PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO ECOTURÍSTICO "HOTEL ISLA BONITA"

DISERTACIÓN DE GRADO PREVIA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERÍA COMERCIAL

JORGE HUMBERTO RODRÍGUEZ MONTAÑO

DIRECTOR: ING. JAIME ENRIQUE EGAS VASCO

QUITO, MARZO 2013

DIRECTOR DE DISERTACIÓN:

Ing. Jaime Egas Vasco, Mgtr.

INFORMANTES:

Ing. Walter Armando Lituma, Mgtr.

Ing. Eduardo Portero, Mgtr.

AGRADECIMIENTO

A mi familia, por su paciencia y apoyo irrestricto y permanente, proporcionándome el empuje necesario para seguir adelante. A la Universidad que me acogió y me brindó un ambiente de enseñanza acorde a los más altos estándares de calidad y ética. A los profesores que no solo impartieron teorías y fórmulas, sino experiencias de su vida profesional que me han servido siempre en la mía propia y a Dios por la vida y las ganas de superación que me ha obsequiado, sin las cuales nada sería posible.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN, 1

1 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS TURÍSTICOS, 2

1.1 CONCEPTUALIZACIÓN DEL TURISMO, 2
1.1.1 Mercado Turístico, 3
1.1.2 Facilidades Turísticas, 4
1.1.2.1 Infraestructura, 4
1.1.2.2 Planta, 5
1.1.3 Jerarquización de los Atractivos Turísticos, 6
1.2 ECOTURISMO, 7
1.2.1 Condiciones Particulares del Ecoturismo, 8
1.3 TURISMO COMUNITARIO, 11
1.3.1 El Turismo Comunitario fortalece a las Comunidades, 11
1.4 IMPORTANCIA DEL TURISMO EN LA ECONOMÍA ECUATORIANA, 12
1.4.1 El Turismo como Actividad Generadora de Empleos, 13
1.5 MARCO LEGAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA, 16
1.5.1 La Ley de Turismo y su Reglamento que fomentan el Turismo Comunitario, 16

2 ESTUDIO DE MERCADO, 20

2.1 ANÁLISIS DEL ESQUEMA GENERAL DEL MERCADO: PROVEEDOR, DISTRIBUIDOR Y COMPETIDOR, 20
2.1.1 Proveedores, 20
2.1.2 Distribuidor, 22
2.1.3 Competidor, 23
2.1.3.1 Descripción General de la Competencia Directa, 23
2.1.3.2 Descripción General de la Competencia Indirecta, 25
2.2 DESCRIPCIÓN DE PRODUCTOS / SERVICIOS, 27
2.3 SEGMENTACIÓN DEL MERCADO. EL CONSUMIDOR Y SUS CARACTERÍSTICAS, 30
2.3.1 El Tamaño del Mercado y su Tendencia, 32
2.3.1.1 Demanda Nacional o Interna, que acude en los feriados, vacaciones largas y otros viajes, 32
2.3.1.2 Demanda Internacional o Externa, compuesta por Turistas Extranjeros y Ecuatorianos residentes en el exterior, 35
2.3.1.3 Estimación de Flujo de Turistas Nacionales y Extranjeros a la provincia de Esmeraldas, 35
2.3.2 El Mercado estimado del Proyecto, 36

2.4 INVESTIGACIÓN DE CAMPO, 37
2.4.1 Análisis de Resultados, 38
2.4.1.1 Visitas por Género, 39
2.4.1.2 Procedencia de los Turistas, 39
2.4.1.3 Edad de los Visitantes, 39
2.4.1.4 Frecuencia de Visitas, 40
2.4.1.5 Motivos de Visita, 40
2.4.1.6 Alojamiento que Utilizan los Turistas, 40
2.4.1.7 Visitas a Alojamientos de Tipo Ecoturístico, 41
2.4.1.8 Precio que el Turista estaría dispuesto a Pagar por los Servicios Ofertados, 42
2.4.1.9 Preferencias en cuanto a Actividades a realizarse durante la Estadía, 45
2.4.1.10 Impacto de los Medios de Comunicación en los Turistas, 46
2.5 ESTRATEGIA DE MARKETING GLOBAL, 47
2.6 ESTRATEGIA DE VENTA, PROMOCIÓN Y DISTRIBUCIÓN, 48
2.6.1 Estimado de Ventas, 49
2.6.2 Promoción, 52
2.6.3 Precio, 53
2.6.4 Distribución, 53

