b>	<b>17.439,44</b>	<b>17.720,10</b>	<b>18.090,92</b>	<b>18.436,00</b>	<b>18.804,72</b>
<b>Financieros</b>					
Deuda bancaria	12.952,18	14.075,26	14.075,26	15.222,14	15.222,14
<b>Total gastos financieros</b>	<b>12.952,18</b>	<b>14.075,26</b>	<b>14.075,26</b>	<b>15.222,14</b>	<b>15.222,14</b>
<b>Total de gastos</b>	<b>33.575,82</b>	<b>35.091,32</b>	<b>35.589,22</b>	<b>37.201,02</b>	<b>37.704,85</b>

Fuente: Elaboración propia

Algunos artículos son de compra única y por ello no se trasladan de un año a otro, este es el caso del espejo, dispensador de jabón para manos, colgadores metálicos, palo de piso y ganchos para ropa.

#### 4.8.4.4 Proyección de gasto por depreciación de activos.

La depreciación se determina con base en el método de línea recta, tomando en cuenta la vida útil del cada activo según la ley del impuesto sobre la renta.

### **Cuadro 26. Gasto por depreciación anual**

Proyección gasto por depreciación anual					
Activo	Costo	vida útil ley	Valor residual	Depreciación año 1 a 4	Depreciación año 5
Cabañas	102.400,00	25	20.480,00	3.276,80	3.276,80
Gastos legales	174,11	25	34,82	5,57	5,57
Medidor Agua	224,61	25	44,92	7,19	7,19
Medidor electricidad	391,75	25	78,35	12,54	12,54
Piscina	18.250,00	50	3.650,00	292,00	292,00
Cama matrimonial	400,46	10	-	40,05	40,05
Camarote individual	539,75	10	-	53,97	53,97
Almohadas con funda	104,47	5	-	20,89	20,89
Sábanas matrimoniales	208,94	5	-	41,79	41,79
Sábanas individuales	313,40	5	-	62,68	62,68
Colchón matrimonial	452,66	5	-	90,53	90,53
Colchones individuales	647,00	5	-	129,40	129,40
Edredones matrimoniales	243,76	5	-	48,75	48,75
Edredones individuales	348,23	5	-	69,65	69,65
Basureros metálicos	61,22	10	-	6,12	6,12
Coffee maker	41,44	10	-	4,14	4,14
Cortinas	83,57	5	-	16,71	16,71
Cuchillos	9,49	4	-	2,37	0,00
Jarras de vidrio 8 vasos	48,06	4	-	12,01	0,00
Juegos de ollas	36,56	4	-	9,14	0,00
Vajillas 12 piezas	19,50	4	-	4,88	0,00
Set de cubiertos	34,47	4	-	8,62	0,00
Licadoras	55,37	10	11,07	4,43	4,43
Mesas de madera con 4 sillas	609,40	10	121,88	48,75	48,75
Mesas pequeñas	69,30	10	-	6,93	6,93

Ollas arroceras	58,85	10	-	5,89	5,89
Plantillas eléctricas	845,14	10	169,03	67,61	67,61
Refrigeradoras	261,13	10	52,23	20,89	20,89
Sofá grande	382,70	10	76,54	30,62	30,62
Televisores pantalla plana	835,05	10	167,01	66,80	66,80
Base para televisor	48,06	10	-	4,81	4,81
Ventiladores de torre	118,05	10	-	11,80	11,80
<b>Total gasto por depreciación anual</b>				<b>4.484,34</b>	<b>4.447,32</b>

Fuente: Elaboración propia.

Para algunos activos se determina un valor residual correspondiente al 20% del costo del activo, este es el caso de las cabañas y todos sus costos asociados, la piscina, licuadoras, mesas de madera, plantillas eléctricas, refrigeradoras, sofá y televisores, los activos depreciados podrán ser utilizados aun cuando su vida útil finalizo por lo cual no se dará reemplazo de los mismos.

#### 4.8.5 Costo de capital

El costo de capital se refiere a la tasa de rendimiento que se debe obtener sobre los distintos tipos de financiamiento del proyecto. Este se calcula en dos partes: primero tomando la tasa de interés final del crédito y la segunda tomando los intereses netos de la inversión, ambas tasas se suman y se obtiene el promedio, el cual será el costo de capital.

#### **Cuadro 27. Costo de capital promedio**

Fuente de financiamiento	Monto	% porción del total	Tasa	ISR	Costo después de ISR	Costo de capital
Préstamo	110.000,00	80,88%	11,59%		11,59%	9,37%
Certificado de depósito a plazo	26.000,00	19,12%	7,16%	8,00%	6,59%	1,26%
						<b>10,63%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Debido a que la inversión inicial será financiada en un 80.88% por el Banco Nacional a una tasa de interés del 11.59%, esta será sumada en esta proporción al costo de

capital, por otra parte el, 19.12% restante se obtiene de un certificado de depósito a plazo que se tiene en el mismo banco, la tasa de interés neta es del 6.59% a la cual se le aplicará la proporción correspondiente y la suma de ambas proporciones brinda el monto del costo de capital de 10.63%.

#### 4.8.6 Proyección del flujo neto de efectivo

La base del flujo neto de efectivo es el estado de resultados, este muestra, de una manera detallada, como se obtuvo el resultado del período y se realiza con base en los cálculos realizados de ingresos, costos, gastos y aplicando el porcentaje de ISR correspondiente.

Para el cálculo de Impuesto sobre la renta se toman en cuenta los rangos de renta establecidos por el Ministerio de Hacienda para personas físicas con actividad lucrativa, para la proyección del estado de resultados se toma como base los rangos al 2018 trasladados al tipo de cambio contable de 574.34.

#### ***Cuadro 28. Tarifas del impuesto a las utilidades para personas físicas con actividad lucrativa***

		TC. 574,34
Colones	Dólares	Tarifa
Hasta 3,549,000	Hasta 6.179,27	Exento
Sobre el exceso de 3,549,000 hasta 5,299,000	de 6.179,27 hasta 9.226,24	10%
Sobre el exceso de 5,299,000 hasta 8,840,000	de 9.226,24 hasta 15.391,58	15%
Sobre el exceso de 8,840,000 hasta 17,716,000	de 15.391,58 hasta 30.845,84	20%
Sobre el exceso de 17,716,000	Sobre el exceso de 30.845,84	25%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de la página web del Ministerio de Hacienda.

**Cuadro 29. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años**

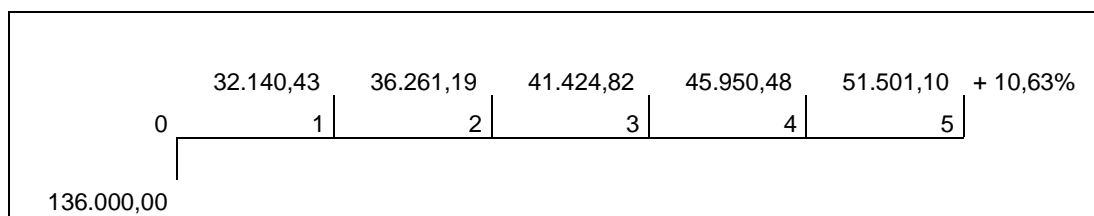
Cabañas Turísticas Quebrada Grande

(Expresado en dólares de Estados Unidos)

	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
Ingresos por ventas	72.800,00	79.968,00	87.393,60	95.084,24	103.047,54
<b>Ingresos netos</b>	<b>72.800,00</b>	<b>79.968,00</b>	<b>87.393,60</b>	<b>95.084,24</b>	<b>103.047,54</b>
Costo variable	(1.407,47)	(1.546,05)	(1.568,93)	(1.593,19)	(1.618,71)
Costo fijo	(979,06)	(998,64)	(1.018,61)	(1.038,98)	(1.059,76)
<b>Total costos</b>	<b>(2.386,53)</b>	<b>(2.544,69)</b>	<b>(2.587,54)</b>	<b>(2.632,18)</b>	<b>(2.678,47)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>70.413,47</b>	<b>77.423,31</b>	<b>84.806,06</b>	<b>92.452,06</b>	<b>100.369,07</b>
Gastos generales y administrativos	(3.184,21)	(3.295,96)	(3.423,05)	(3.542,88)	(3.678,00)
Gastos de distribución y venta	(17.439,44)	(17.720,10)	(18.090,92)	(18.436,00)	(18.804,72)
Gastos financieros	(12.952,18)	(14.075,26)	(14.075,26)	(15.222,14)	(15.222,14)
Gasto por depreciación	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.447,32)
<b>Total gastos</b>	<b>(38.060,16)</b>	<b>(39.575,65)</b>	<b>(40.073,56)</b>	<b>(41.685,35)</b>	<b>(42.152,17)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>32.353,31</b>	<b>37.847,66</b>	<b>44.732,50</b>	<b>50.766,71</b>	<b>58.216,90</b>
Impuesto sobre la renta	(4.697,22)	(6.070,80)	(7.792,02)	(9.300,57)	(11.163,12)
<b>Utilidad neta</b>	<b>27.656,10</b>	<b>31.776,85</b>	<b>36.940,49</b>	<b>41.466,14</b>	<b>47.053,79</b>
Depreciación	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.447,32
<b>Flujo neto de efectivo</b>	<b>32.140,43</b>	<b>36.261,19</b>	<b>41.424,82</b>	<b>45.950,48</b>	<b>51.501,10</b>

Fuente: Elaboración propia.

Como se muestra en el cuadro anterior, para la elaboración del flujo de efectivo se toma la utilidad neta obtenida del estado de resultados proyectado y a este se suma el gasto por depreciación que no corresponde a una salida de efectivo.

**Figura 16. Diagrama de flujo de efectivo**

#### 4.8.7 Valor presente neto

Este permite traer los flujos netos de efectivo del proyecto a valor presente y así determinar la ganancia (pérdida) real del proyecto, para que este sea rentable, su valor presente neto debe ser mayor o igual que cero.

#### **Cuadro 30. Valor presente neto**

Año	Flujo neto de efectivo	Costo de capital	Valor presente neto
1	32.140,43	0,1063	29.052,18
2	36.261,19	0,1063	29.627,58
3	41.424,82	0,1063	30.594,40
4	45.950,48	0,1063	30.675,97
5	51.501,10	0,1063	31.077,92
<b>Valor presente del flujo neto de efectivo</b>			<b>151.028,06</b>
Inversión inicial			(136.000,00)
<b>Valor presente neto</b>			<b>15.028,06</b>

Fuente: Elaboración propia

Según la información anterior, el VPN es positivo, lo que quiere decir que si se tiene un costo de capital de 10.63% con una inversión inicial de \$136,000 y se mantienen los flujos de efectivo en el periodo de cinco años, el proyecto resulta rentable con una ganancia real de \$15,028.06.

#### 4.8.8 Tasa interna de retorno

Corresponde al punto de equilibrio financiero del proyecto, este permite, al igual que el valor presente neto, evaluar la rentabilidad del proyecto y se define como el porcentaje de costo de capital que hace que la suma de los flujos descontados sea igual a la inversión inicial.

**Cuadro 31. Tasa interna de retorno**

<b>Año</b>	<b>FNE</b>
0	(136.000,00)
1	32.140,43
2	36.261,19
3	41.424,82
4	45.950,48
5	51.501,10
<b>TIR</b>	<b>14,56%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Esto quiere decir que para que el proyecto sea factible, su costo de capital no debe ser superior a 14.56%, lo que demuestra que el proyecto es rentable ya que cuenta con un costo de capital de 10.63%.

**4.8.9 Punto de equilibrio**

El punto de equilibrio demuestra el punto en el que los ingresos totales son iguales a los costos totales. Este no representa un indicador de rentabilidad ya que no contempla impuestos, intereses ni pago de financiamiento, además el punto de equilibrio no es descontado a una tasa de actualización como en el caso del VPN y el TIR.

Para el cálculo de los costos variables unitarios, es necesario dividir los costos variables totales entre la demanda total de ambas cabañas, obtenida del estudio de mercado.

**Cuadro 32. Punto de equilibrio**

Variable	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>Costo fijo</b>	<b>979.06</b>	<b>998.64</b>	<b>1,018.61</b>	<b>1,038.98</b>	<b>1,059.76</b>
<b>Precio unitario</b>	<b>280.00</b>	<b>285.60</b>	<b>291.31</b>	<b>297.14</b>	<b>303.08</b>
Demanda cabaña 1	156.00	166.00	176.00	186.00	196.00
Demanda cabaña 2	104.00	114.00	124.00	134.00	144.00
Demanda total	260.00	280.00	300.00	320.00	340.00
Costo variable total	1,407.47	1,546.05	1,568.93	1,593.19	1,618.71
<b>Costo variable unitario</b>	<b>5.41</b>	<b>5.52</b>	<b>5.23</b>	<b>4.98</b>	<b>4.76</b>
PE días de hospedaje	3.57	3.57	3.56	3.56	3.55
Punto de equilibrio	998.36	1,018.33	1,037.23	1,056.69	1,076.68

Fuente: Elaboración propia.

El punto de equilibrio se hace dividiendo el costo fijo total entre el precio unitario menos el costo variable unitario, de este cálculo se obtiene el punto de equilibrio en días, el cual será multiplicado por el costo unitario para obtener los ingresos.

**4.8.10 Análisis de sensibilidad**

El análisis de sensibilidad permite tomar decisiones de inversión calculando nuevos flujos netos de efectivo, el valor presente neto y la tasa interna de retorno, todo esto cambiando una variable que genere impacto dentro del estudio, el análisis permite tomar nuevas decisiones con base en los resultados obtenidos. Para el proyecto, se toman en cuenta dos escenarios en los que la variable por analizar es la demanda.

**4.8.10.1 Escenario optimista**

Se prevé un aumento del 10% en la demanda debido a la finalización de la ruta a San Carlos, que permite un mayor ingreso de turistas a la zona.

**Cuadro 33. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años, escenario optimista**

Cabañas Turísticas Quebrada Grande

(Expresado en dólares de Estados Unidos)

	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
Ingresos por ventas	80.080,00	87.964,80	96.132,96	104.592,66	113.352,30
<b>Ingresos netos</b>	<b>80.080,00</b>	<b>87.964,80</b>	<b>96.132,96</b>	<b>104.592,66</b>	<b>113.352,30</b>
Costo variable	(1.407,47)	(1.546,05)	(1.568,93)	(1.593,19)	(1.618,71)
Costo fijo	(979,06)	(998,64)	(1.018,61)	(1.038,98)	(1.059,76)
<b>Total costos</b>	<b>(2.386,53)</b>	<b>(2.544,69)</b>	<b>(2.587,54)</b>	<b>(2.632,18)</b>	<b>(2.678,47)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>77.693,47</b>	<b>85.420,11</b>	<b>93.545,42</b>	<b>101.960,48</b>	<b>110.673,82</b>
Gastos generales y administrativos	(3.184,21)	(3.295,96)	(3.423,05)	(3.542,88)	(3.678,00)
Gastos de distribución y venta	(17.439,44)	(17.720,10)	(18.090,92)	(18.436,00)	(18.804,72)
Gastos financieros	(12.952,18)	(14.075,26)	(14.075,26)	(15.222,14)	(15.222,14)
Gasto por depreciación	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.447,32)
<b>Total gastos</b>	<b>(38.060,16)</b>	<b>(39.575,65)</b>	<b>(40.073,56)</b>	<b>(41.685,35)</b>	<b>(42.152,17)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>39.633,31</b>	<b>45.844,46</b>	<b>53.471,86</b>	<b>60.275,13</b>	<b>68.521,65</b>
Impuesto sobre la renta	(6.517,22)	(8.070,00)	(9.976,86)	(11.677,67)	(13.739,30)
<b>Utilidad neta</b>	<b>33.116,10</b>	<b>37.774,45</b>	<b>43.495,01</b>	<b>48.597,46</b>	<b>54.782,35</b>
Depreciación	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.447,32
<b>Flujo neto de efectivo</b>	<b>37.600,43</b>	<b>42.258,79</b>	<b>47.979,34</b>	<b>53.081,79</b>	<b>59.229,67</b>

Fuente: Elaboración Propia.

**Cuadro 34. Valor presente neto, escenario optimista**

<b>Año</b>	<b>Flujo neto de efectivo</b>	<b>Costo de capital</b>	<b>Valor presente neto</b>
1	37.600,43	0,1063	33.987,55
2	42.258,79	0,1063	34.527,98
3	47.979,34	0,1063	35.435,25
4	53.081,79	0,1063	35.436,75
5	59.229,67	0,1063	35.741,66
<b>Valor presente del flujo neto de efectivo</b>			<b>175.129,21</b>
Inversión inicial			(136.000,00)
<b>Valor presente neto</b>			<b>39.129,21</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 35. Tasa interna de retorno escenario optimista**

Año	FNE
0	(136.000,00)
1	37.600,43
2	42.258,79
3	47.979,34
4	53.081,79
5	59.229,67
<b>TIR</b>	<b>20,57%</b>

Fuente: Elaboración propia.

## 4.8.10.2 Escenario pesimista

Se prevé una disminución del 10% en la demanda debido a cambios en las políticas para la atracción de turistas al país, además del desarrollo de nuevos centros turísticos en la zona.

**Cuadro 36. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años, escenario pesimista**

Cabañas Turísticas Quebrada Grande

(Expresado en dólares de Estados Unidos)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por ventas	65.520,00	71.971,20	78.654,24	85.575,81	92.742,79
<b>Ingresos netos</b>	<b>65.520,00</b>	<b>71.971,20</b>	<b>78.654,24</b>	<b>85.575,81</b>	<b>92.742,79</b>
Costo variable	(1.407,47)	(1.546,05)	(1.568,93)	(1.593,19)	(1.618,71)
Costo fijo	(979,06)	(998,64)	(1.018,61)	(1.038,98)	(1.059,76)
<b>Total costos</b>	<b>(2.386,53)</b>	<b>(2.544,69)</b>	<b>(2.587,54)</b>	<b>(2.632,18)</b>	<b>(2.678,47)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>63.133,47</b>	<b>69.426,51</b>	<b>76.066,70</b>	<b>82.943,64</b>	<b>90.064,31</b>
Gastos generales y administrativos	(3.184,21)	(3.295,96)	(3.423,05)	(3.542,88)	(3.678,00)
Gastos de distribución y venta	(17.439,44)	(17.720,10)	(18.090,92)	(18.436,00)	(18.804,72)
Gastos financieros	(12.952,18)	(14.075,26)	(14.075,26)	(15.222,14)	(15.222,14)
Gasto por depreciación	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.447,32)
<b>Total gastos</b>	<b>(38.060,16)</b>	<b>(39.575,65)</b>	<b>(40.073,56)</b>	<b>(41.685,35)</b>	<b>(42.152,17)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>25.073,31</b>	<b>29.850,86</b>	<b>35.993,14</b>	<b>41.258,28</b>	<b>47.912,15</b>
Impuesto sobre la renta	(3.165,84)	(4.121,35)	(5.607,18)	(6.923,46)	(8.586,93)
<b>Utilidad neta</b>	<b>21.907,47</b>	<b>25.729,50</b>	<b>30.385,97</b>	<b>34.334,82</b>	<b>39.325,22</b>
Depreciación	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.447,32
<b>Flujo neto de efectivo</b>	<b>26.391,81</b>	<b>30.213,84</b>	<b>34.870,30</b>	<b>38.819,16</b>	<b>43.772,54</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 37. Valor presente neto, escenario pesimista**

Año	Flujo neto de efectivo	Costo de capital	Valor presente neto
1	26.391,81	0,1063	23.855,92
2	30.213,84	0,1063	24.686,53
3	34.870,30	0,1063	25.753,54
4	38.819,16	0,1063	25.915,19
5	43.772,54	0,1063	26.414,18
<b>Valor presente del flujo neto de efectivo</b>			<b>126.625,37</b>
Inversión inicial			(136.000,00)
<b>Valor presente neto</b>			<b>(9.374,63)</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 38. Tasa interna de retorno, escenario pesimista**

Año	FNE
0	(136.000,00)
1	26.391,81
2	30.213,84
3	34.870,30
4	38.819,16
5	43.772,54
<b>TIR</b>	<b>8,09%</b>

Fuente: Elaboración propia.