3 ESTUDIO TÉCNICO Y ORGANIZACIONAL, 55

3.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO, 55
3.1.1 Mega y Micro localización del Proyecto, 55
3.1.2 Piso Noroccidental o Región Norte de la Costa Ecuatoriana, 56
3.1.3 Clima, 56
3.1.4 Relieve, 57
3.2 CARACTERÍSTICAS BIÓTICAS, 58
3.2.1 Fauna, 58
3.2.2 Principales Especies Animales en la Región Noroccidental del Ecuador, 59
3.2.3 Vegetación del Piso Noroccidental, 59
3.2.4 Formación Vegetal del Manglar, 60
3.2.5 Características Socio – Culturales, 62
3.3 ATRACTIVOS TURÍSTICOS, 65
3.3.1 Descripción de los Atractivos Turísticos, 65
3.3.1.1 Reserva Ecológica Mache –Chindul, 66
3.3.1.2 Playa de Mompiche, 67
3.3.1.3 Chamanga – Cascada de Chindul (Río Cojimíes), 67
3.3.1.4 Isla de las Manchas, 68
3.3.1.5 Isla Congal, 69
3.3.1.6 Isla de Muisne, 69
3.3.1.7 Punta Portete, 70
3.3.1.8 Atractivos de Tipo Cultural, 71
3.3.1.9 Gastronomía Típica Esmeraldeña, 72
3.4 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO, 73
3.4.1 Diseño y Materiales Arquitectónicos, 74
3.5 RECURSOS TECNOLÓGICOS DEL NEGOCIO, 78
3.5.1 Paneles Solares, 78

3.5.2 Botes a Remo, 79
3.5.3 Producción de Alimentos, 79
3.5.4 Programas Informáticos y de Computación, 80
3.5.5 Captación y Utilización del Agua Pluvial, 80
3.5.6 Tratamiento de Desechos, 81
3.5.7 Tratamiento del Agua, 81
3.6 CADENA DE PROCESOS, 82
3.7 VIDA ÚTIL DEL PROYECTO, 84
3.8 ANÁLISIS FODA DEL PROYECTO, 84
3.8.1 Fortalezas, 84
3.8.2 Debilidades, 85
3.8.3 Oportunidades, 85
3.8.4 Amenazas, 86
3.9 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y FUNCIONAL, 87
3.9.1 Gerencia General, 87
3.9.2 Departamento Financiero, 88
3.9.3 Departamento de Ventas y Logística, 88
3.9.3.1 Alojamiento, 89
3.9.3.2 Alimentación, 90
3.9.3.3 Entretenimiento, 91
3.10 POLÍTICAS DE SERVICIO, 91

4 EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO, 93

4.1 INVERSIONES, 93
4.1.1 Inversiones Tangibles, 93
4.1.1.1 Terreno y Construcciones, 94
4.1.1.2 Mobiliario, 95
4.1.1.3 Menaje de Alojamiento, Restaurante, Administración y Animación, 95
4.1.1.4 Vehículo, 96
4.1.1.5 Equipos, 98
4.1.2 Inversiones Intangibles, 100
4.1.2.1 Gastos de Constitución, 100
4.1.3 Capital de Trabajo, 100
4.1.4 Estimación de Costos, 101
4.1.4.1 Costo de Mano de Obra, 101
4.1.4.2 Costo de Materia Prima para Alimentación y Limpieza, 103
4.1.4.3 Costo de Suministros de Oficina, 107
4.1.4.4 Costo por Servicios Básicos, 108
4.1.4.5 Costo de Publicidad, 108
4.1.4.6 Costo de Mantenimiento de Vehículo, 109
4.1.4.7 Costos de Tasas y Contribuciones, 111
4.1.4.8 Costo de Mantenimiento de Edificios, 112
4.1.4.9 Costo de Imprevistos, 113
4.2 ESTIMADO DE INGRESOS POR VENTAS, 114
4.3 EVALUACIÓN, 115
4.4 DETERMINACIÓN DE LA TASA DE DESCUENTO, 116
4.5 FINANCIAMIENTO, 117
4.6 FLUJOS DE EFECTIVO PROYECTADOS, 117

4.7 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL NETO DEL PROYECTO, 119
4.8 CÁLCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO, 120
4.9 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD, 122

5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, 127

5.1 CONCLUSIONES, 127
5.2 RECOMENDACIONES, 129

BIBLIOGRAFÍA, 131

ANEXOS, 133

ANEXO 1, 134

RESUMEN EJECUTIVO

El emprendimiento es una parte muy importante en la economía de cualquier país, por cuanto la creación de empresas nuevas ayuda a que la sociedad se dinamice mediante la creación de fuentes de trabajo, pero también es muy importante que estas empresas perduren en el tiempo, a fin de que puedan lograr sus objetivos a largo plazo. Es aquí donde entra la evaluación financiera de un proyecto, la cual mediante varios criterios matemáticos, la elaboración de proyecciones de ingresos y egresos y los flujos de efectivo a lo largo del tiempo estimado de vida útil del proyecto, presenta a los potenciales inversionistas y/o emprendedores, los escenarios en los cuales el proyecto produciría un beneficio económico.

En el caso de la evaluación del proyecto ecoturístico “Isla Bonita”, se realizaron estudios técnicos tanto del entorno natural como del entorno social del sitio geográfico donde se asentará, que es el cantón Muisne en la provincia de Esmeraldas, el cual mantiene una biodiversidad de grandes proporciones, rodeado, sin embargo, de mucha pobreza y subdesarrollo, con pocas oportunidades de superación para su gente, problema crónico en esta parte del Ecuador.

Este proyecto busca crear beneficios económicos, pero también sociales con un profundo sentido de cuidado de la naturaleza circundante, para aplicar un modelo sustentable de prestación de un servicio de calidad, a los turistas que decidan optar por el hotel como su destino vacacional, mostrándoles no solo las hermosas playas, sino las atracciones de una

reserva como la de Mache-Chindul o paseos fluviales por los brazos de mar que albergan uno de los remanentes de manglar de la costa ecuatoriana.

Adicionalmente se ha realizado un estudio de mercado que muestra el crecimiento sostenido que ha caracterizado a las actividades turísticas en el Ecuador y el mundo entero, de tal manera que este rubro se está convirtiendo cada vez más rápidamente en un factor preponderante en la economía ecuatoriana, así como en un sector estratégico de desarrollo para el actual gobierno, tal es así, que se han expedido cuerpos legales que tienden a vigorizar este sector.

Financieramente se logró determinar la viabilidad del proyecto frente a distintos escenarios. El resultado arrojó siempre un VAN positivo, que en el mejor de los casos asciende a $ 188.048,01 y en el peor de los casos ascendió a $ 66.426,47. La Tasa Interna de Retorno siempre superó a la Tasa de Descuento (11%), resultando en valores de 21 por ciento en el mejor de los escenarios y de 12 por ciento en el peor de los casos.

Todos estos factores tanto naturales como legales y financieros, hacen de este proyecto no solo viable para su implementación, sino una atractiva alternativa a los modelos de producción extractivos, que si bien mantienen la economía del país, no son ni sustentables ni renovables, por lo que las nuevas generaciones deberán lidiar con los problemas que de éstos se deriven.

INTRODUCCIÓN

La presente disertación aborda el estudio de viabilidad financiera y de mercado de un proyecto ecoturístico, localizado en el cantón Muisne de la provincia de Esmeraldas, zona del Ecuador que ha sido víctima del retraso económico y social por generaciones, pero que a la vez posee una vasta riqueza natural, la misma que puede ser explotada para el beneficio de la comunidad, con una visión ecológica que permita conservar el equilibrio natural de la zona, causando el menor impacto posible.

El principal objetivo del presente trabajo de investigación es averiguar si un negocio ecológico y sustentable, puede producir beneficios económicos a mediano y largo plazo que sean atractivos; las inversiones necesarias para implementar este tipo de establecimientos y las ventajas o desventajas que existirían para su funcionamiento.

1 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS TURÍSTICOS

1.1 CONCEPTUALIZACIÓN DEL TURISMO

La Organización Mundial de Turismo (OMT) define al turismo como "las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año con fines de ocio, por negocios y otros"[1], sin embargo, existen gran variedad de definiciones, cada una de ellas estableciendo acercamientos distintos de esta actividad social.

Óscar de la Torre Padilla, en su libro Turismo, fenómeno social, define al turismo como "un fenómeno social que consiste en el desplazamiento voluntario y temporal de individuos o grupos de personas que, fundamentalmente con motivo de recreación, descanso, cultura o salud, se trasladan de su lugar de residencia habitual a otro, en el que no ejercen ninguna actividad lucrativa ni remunerada, generando múltiples interrelaciones de importancia social, económica y cultural"[2].

Estas definiciones permiten establecer varias características que delimitan a las actividades turísticas, como son el desplazamiento voluntario y temporal de

[1] ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE TURISMO /OMT. (1998). ***Introducción al Turismo.*** Madrid – España: 1ra Edición. p. 41:53, 341:354.
[2] O., DE LA TORRE. (1997). ***Turismo: Fenómeno Social, Fondo de Cultura Económica.*** 2da. Edición.

individuos destinado principalmente a la recreación, es decir, el turista busca la ejecución de actividades distintas a la rutina diaria de su vida.

Adicionalmente, la generación de interrelaciones sociales, económicas y culturales, comprende el hecho de que el turista afecta el ambiente en el cual desenvuelve sus actividades de recreación, así como el ambiente natural y cultural que lo recibe, lo afecta de manera positiva o negativa, dependiendo de los servicios que encuentre.