## 4.8.10.3 Comparación de escenarios.

Analizar el VAN y el TIR en cada escenario, permite la toma de decisiones respecto a la rentabilidad del proyecto en cada caso.

**Cuadro 39. Comparación de escenarios**

Escenario	VPN	TIR
Esperado	15.028,06	14,56%
Optimista	39.129,21	20,57%
Pesimista	(9.374,63)	8,09%

Fuente: Elaboración propia.

Como se muestra en el comparativo, con un VPN negativo y una tasa de retorno de 8.09% contra un costo de capital de 10.63%, en el escenario pesimista no es rentable la inversión.

#### 4.8.10.4 Escenario pesimista modificado.

Debido a que los costos y gastos no pueden ser recortados ya que corresponden al mínimo necesario para el funcionamiento, se ve la necesidad de búsqueda de un socio que aporte \$30,000.00 de capital, de esta forma es posible la disminución del préstamo a \$80,000.00 y la obtención del flujo neto de efectivo, valor presente neto y tasa interna de retorno de la siguiente forma:

#### **Cuadro 40. Flujo neto de efectivo proyectado a cinco años, escenario pesimista modificado**

	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
Ingresos por ventas	65.520,00	71.971,20	78.654,24	85.575,81	92.742,79
<b>Ingresos netos</b>	<b>65.520,00</b>	<b>71.971,20</b>	<b>78.654,24</b>	<b>85.575,81</b>	<b>92.742,79</b>
Costo variable	(1.407,47)	(1.546,05)	(1.568,93)	(1.593,19)	(1.618,71)
Costo fijo	(979,06)	(998,64)	(1.018,61)	(1.038,98)	(1.059,76)
<b>Total costos</b>	<b>(2.386,53)</b>	<b>(2.544,69)</b>	<b>(2.587,54)</b>	<b>(2.632,18)</b>	<b>(2.678,47)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>63.133,47</b>	<b>69.426,51</b>	<b>76.066,70</b>	<b>82.943,64</b>	<b>90.064,31</b>
Gastos generales y administrativos	(3.219,53)	(3.334,34)	(3.461,44)	(3.584,40)	(3.719,51)
Gastos de distribución y venta	(17.439,44)	(17.720,10)	(18.090,92)	(18.436,00)	(18.804,72)
Gastos financieros	(9.419,77)	(10.236,55)	(10.236,55)	(11.070,65)	(11.070,65)
Gasto por depreciación	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.484,34)	(4.447,32)
<b>Total gastos</b>	<b>(34.563,07)</b>	<b>(35.775,33)</b>	<b>(36.273,24)</b>	<b>(37.575,38)</b>	<b>(38.042,19)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>28.570,40</b>	<b>33.651,17</b>	<b>39.793,46</b>	<b>45.368,26</b>	<b>52.022,12</b>
Impuesto sobre la renta	(3.865,26)	(5.021,68)	(6.557,26)	(7.950,96)	(9.614,42)
<b>Utilidad neta</b>	<b>24.705,14</b>	<b>28.629,49</b>	<b>33.236,21</b>	<b>37.417,31</b>	<b>42.407,70</b>
Depreciación	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.484,34	4.447,32
<b>Flujo neto de efectivo</b>	<b>29.189,48</b>	<b>33.113,83</b>	<b>37.720,54</b>	<b>41.901,64</b>	<b>46.855,02</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 41. Valor presente neto, escenario pesimista modificado**

Año	Flujo neto de efectivo	Costo de capital	Valor presente neto
1	29.189,48	0,1063	26.384,77
2	33.113,83	0,1063	27.056,00
3	37.720,54	0,1063	27.858,59
4	41.901,64	0,1063	27.973,02
5	46.855,02	0,1063	28.274,28
<b>Valor presente del flujo neto de efectivo</b>			<b>137.546,67</b>
Inversión inicial			(136.000,00)
<b>Valor presente neto</b>			<b>1.546,67</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 42. Tasa interna de retorno, escenario pesimista modificado**

Año	FNE
0	(136.000,00)
1	29.189,48
2	33.113,83
3	37.720,54
4	41.901,64
5	46.855,02
<b>TIR</b>	<b>11,04%</b>

Fuente: Elaboración propia.

## 4.8.10.5 Comparación de escenarios con escenario pesimista modificado.

Al realizar las modificaciones correspondientes en el escenario pesimista se obtiene el siguiente comparativo.

**Cuadro 43. Comparación de escenarios, escenario pesimista modificado**

Escenario	VPN	TIR
Esperado	15.028,06	14,56%
Optimista	39.129,21	20,57%
Pesimista	1.546,67	11,04%

Fuente: Elaboración propia.

## **CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## 5.1 CONCLUSIONES

### 5.1.1 Del estudio de mercado

- Según los resultados de la encuesta, la mayor demanda del servicio se da en periodos vacacionales de diciembre y medio año, además de fines de semana, las personas optan por periodos cortos de dos a tres días de hospedaje por estancia vacacional.
- Existe disposición de las personas por el servicio de hospedaje en Quebrada Grande, por lo cual se determina que es factible la puesta en marcha del negocio según la demanda del servicio
- Los principales servicios requeridos por los clientes son: hospedaje con piscina, tours de visita a ríos y cataratas y el servicio de alimentación, debido a que este no es de las principales opciones electas, es posible su sustitución y brindar los utensilios necesarios para la preparación de alimentos por parte de los clientes.

### 5.1.2 Del estudio técnico

- Se concluye que es necesaria la búsqueda de una nueva localización debido a que la Municipalidad de San Carlos no otorga el certificado de uso de suelo a la finca con folio real doscientos noventa y siete mil trescientos sesenta y cuatro por su naturaleza de terreno para la agricultura.
- Aun cuando la nueva propiedad cuenta con el tamaño óptimo para la puesta en marcha del negocio y permite cubrir la demanda actual del servicio, en caso de crecimiento se debe dar uso a otros lotes propiedad de la familia.

- Después de realizar consulta a distintos proveedores sobre la construcción de cabañas y piscinas, se concluye que la mejor opción es la brindada por Eco Casas con un costo de \$51,200.00 por cabaña y Piscinas Atlantik con un costo de construcción de \$18,250.00.
- Para el mantenimiento de la piscina, es necesaria capacitación por parte del proveedor Servipool debido a que se trabaja con productos que en grandes cantidades pueden afectar al ser humano.
- Antes de iniciar la construcción de la piscina es necesario disponer del 70% del valor de la obra, el 30% restante puede ser cancelado con el avance de la misma.
- Son necesarias tres personas para cubrir todas las necesidades de los clientes y cumplir con las obligaciones de la empresa, de estas solamente una es contratada como empleado directo lo que permite disminuir las cargas sociales.
- El salario del administrador, servicios profesionales del contador y del encargado de limpieza pueden variar debido a que los cálculos se realizan con base en montos mínimos establecidos para cada uno de los rubros.
- Una vez emitida la obligatoriedad de emisión de factura electrónica para el rubro personas físicas con actividades en el área de turismo, esta debe ser acatada por lo cual se podrá dar uso al *software* gratuito dispuesto por el Ministerio de Hacienda.

### 5.1.3 Del estudio legal

- Al ser una empresa familiar, se concluye en el registro ante el Ministerio de Hacienda como persona física con actividad lucrativa siempre, con el entendido de que no existirá distinción entre el patrimonio personal y el de la empresa, este registro se puede cambiar a persona jurídica en el momento que el propietario lo desee.
- El régimen de tributación simplificada no aplica para las cabinas turísticas ya que en el listado de actividades económicas que aplican dentro de este régimen no se incluye servicio de hospedaje o alquiler de cabañas turísticas.
- Se determina que existe factibilidad legal debido a que no hay leyes que limiten la actividad turística en la zona, el propietario cuenta con certificado de uso de suelo aprobado y plano catastrado, el proveedor Eco Casas se encargaría de los permisos de construcción y viabilidad ambiental, además, es posible la obtención de todos los permisos e inscripciones ante los distintos organismos gubernamentales en el tiempo estimado por la Cámara de Comercio.

### 5.1.4 Del estudio económico-financiero

- Según el Ministerio de Hacienda para que un artículo sea clasificado como activo su precio individual o en conjunto debe ser igual o superior al 25% de un salario base por lo cual se concluye en la necesidad de agrupar los artículos según su utilidad, ya sea como mobiliario y equipo o infraestructura.
- Debido a que el banco BAC San José solamente da financiamiento sobre garantías dentro del gran área metropolitana, se concluye que es necesaria la

utilización de financiamiento en dólares otorgado por el Banco Nacional, este brinda créditos hipotecarios por el 80% del valor del avalúo.

- De acuerdo con la información obtenida en el escenario esperado, se determina que el proyecto es factible, ya que el valor presente neto es positivo y la tasa interna de retorno es superior en un 3.93% al costo de capital.
- Al realizar el análisis en el escenario pesimista, se determina que el proyecto con una disminución del 10% en la demanda no es rentable, debido a que el valor presente neto es negativo y la tasa interna de retorno es inferior en un 2.54% al costo de capital.

#### **5.1.5 De la hipótesis**

- Se concluye que la hipótesis es positiva, ya que al darse mayor oferta de servicios turísticos en la zona, se crean más fuentes de empleo que permiten un desarrollo económico acelerado, además se da mayor inversión en infraestructura debido a que existe demanda del servicio que genera mayores ingresos a los ámbitos local y nacional.

## 5.2 RECOMENDACIONES

- Se recomienda la utilización de la propiedad con folio real doscientos noventa y siete mil setecientos cuarenta y cuatro ubicada 100 metros sur de la Escuela Santa Lucia en Quebrada Grande, Pital de San Carlos para la elaboración de Cabañas Turísticas, esta propiedad cuenta con certificado de uso de suelo.
- Analizar la opción de registro ante el Ministerio de Hacienda como persona jurídica, de esta forma se estaría separando el patrimonio personal del patrimonio de la empresa.
- Se recomienda la búsqueda de nuevas opciones de financiamiento para pequeñas y medianas empresas con tasas de interés más bajas a las otorgadas por el Banco Nacional.
- Dar mantenimiento constante a las instalaciones, ya sea pintura en cabañas para lo que es la estructura en Gibson como zonas verdes a los alrededores.
- Llevar un control riguroso del mobiliario y equipo, este puede realizarse con listas prediseñadas para el cotejo de las existencias a la salida de los clientes.
- Búsqueda de un socio que aporte capital, de esta forma se estaría mitigando el riesgo en caso de darse el escenario pesimista.

## **CAPÍTULO VI: PROPUESTA**

## **6.1 NOMBRE DE LA PROPUESTA**

Se determina el nombre de la propuesta como Cabañas Green Harmony debido a su relación con la naturaleza de la empresa, además se llega a la conclusión de que el nombre es fácil de recordar para los clientes, que en su mayoría son extranjeros.

## **6.2 LUGAR DE DESARROLLO**

Quebrada Grande, Pital de San Carlos 100 metros sur de la escuela Santa Lucia propiedad con folio real doscientos noventa y siete mil setecientos cuarenta y cuatro.

## **6.3 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA**

### **6.3.1 Objetivo general**

- Efectuar solicitud de financiamiento y construcción de cabañas.

### **6.3.2 Objetivos específicos**

- Solicitar préstamo al Banco Nacional de Costa Rica.
- Registrar la empresa como contribuyente ante el Ministerio de Hacienda.
- Realizar la inscripción ante las distintas instituciones gubernamentales.
- Coordinar la construcción de la piscina y cabañas turísticas.

## 6.4 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES Y RESPONSABLES

Para la elaboración del cronograma se toman en cuenta las actividades necesarias para la construcción de las cabañas turísticas como trámites legales, contratación de servicios y contratación de proveedores que realizan la obra.

**Cuadro 44. Propuesta, cronograma de actividades**

Actividad	Responsable	Semanas																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Retiro de Certificado de depósito a plazo en el Bac San José	Dueño	■																				
Solicitud de constancia de impuestos municipales al día	Dueño	■																				
Solicitud de estudio registral en el Registro Nacional	Dueño	■																				
Solicitud de préstamo en el Banco Nacional	Dueño	■	■	■	■																	
Trámite de inscripción como persona física ante el Ministerio de Hacienda	Dueño	■																				
Contratación de proveedor Eco Casas, firma del contrato	Dueño					■																
Solicitud de viabilidad ambiental en SETENA	Eco Casas						■															
Solicitud de permiso de construcción	Eco Casas							■	■													
Solicitud de Prevista de Agua en Asada Veracruz	Dueño									■	■											
Construcción de Cabañas	Eco Casas									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Solicitud de medidor de luz a Coopesca	Dueño											■	■									
Contratación de proveedor Piscinas Atlantik, firma de contrato	Dueño																	■				
Construcción de Piscina	Piscinas Atlantik																		■	■	■	■

Fuente: Elaboración propia.

## 6.5 PRESUPUESTO

El cálculo del presupuesto se realiza con base en las cotizaciones presentadas por los distintos proveedores, además de la información obtenida en oficinas de las diferentes instituciones como Asada Veracruz y Coopelesca, y una aproximación del gasto realizado por tramitología en las diferentes instituciones de gobierno.

### ***Cuadro 45. Presupuesto de la propuesta***

<b>Concepto</b>	<b>Monto</b>
Solicitud de prevista de agua Asada Veracruz	224,61
Solicitud de medidor de luz a Coopelesca	391,75
Construcción de cabañas	102.400,00
Construcción de piscina	18.250,00
Copias, timbres y certificaciones en trámites legales	80,00
<b>Total</b>	<b>\$121.346,36</b>

Fuente: Elaboración propia.

Antes de realizar la construcción no es necesario contratar personal debido a que esto significa el pago por salarios antes de poner en funcionamiento el negocio, todos los trámites se realizan de forma personal por el interesado, para disminuir los gastos de certificaciones.

## 6.6 DESARROLLO DE LA PROPUESTA

La propuesta implica primeramente el retiro del certificado de depósito a plazo en el banco BAC San José, este trámite se estima en un día, e inmediatamente, se debe realizar la solicitud de constancia de impuestos municipales al día en la Municipalidad de San Carlos y solicitud del estudio registral en el Registro Nacional. Seguidamente, el dueño debe solicitar préstamo en el Banco Nacional de Costa Rica, presentando plano catastrado, estudio registral y copia de impuestos municipales al día. Se estima que este trámite tendrá una duración de un mes, debido a la necesidad de avalúo para determinar el costo de la propiedad a hipotecar.

Simultáneamente a la solicitud del préstamo bancario se debe realizar el trámite de inscripción como persona física con actividad lucrativa ante el Ministerio de Hacienda, este trámite tiene una duración de un día, una vez presentados todos los requisitos. Para la semana cinco se da la contratación del proveedor Eco Casas el cual debe realizar el trámite de solicitud de viabilidad ambiental y la solicitud del permiso de construcción. El tiempo estimado para estos trámites es de tres semanas entre ambos, ya que la viabilidad ambiental es requisito para la solicitud del permiso de construcción. Una vez obtenidos los permisos se debe dar inicio a la construcción y solicitar la prevista de agua necesaria para el avance de la obra, en la semana once se debe solicitar medidor de luz, para la semana diecisiete se debe iniciar a la construcción de la piscina, el plazo de construcción de la cabaña es de tres meses y de la piscina de un mes finalizando ambas en la misma semana. El tiempo estimado de la propuesta es de cinco meses.

## BIBLIOGRAFÍA

Biblioteca de manuales prácticos de marketing. (1990). Marketing mix: conceptos, estrategias y aplicaciones. 1ª ed. Diaz de Santos S.A: Madrid.

*Baca, G. (2016). Evaluación de proyectos. (8a. ed.) McGraw-Hill Interamericana. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>*

Caja Costarricense del Seguro Social (2017). Patrono al día/Consulta Morosidad. Costa Rica. Disponible en: <http://www.ccss.sa.cr/>

Consejo Nacional de Rectores y la Defensoría de los Habitantes [PEN-CONARE] (2016) Estado de la nación en Desarrollo Humano Sostenible. Costa Rica: Disponible en: [http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca\\_virtual/022/PEN-22-2016-BOOK-BAJA.pdf](http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/022/PEN-22-2016-BOOK-BAJA.pdf)

“Definición de cliente” (s/f). *En significados .com. Disponible en: <https://www.significados.com/cliente/>*

Graue, A. (2014). Introducción a la economía. 1a. ed. Pearson Educación. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>

Hernández, R. (2017). Fundamentos de investigación. 1a. ed. McGraw-Hill Interamericana. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>

Instituto Costarricense de Turismo [ICT] (s/f) Sostenibilidad. Costa Rica: Disponible en: <http://www.ict.go.cr/es/sostenibilidad/cst.html>

Kotler, P y Keller, K. (2012). *Dirección de Marketing*. 14ª ed. México: Pearson

*Méndez, J. (2011). La economía en la empresa. (4a. ed.) McGraw-Hill Interamericana.*

Tomado de <http://201.195.87.22:2222>

Meza, J. (2010). Evaluación financiera de proyectos. 2ª ed. Colombia: Ecoe

Ministerio de Economía y Finanzas (2017). Norma internacional de información

Financiera 15. Perú. Disponible en:

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/vigentes/niif/ES\\_GVT\\_BV2017\\_IFRS15.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/niif/ES_GVT_BV2017_IFRS15.pdf)

Ministerio de economía, industria y comercio (s/f) Inscripción ante la CCSS Patrono físico. Costa Rica. Disponible en: <https://costarica.eregulations.org/procedure/31/91?l=es>

Ministerio de Hacienda de Costa Rica (2018). Declaración de inscripción, Modificación de datos, Desinscripción en el ATV. Costa Rica. Disponible en: <http://www.hacienda.go.cr/contenido/13358-declaracion-de-inscripcion-modificacion-de-datos-desinscripcion-en-el-registro-unico-tributario>

Ministerio de Hacienda de Costa Rica (s/f). Régimen de Tributación Simplificada (RTS). Costa Rica. Disponible en <http://www.hacienda.go.cr/contenido/13388-regimen-de-tributacion-simplificada-rts>

Ministerio de Salud (2016). Trámite para Autorizaciones y Permisos Sanitarios de Funcionamiento para Establecimientos Industriales, Comerciales y de Servicios. Costa Rica. Disponible en: <https://www.ministeriodesalud.go.cr/index.php/tramites-ms/permisos-a-establecimientos-ms>

Ministerio de trabajo y seguridad social [MTSS] (2017) Salarios mínimos sector privado primer y segundo semestre 2017. Costa Rica: Disponible en: [http://www.mtss.go.cr/temas-laborales/salarios/lista\\_salarios\\_1\\_2017.PDF](http://www.mtss.go.cr/temas-laborales/salarios/lista_salarios_1_2017.PDF)

Mochón, F. (2012). Economía, principios y aplicaciones. 4a. ed. McGraw-Hill Interamericana. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>

Municipalidad de San Carlos (s/f) Datos Generales. Costa Rica. Disponible en: <http://www.munisc.go.cr/Paginas/Visitantes/DatosGenerales.aspx>

Noguera, J. (2016). La visión territorial y sostenible del desarrollo local: Una perspectiva multidisciplinar. Vol. 1. Universitat de Valencia. Disponible en: [https://books.google.es/books?id=7ggIDAAQBAJ&dq=definicion+de+desarrollo+economico&lr=&hl=es&source=gbs\\_navlinks\\_s](https://books.google.es/books?id=7ggIDAAQBAJ&dq=definicion+de+desarrollo+economico&lr=&hl=es&source=gbs_navlinks_s)

“Oferta y demanda” (s/f). En Economía.WS. Disponible en: <http://www.economia.ws/oferta-y-demanda.php>

Orjuela, S. y Sandoval, P. (2002). Guía del estudio de mercado para la evaluación de proyectos (tesis inédita de ingeniería comercial) Universidad de Chile, Chile. Disponible en: [https://www.eenasque.net/guia\\_transferencia\\_resultados/files/Univ.Chile\\_Tesis\\_Guia\\_del\\_Estudio\\_de\\_Mercado\\_para\\_la\\_Evaluacion\\_de\\_Proyectos.pdf](https://www.eenasque.net/guia_transferencia_resultados/files/Univ.Chile_Tesis_Guia_del_Estudio_de_Mercado_para_la_Evaluacion_de_Proyectos.pdf)

Palella, S. y Martins, F. (2012). Metodología de la investigación cuantitativa. FEDUPEL. 3ª ed. Tomado de <https://metodologiaecs.files.wordpress.com/2015/09/metodologic3ada-de-la-investigacic3b3n-cuantitativa-3ra-ed-2012-santa-palella-stracuzzi-feliberto-martins-pestana.pdf>

Parkin, M. (2014). *Economía*. Pearson Educación. 11ª ed. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>

Parkin, M. (2015). *Microeconomía*. Pearson Educación. 11ª ed. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>

Pazos, E. y Gutiérrez, F. (2012). *Manual para el curso de métodos de investigación*. 1ª ed. San José: Secade.

Porras Porras, M. (2014). *Estudio de factibilidad para la construcción de un proyecto de desarrollo turístico en el cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia*. (Tesis inédita de maestría) Universidad Hispanoamericana, San José, Costa Rica.

Quesada, A y Rodríguez, R. (2012). *Proyecto: Elaboración de una propuesta agroforestal en pro del mejoramiento socio ambiental y económico de la comunidad de Quebrada Grande, San Carlos, 2012*. Costa Rica: Disponible en:

[http://www.academia.edu/4343916/Diseno\\_Agroforestal\\_Propuesta\\_Quebrada\\_Grande](http://www.academia.edu/4343916/Diseno_Agroforestal_Propuesta_Quebrada_Grande)

Hernández, R. (2017). *Fundamentos de investigación*. (1a. ed.) McGraw-Hill Interamericana. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>

*Kotler, P. (2017). Fundamentos de marketing. (13a. ed.) Pearson Educación. Página 294. Tomado de <http://201.195.87.22:2222>*

Santos Santos, T (2008) *Estudio de factibilidad de un proyecto de inversión: etapas en su estudio* en *Contribuciones a la Economía*: Disponible en: <http://www.eumed.net/ce/2008b/>

Sapag, N. (2014). Preparación y evaluación de proyectos. 6ª ed. México: MacGraw-Hill Interamericana

Secretaria Técnica Nacional Ambiental (s/f). Servicios y Trámites. Costa Rica. Disponible en: <https://www.setena.go.cr/formularios-d1-d2/>

Tribunal Supremo de Elecciones (1996). Ley de Igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad Ley 7600. Costa Rica. Disponible en: <http://www.tse.go.cr/pdf/normativa/leyigualdaddeoportunidades.pdf>

Wikipedia. (s/f). Turismo. Disponible en: <https://es.wikipedia.org/wiki/Turismo>

## ANEXOS

## Anexo 1. Encuesta

### Encuesta Cabañas Turísticas Quebrada Grande.

Esta encuesta es con el propósito de realizar un estudio de factibilidad para la elaboración de cabañas turísticas en Quebrada Grande, Pital de San Carlos. Sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y anónima.

1- ¿Cuál es su ocupación?

\_\_\_\_\_

2- ¿Cuál es su rango de edad?

Entre los 18 y 25 años

Entre los 26 y 35 años

Entre los 36 y 45 años

Entre los 46 y 55 años

56 años o más

3- ¿Posee medio de transporte propio (Automóvil, Motocicleta, otros)?

Si

No

No responde

4- ¿Cuál es su ingreso mensual aproximado?

Entre 0 y 300,000 colones

Entre 301,000 y 400,000 colones

Entre 401,000 y 500,000 colones

Entre 501,000 y 600,000 colones

Más de 600,000 colones

5- En Promedio ¿Cuántas veces al año vacaciona?

\_\_\_\_\_

6- En promedio ¿Cuántos días suele permanecer hospedado al vacacionar?

Dos días

Tres días

Cuatro días

Otro (especifique): \_\_\_\_\_

7- En general ¿Cuanto suele invertir por día (por persona) en servicios de hospedaje al vacacionar?

Menos de 100 dólares

Entre 101 y 200 dólares

Entre 201 y 300 dólares

Entre 301 y 400 dólares

Más de 400 dólares

8- Al adquirir servicios vacacionales ¿Qué es lo primero que toma en cuenta?

- Precio
- Tiempo de traslado
- Atracciones naturales
- Servicios disponibles
- Diseño adecuado (Ley 7600)
- Seguridad
- Otro (especifique): \_\_\_\_\_

9- Al vacacionar ¿Estaría dispuesto a hospedarse en cabañas turísticas en la zona de Quebrada Grande, Pital de San Carlos?

- Si
- No
- No responde

10- Al vacacionar en una zona montañosa ¿ Cuales servicios le gustaría adquirir? Es posible marcar más de una opción

- Hospedaje
- Alimentación
- Tour de observación de flora y fauna
- Paseos a caballo
- Canopy
- Visitas a ríos y cataratas
- Piscina
- Pesca de Tilapia
- Parrillas para BBQ
- Otro (especifique): \_\_\_\_\_

## **Anexo 2. Entrevista**

### **1. Nombre completo y ocupación.**

Olga Marta Vargas Luna, contadora y agricultora

### **2. ¿Cuál es el puesto que desempeña dentro del comité comunal de Quebrada Grande?**

Presidenta de la Asociación de Mujeres Quebrada Grande y la presidenta en la Asociación de Agricultores Santa Lucia, en Quebrada Grande

### **3. ¿Me podría brindar una reseña histórica de Quebrada Grande como pueblo/comunidad?**

La comunidad de Quebrada Grande se encuentra en una zona de tradición agrícola, como ha sido común en estos asentamientos conformados por el INDER. Está integrada por 54 parcelas en un promedio de 4 hectáreas cada una.

Por otro lado se ha venido trabajando alternativas productivas enfocadas al desarrollo de proyectos en la comunidad, dirigidos principalmente a la producción agrícola y el Turismo Rural. El proceso de industrialización ha sido contemplado pero se ha abordado con cierta timidez. El INA es la institución que ha abordado el tema y ha realizado capacitaciones prácticas en la comunidad, demostrando las potencialidades de los productos que se pueden obtener.

El asentamiento campesino de Quebrada Grande, dispone del recurso agua en la cantidad y la calidad adecuada, la electricidad en todas las parcelas, caminos internos, 119 hectáreas de bosque primario y secundario

Además, diferentes fuerzas vivas, entre ellas la iglesia católica, la escuela, el comité de deporte.

- 4. En algunas ocasiones visite el lugar y se encontraban realizando festejos comunales, ¿Me podría indicar si existe alguna fecha establecida para la celebración de estos? y ¿cuáles son las actividades realizadas que puedan ser un atractivo para el turista?**

Generalmente se hace una celebración de festejos el 14 de febrero y hay celebraciones varias veces al año sin fechas específicas.

En cuanto a los atractivos para el turista, la comunidad cuenta con un área de bosque con senderos, un mirador, una catarata, muchas especies tanto de flora como la fauna. También está el Rio Toro que tiene aguas medicinales con azufre y con playones de arena y grandes pozas para disfrutar.

- 5. Al ser una comunidad en crecimiento, ¿Tiene conocimiento de próximas mejoras a las vías de acceso y lugares recreativos (Plaza de deportes, elaboración de centros de juegos para niños, salón comunal, etc.)?, además, ¿sabe de proyectos que por escasez de recursos, tiempo de desarrollo u otorgamiento de permisos se encuentren pendientes de realización por parte del comité/municipalidad?**

A la fecha se han hecho mejoras a las vías de acceso como lo es la ruta nacional que atraviesa la comunidad y está en proyecto con la municipalidad para las mejoras a los caminos internos.

- 6. Dentro de los alrededores de la comunidad existe una reserva de vida silvestre, ¿Tiene conocimiento de leyes que regulen el ingreso de turistas o público en general a esta?**

Al día hoy esta Reserva de Bosque pertenece al MINAE, pero es cuidada por los integrantes de la comunidad y no tiene restricción.

- 7. Según lo observado, actualmente el lugar no ha sido explotado turísticamente, ¿Conoce de alguna ley que impida el otorgamiento de permisos para desarrollar actividades turísticas en Quebrada Grande?**

No

**8. Se conoce de un proyecto de pesca de tilapia que existía en la zona el cual era administrado por las mujeres de la comunidad, ¿me podría dar una pequeña reseña histórica de este?**

Fue un proyecto muy exitoso, se recibió un proyecto con dos estanques para tilapia, con 800 tilapias en total, un patio con cuatro postes. Al cabo de seis años la Asociación de mujeres tenía todo proyecto desarrollado muy exitoso, con las divisiones en los estanques, se construyó una planta de destace de tilapia, se construyó un rancho con batería de servicios, cocina grande, bodega. Allí las mujeres vendían tilapia fresca y tilapia cocinada. Se realizaban actividades recreativas y se recibía turismo nacional y extranjero. Pero con la mala suerte de la Asociación de mujeres que trabajaron un proyecto en terreno ajeno, al final la comunidad en conjunto con la Junta Directiva de la Asociación de Agricultores hace dos años tomaron la decisión de quitarles el proyecto a las Mujeres para trabajarlo Ellos (la comunidad con la Junta). Pero al día de hoy todo está en abandono total, las instalaciones deterioradas, los estanques llenos de maleza y charral. Al llegar una nueva Junta Administrativa a la comunidad, estamos en proceso para retomar de nuevo el proyecto de las tilapias y sacar provecho de lo que queda, hacer mejoras, y llevarlo adelante para el beneficio comunal.

**9. En su opinión, ¿Que atractivos turísticos posee Quebrada Grande?**

Como le mencione antes, está el bosque que es una experiencia maravillosa hacer el recorrido de los senderos, también el Rio Toro, las personas son agradables y buen trato, las historias de los adultos, los juegos tradicionales, las diferentes siembras de agriculturas, la diferente belleza escénica que hay desde que llegas hasta el final del Asentamiento.

**10. Se sabe de turistas (estudiantes) que visitan la zona para hacer estudios dentro de la reserva, ¿me podría indicar con que regularidad se atiende a este tipo de turistas y que tipo de actividades realizan?**

En este momento no han venido, pero La Asoc. De Mujeres recibía todos los años grupos de la Universidad Nacional.

**11. En su opinión ¿Qué tipo de beneficios atraería a la comunidad la elaboración de cabañas turísticas en Quebrada Grande?**

Muchos por que se generaría mano de obra local, ingresos económicos a las familias, al comercio, habría intercambio de culturas, daríamos a conocer lo nuestro y mucho más.

### Anexo 3. Cotizaciones juego de comedor

**siman.com**

BUSCAR


---

TECNOLOGÍA LINEA BLANCA ELECTRODOMÉSTICOS DEPORTES MUEBLES HOGAR LIBRERÍA NIÑOS BEBÉS ELLOS ELLAS BELLEZA ACCESORIOS

E-BOUTIQUES ÓPTICA REBAJAS CLUBES CERTIFICADOS DE REGALO

---

Comedor 4 personas rectangular fue añadido a Tu Carretilla.

Nombre del producto	Cantidad	Subtotal	Quitar
 <p><b>Comedor 4 personas rectangular</b>            € 175,000.00            100908709  <a href="#">Modificar</a></p>	<input type="text" value="1"/> ↻	€ 175,000.00	✕
<div style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">Códigos de descuento ▾</div> <div style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px;">Calcula el costo de envío ▾</div>		Subtotal	€ 175,000.00
		Total	€ 175,000.00





**Comedor Orbital tinte oscuro**

---

**Precio: 175000**  
Peso:0

Cantidad:

AÑADIR AL CARRITO

 € 175000 IR A CARRITO

CONSULTAR

## Anexo 4. Cotizaciones camarote

**INNOmuebles**

Categorías ▼ Ingrese nombre de modelo

**HOT!** **NEW**

INICIO DORMITORIO MUEBLES DE SALA **COMEDOR** OFICINA TERRAZA SOBRE NOSOTROS CONTACTO

### CARRO DE LA COMPRA

	Nombre de Producto		Precio por unidad
	Camarote Metal/Madera Fecha aproximada de entrega 19/1/2018 - 23/1/2018	Editar	€ 210 900,00

**RC MUEBLES**





### Camarote rústico talla

**Precio: 155000**

Peso:0

Cantidad:

**AÑADIR AL CARRITO**

 € 175000 IR A CARRITO

## Anexo 5. Cotización toallas de mano

INICIAR SESIÓN | REGISTRO 

# siman.com

BUSCAR 

---

TECNOLOGÍA LINEA BLANCA ELECTRODOMÉSTICOS DEPORTES MUEBLES HOGAR LIBRERÍA NIÑOS BEBÉS ELLOS ELLAS BELLEZA ACCESORIOS

E-BOUTIQUES ÓPTICA REBAJAS CLUBES CERTIFICADOS DE REGALO

---

Nombre del producto	Cantidad	Subtotal	Quitar
 <p>Toalla facial blanco/beige unique            € 1,900.00            101032063  <a href="#">Modificar</a></p>	<input type="text" value="1"/> 	€ 1,900.00	
<p>Códigos de descuento </p> <p>Calcula el costo de envío </p>		<p>Subtotal</p> <hr/> <p>Total</p>	<p>€ 1,900.00</p> <hr/> <p>€ 1,900.00</p>

## Anexo 6. Cotización licuadora

INICIAR SESIÓN | REGISTRO 

# siman.com

BUSCAR 

---

TECNOLOGÍA LINEA BLANCA ELECTRODOMÉSTICOS DEPORTES MUEBLES HOGAR LIBRERÍA NIÑOS BEBÉS ELLOS ELLAS BELLEZA ACCESORIOS

E-BOUTIQUES ÓPTICA REBAJAS CLUBES CERTIFICADOS DE REGALO

---

Nombre del producto	Cantidad	Subtotal	Quitar
 <p>Licuadora 2 velocidades            € 15,900.00            451245300002  <a href="#">Modificar</a></p>	<input type="text" value="1"/> 	€ 15,900.00	
<p>Códigos de descuento </p> <p>Calcula el costo de envío </p>		<p>Subtotal</p> <hr/> <p>Total</p>	<p>€ 15,900.00</p> <hr/> <p>€ 15,900.00</p>

## Anexo 7. Cotización olla arrocera

INICIAR SESIÓN | REGISTRO 

# siman.com

BUSCAR 

---

TECNOLOGÍA LINEA BLANCA ELECTRODOMÉSTICOS DEPORTES MUEBLES HOGAR LIBRERÍA NIÑOS BEBÉS ELLOS ELLAS BELLEZA ACCESORIOS

E-BOUTIQUES ÓPTICA REBAJAS CLUBES CERTIFICADOS DE REGALO

---

Nombre del producto	Cantidad	Subtotal	Quitar
 <p><b>Arrocera de 6 tazas</b>            ₡ 16,900.00            100450425  <a href="#">Modificar</a></p>	<input type="text" value="1"/> 	₡ 16,900.00	
<p>Códigos de descuento </p> <p>Calcula el costo de envío </p>		<p>Subtotal</p>	₡ 16,900.00
		<p>Total</p>	₡ 16,900.00

## Anexo 8. Cotización cama matrimonial



---



**Cama rústica matrimonial Egipcia**

---

Descripción:  
 Cama rústica matrimonial con diseño tallado único fabricada con madera pino chileno. Colchón no incluido.

---

Medidas: Matrimonial estándar: 140cm x 190cm

---

**Precio: 115000**  
 Peso: 0

Cantidad:







## Factura proforma

Razón Social maqitra 2003 s.a

Fecha 19/09/2017

Cédula Jurídica 3-101-947614

N° proforma

Teléfono 22385088

Correo electrónico paseodelasflores@cienda

Dirección mall paseo de las flores

Nombre del cliente NATALIA CORDOBA

Teléfono 60079381

Correo electrónico ncordova@ternium.com

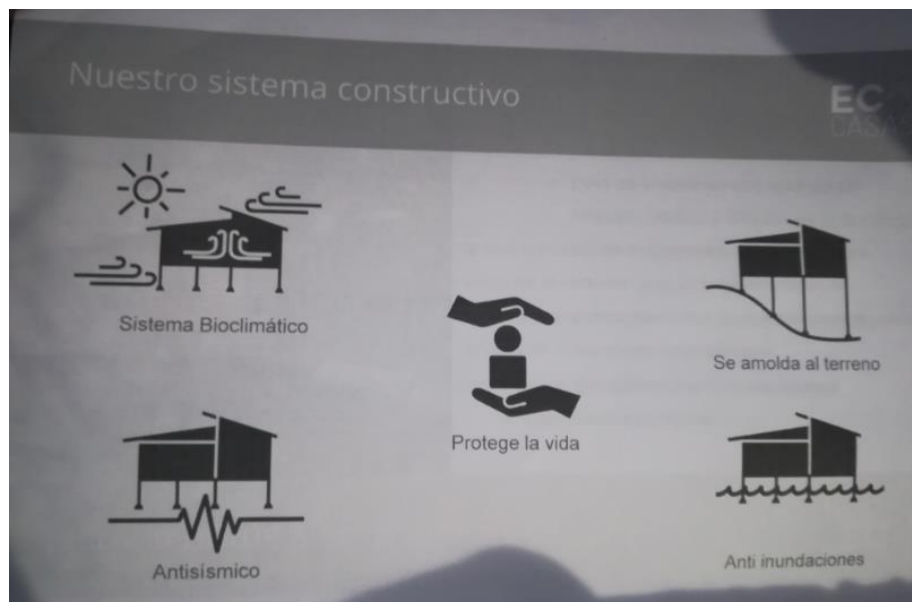
reporte1

Cantidad	Código	Descripción	Precio lvi	Total
2	3015084	vajilla 12 pzs	5600	11200
2	373651	jarra/8 vasos	6900	13800
2	3015145	set de cubiertos	9900	19800
2	3015134	set de cubiertos para bbq	27900	55800
4	3002533	papelera 12 lts	8790	35160
2	3011708	juego de sábanas	15500	31000
4	3008038	almohada	5400	21600
				0
			<b>Total Cotizado</b>	<b>188360</b>


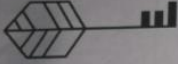
\* Este precio es válido por 30 días  
 \* Esta proforma no tiene valor fiscal  
 \* En caso de pago con cheque, la mercadería será entregada hasta la confirmación del dinero en nuestra

Observaciones:


### Anexo 11. Cotización construcción de cabañas




## ¿Por qué nosotros?

Aplicamos una filosofía de construcción llave en mano, con estrictos estándares de calidad.





Somos un grupo de profesionales de amplia experiencia, con certificaciones internacionales en Gestión de Proyectos Verdes, PMP y GPM-b  
 Estamos inscritos al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos



Utilizamos sólo materiales de excelente calidad, en el caso de las maderas son impregnadas al vacío contra plagas y hongos.

## Materia prima y acabados de calidad

- Pino grado estructural:
  - Certificado como proveniente de plantaciones sostenibles.
  - Grado estructural #1 y #2, secada al horno y con un 19% de humedad máxima.
  - Madera 100% tratada al vacío contra insectos, hongos y agentes de degradación
  - Libre de sustancias nocivas para los habitantes.
- Acabados premium de marcas reconocidas

## Supuestos del proyecto

EC  
CASA

- Se asume que el terreno a construir es de fácil acceso para vehículos de carga.
- Se asume que el terreno cuenta con servicios de electricidad y agua potable.
- Se asume que el suelo de terreno a construir es capaz de soportar adecuadamente el peso de la obra sin requerir de sustitución ni trabajos de cimentación adicional.
- Se asume que la topografía del terreno permite la construcción de la obra sin requerir movimientos de tierra.

## La presente estimación contempla:

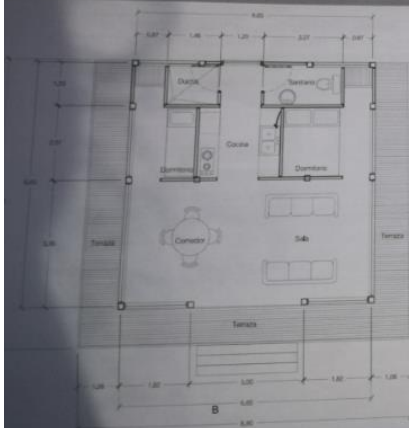
EC  
CASA

- Visita técnica.
- Un estudio de suelo.
- Planos.
- Gestión de permisos de construcción.
- Dirección de obra.
- Cimentación de diamantes de concreto con pines hincados hasta 1.5 m de profundidad o placas aisladas de hasta 60x60cm y 60cm de profundidad.
- Construcción, estructura en acero y paredes exteriores en madera de pino 100% tratada grado estructural.
- Paredes doble forro, pino en el exterior y en el interior en gibson.
- Cielo raso artesonado en tablilla de pino.
- Ventanería con marco de aluminio color bronce.

## La presente estimación contempla:

- Piso de madera tipo deck.
- Losa sanitaria American Standard.
- Grifería American Standard. ✓
- Mueble de cocina con sobre de madera.
- Closets tipo hogan con puertas.
- Tubería de agua caliente con un calentador de paso de 12 mil watts.
- Tanque séptico y sistema de drenajes.
- Puertas de pino.
- Cerrajería Yale.
- Iluminación LED Sylvania

## Estimado Inicial



### Modelo Recreo

Área total: 65 m<sup>2</sup>

Distribución:

- 2 habitaciones
- 1 baño completo
- Cocina
- Sala
- Pilas
- Terraza

**Precio de lista: \$ 51.200**

Estimado de lista válido por 30 días

**Precio de Oferta: \$ 49.700**

Oferta válida hasta el 30 de septiembre 2017\*

\*Reserve con tan solo \$500 y mantenga el precio de oferta hasta Diciembre del 2017.



## Anexo 12. Cotización construcción de piscina



San José, 12 de octubre del 2017

### COTIZACIÓN No 121017A-1

Estimada Señora: Natalia Córdoba  
Ubicación: San Carlos, Alajuela  
Categoría: Piscina residencial

A continuación describimos la cotización que sometemos a su consideración:

PISCINA	DESCRIPCIÓN
FORMA ARQUITECTONICA	RECTANGULAR
LARGO	5.20 M
ANCHO	3.20 M
AREA	16,64 m <sup>2</sup>
PERIMETRO	16.80 m
PROFUNDIDAD	1.30 M.
VOLUMEN DE AGUA EN GALONES	5, 711 G
G.P.M ( galones por minutos ) en 6 Horas	16 GPM

#### 2).Especificaciones de Piscina (Obra Civil)

- La colocación es de armadura de piso, en varilla #3 será a cada 20 cm en ambas direcciones según diseños en área de Piscina.
- La losa de piso será de 20 cm de espesor con una resistencia de 210 kg/cm<sup>2</sup>. Chorro de losa en concreto premezclado.
- Colocación de vigas a cada 3 metros máximo (Según Planos estructurales)
- Construcción de viga corona Horizontal de 0,50 cm con varilla, Aro #3. (Acera de Piscina)
- El bloques será de 20 x 20 x 40 clase A .En cada celda se colocará una varilla # 3 y cada uno de los bloque serán rellenos.
- Repellos interiores y canto redondo en perímetro del piso.
- Aplicación de impermeabilizante Maxi Seal de Intaco y repello en ambas caras de las paredes.
- Colocación total de la red mecánica de acuerdo a diseño (especificación SDR 17/3CH 40 / Pegamento Wet Dry Lanco).
- Pruebas de Presión al Sistema Mecánico de las Piscinas.
- Pruebas de llenado en la Obra Gris de las Piscinas.




### 3).Especificaciones de Proyecto (Acabado Interno).

Descripción Acabado Interno	
<p>Marca Reviglass Fabricación Española. Presentación en paneles de 33 x 33 cm Formato 2.5 x 2.5 cm, empapelado 100 % Resistente a los químicos.</p>	
	

Nota importante: También ofrecemos la cerámica con puntas PVC por \$ 2 adicionales x m<sup>2</sup>

### 4).Especificaciones de Proyecto (Acabados Exteriores)

Descripción Acabado Exterior	En tono gris o marfil.
<p>Acabado de Borde Perimetral. ( Sobre Viga Corona) Material Fabricado con Polvo de Piedra Nicoya, con base en una mezcla cementicia y preparado con aditivos para obtener una mejor adherencia y comportamiento ante las condiciones de interperie.</p>	

### 5) Especificaciones de Equipo de Piscina Adultos

PERIODO DE RECIRCULACION: 3 horas diarias.

- 1 Combo Pentair 40 gpm bomba Dynamo 1hp
- 2 Parrillas de Fondo.
- 4 Boquillas de Retorno de pared.
- 1 Boquilla de rebalsé.
- 1 Boquilla de llenado.
- Válvulas de 3 Vías Praher.
- Válvulas de 2 Vía Praher
- 1 Clorinador Automático Pentair R320.
- 3 Sacos de Arena Sílica (50 lbs c/u).
- 1 Skimmer Pentair 320 fw 2' slp 40 m<sup>2</sup>.





#### 6) Especificaciones del Equipo de Iluminación (Piscina)

- 1 Foco piscina 300 w 12v plato plástico blanco 7.5 ft cable
- 1 nicho para foco
- 1 Transformadores 300W a 12 V PX300 Intermatic.
- 1 Cajas de Conexión Registro Eléctricas.

#### 7) Especificaciones de Equipo de Limpieza.

- 1 Barra Telescópica 8 - 15
- 1 Manguera para Aspirar 25FT.
- 1 Aspiradora Flexible 8 Ruedas.
- 1 Cepillo 18" Cuerdas plásticas.
- 1 Recolector en Bolsa
- 1 Kit de Pruebas 2 reactivos.



El costo Total del Proyecto en materiales, acabados, equipos y mano de obra es de \$ 18,250 USD

#### 8) Notas Importantes.

- La obra se construirá bajo los parámetros del Código Sísmico de Costa Rica, la constructora dará una garantía de 5 años para la PISCINA.
- Nota importante, requeriremos acceso libre y terrestre para nuestros trabajadores al sitio de la obra, durante todo el período de Construcción, a efecto que puedan ingresar todos los materiales, equipos y maquinaria de construcción, accesorios, vehículos y cualquier objeto para realizar la obra contratada.
- El cliente deberá suministrar el agua necesaria durante el proceso constructivo y para el llenado final de la piscina, así como la carga eléctrica necesaria al pie de la obra para la Conexión de los Equipos de Construcción.

#### 10) Garantías.

- No incluimos dentro de esta garantía de obra civil:
  - 1) Los daños manifestados en la misma por sismos de gran magnitud que lleguen a ser considerados por las autoridades nacionales como colapsos, terremotos o desastres naturales ya que exceden lo establecido por el CFA de Costa Rica.
- Ni daños por consecuencia directa de las variaciones en la composición de los suelos o alteraciones indirectas en el área de la piscina por niveles de propiedades vecinas, ausencia de canalizaciones de agua, drenajes o cajas de registros).
- Los equipos mencionados cumplen con los requerimientos técnicos de las obras cotizadas a sí mismos son fabricados y certificados bajo los estándares de calidad internacionales. Se extiende un año de garantía para el equipo instalado cubriendo específicamente desperfectos en su manufactura o ensamblaje. La misma no comprende los daños causados por descargas eléctricas sobre voltaje de la en línea de alimentación eléctrica, negligencia, intervención de personal no capacitado, caso fortuito, daños intencionales, ni daños o deterioro producido



por el uso normal de las cosas o el consecuente deterioro por el transcurso del tiempo.

- Los acabados internos quedarán excluidos de esta garantía por los daños producidos por la caída de objetos pesados o materiales que puedan detonar algún tipo de reacción a nivel físico (textura o tono) que sufra la obra tanto estando vacía como con agua; o la intervención de personal no capacitado químicamente para su respectiva operación (PH CL).
- La vida útil del material de fraga dependerá del balance en el factor de dureza cálcica que mantenga el agua (rango sugerido 200-400 ppm) y no está cubierto por esta garantía.
- Nota importante, requeriremos acceso libre y terrestre para nuestros trabajadores al sitio de la obra, durante todo el período de Construcción, a efecto que puedan ingresar todos los materiales, equipos y maquinaria de construcción, accesorios, vehículos y cualquier objeto para realizar la obra contratada.
- El cliente deberá suministrar el agua necesaria durante el proceso constructivo y para el llenado final de la piscina, así como la carga eléctrica necesaria al pie de la obra para la Conexión de los Equipos de Construcción.

#### 11) Trabajos no Contemplados.

- No incluye excavación.
- No Incluye el acarreo de la tierra o material resultante del movimiento de tierra.
- No incluye sustitución ni compactación de suelos, ya que se desconocen sus capacidades de soporte por m<sup>2</sup> y calidades en el área de la obra, Piscinas Atlantik Ltda., adicionalmente puede cotizar este rubro conociendo las condiciones de los suelos por medio de un estudio de los mismos.
- No se incluye el uso de rompedores, dinamita o similar, que resulten necesarios en el caso de aparición de material rocoso.
- No incluye cuarto de máquinas.
- No incluye la acometida al cuarto de máquinas. (Sistema de alimentación el eléctrica)
- Trabajos de Jardinerías.
- Prevista de iluminación externa, ni traslado de tuberías que puedan aparecer durante el proceso de Construcción.
- Ni movimientos de Tanques Sépticos.
- No incluye rampa de acceso.
- Otros trabajos no mencionados en este presupuesto.



12) Tiempos de Entrega.

La duración del Proyecto es de 6 a 7 semanas, sin contemplar contratiempos fortuitos ajenos a nuestra contratación.

13) Formas de Pago

- Con la firma de contrato el 20%.
- Inicio de la obra el 30%.
- Chorro de la losa de piscina 20%.
- Obra gris terminada 20%.
- Finalizada la obra el restante 10%.

*Luis Rojas Vásquez.*

*Director de Proyectos.*

*CPO-452004 Certified Pool/Spa Operator.*

*Certification by the National Swimming Pool Foundation.*

Santa Ana, Plaza Lindero, Local #2 al frente del Banco Davivienda.  
San José, Costa Rica.  
Tel. (506) 2203- 2858. (506) 8363- 6933, (506) 8343- 4457, (506) 8366- 7136  
Fax (506) 2203-5702

### Anexo 13. Cotización póliza riesgos del trabajo



#### Informe de Cotización

#### SEGURO RIESGOS DEL TRABAJO

Fecha de cotización: 26/01/2018  
 Número de cotización: RT7869ZZZXBC  
 Nombre del asegurado directo: BERROCAL JIMENEZ GLENN  
 Identificación: 1-0999-0246

#### CONDICIONES DE ASEGURAMIENTO

Actividad económica: Alojamiento y servicios de comida      Actividad específica: Actividades de alojamiento para estancias cortas  
 Tipo de póliza: Sector privado      Subtipo de póliza: Permanente

#### Datos del Riesgo

Ocupación	Cantidad de trabajadores	Salario mínimo legal	Total salario mensual	Monto en salarios (*)
Administradores de empresas/negocios y profesionales de la mercadotecnia	1		¢473,642.47	¢473,642.47

\*Nota: El salario se ajustará al mínimo legal si se encuentra por debajo del monto establecido

#### PRIMA TOTAL

Concepto	Monto
Prima anual	¢105,834.00

Este documento únicamente constituye una cotización de seguro, la cual puede presentar alguna modificación de acuerdo con el análisis del riesgo que se realice. Cuenta con una vigencia de 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se genera la cotización.

## **Anexo 14. Requisitos para solicitud de certificado de uso de suelos**



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS  
Dirección de Ingeniería  
Calle Central-Avenida 2. Apdo. 13. 4400 Ciudad Quesada  
Tel: 2401-0953 / Fax: 2460-0393  
erwinca@munisc.go.cr / www.munisc.go.cr

### **Requisitos para Uso de Suelos, Desfogue Pluvial y Líneas de Construcción**

- Fotocopia de Plano Catastrado.
- Que la propiedad esté debidamente declarada.
- Propietario al día en el pago de tributos municipales.

### **Requisitos para Visado de Planos**

- Plano catastrado original o copia certificada.
- Fotocopia del plano de catastro sin reducir.
- Original de carta de disponibilidad de agua del acueducto local al que pertenezca.

**Anexo 15. Certificado de uso de suelos****MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS****DESARROLLO Y CONTROL URBANO**

Teléfono 2401-0953 / 2401-0954

**RESOLUCION DE CONSTANCIA****A QUIEN INTERESE**

D.I.C. C30685

El Departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de San Carlos, refiriéndose a la solicitud presentada por:

**GAS RAMIREZ MIRIAM MARIA DE LOS ANGE****Nombre****0401150060****Cedula**

en relación a su solicitud de: RESOLUCION MUNICIPAL

en la propiedad: CON FOLIO REAL 297744 002 Plano Castro: A\_0219792\_199

Ubicada: 100 S DE LA ESCUELA QUEBRADA GRANDE, PITAL

hace constar lo siguiente:

ESTA PROPIEDAD NO ESTA DENTRO DEL PLAN REGULADOR DE CIUDAD QUESADA, PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA SE DA VISTO BUENO, DEBIENDO CUMPLIR CON EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES EN LO QUE AL USO SE REFIERE, CUMPLIR CON LAS NORMAS DEL MINISTERIO DE SALUD Y CON LA LEY 7600 Y SIN PERJUICIO DE LO QUE DISPONGA LAS DEMAS INSTITUCIONES VINCULADAS AL PROYECTO.

- > Se extiende la presente a solicitud del interesado, a los 14 días del mes de Setiembre 2017
- > Esta constancia tiene validez por 1 año.



**Alexander Rodríguez Corella**  
Asistente  
Dirección de Urbanismo

**Anexo 16. Constancia municipalidad de San Carlos**

**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**  
**DESARROLLO Y CONTROL URBANO**  
Teléfono 2401-0953 / 2401-0954  
**SOLICITUD DE CONSTANCIA**

Solicitud: C30685

Fecha Solicitud: 13/09/2017

Tipo de Solicitud: RESOLUCION MUNICIPAL

**Datos de la Propiedad**

Tipo Finca: CON FOLIO REAL    Finca: 297744    Derecho: 2  
Propietario: 0401150060    VARGAS RAMIREZ MIRIAM MARIA DE LOS ANGEL  
Distrito: PITAL  
Plano Catastral: A\_0219792\_199  
Dirección: 100 S DE LA ESCUELA QUEBRADA GRANDE, PITAL

**Datos del Solicitante**

Cédula: 0401150060  
Nombre: VARGAS RAMIREZ MIRIAM MARIA DE LOS ANGELES

**Observaciones**

CONSTRUCCION

Estado de Solicitud    SOLICITUD

Recibido por: VILLOBOS M. MARGARITA



## Anexo 17. Requisitos para la solicitud de permiso de construcción



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS  
 Dirección de Ingeniería  
 Calle Central-Avenida 2. Apdo. 13. 4400 Ciudad Quesada  
 Tel: 2401-0953 / Fax: 2460-0393  
 erwinca@munisc.go.cr / www.munisc.go.cr

### REQUISITOS PARA PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Los planos de construcción correspondientes a viviendas, edificios, estructuras, anexos, adaptaciones, reparaciones, demoliciones, movimientos de tierra, excavaciones y levantamientos deberán cumplir con las regulaciones estipuladas en la Ley de Construcciones N° 833 y su Reglamento, publicado en La Gaceta N°56, Alcance N° 17, del 22 de Marzo de 1983.

1. Presentar constancia de estar al día con los impuestos municipales y declaración del dueño o dueños de la propiedad
2. Copia de escritura o un estudio literal de la propiedad donde se pretenda construir.
3. En caso de que el o la solicitante o dueño(a) de la propiedad sea una persona jurídica deberá adjuntar certificación de la personería y cédula del o la representante legal.
4. Si el o la solicitante no es dueño(a) de la propiedad o la propiedad está inscrita en varios derechos (dueños(as)), deberá presentar autorización de las o los otros dueños(as) de derechos autenticada por un abogado(a).
5. Una copia del plano catastrado, el cual debe estar previamente visado por la Municipalidad, según lo establecido en el artículo N° 33 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N° 4240).
6. Dos juegos de planos constructivos aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, (Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663 y Ley de Construcciones N° 833 artículos 83 y 85). Tel. 2224-73-22 o 2253-43-03.
7. Visto bueno del Ministerio de Salud, de la oficina de Protección al Medio (si la construcción es vivienda menor a 500 m<sup>2</sup> el arquitecto responsable deberá firmar la declaración de Ministerio de Salud, las demás construcciones deberán traer sello en planos constructivos).

De acuerdo al lugar donde se ubica la propiedad, el área y tipo de construcción:

**Ciudad Quesada, 100m Norte del Hospital:** Quesada, Buena Vista y La Palmera. Tel. 2460-43-05.

**Florencia, antiguo Centro de Salud:** Florencia, La Tigra, Fortuna, Monterrey, Venado. Tel. 2475-70-02.

**Aguas Zarcas, 220m Este del B.C.R.:** Venecia, Pital y Aguas Zarcas. Tel. 2474-23-33.

**Santa Rosa, antiguo Centro de Salud:** Pocosol y Cutris. Tel. 2477-70-80.

**San José, costado Sur del Hospital San Juan de Dios:** Cuando la construcción excede a 300 m<sup>2</sup>. Tel. 2223-93-33.

8. Original constancia de la Póliza de riesgos de trabajo a nombre del o la solicitante extendida por el I.N.S. ubicado 125 mts Sur del Palacio Municipal o costado Sur de los Bomberos. Si el o la solicitante aporte póliza de contratista deberá venir refrendada por el I.N.S. mediante una nota, (Título IV de Código de Trabajo cuyo fundamento es la Ley de Riesgo de Trabajo N°6727).



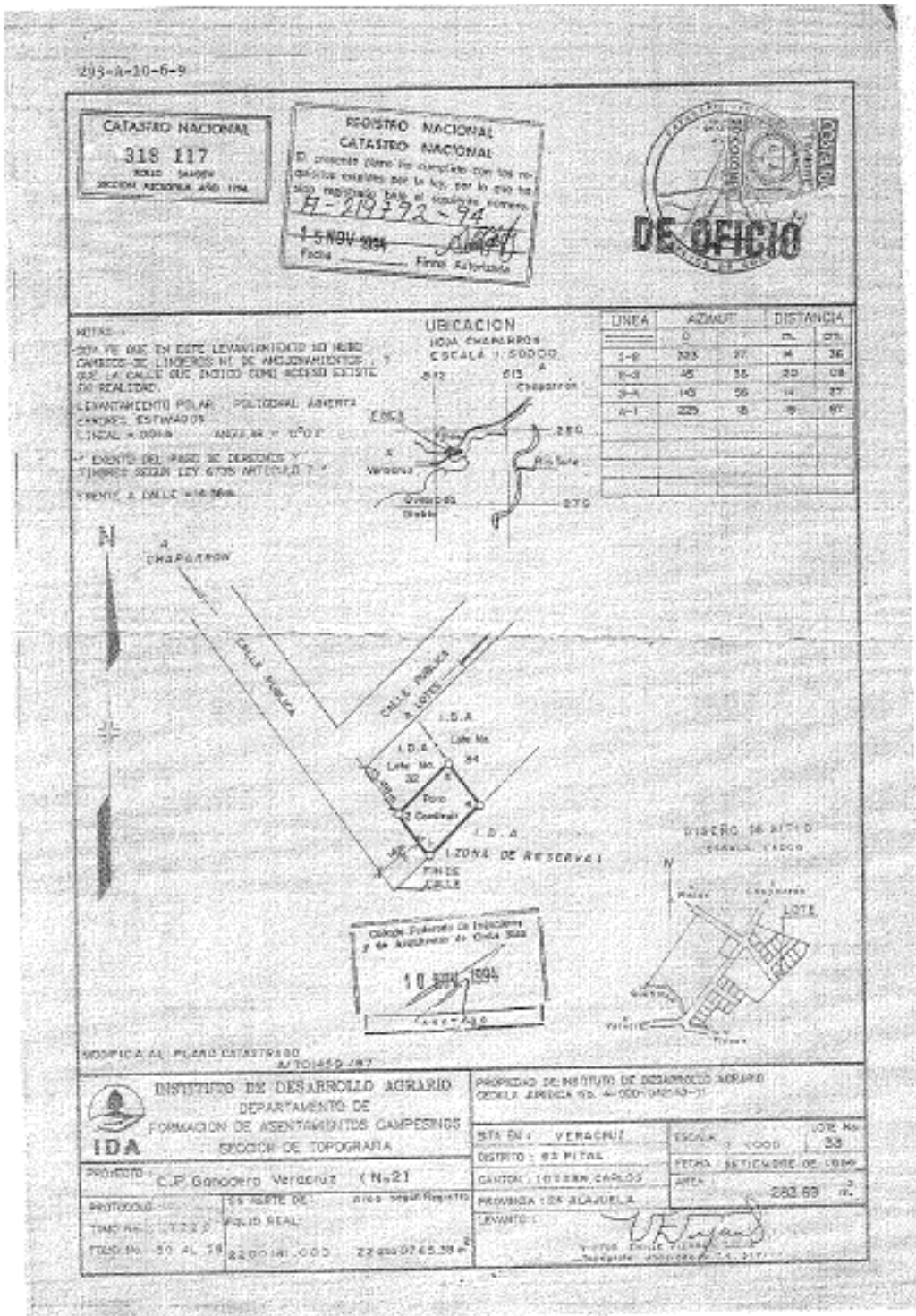
MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS  
Dirección de Ingeniería  
Calle Central-Avenida 2. Apdo. 13. 4400 Ciudad Quesada  
Tel: 2401-0953 / Fax: 2460-0393  
erwinca@munisc.go.cr / www.munisc.go.cr

---



9. Toda construcción deberá incluir un buzón postal o casillero de fácil acceso destinado a la correspondencia de los ocupantes o inquilinos, ( Ley 7768 art. 14).
10. Una copia de la declaración de interés social, en caso de que la construcción sea con el bono otorgada por ente autorizado.
11. Alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales. (Ley General de Caminos Públicos, N°5060) Tel. 2523-2000
12. Alineamientos en zonas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales, artificiales o acuíferos, revizados por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso que la propiedad este afectada, (Ley Forestal N°. 7575) Tel. 2222-69-28 o 2257-12-16.
13. En la región Fortuna, Arenal, declarada por la Comisión Nacional de Emergencia (CNE), como área de máxima, alta, media y baja peligrosidad debe solicitar el visto bueno ante dicha institución. Tel. 2210-28-18.
14. Alturas máximas de construcción en zonas diferidas como aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje, según la Dirección General de Aviación Civil, (Ley de Aviación Civil N° 5150)Tel.2220-39-39.
15. Viabilidad Ambiental emitida por la S.E.T.E.N.A.(Ley Orgánica del Ambiente N° 7554).Tel. 2225-58-45 o 2225-66-27.
16. Cumplir con todos los requisitos de la Ley 7600 (Ley de Igualdad de las Personas Discapacitas).
17. Visto bueno del Colegio de Ingenieros y Químicos en las obras de plantas de tratamiento, estaciones de servicio, centro de acopio, empacadoras, tratamiento de alimentos, entre otros.

**Nota: Si excede el área de construcción y modifica la distribución, debe necesariamente presentar nuevos planos de construcción, con su distribución y área real o rectificar los anteriores, esto debido a que la Ley y Reglamento de Construcciones así lo exige.**

Anexo 18. Plano catastrado



### Anexo 19. Formulario unificado solicitud de permiso sanitario de funcionamiento

		FORMULARIO UNIFICADO DE SOLICITUD DE PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO					
<b>A. INFORMACION RELATIVA AL ESTABLECIMIENTO Y ACTIVIDAD PARA LA CUAL SOLICITA PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO:</b> <i>(No dejar espacios en blanco, escribir claro de preferencia letra imprenta o de molde libre de tachaduras)</i>							
1	MOTIVO DE PRESENTACION	2	GRUPO DE RIESGO			3	CODIGO(S) CIU:
	1 ERA VEZ		A	B	C		
	RENOVACION						
4	TIPO DE ACTIVIDAD O SERVICIO						
	<input type="checkbox"/> MUNICIPAL : <input type="checkbox"/> ACCESORIA (S):						
5	NOMBRE COMERCIAL DEL ESTABLECIMIENTO, EMPRESA O NEGOCIO QUE SOLICITA PSF:						
6	PROVINCIA:	7	CANTON:		8	DISTRITO:	
9	DIRECCION EXACTA DEL ESTABLECIMIENTO (CALLE/AVENIDA Y OTRAS SENAS ESPECIFICAS):						
10	TELEFONOS:	11	N° DE FAX:		12	APDO. POSTAL:	
13	CORREO ELECTRONICO:						
14	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ACTIVIDAD O ESTABLECIMIENTO:				15	N° DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
16	TELEFONOS:	17	N° DE FAX :		18	APDO. POSTAL:	
19	CORREO ELECTRONICO:						
20	LUGAR O MEDIO DE NOTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ACTIVIDAD O ESTABLECIMIENTO:						
21	RAZON SOCIAL DE LA ACTIVIDAD O ESTABLECIMIENTO:				22	CEBULA JURIDICA:	
23	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INMUEBLE				24	N° DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	
25	TELEFONO:	26	N° DE FAX :		27	APDO. POSTAL:	
28	CORREO ELECTRONICO:						
29	LUGAR O MEDIO DE NOTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INMUEBLE						
30	N° TOTAL DE EMPLEADOS:		31	N° HOMBRERES:	N° MUJERES:	32	No. TOTAL DE OCUPANTES:
33	HORARIO DE TRABAJO (APERTURA Y CIERRE):			34	HORARIO DE ATENCION DE USUARIOS:		
35	AREA DE TRABAJO EN METROS CUADRADOS :						
36	DESCRIPCION DE LOS SERVICIOS OFERTADOS : ( Ver instrucciones al dorso usar hojas adicionales si es necesario):						
37	FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ACTIVIDAD O ESTABLECIMIENTO:			AUTENTICACION:			
<b>B. LOS SIGUIENTES ESPACIOS SON DE USO EXCLUSIVO DEL MINISTERIO DE SALUD ( Deben llenarse conforme lo señala el instructivo).</b>							
38	FECHA DE RECIBIDO DE SOLICITUD:		39	NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE RECIBE LA SOLICITUD:			
40	SELLO		41	N° DE SOLICITUD:			
<b>C. REQUERIMIENTOS DE LA SOLICITUD</b>							
1. DECLARACION JURADA, SOLO EN CASO DE SOLICITUD POR PRIMERA VEZ ( )							
2. COPIA COMPROBANTE DE PAGO DE SERVICIOS ( )							
3. COPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD, SOLO EN CASO DE SOLICITUD POR PRIMERA VEZ O PARA RENOVACION EN CASO DE HABER VENCIDO ( )							
4. CERTIFICACION REGISTRAL O NOTARIAL DE LA PERSONERIA JURIDICA VIGENTE, SOLO EN CASO DE SOLICITUD POR PRIMERA VEZ ( )							
<b>D. USO EXCLUSIVO PARA ACTIVIDADES DEL GRUPO C:</b>							
Para las actividades del Grupo C, el presente formulario con la debida firma del funcionario que recibe la solicitud y sello de la DARS, constituirá el Certificado de Permiso de Funcionamiento.			 <b>PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO:</b> FECHA: _____ Tiene validez de _____ años. Fecha vencimiento: _____ <b>SELLO</b> NOMBRE Y FIRMA : _____ / _____ (Funcionario que recibe la solicitud)				

## Anexo 20. Instructivo para llenar la solicitud de permiso sanitario de funcionamiento

### INSTRUCTIVO PARA LLENAR LA SOLICITUD DE PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO (PSF)

Casilla N°1 Motivo de presentación: Marcar con una "X" la Casilla correspondiente:	<b>Solicitud PSF por primera vez:</b> Aplica para establecimientos, empresas o negocios que nunca han solicitado PSF, para aquellos que van a iniciar operaciones. <b>Renovación PSF:</b> aplica para todos los establecimientos, empresas o negocios a los cuales se les ha otorgado el PSF y se encuentra a un mes de su vencimiento.
Casilla N°2 Grupo de riesgo:	Marcar con una "X" la Casilla del grupo de riesgo al que pertenece la actividad, para la cual usted solicita PSF. (Ver Anexo No. 1 / tabla de clasificación de establecimientos y actividades según riesgo sanitario ambiental del presente Reglamento).
Casilla N°3 Código CIIU:	Anotar el número de código que la "Clasificación Industrial Internacional Uniforme" asigna a su actividad, usando como referencia el anexo 1 del presente Reglamento. Si existen varias actividades principales con distintos códigos CIIU, deberán indicarse todos estos.
Casilla N°4 Tipo de actividad o servicio:	Anotar el tipo de actividad principal (aquella actividad que se considera de mayor riesgo sanitario o ambiental según se señala en el Anexo No. 1 del presente Reglamento) que desarrolle dentro de su establecimiento. En caso de desarrollar otra (s) actividad (es) accesorio (s) (aquella actividad que se lleva a cabo en un establecimiento como complemento de su actividad principal, depende de esta última y pertenece al mismo propietario o representante legal), se deben señalar.
Casilla N°5 Nombre comercial del establecimiento, empresa o negocio que solicita PSF:	Anotar claramente el nombre comercial del establecimiento, empresa o negocio para el cual solicita el PSF.
Casillas N° 6, 7, 8:	Anotar de acuerdo a la división territorial existente, el número asignado a la provincia, cantón y distrito donde se ubica el establecimiento, empresa o negocio.
Casilla N°9 Dirección exacta del establecimiento (otras señas específicas):	Anotar claramente la dirección del local, señalando calles, avenidas, nombre del barrio y cualquier otra seña que permita ubicar correctamente el establecimiento, empresa o negocio.
Casillas N° 10, 11, 12, 13:	Anotar claramente los números telefónicos, fax, apartado postal y correo electrónico, con el fin de mantener una vía oportuna de comunicación con la empresa cuando las circunstancias lo ameriten.
Casilla N°14 nombre del representante legal de la actividad o establecimiento.	En caso de ser persona física debe anotar forma legible el nombre y apellidos del representante legal de la actividad o del establecimiento. Si es persona jurídica indicar el nombre y apellidos del representante legal.
Casilla N°15: Número de documento de identidad.	Anotar el número de documento de identidad vigente respectivo.
Casillas N° 16, 17, 18, 19:	Anotar claramente los números telefónicos, fax, apartado postal y correo electrónico del representante Legal de la actividad o establecimiento, con el fin de mantener una vía oportuna de comunicación con la empresa cuando las circunstancias lo ameriten.
Casilla N°20: Lugar o medio notificación del representante legal de la actividad o establecimiento.	Anotar en forma legible la dirección o medio para recibir notificaciones y cualquier otra seña que permita ubicar correctamente al representante legal de la actividad o establecimiento.
Casillas N° 21 Y 22 Razón social de la actividad o establecimiento	Anotar claramente la razón social de la actividad o establecimiento y el número de cédula jurídica.
Casilla N° 23 y 24 Nombre del representante legal del inmueble.	Anotar el nombre y apellidos, del representante legal del inmueble su N° de documento de identidad.
Casillas N° 25, 26 27 y 28:	Anotar claramente los números telefónicos, fax, apartado postal y correo electrónico del representante Legal del inmueble con el fin de mantener una vía oportuna de comunicación con la empresa cuando las circunstancias lo ameriten.
Casillas N° 29: Lugar o medio de notificación del representante Legal del inmueble.	Anotar en forma legible la dirección para recibir notificaciones y cualquier otra seña que permita ubicar correctamente al representante Legal del inmueble.
Casillas N° 30 y 31 Total de empleados por sexo	Anotar la suma total de trabajadores que laboren en el establecimiento, empresa o negocio, seguidamente anotar el número empleados según sexo.
Casilla N° 32 Número total de clientes u ocupantes	Indicar el número de personas que asisten al establecimiento en calidad de clientes o usuarios (aplica en caso de sitios de reunión pública o cualquier otro establecimiento donde se reúnan personas para recibir un servicio).
Casilla N° 33: Horario de trabajo (apertura y cierre):	Indicar la jornada laboral diaria, que incluya la hora de inicio y final de labores, por ejemplo: 1 turno de 8 horas, de 6am a 4pm.
Casilla N° 34: Horario de atención de usuarios:	Anotar la hora de inicio de atención a los usuarios y la hora en que finaliza. Cuando sea diferente al horario de trabajo.
Casilla N° 35 Área de trabajo en metros cuadrados :	Anotar el tamaño en metros cuadrados del local o establecimiento.
Casillas N° 36 Descripción de los servicios ofertados	Describir en forma detallada la oferta de servicios que prestara el establecimiento, indicar principalmente lo referente a procesos o procedimientos. (si el espacio no es suficiente puede hacerlo en hojas adicionales).
Casilla N° 37: Firma del representante legal de la actividad o establecimiento	En este espacio se debe consignar la firma del representante legal de la actividad o establecimiento. En caso de que no sea el representante legal de la actividad quien presente la solicitud, esta firma debe ser autenticada por un abogado.

## Anexo 21. Declaración jurada trámite de permiso sanitario



### DECLARACIÓN JURADA PARA TRÁMITES DE SOLICITUD DE PERMISOS SANITARIOS DE FUNCIONAMIENTO POR PRIMERA VEZ.

Yo: \_\_\_\_\_ con domicilio en Distrito \_\_\_\_\_ Cantón \_\_\_\_\_  
 Provincia \_\_\_\_\_ Calle/Avenida \_\_\_\_\_ u Otras señas: \_\_\_\_\_

Cédula Identidad o de residencia N° \_\_\_\_\_ En mi carácter de: ( ) Representante legal o Apoderado  
 ( ) Propietario ( ) Inquilino ( ) Otro (Especifique): \_\_\_\_\_ del establecimiento  
 denominado: \_\_\_\_\_, cuyas actividades que se realizan son: \_\_\_\_\_

Dirección del establecimiento: \_\_\_\_\_, cuya razón social  
 es: \_\_\_\_\_ con Cédula Jurídica N° \_\_\_\_\_, solicito sea otorgado el permiso que  
 señala la Ley General de Salud, a mi representada, para lo cual declaro bajo fe de juramento y que de no decir la verdad  
 incurro en perjuicio sancionado con pena de prisión según el Código Penal y consciente de la importancia de lo aquí  
 anotado, lo siguiente:

**Primero:** Que la actividad señalada en el formulario de solicitud del PSF que se realizará en el establecimiento  
 denominado \_\_\_\_\_ cumple con toda la normativa establecida para el caso en  
 concreto.

**Segundo.**—Que la información que contiene el formulario unificado que adjunto a esta declaración es verdadera.

**Tercero.**—Que en cumplimiento de lo establecido en los artículos 44, 74 y 74 bis de la Ley Constitutiva de la Caja  
 Costarricense de Seguro Social y el artículo 66 del Reglamento del Seguro Social, me comprometo a la inscripción como  
 patrono, trabajador independiente o en ambas modalidades dentro de los ocho días al inicio de la actividad. Asimismo  
 declaro estar al día en el pago de mis obligaciones con esa institución.

**Tercero bis.** —Que cumplo con lo establecido en la Ley N° 9028 del 22 de marzo de 2012 "Ley General de Control de  
 Tabaco y sus Efectos Nocivos a la Salud" y sus reglamentos (así adicionado el punto "tercer bis" anterior por el inciso a)  
 del artículo 61 del Reglamento a la Ley General de Control de Tabaco y sus Efectos Nocivos en la Salud, aprobado  
 mediante el decreto ejecutivo N° 37185-S de 26 de junio de 2012), y sus reformas.

**Cuarto.**—Que de conformidad con lo establecido en el Reglamento General para Autorizaciones y de Permisos Sanitarios  
 de Funcionamiento Otorgados por el Ministerio de Salud en su Artículo 9°, Condiciones Previas, mi representada cumple  
 con lo ahí solicitado y para ello suministro la siguiente información según corresponda:

- 1- Resolución Municipal de Ubicación N° \_\_\_\_\_ otorgada por la Municipalidad de \_\_\_\_\_, emitida  
 el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.
- 2- Contrato N° \_\_\_\_\_ asignado por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos a los planos constructivos.
- 3- Viabilidad (licencia) Ambiental N° \_\_\_\_\_ emitida por la SETENA, el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.
- 4- Oficio N° \_\_\_\_\_ de nota emitida por el Ente Administrador del Alcantarillado Sanitario indicando que acepta  
 el volumen y la calidad físico química de las aguas residuales del establecimiento que serán vertidas en el alcantarillado  
 sanitario, otorgada el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.
- 5- O Permiso de vertido N° \_\_\_\_\_ emitido por el MINAE que permita descargar aguas residuales al cuerpo de  
 agua \_\_\_\_\_ otorgado el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.
- 6- Mi empresa se encuentra inscrita en el Sistema de Información Empresarial Costarricense (SIEC), como micro,  
 pequeña o mediana empresa: \_\_\_\_SI \_\_\_\_NO.

## Anexo 22. Formulario de inscripción como patrono ante la CCSS



Caja Costarricense de Seguro Social  
Gerencia Financiera

### Solicitud de inscripción / Reanudación Patronal en la Caja Costarricense de Seguro Social PATRONO PERSONA FÍSICA

Fecha \_\_\_\_\_

Señores \_\_\_\_\_

Dirección de \_\_\_\_\_  
Caja Costarricense de Seguro Social  
Presente

Yo \_\_\_\_\_, con número de identificación \_\_\_\_\_, solicito la inscripción (  ), reanudación (  ) patronal en la Caja Costarricense de Seguro Social, por la actividad de \_\_\_\_\_ El centro de trabajo se ubica en \_\_\_\_\_

El nombre comercial del negocio es \_\_\_\_\_ y tiene el número telefónico \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, correo electrónico para recibir la planilla es: \_\_\_\_\_. La dirección o medio para notificaciones es \_\_\_\_\_

Localización (anotar número que indica el recibo de electricidad) \_\_\_\_\_. Los trabajadores que laboran a mi servicio son (Indicar el nombre y apellidos de los trabajadores tal como aparecen en el documento de identificación. En el caso de extranjeros que posean carné de asegurado, anotar como identificación el número de seguro social):


Nombre Completo	N° de identificación	Fecha de ingreso al trabajo	Ocupación	Salario	Horario

\*\* Si lo requiere puede adjuntar otras hojas a esta solicitud.

Firma del Patrono \_\_\_\_\_ Tel. Habitación y celular \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Domicilio del patrono \_\_\_\_\_

**NOTA: El trámite debe realizarlo el patrono o autorizar a otra persona mediante nota. El autorizado debe aportar copia del documento de identificación.**

## Anexo 23. Formulario de inscripción de póliza riesgos del trabajo

 <b>INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS</b> <b>SEGURO OBLIGATORIO DE RIESGOS DEL TRABAJO</b> <b>SOLICITUD DE SEGURO</b>		Póliza N° <input type="text"/>
<b>REGISTRO</b>	Este documento solo constituye una solicitud de seguro y no representa garantía alguna de que la misma será aceptada por el INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS, ni de que en caso de aceptarse, dicha aceptación concuerde con los términos solicitados en ella.	
	1. Fecha y hora: Día: <input type="text"/> Mes: <input type="text"/> Año: <input type="text"/> Hora: <input type="text"/>	2. Lugar: <input type="text"/>
	3. Tipo de trámite solicitado: <input type="checkbox"/> Emisión <input type="checkbox"/> Rehabilitación	
<b>DATOS DEL TOMADOR DEL SEGURO</b>	4. Tipo de identificación: <input type="checkbox"/> Cédula Jurídica <input type="checkbox"/> Cédula Física <input type="checkbox"/> DIMEX / DIDI <input type="checkbox"/> Pasaporte	
	5. Número de identificación: <input type="text"/>	6. Nacionalidad: <input type="text"/>
	7. Nombre o Razón Social: <input type="text"/>	
	8. Fecha de nacimiento o constitución de la sociedad: Día: <input type="text"/> Mes: <input type="text"/> Año: <input type="text"/>	9. Género: <input type="checkbox"/> Femenino <input type="checkbox"/> Masculino <input type="checkbox"/> No aplica
	10. Profesión u Ocupación: <input type="text"/>	
	11. Domicilio físico (por señas): <input type="text"/>	
	12. Provincia: <input type="text"/>	13. Cantón: <input type="text"/>
	14. Distrito: <input type="text"/>	15. Apartado postal: <input type="text"/>
	16. Fax o Facsímil: <input type="text"/>	
	17. Teléfonos: Celular: <input type="text"/> Domicilio: <input type="text"/> Oficina: <input type="text"/>	
18. Correo electrónico: <input type="text"/>		
19. Señale el medio por el cual desea recibir notificaciones del Seguro Obligatorio de Riesgos de Trabajo: <input type="checkbox"/> Correo electrónico <input type="checkbox"/> Fax o Facsímil <input type="checkbox"/> Apartado postal <input type="checkbox"/> Domicilio físico		
<b>MODALIDAD DEL SEGURO</b>	20. Seleccione la modalidad de seguro que desea suscribir (marque solo una opción):	
	<b>SEGUROS DE PERIODO CORTO (Estos seguros tienen una vigencia menor a un año)</b>	
	<input type="checkbox"/> RT-Construcción:	Exclusivo para asegurar a los trabajadores del Tomador, que laboran en la construcción. Solo la puede suscribir personas que no se dedican a la actividad de construcción.
	<input type="checkbox"/> RT-Cosechas:	Exclusivo para asegurar a los trabajadores del Tomador, que realizan labores de recolección de cosechas en épocas específicas del año.
	<input type="checkbox"/> RT-General:	Exclusivo para asegurar a los trabajadores del Tomador. No aplica para asegurar a los trabajadores de las construcciones.
	<b>SEGUROS PERMANENTES (Estos seguros tienen una vigencia igual o mayor a un año)</b>	
	<input type="checkbox"/> RT-Adolescente:	Exclusivo para asegurar al Tomador del seguro que trabaja de forma independiente. El Tomador debe ser una persona física mayor de 15 años y menor 18 años.
	<input type="checkbox"/> RT-Agrícola:	Exclusivo para asegurar a los trabajadores agrícolas (máximo 10 trabajadores) que laboran en la finca agrícola del Tomador.
	<input type="checkbox"/> RT-General:	Exclusivo para asegurar a los trabajadores del Tomador.
	<input type="checkbox"/> RT-Hogar:	Exclusivo para asegurar a los trabajadores de servicio doméstico (máximo 2 trabajadores) que laboran en la casa de habitación del Tomador. El Tomador debe ser una persona física.
<input type="checkbox"/> RT-Independiente:	Exclusivo para asegurar al Tomador del seguro que trabaja de forma independiente. El Tomador debe ser una persona física y debe estar inscrito como contribuyente en el Ministerio de Hacienda.	
<input type="checkbox"/> RT-Ocasional:	Exclusivo para asegurar a los trabajadores contratados por el Tomador para labores de mantenimiento doméstico ocasional en la casa de habitación o terreno del Tomador. Máximo 40 horas-hombre de trabajo por mes. El Tomador debe ser una persona física.	
<input type="checkbox"/> RT-Patrono-Asegurado:	Exclusivo para asegurar al Tomador del seguro y a sus trabajadores. El Tomador debe ser una persona física y debe estar inscrito como contribuyente en el Ministerio de Hacienda.	
Instituto Nacional de Seguros / Dirección Oficinas Centrales: Calles 9 y 9 Bis, avenida 7, San José / Apdo. Postal 10081-1000 Central telefónica 2287-6000 / Fax: 2243-7062 / Consultas: <a href="mailto:contactanos@ins-cr.com">contactanos@ins-cr.com</a> / Defensoría del Cliente: <a href="mailto:defensoriadcliente@ins-cr.com">defensoriadcliente@ins-cr.com</a> Consulte nuestra página Web: <a href="http://www.ins-cr.com">www.ins-cr.com</a>		





**INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS  
SEGURO OBLIGATORIO DE RIESGOS DEL TRABAJO  
PLAMILLA DE EMISIÓN**

Póliza N°

TI (1)	N° IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	TJ (2)	SALARIO MENSUAL	OCUPACIÓN
1	*				*		
2	*				*		
3	*				*		
4	*				*		
5	*				*		
6	*				*		
7	*				*		
8	*				*		
9	*				*		
10	*				*		
11	*				*		
12	*				*		
13	*				*		
14	*				*		
15	*				*		
16	*				*		
17	*				*		
18	*				*		
19	*				*		
20	*				*		
TOTAL DE TRABAJADORES						TOTAL DE SALARIOS:	

**Coeficiación:**

(1) Tipos de Identificación (TI): CN = Cédula Nacional, DU = DIMEX, NP = Número de Pasaporte, NT = Permiso de Trabajo

(2) Tipos de Jornada (TJ): TC = Tiempo Completo, TM = Tiempo Medio, OD = Ocasional contratado por días, OH = Ocasional contratado por horas


Declaro que la información aquí contenida es verídica, es completa y forma la base sobre la cual se fundamenta el Instituto para emitir el seguro que solicito. Conviengo que cualquier omisión o información falsa o inexacta puede causar el rechazo de cualquier reclamación y la nulidad del contrato. Asimismo entiendo que la falsedad u omisión de cualquier información podría resultar en un intento de fraude contra el Instituto.

Firma del Tomador del Seguro o Representante

Nombre completo, identificación y puesto del Representante  
(solo para personas jurídicas)

**Solo** los seguros del INSS tienen la garantía del Estado.

## Anexo 24. Formulario de inscripción de persona física en el Registro Único Tributario

						
Declaración de Inscripción en el Registro Único Tributario						
I. Identificación del obligado tributario						
Número identificación *			Nombre completo *			
II. Domicilio fiscal						
Electrificadora *		Número medidor/NISE/Contrato *		Otros:		
Provincia *:		Cantón *:		Distrito *:		
Barrio:		Calle:		Avenida:		
Latitud		Longitud		Otras señas *		
III. Datos de contacto del obligado tributario						
Teléfono fijo 1 *		Teléfono fijo 2	Teléfono móvil 1 *	Teléfono móvil 2	Número fax 1	Número fax 2
Apartado postal		Código postal		Correo electrónico 1 *		Correo electrónico 2
Redes sociales:						
IV. Datos de la actividad económica						
Fecha inicio *		Código actividad *		Descripción de la actividad *		
Detalle descripción de la actividad económica *						
Nombre comercial			Especialidad			
Autorizaciones Especiales						
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Solicitud para ser autorizado para imprimir comprobantes (facturas) <input type="checkbox"/></li> <li>* Solicitud para ser Comercializador Vehículos Usados <input type="checkbox"/></li> <li>* Solicitud para ser de Provedores Cajas Registradoras <input type="checkbox"/></li> </ul>						
Dirección de la actividad económica						
Provincia *:		Cantón *:		Distrito *:		
Barrio:		Calle:		Avenida:		
Teléfono fijo *		Otras señas *				
V. Datos generales de sucursales y/o agencias						
Nombre comercial o fantasía *				Fecha inicio *		
Dirección de la sucursal y/o agencia						
Provincia *		Cantón *		Distrito *		
Barrio		Calle		Avenida		
Teléfono fijo *		Otras señas *				
VI. Información de representante legal						
Número identificación *			Nombre completo *			
Dirección del representante legal						
Electrificadora *		Número medidor/NISE/Contrato *		Otros:	Fecha inicio *:	
Provincia *:		Cantón *:		Distrito *:		

Barrio:	Calle:	Avenida:
Teléfono fijo *		Otras señas *
Latitud	Longitud	Correo electrónico
<b>VII. Información de Apoderados</b>		
( ) Incluir		
Número identificación *		Apellidos y Nombre *
Dirección del Apoderado		
Provincia *:	Cantón *:	Distrito *:
Barrio:	Calle:	Avenida:
Teléfono fijo *		Otras señas *
Correo electrónico		
Tipo de certificación:	Notario Público	Digital
Fecha de emisión del Poder:		
<b>IX. Régimen tributario</b>		
Régimen tributario *:	Cierre fiscal *:	
<b>X. Clasificación</b>		
Impuestos ( X ):		
Renta	<input type="checkbox"/>	Ventas
Agente retención / Informante	<input type="checkbox"/>	Declarante
Impuestos específicos ( X ):		
Productos del Tabaco	<input type="checkbox"/>	Selectivo de consumo
Fondos de inversión	<input type="checkbox"/>	Salas de juego (casinos)
Bebidas alcohólicas	<input type="checkbox"/>	Bebidas envasadas sin alcohol
<b>XII. Metodo de Facturación (X)</b>		
Comprobante Preimpreso	<input type="checkbox"/>	
Auto impresor	<input type="checkbox"/>	
Caja Registradora	<input type="checkbox"/>	
Factura Electrónica (Emisor-Receptor Electrónico)	<input type="checkbox"/>	
Factura Electrónica (Receptor Electrónico)-No Emisor	<input type="checkbox"/>	
Factura Electrónica (Proveedores de sistemas gratuitos para la emisión de comprobantes electrónicos)	<input type="checkbox"/>	
Factura Electrónica (Emisor-Receptor Electrónico/Proveedores de sistemas gratuitos para la emisión de comprobantes electrónicos)	<input type="checkbox"/>	
Requisitos:		
a. Posee conexión a internet	<input type="checkbox"/>	
b. Cuenta con firma electrónica	<input type="checkbox"/>	
c. El sistema emite los respectivos archivos XML	<input type="checkbox"/>	
Tipo de Sistema:		
I. Desarrollo interno	<input type="checkbox"/>	II. Sistema de un Proveedor
III. Sistema gratuito de un Proveedor	<input type="checkbox"/>	IV. Sistema gratuito del Ministerio de Hacienda
<b>XIII. Presentación. Autorización de tercero y autenticación de firma</b>		
El suscrito obligado tributario/representante legal, autorizo a: _____		
Número de identificación: _____, para que realice el trámite de inscripción solicitado en esta Declaración D.1-148.		
Firma del obligado tributario o representante legal		N° celular o de documento identificativo
NOTA: La firma del obligado tributario o del representante legal, deben ser autenticadas, por abogado o notario.		
Autenticación:		Sello y Timbre
Firma del Abogado o Notario		
* Campos obligatorios por completar, dependiendo la gestión.		
<b>DE USO EXCLUSIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>		
Firma del Funcionario	Sello del RUT	Fecha de Recepción
Original Administración Tributaria	Copia Obligado Tributario	

Se declara bajo fe de juramento que los datos consignados en este formulario son ciertos, por lo que asumo las responsabilidades y consecuencias legales que correspondan en caso de falsedad, inexactitud, omisión.

Nuestros servicios son gratuitos

## Anexo 25. Formulario de solicitud de patente comercial



Municipalidad de San Carlos  
Departamento de Administración Tributaria  
Tel: 2401-0937, 2401-0929, 2401-0961.

**F-PAT-001-2016**  
**FORMULARIO DE SOLICITUD DE**  
**PATENTE COMERCIAL (Solicitudes Nuevas)**

Fecha: \_\_\_\_\_

**Nota:** Antes de completar este formulario leer el dorso del mismo

### 1-DATOS DEL O LA SOLICITANTE

Nombre de la o el Solicitante (Física o Jurídica): \_\_\_\_\_

Cédula (Física o Jurídica) N: \_\_\_\_\_

Domicilio fiscal: \_\_\_\_\_ Cédula: \_\_\_\_\_

Nombre de la o el representante legal, (en caso de Persona Jurídica): \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_ Celular: \_\_\_\_\_ Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Patrono: SI NO

### 2-DATOS DEL DUEÑO O DUEÑA DE LA PROPIEDAD

Nombre de la o el Propietario: \_\_\_\_\_

Nombre del representante legal, (en caso de sociedades): \_\_\_\_\_

Cédula (Física o Jurídica) N: \_\_\_\_\_

Permiso construcción N: \_\_\_\_\_ Edad de edificación: \_\_\_\_\_ N de Finca: \_\_\_\_\_ Plano N: \_\_\_\_\_

### 3-DATOS DE LA PATENTE

Nombre Comercial del Negocio o Local: \_\_\_\_\_

Se solicita patente para (actividad específica): \_\_\_\_\_

Dirección exacta del Local sitio en: \_\_\_\_\_

Distrito: \_\_\_\_\_ Otras Señas: \_\_\_\_\_

Edificio: \_\_\_\_\_ Piso: \_\_\_\_\_ Local: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

#### Declaración Jurada

Yo, de calidades antes mencionadas, apercibido de las penas con que se castigan los delitos de falso testimonio y perjurio, declaro bajo fe de juramento que la información que indico es verdadera.

Firmas: De la o el Solicitante: \_\_\_\_\_

Cédula N: \_\_\_\_\_

Todos nuestros trámites y Servicios son TOTALMENTE GRATUITOS

Cualquier consulta en Información-Plataforma de Servicios.

1º piso Municipalidad de San Carlos a los Teléfonos: 2401-0937, 2401-0929, 2401-0961.

**IMPORTANTE:**

Estos formularios están disponibles en la página de la Municipalidad de San Carlos, en la siguiente dirección:

<http://www.munisc.go.cr/Paginas/Visitantes/Documentos.aspx>

Juntos desarrollando el cantón

Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400 Ciudad Quesada / [www.munisc.go.cr](http://www.munisc.go.cr)



Municipalidad de San Carlos  
Departamento de Administración Tributaria  
Tel: 2401-0937, 2401-0929, 2401-0961.

**F-PAT-001-2016**  
**FORMULARIO DE SOLICITUD DE**  
**PATENTE COMERCIAL (Solicitudes Nuevas)**

**Municipalidad de San Carlos DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**  
**Requisitos Para la Solicitud de Patente Comercial (Solicitudes Nuevas)**

SEÑOR (A) SOLICITANTE: Conforme a lo estipulado en la Ley de Tarifas de Impuestos Municipales del Cantón de San Carlos Ley Nº 7773, artículo 1º y siguientes y el artículo 79 del Código Municipal, nadie podrá abrir establecimientos dedicados a actividades lucrativas o realizar comercio en forma ambulante sin contar con la respectiva Licencia Municipal.

Fecha: \_\_\_\_\_

**Requisitos Generales**

- Formulario de Solicitud de Patente Comercial. El cual debe ser firmado por la o el solicitante o su representante legal. La información declarada por el solicitante en el formulario tiene el carácter de declaración jurada, por lo que, si los datos son falsos, la pena impuesta es de tres meses a dos años de prisión, según el artículo 318 del código penal y sus reformas.
- Cédula de Identidad de la o el solicitante o del representante legal confrontado con el TSE. En caso de Persona Jurídica presentar copia de certificación de personería jurídica. Si es extranjero presentar copia de la cédula de residencia. (Documentos Vigentes)
- Timbre fiscal por 100 colones.

**Requisitos Internos**  
(Los otorga la Municipalidad mediante trámite interno)

- Estar al día con el pago de los Tributos Municipales. Este requisito resulta indispensable y así lo hace constar la Ley de Tarifas de Impuestos Municipales del Cantón de San Carlos, Ley Nº 7773 en su Art. 2 y (Art. 10 del Reglamento a la Ley de Patentes y sus reformas).
- Constancia de estar inscrito y al día con las Obligaciones Patronales CCSS. (NOTA: SI ESTÁ MOROSO, O NO HAY ACCESO AL SISTEMA, DEBE APORTAR LA CONSTANCIA DE LA CCSS).

**Requisitos Externos**  
(Los otorgan otras instituciones)

- Constancia de estar al día, de la Póliza de Riesgos de Trabajo del INS. De que quien explota el negocio y tenga a sus trabajadoras o trabajadores cubiertos por la póliza de Riesgos de trabajo del INS. Según la Ley No. 6727, sobre riesgos del trabajo y seguridad ocupacional. Este requisito debe gestionarse en la Sucursal del INS en Ciudad Quesada.
- Copia del Permiso de Funcionamiento de Salud. Emitido por el Ministerio de Salud. Vigente.
- Copia de estar inscrito ante Tributación Directa para la actividad solicitada; en caso de no estar inscrito el o la solicitante deberá realizar este trámite de previo.

- Copia de autorización o el respectivo contrato de arrendamiento del local donde se explotará la patente, (también: aportar copia de cédula/personería del dueño de la propiedad; en el caso que el contrato no este autenticado), en el mismo indicar el N. de finca de la propiedad, Actividad y Plazo. (Documento vigente).
- Elaborar y presentar un Programa de Gestión de Residuos Sólidos de conformidad a la Ley 8839 para la Gestión Integral de Residuos y en el Decreto No. 36095-S Reglamento sobre el Manejo de Residuos Sólidos. La guía para hacerlo, se baja de la página internet Municipalidad S.C: [www.munisc.go.cr](http://www.munisc.go.cr)

**OTROS REQUISITOS ESPECIALES, ADICIONAL:**

- Copia tarjeta de circulación, 2- Registro de la propiedad. NOTA: La patente se otorga de forma condicionada por un plazo de dos meses, a la espera de la presentación de PERMISOS ICT y C.T.P.
- SALA DE VIDEO JUEGOS: Autorización de la Dirección Nacional del Control y calificación de Espectáculos públicos. Deberán tener Rótulos que indique horario y edad de personas que pueden entrar de acuerdo a los Artículos: 32, 29, 27, 28, 30 y 31 de la Ley de Juego, prohibido fumar, cumplir con distancias Ley de Juegos.
- CAFE INTERNET: Contrato de Banda Ancha, y nota de cantidad de máquinas que van a tener en el establecimiento.
- SALABELLEZA: Aportar certificación de comprobación de experiencia ( idoneidad), exigida por el art. 11, inciso b) del Reglamento de Barberías, Peluquerías, Salones de Belleza y alines. Decreto Ejecutivo 18529 del 11 de julio de 1988.
- PERMISO MINAE: Aseraderos, Viveros, Gasolineras, Taxis
- ACAM: Constancia de estar al día con PERMISO. Teléfono: 2524-0689, 2524-0680, 88678672. Correo: [rick.sampson@acam.cr](mailto:rick.sampson@acam.cr)
- REGENCIA: Farmacia, Guarderías Infantiles, Hogares Escuela, Centros educativos privados, Centros Educativos Primaria, Centros Universitarios.
- PERMISO SENASA: A todas aquellas actividades relacionadas con salud animal. (Carnicerías, veterinarias).
- Otros requisitos especiales, adicional:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Todos nuestros trámites y Servicios son TOTALMENTE GRATUITOS  
Cualquier consulta en Información-Plataforma de Servicios,  
1º piso Municipalidad de San Carlos a los Teléfonos: 2401-0937, 2401-0929, 2401-0961.

**IMPORTANTE:**

Estos formularios están disponibles en la página de la Municipalidad de San Carlos, en la siguiente dirección:  
<http://www.munisc.go.cr/Paginas/Visitantes/Documentos.aspx>

Juntos desarrollando el cantón

Calle Central - Avenida 2, Apdo. 13. 4400 Ciudad Quesada / [www.munisc.go.cr](http://www.munisc.go.cr)

### Anexo 26. Dolarización del mobiliario y equipo

Area	Mobiliario y equipo	Monto CRC	Monto USD
Cuarto 1	Cama matrimonial	230.000,00	400,46
	Colchón matrimonial	259.980,00	452,66
	Almohada con funda	30.000,00	52,23
	Sabana matrimonial	120.000,00	208,94
	Edredón matrimonial	140.000,00	243,76
	Cortinas	24.000,00	41,79
	Televisor pantalla plana	239.800,00	417,52
	Base para televisor pantalla plana	13.800,00	24,03
Cuarto 2	Camarote individual	310.000,00	539,75
	Colchones individuales	371.600,00	647,00
	Sábanas individuales	180.000,00	313,40
	Almohada con funda	30.000,00	52,23
	Edredones individuales	200.000,00	348,23
	Cortinas	24.000,00	41,79
	Televisor pantalla plana	239.800,00	417,52
	Base para televisor pantalla plana	13.800,00	24,03
Closets	Ganchos para ropa 5 unidades c/u	7.960,00	13,86
Baño	Paños grandes	120.000,00	208,94
	Paños de mano	19.000,00	33,08
	Basurero metálico	17.580,00	30,61
	Espejo	8.380,00	14,59
	Papel Higiénico Paquetes de 12	10.950,00	19,07
	Dispensador de jabón para manos	1.700,00	2,96
	Jabón líquido para manos	4.600,00	8,01
	Colgador metálico para paños de baño	9.798,00	17,06
Colgador metálico para paños de mano	6.800,00	11,84	
Sala	Sofá grande	219.800,00	382,70
	Mesa pequeña	39.800,00	69,30
	Ventilador de torre	67.800,00	118,05
Comedor	Mesa de madera con 4 sillas	350.000,00	609,40
Cocina	Basurero metálico	17.580,00	30,61
	Vajilla 12 piezas	11.200,00	19,50
	Jarra de vidrio 8 vasos	27.600,00	48,06
	Set de cubiertos	19.800,00	34,47
	Refrigeradora	149.980,00	261,13
	Plantilla Eléctrica	485.400,00	845,14
	Olla arrocera	33.800,00	58,85
	Juego de ollas	21.000,00	36,56
	Cuchillo	5.450,00	9,49
	Jabón lava platos Paq 3	2.400,00	4,18
	Licuada	31.800,00	55,37
	Esponja Lava platos	3.160,00	5,50
	Coffee maker	23.800,00	41,44
Piscina	Triclón	18.080,00	31,48
	Algatrol	19.210,00	33,45
	Pool Brite	24.249,80	42,22
Equipo de limpieza	Palo piso	1.850,00	3,22
	Mecha para limpieza	3.200,00	5,57
	Escoba	1.250,00	2,18
	Pala	850,00	1,48
	Desinfectante Galón	4.270,00	7,43
	Limpiador de vidrios	5.000,00	8,71
	Paños para limpieza	1.800,00	3,13
	Jabón en polvo	9.980,00	17,38
	Isopo Limpieza de Sanitario	510,00	0,89

	Cloro Galón	4.200,00	7,31
	Pastillas aromáticas para sanitario	4.320,00	7,52
<b>Administrativa</b>	Talonario de facturas 50 uds	24.860,00	43,28
	Lapiceros paquete de 4	1.020,00	1,78
<b>Costo Total Mobiliario y Equipo</b>		<b>4.268.567,80</b>	<b>7.432,13</b>

### **Anexo 27. Dolarización de gastos administrativos**

Puesto	Salario mensual	Cargas Patronales 26.33%	Provisión Aguinaldo 8.33%	Provisión Vacaciones 4.17%	Póliza RT Mensual	Total CRC	Total USD
Administrador	473.642,47	124.710,06	39.470,21	19.735,10	8.819,50	666.377,34	<b>1.160,25</b>
Encargado de Limpieza	150.000,00	-	-	-	-	150.000,00	<b>261,17</b>
Contador	100.000,00	-	-	-	-	100.000,00	<b>174,11</b>
<b>Total estimación de Gastos Administrativos</b>						<b>916.377,34</b>	<b>1.595,53</b>

### **Anexo 28. Cálculo pago de patente**

Fórmula pago de Patente: Ingreso bruto (1,5x1000)+Renta líquida gravable (10x1000)

Variable	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos	72.800,00	79.968,00	87.393,60	95.084,24	103.047,54
Costos variables	1.407,47	1.546,05	1.568,93	1.593,19	1.618,71
Costos fijos	979,06	998,64	1.018,61	1.038,98	1.059,76
Gastos generales	2.701,81	2.747,20	2.793,50	2.840,72	2.888,89
Gastos distribución	17.439,44	17.720,10	18.090,92	18.436,00	18.804,72
Gastos financieros	12.952,18	14.075,26	14.075,26	15.222,14	15.222,14
<b>Pago Patente</b>	<b>482,40</b>	<b>548,76</b>	<b>629,55</b>	<b>702,16</b>	<b>789,10</b>

## Anexo 29. Amortización del préstamo

Capital	110.000,00
Años	15
primer año	8,44%
Segundo y tercer año	9,94%
Resto del plazo	11,59%

Periodo	i 12	Mensualidad	Interés	Amortización	Saldo
0					\$110.000,00
1	0,70%	\$1.079,35	\$773,67	\$305,68	\$109.694,32
2	0,70%	\$1.079,35	\$771,52	\$307,83	\$109.386,49
3	0,70%	\$1.079,35	\$769,35	\$310,00	\$109.076,49
4	0,70%	\$1.079,35	\$767,17	\$312,18	\$108.764,31
5	0,70%	\$1.079,35	\$764,98	\$314,37	\$108.449,94
6	0,70%	\$1.079,35	\$762,76	\$316,58	\$108.133,36
7	0,70%	\$1.079,35	\$760,54	\$318,81	\$107.814,55
8	0,70%	\$1.079,35	\$758,30	\$321,05	\$107.493,49
9	0,70%	\$1.079,35	\$756,04	\$323,31	\$107.170,18
10	0,70%	\$1.079,35	\$753,76	\$325,58	\$106.844,60
11	0,70%	\$1.079,35	\$751,47	\$327,87	\$106.516,72
12	0,70%	\$1.079,35	\$749,17	\$330,18	\$106.186,54
13	0,83%	\$1.172,94	\$879,58	\$293,36	\$105.893,18
14	0,83%	\$1.172,94	\$877,15	\$295,79	\$105.597,39
15	0,83%	\$1.172,94	\$874,70	\$298,24	\$105.299,15
16	0,83%	\$1.172,94	\$872,23	\$300,71	\$104.998,44
17	0,83%	\$1.172,94	\$869,74	\$303,20	\$104.695,24
18	0,83%	\$1.172,94	\$867,23	\$305,71	\$104.389,53
19	0,83%	\$1.172,94	\$864,69	\$308,24	\$104.081,29
20	0,83%	\$1.172,94	\$862,14	\$310,80	\$103.770,49
21	0,83%	\$1.172,94	\$859,57	\$313,37	\$103.457,12
22	0,83%	\$1.172,94	\$856,97	\$315,97	\$103.141,15
23	0,83%	\$1.172,94	\$854,35	\$318,59	\$102.822,56
24	0,83%	\$1.172,94	\$851,71	\$321,22	\$102.501,34
25	0,83%	\$1.172,94	\$849,05	\$323,89	\$102.177,45
26	0,83%	\$1.172,94	\$846,37	\$326,57	\$101.850,88
27	0,83%	\$1.172,94	\$843,66	\$329,27	\$101.521,61
28	0,83%	\$1.172,94	\$840,94	\$332,00	\$101.189,61
29	0,83%	\$1.172,94	\$838,19	\$334,75	\$100.854,86
30	0,83%	\$1.172,94	\$835,41	\$337,52	\$100.517,34
31	0,83%	\$1.172,94	\$832,62	\$340,32	\$100.177,02
32	0,83%	\$1.172,94	\$829,80	\$343,14	\$99.833,88
33	0,83%	\$1.172,94	\$826,96	\$345,98	\$99.487,90
34	0,83%	\$1.172,94	\$824,09	\$348,85	\$99.139,05
35	0,83%	\$1.172,94	\$821,20	\$351,74	\$98.787,31
36	0,83%	\$1.172,94	\$818,29	\$354,65	\$98.432,66
37	0,97%	\$1.268,51	\$950,70	\$317,82	\$98.114,85
38	0,97%	\$1.268,51	\$947,63	\$320,89	\$97.793,96
39	0,97%	\$1.268,51	\$944,53	\$323,98	\$97.469,98
40	0,97%	\$1.268,51	\$941,40	\$327,11	\$97.142,86
41	0,97%	\$1.268,51	\$938,24	\$330,27	\$96.812,59
42	0,97%	\$1.268,51	\$935,05	\$333,46	\$96.479,13
43	0,97%	\$1.268,51	\$931,83	\$336,68	\$96.142,44
44	0,97%	\$1.268,51	\$928,58	\$339,94	\$95.802,51
45	0,97%	\$1.268,51	\$925,29	\$343,22	\$95.459,29
46	0,97%	\$1.268,51	\$921,98	\$346,53	\$95.112,75
47	0,97%	\$1.268,51	\$918,63	\$349,88	\$94.762,87
48	0,97%	\$1.268,51	\$915,25	\$353,26	\$94.409,61
49	0,97%	\$1.268,51	\$911,84	\$356,67	\$94.052,94
50	0,97%	\$1.268,51	\$908,39	\$360,12	\$93.692,82
51	0,97%	\$1.268,51	\$904,92	\$363,60	\$93.329,23
52	0,97%	\$1.268,51	\$901,40	\$367,11	\$92.962,12
53	0,97%	\$1.268,51	\$897,86	\$370,65	\$92.591,47

54	0,97%	\$1.268,51	\$894,28	\$374,23	\$92.217,24
55	0,97%	\$1.268,51	\$890,66	\$377,85	\$91.839,39
56	0,97%	\$1.268,51	\$887,02	\$381,50	\$91.457,89
57	0,97%	\$1.268,51	\$883,33	\$385,18	\$91.072,71
58	0,97%	\$1.268,51	\$879,61	\$388,90	\$90.683,81
59	0,97%	\$1.268,51	\$875,85	\$392,66	\$90.291,15
60	0,97%	\$1.268,51	\$872,06	\$396,45	\$89.894,71
61	0,97%	\$1.268,51	\$868,23	\$400,28	\$89.494,43
62	0,97%	\$1.268,51	\$864,37	\$404,14	\$89.090,28
63	0,97%	\$1.268,51	\$860,46	\$408,05	\$88.682,23
64	0,97%	\$1.268,51	\$856,52	\$411,99	\$88.270,24
65	0,97%	\$1.268,51	\$852,54	\$415,97	\$87.854,28
66	0,97%	\$1.268,51	\$848,53	\$419,99	\$87.434,29
67	0,97%	\$1.268,51	\$844,47	\$424,04	\$87.010,25
68	0,97%	\$1.268,51	\$840,37	\$428,14	\$86.582,11
69	0,97%	\$1.268,51	\$836,24	\$432,27	\$86.149,84
70	0,97%	\$1.268,51	\$832,06	\$436,45	\$85.713,39
71	0,97%	\$1.268,51	\$827,85	\$440,66	\$85.272,73
72	0,97%	\$1.268,51	\$823,59	\$444,92	\$84.849,14
73	0,97%	\$1.262,85	\$815,64	\$447,21	\$84.001,92
74	0,97%	\$1.262,85	\$811,32	\$451,53	\$83.550,39
75	0,97%	\$1.262,85	\$806,96	\$455,89	\$83.094,50
76	0,97%	\$1.262,85	\$802,55	\$460,29	\$82.634,21
77	0,97%	\$1.262,85	\$798,11	\$464,74	\$82.169,47
78	0,97%	\$1.262,85	\$793,62	\$469,23	\$81.700,24
79	0,97%	\$1.262,85	\$789,09	\$473,76	\$81.226,48
80	0,97%	\$1.262,85	\$784,51	\$478,34	\$80.748,14
81	0,97%	\$1.262,85	\$779,89	\$482,96	\$80.265,19
82	0,97%	\$1.262,85	\$775,23	\$487,62	\$79.777,56
83	0,97%	\$1.262,85	\$770,52	\$492,33	\$79.285,23
84	0,97%	\$1.262,85	\$765,76	\$497,09	\$78.788,15
85	0,97%	\$1.262,85	\$760,96	\$501,89	\$78.286,26
86	0,97%	\$1.262,85	\$756,11	\$506,73	\$77.779,53
87	0,97%	\$1.262,85	\$751,22	\$511,63	\$77.267,90
88	0,97%	\$1.262,85	\$746,28	\$516,57	\$76.751,33
89	0,97%	\$1.262,85	\$741,29	\$521,56	\$76.229,77
90	0,97%	\$1.262,85	\$736,25	\$526,60	\$75.703,17
91	0,97%	\$1.262,85	\$731,17	\$531,68	\$75.171,49
92	0,97%	\$1.262,85	\$726,03	\$536,82	\$74.634,67
93	0,97%	\$1.262,85	\$720,85	\$542,00	\$74.092,67
94	0,97%	\$1.262,85	\$715,61	\$547,24	\$73.545,43
95	0,97%	\$1.262,85	\$710,33	\$552,52	\$72.992,91
96	0,97%	\$1.262,85	\$704,99	\$557,86	\$72.435,05
97	0,97%	\$1.262,85	\$699,60	\$563,25	\$71.871,80
98	0,97%	\$1.262,85	\$694,16	\$568,69	\$71.303,12
99	0,97%	\$1.262,85	\$688,67	\$574,18	\$70.728,94
100	0,97%	\$1.262,85	\$683,12	\$579,73	\$70.149,21
101	0,97%	\$1.262,85	\$677,52	\$585,32	\$69.563,89
102	0,97%	\$1.262,85	\$671,87	\$590,98	\$68.972,91
103	0,97%	\$1.262,85	\$666,16	\$596,69	\$68.376,23
104	0,97%	\$1.262,85	\$660,40	\$602,45	\$67.773,78
105	0,97%	\$1.262,85	\$654,58	\$608,27	\$67.165,51
106	0,97%	\$1.262,85	\$648,71	\$614,14	\$66.551,37
107	0,97%	\$1.262,85	\$642,78	\$620,07	\$65.931,29
108	0,97%	\$1.262,85	\$636,79	\$626,06	\$65.305,23
109	0,97%	\$1.262,85	\$630,74	\$632,11	\$64.673,12
110	0,97%	\$1.262,85	\$624,63	\$638,21	\$64.034,91
111	0,97%	\$1.262,85	\$618,47	\$644,38	\$63.390,53
112	0,97%	\$1.262,85	\$612,25	\$650,60	\$62.739,93
113	0,97%	\$1.262,85	\$605,96	\$656,89	\$62.083,04
114	0,97%	\$1.262,85	\$599,62	\$663,23	\$61.419,81
115	0,97%	\$1.262,85	\$593,21	\$669,64	\$60.750,17
116	0,97%	\$1.262,85	\$586,75	\$676,10	\$60.074,07
117	0,97%	\$1.262,85	\$580,22	\$682,63	\$59.391,44
118	0,97%	\$1.262,85	\$573,62	\$689,23	\$58.702,21
119	0,97%	\$1.262,85	\$566,97	\$695,88	\$58.006,33
120	0,97%	\$1.262,85	\$560,24	\$702,60	\$57.303,72
121	0,97%	\$1.262,85	\$553,46	\$709,39	\$56.594,33
122	0,97%	\$1.262,85	\$546,61	\$716,24	\$55.878,09
123	0,97%	\$1.262,85	\$539,69	\$723,16	\$55.154,93

124	0,97%	\$1.262,85	\$532,70	\$730,14	\$54.424,79
125	0,97%	\$1.262,85	\$525,65	\$737,20	\$53.687,59
126	0,97%	\$1.262,85	\$518,53	\$744,32	\$52.943,27
127	0,97%	\$1.262,85	\$511,34	\$751,51	\$52.191,77
128	0,97%	\$1.262,85	\$504,09	\$758,76	\$51.433,01
129	0,97%	\$1.262,85	\$496,76	\$766,09	\$50.666,91
130	0,97%	\$1.262,85	\$489,36	\$773,49	\$49.893,42
131	0,97%	\$1.262,85	\$481,89	\$780,96	\$49.112,46
132	0,97%	\$1.262,85	\$474,34	\$788,50	\$48.323,96
133	0,97%	\$1.262,85	\$466,73	\$796,12	\$47.527,84
134	0,97%	\$1.262,85	\$459,04	\$803,81	\$46.724,03
135	0,97%	\$1.262,85	\$451,28	\$811,57	\$45.912,45
136	0,97%	\$1.262,85	\$443,44	\$819,41	\$45.093,04
137	0,97%	\$1.262,85	\$435,52	\$827,33	\$44.265,72
138	0,97%	\$1.262,85	\$427,53	\$835,32	\$43.430,40
139	0,97%	\$1.262,85	\$419,47	\$843,38	\$42.587,02
140	0,97%	\$1.262,85	\$411,32	\$851,53	\$41.735,49
141	0,97%	\$1.262,85	\$403,10	\$859,75	\$40.875,74
142	0,97%	\$1.262,85	\$394,79	\$868,06	\$40.007,68
143	0,97%	\$1.262,85	\$386,41	\$876,44	\$39.131,24
144	0,97%	\$1.262,85	\$377,94	\$884,91	\$38.246,33
145	0,97%	\$1.262,85	\$369,40	\$893,45	\$37.352,88
146	0,97%	\$1.262,85	\$360,77	\$902,08	\$36.450,79
147	0,97%	\$1.262,85	\$352,05	\$910,80	\$35.540,00
148	0,97%	\$1.262,85	\$343,26	\$919,59	\$34.620,41
149	0,97%	\$1.262,85	\$334,38	\$928,47	\$33.691,93
150	0,97%	\$1.262,85	\$325,41	\$937,44	\$32.754,49
151	0,97%	\$1.262,85	\$316,35	\$946,50	\$31.808,00
152	0,97%	\$1.262,85	\$307,21	\$955,64	\$30.852,36
153	0,97%	\$1.262,85	\$297,98	\$964,87	\$29.887,50
154	0,97%	\$1.262,85	\$288,66	\$974,19	\$28.913,31
155	0,97%	\$1.262,85	\$279,25	\$983,59	\$27.929,72
156	0,97%	\$1.262,85	\$269,75	\$993,09	\$26.936,62
157	0,97%	\$1.262,85	\$260,16	\$1.002,69	\$25.933,93
158	0,97%	\$1.262,85	\$250,48	\$1.012,37	\$24.921,56
159	0,97%	\$1.262,85	\$240,70	\$1.022,15	\$23.899,42
160	0,97%	\$1.262,85	\$230,83	\$1.032,02	\$22.867,40
161	0,97%	\$1.262,85	\$220,86	\$1.041,99	\$21.825,41
162	0,97%	\$1.262,85	\$210,80	\$1.052,05	\$20.773,36
163	0,97%	\$1.262,85	\$200,64	\$1.062,21	\$19.711,14
164	0,97%	\$1.262,85	\$190,38	\$1.072,47	\$18.638,67
165	0,97%	\$1.262,85	\$180,02	\$1.082,83	\$17.555,84
166	0,97%	\$1.262,85	\$169,56	\$1.093,29	\$16.462,55
167	0,97%	\$1.262,85	\$159,00	\$1.103,85	\$15.358,70
168	0,97%	\$1.262,85	\$148,34	\$1.114,51	\$14.244,19
169	0,97%	\$1.262,85	\$137,58	\$1.125,27	\$13.118,92
170	0,97%	\$1.262,85	\$126,71	\$1.136,14	\$11.982,78
171	0,97%	\$1.262,85	\$115,73	\$1.147,12	\$10.835,66
172	0,97%	\$1.262,85	\$104,65	\$1.158,19	\$9.677,47
173	0,97%	\$1.262,85	\$93,47	\$1.169,38	\$8.508,09
174	0,97%	\$1.262,85	\$82,17	\$1.180,67	\$7.327,41
175	0,97%	\$1.262,85	\$70,77	\$1.192,08	\$6.135,33
176	0,97%	\$1.262,85	\$59,26	\$1.203,59	\$4.931,74
177	0,97%	\$1.262,85	\$47,63	\$1.215,22	\$3.716,53
178	0,97%	\$1.262,85	\$35,90	\$1.226,95	\$2.489,57
179	0,97%	\$1.262,85	\$24,05	\$1.238,80	\$1.250,77
180	0,97%	\$1.262,85	\$12,08	\$1.250,77	\$0,00

### Anexo 30. Amortización del préstamo, escenario pesimista modificado

Periodo	i 12	Mensualidad	Interés	Amortización	Saldo
0					\$80.000,00
1	0,70%	\$784,98	\$562,67	\$222,31	\$79.777,69
2	0,70%	\$784,98	\$561,10	\$223,88	\$79.553,81
3	0,70%	\$784,98	\$559,53	\$225,45	\$79.328,36
4	0,70%	\$784,98	\$557,94	\$227,04	\$79.101,32
5	0,70%	\$784,98	\$556,35	\$228,63	\$78.872,68
6	0,70%	\$784,98	\$554,74	\$230,24	\$78.642,44
7	0,70%	\$784,98	\$553,12	\$231,86	\$78.410,58
8	0,70%	\$784,98	\$551,49	\$233,49	\$78.177,09
9	0,70%	\$784,98	\$549,85	\$235,14	\$77.941,95
10	0,70%	\$784,98	\$548,19	\$236,79	\$77.705,16
11	0,70%	\$784,98	\$546,53	\$238,45	\$77.466,71
12	0,70%	\$784,98	\$544,85	\$240,13	\$77.226,58
13	0,83%	\$853,05	\$639,69	\$213,35	\$77.013,22
14	0,83%	\$853,05	\$637,93	\$215,12	\$76.798,11
15	0,83%	\$853,05	\$636,14	\$216,90	\$76.581,20
16	0,83%	\$853,05	\$634,35	\$218,70	\$76.362,51
17	0,83%	\$853,05	\$632,54	\$220,51	\$76.142,00
18	0,83%	\$853,05	\$630,71	\$222,34	\$75.919,66
19	0,83%	\$853,05	\$628,87	\$224,18	\$75.695,48
20	0,83%	\$853,05	\$627,01	\$226,03	\$75.469,45
21	0,83%	\$853,05	\$625,14	\$227,91	\$75.241,54
22	0,83%	\$853,05	\$623,25	\$229,80	\$75.011,74
23	0,83%	\$853,05	\$621,35	\$231,70	\$74.780,05
24	0,83%	\$853,05	\$619,43	\$233,62	\$74.546,43
25	0,83%	\$853,05	\$617,49	\$235,55	\$74.310,87
26	0,83%	\$853,05	\$615,54	\$237,50	\$74.073,37
27	0,83%	\$853,05	\$613,57	\$239,47	\$73.833,90
28	0,83%	\$853,05	\$611,59	\$241,46	\$73.592,44
29	0,83%	\$853,05	\$609,59	\$243,46	\$73.348,99
30	0,83%	\$853,05	\$607,57	\$245,47	\$73.103,52
31	0,83%	\$853,05	\$605,54	\$247,51	\$72.856,01
32	0,83%	\$853,05	\$603,49	\$249,56	\$72.606,46
33	0,83%	\$853,05	\$601,42	\$251,62	\$72.354,83
34	0,83%	\$853,05	\$599,34	\$253,71	\$72.101,13
35	0,83%	\$853,05	\$597,24	\$255,81	\$71.845,32
36	0,83%	\$853,05	\$595,12	\$257,93	\$71.587,39
37	0,97%	\$922,55	\$691,41	\$231,14	\$71.356,25
38	0,97%	\$922,55	\$689,18	\$233,37	\$71.122,88
39	0,97%	\$922,55	\$686,93	\$235,63	\$70.887,26
40	0,97%	\$922,55	\$684,65	\$237,90	\$70.649,35
41	0,97%	\$922,55	\$682,36	\$240,20	\$70.409,16
42	0,97%	\$922,55	\$680,04	\$242,52	\$70.166,64
43	0,97%	\$922,55	\$677,69	\$244,86	\$69.921,78
44	0,97%	\$922,55	\$675,33	\$247,23	\$69.674,55
45	0,97%	\$922,55	\$672,94	\$249,61	\$69.424,94
46	0,97%	\$922,55	\$670,53	\$252,02	\$69.172,91
47	0,97%	\$922,55	\$668,10	\$254,46	\$68.918,45
48	0,97%	\$922,55	\$665,64	\$256,92	\$68.661,54
49	0,97%	\$922,55	\$663,16	\$259,40	\$68.402,14
50	0,97%	\$922,55	\$660,65	\$261,90	\$68.140,24
51	0,97%	\$922,55	\$658,12	\$264,43	\$67.875,80
52	0,97%	\$922,55	\$655,57	\$266,99	\$67.608,82
53	0,97%	\$922,55	\$652,99	\$269,57	\$67.339,25
54	0,97%	\$922,55	\$650,38	\$272,17	\$67.067,08
55	0,97%	\$922,55	\$647,76	\$274,80	\$66.792,28
56	0,97%	\$922,55	\$645,10	\$277,45	\$66.514,83
57	0,97%	\$922,55	\$642,42	\$280,13	\$66.234,70
58	0,97%	\$922,55	\$639,72	\$282,84	\$65.951,86
59	0,97%	\$922,55	\$636,99	\$285,57	\$65.666,29
60	0,97%	\$922,55	\$634,23	\$288,33	\$65.377,97
61	0,97%	\$922,55	\$631,44	\$291,11	\$65.086,86
62	0,97%	\$922,55	\$628,63	\$293,92	\$64.792,93
63	0,97%	\$922,55	\$625,79	\$296,76	\$64.496,17
64	0,97%	\$922,55	\$622,93	\$299,63	\$64.196,54

65	0,97%	\$922,55	\$620,03	\$302,52	\$63.894,02
66	0,97%	\$922,55	\$617,11	\$305,44	\$63.588,58
67	0,97%	\$922,55	\$614,16	\$308,39	\$63.280,18
68	0,97%	\$922,55	\$611,18	\$311,37	\$62.968,81
69	0,97%	\$922,55	\$608,17	\$314,38	\$62.654,43
70	0,97%	\$922,55	\$605,14	\$317,42	\$62.337,01
71	0,97%	\$922,55	\$602,07	\$320,48	\$62.016,53
72	0,97%	\$922,55	\$598,98	\$323,58	\$61.417,55
73	0,97%	\$918,44	\$593,19	\$325,24	\$61.092,31
74	0,97%	\$918,44	\$590,05	\$328,39	\$60.763,92
75	0,97%	\$918,44	\$586,88	\$331,56	\$60.432,37
76	0,97%	\$918,44	\$583,68	\$334,76	\$60.097,61
77	0,97%	\$918,44	\$580,44	\$337,99	\$59.759,61
78	0,97%	\$918,44	\$577,18	\$341,26	\$59.418,36
79	0,97%	\$918,44	\$573,88	\$344,55	\$59.073,80
80	0,97%	\$918,44	\$570,55	\$347,88	\$58.725,92
81	0,97%	\$918,44	\$567,19	\$351,24	\$58.374,68
82	0,97%	\$918,44	\$563,80	\$354,63	\$58.020,05
83	0,97%	\$918,44	\$560,38	\$358,06	\$57.661,99
84	0,97%	\$918,44	\$556,92	\$361,52	\$57.300,47
85	0,97%	\$918,44	\$553,43	\$365,01	\$56.935,46
86	0,97%	\$918,44	\$549,90	\$368,53	\$56.566,93
87	0,97%	\$918,44	\$546,34	\$372,09	\$56.194,84
88	0,97%	\$918,44	\$542,75	\$375,69	\$55.819,15
89	0,97%	\$918,44	\$539,12	\$379,32	\$55.439,83
90	0,97%	\$918,44	\$535,46	\$382,98	\$55.056,85
91	0,97%	\$918,44	\$531,76	\$386,68	\$54.670,18
92	0,97%	\$918,44	\$528,02	\$390,41	\$54.279,76
93	0,97%	\$918,44	\$524,25	\$394,18	\$53.885,58
94	0,97%	\$918,44	\$520,44	\$397,99	\$53.487,59
95	0,97%	\$918,44	\$516,60	\$401,83	\$53.085,75
96	0,97%	\$918,44	\$512,72	\$405,72	\$52.680,04
97	0,97%	\$918,44	\$508,80	\$409,63	\$52.270,40
98	0,97%	\$918,44	\$504,84	\$413,59	\$51.856,81
99	0,97%	\$918,44	\$500,85	\$417,59	\$51.439,23
100	0,97%	\$918,44	\$496,82	\$421,62	\$51.017,61
101	0,97%	\$918,44	\$492,75	\$425,69	\$50.591,92
102	0,97%	\$918,44	\$488,63	\$429,80	\$50.162,12
103	0,97%	\$918,44	\$484,48	\$433,95	\$49.728,16
104	0,97%	\$918,44	\$480,29	\$438,14	\$49.290,02
105	0,97%	\$918,44	\$476,06	\$442,38	\$48.847,64
106	0,97%	\$918,44	\$471,79	\$446,65	\$48.400,99
107	0,97%	\$918,44	\$467,47	\$450,96	\$47.950,03
108	0,97%	\$918,44	\$463,12	\$455,32	\$47.494,71
109	0,97%	\$918,44	\$458,72	\$459,72	\$47.035,00
110	0,97%	\$918,44	\$454,28	\$464,16	\$46.570,84
111	0,97%	\$918,44	\$449,80	\$468,64	\$46.102,20
112	0,97%	\$918,44	\$445,27	\$473,17	\$45.629,04
113	0,97%	\$918,44	\$440,70	\$477,74	\$45.151,30
114	0,97%	\$918,44	\$436,09	\$482,35	\$44.668,95
115	0,97%	\$918,44	\$431,43	\$487,01	\$44.181,95
116	0,97%	\$918,44	\$426,72	\$491,71	\$43.690,23
117	0,97%	\$918,44	\$421,97	\$496,46	\$43.193,77
118	0,97%	\$918,44	\$417,18	\$501,26	\$42.692,52
119	0,97%	\$918,44	\$412,34	\$506,10	\$42.186,42
120	0,97%	\$918,44	\$407,45	\$510,99	\$41.675,44
121	0,97%	\$918,44	\$402,52	\$515,92	\$41.159,51
122	0,97%	\$918,44	\$397,53	\$520,90	\$40.638,61
123	0,97%	\$918,44	\$392,50	\$525,93	\$40.112,68
124	0,97%	\$918,44	\$387,42	\$531,01	\$39.581,66
125	0,97%	\$918,44	\$382,29	\$536,14	\$39.045,52
126	0,97%	\$918,44	\$377,11	\$541,32	\$38.504,20
127	0,97%	\$918,44	\$371,89	\$546,55	\$37.957,65
128	0,97%	\$918,44	\$366,61	\$551,83	\$37.405,82
129	0,97%	\$918,44	\$361,28	\$557,16	\$36.848,66
130	0,97%	\$918,44	\$355,90	\$562,54	\$36.286,13
131	0,97%	\$918,44	\$350,46	\$567,97	\$35.718,15
132	0,97%	\$918,44	\$344,98	\$573,46	\$35.144,70
133	0,97%	\$918,44	\$339,44	\$579,00	\$34.565,70
134	0,97%	\$918,44	\$333,85	\$584,59	\$33.981,11

135	0,97%	\$918,44	\$328,20	\$590,23	\$33.390,88
136	0,97%	\$918,44	\$322,50	\$595,94	\$32.794,94
137	0,97%	\$918,44	\$316,74	\$601,69	\$32.193,25
138	0,97%	\$918,44	\$310,93	\$607,50	\$31.585,75
139	0,97%	\$918,44	\$305,07	\$613,37	\$30.972,38
140	0,97%	\$918,44	\$299,14	\$619,29	\$30.353,08
141	0,97%	\$918,44	\$293,16	\$625,28	\$29.727,81
142	0,97%	\$918,44	\$287,12	\$631,31	\$29.096,49
143	0,97%	\$918,44	\$281,02	\$637,41	\$28.459,08
144	0,97%	\$918,44	\$274,87	\$643,57	\$27.815,51
145	0,97%	\$918,44	\$268,65	\$649,78	\$27.165,73
146	0,97%	\$918,44	\$262,38	\$656,06	\$26.509,67
147	0,97%	\$918,44	\$256,04	\$662,40	\$25.847,27
148	0,97%	\$918,44	\$249,64	\$668,79	\$25.178,48
149	0,97%	\$918,44	\$243,18	\$675,25	\$24.503,23
150	0,97%	\$918,44	\$236,66	\$681,78	\$23.821,45
151	0,97%	\$918,44	\$230,08	\$688,36	\$23.133,09
152	0,97%	\$918,44	\$223,43	\$695,01	\$22.438,08
153	0,97%	\$918,44	\$216,71	\$701,72	\$21.736,36
154	0,97%	\$918,44	\$209,94	\$708,50	\$21.027,86
155	0,97%	\$918,44	\$203,09	\$715,34	\$20.312,52
156	0,97%	\$918,44	\$196,19	\$722,25	\$19.590,27
157	0,97%	\$918,44	\$189,21	\$729,23	\$18.861,04
158	0,97%	\$918,44	\$182,17	\$736,27	\$18.124,77
159	0,97%	\$918,44	\$175,06	\$743,38	\$17.381,39
160	0,97%	\$918,44	\$167,88	\$750,56	\$16.630,83
161	0,97%	\$918,44	\$160,63	\$757,81	\$15.873,02
162	0,97%	\$918,44	\$153,31	\$765,13	\$15.107,90
163	0,97%	\$918,44	\$145,92	\$772,52	\$14.335,38
164	0,97%	\$918,44	\$138,46	\$779,98	\$13.555,40
165	0,97%	\$918,44	\$130,92	\$787,51	\$12.767,88
166	0,97%	\$918,44	\$123,32	\$795,12	\$11.972,76
167	0,97%	\$918,44	\$115,64	\$802,80	\$11.169,97
168	0,97%	\$918,44	\$107,88	\$810,55	\$10.359,41
169	0,97%	\$918,44	\$100,05	\$818,38	\$9.541,03
170	0,97%	\$918,44	\$92,15	\$826,29	\$8.714,75
171	0,97%	\$918,44	\$84,17	\$834,27	\$7.880,48
172	0,97%	\$918,44	\$76,11	\$842,32	\$7.038,16
173	0,97%	\$918,44	\$67,98	\$850,46	\$6.187,70
174	0,97%	\$918,44	\$59,76	\$858,67	\$5.329,03
175	0,97%	\$918,44	\$51,47	\$866,97	\$4.462,06
176	0,97%	\$918,44	\$43,10	\$875,34	\$3.586,72
177	0,97%	\$918,44	\$34,64	\$883,79	\$2.702,93
178	0,97%	\$918,44	\$26,11	\$892,33	\$1.810,60
179	0,97%	\$918,44	\$17,49	\$900,95	\$909,65
180	0,97%	\$918,44	\$8,79	\$909,65	\$0,00