1.1.1 Mercado Turístico

El mercado en su definición más general, es el conjunto de actividades de intercambio de bienes y servicios entre compradores y vendedores; para el caso específico del mercado turístico se refiere a los servicios que demandan los clientes potenciales, y la oferta de servicios por parte de las empresas prestadoras de los mismos.

El mercado turístico fue uno de los primeros en utilizar al internet en sus primeros años como una herramienta para la venta de paquetes turísticos, pasajes aéreos y otros servicios relacionados, es decir, innovando las estrategias de comercialización, cuando otro tipo de bienes y servicios no lo habían hecho, esto establece la importancia que tiene la tecnología en el turismo.

Es necesario indicar que el ecoturismo, que es el tipo de turismo al cual está direccionado el presente proyecto, es el segmento de más rápido crecimiento y

el sector más dinámico del mercado turístico a escala mundial, según la Organización Internacional de Turismo, el ecoturismo ha tenido un crecimiento del 5 por ciento a nivel mundial y el 11.4 por ciento de los gastos de los consumidores en general, al punto que la Organización de las Naciones Unidas (ONU) dedicó el año 2002 como el Año Internacional del Ecoturismo[3].

Además, el ecoturismo ha producido un aumento en las llegadas de turistas a los países considerados emergentes, de tal manera que el 20% de los turistas internacionales han llegado a países del hemisferio sur.

1.1.2 Facilidades Turísticas

Son los bienes y servicios necesarios para el desarrollo de la actividad turística, mismos que la hacen posible y que están direccionados a brindar la comodidad que el turista necesita para el desarrollo de sus actividades, los cuales se detallan a continuación:

1.1.2.1 Infraestructura

Hace relación a distintas condiciones básicas para que se desarrolle la actividad, tales como: Vial, comunicaciones, sanitaria (aguas negras), higiene (tratamiento de desechos), energética.

[3] [http://espanol.answers.yahoo.com/question/index?qid=20080402175916AAru9WN]

1.1.2.2 Planta

Equipamiento: alojamiento, restauración, animación, transporte, agencias, guianza.

(Instructores, intérpretes, capacitación).

Instalaciones: de playa, de montaña, de animación, metropolitanas, generales.

Equipos complementarios: alimentación, indumentaria, utensilios y materiales de limpieza y uso general, instrumental técnico básico y de primeros auxilios.[4]

El Turismo tiene la característica de ser un fenómeno multidimensional pues muchas actividades productivas tienen que fusionarse para satisfacer las necesidades de los viajeros. Intervienen diversos organismos públicos y privados para obtener el "producto turístico", que es demandado por los turistas.

El Turismo requiere de la acción rectora del Estado y se guía, en términos generales, por los lineamientos de organismos internacionales que, con respeto a la soberanía de los estados, sugiere políticas de desarrollo y operación. Existen también organismos empresariales, tanto

[4] L., CRUZ. (2003). ***Cátedra de Ecoturismo III, Turismo Sustentable y Recursos Naturales.*** Quito. Universidad Internacional del Ecuador.

nacionales como internacionales que como sociedades secundarias agrupan a las organizaciones por el giro o especialidad a que se dedican y que dictan pautas de comportamiento ético para sus afiliados en beneficio de la actividad en sí y de los sujetos del turismo.[5]

1.1.3 Jerarquización de los Atractivos Turísticos

Con la finalidad de dar a conocer los principales atractivos naturales y culturales aún no explotados turísticamente en la provincia de Esmeraldas, en el proyecto se realizará la jerarquización de los mismos basada en los parámetros concebidos por la Organización Mundial de Turismo. A continuación se explica en detalle la manera con la que se lleva a cabo dicha jerarquización:

La jerarquización de los atractivos turísticos consiste en su evaluación, a través del registro de los mismos, utilizando una ficha para cada lugar, iniciando con los sitios naturales y siguiendo con las manifestaciones culturales en su orden.

La jerarquía asignada a cada atractivo deberá responder aproximadamente a las siguientes descripciones:

Jerarquía I: Atractivo sin méritos suficientes para considerarlas a nivel de jerarquías anteriores, pero igualmente forman parte del patrimonio turístico; Jerarquía II: Atractivo con algún rasgo llamativo, capaz de interesar a visitantes

[5] G., NOVO. (1977). Diccionario General de Turismo.

de larga distancia**;** Jerarquía III: Atractivo con rasgos excepcionales en un país, capaz de motivar una corriente actual o potencial; Jerarquía IV: Atractivo excepcional y de gran significado para el mercado turístico internacional.[6]

1.2 ECOTURISMO

Muchos se inquietan y presentan desconfianza en relación al ecoturismo. Tal vez la falta de diálogo entre ecólogos y empresarios ha causado el desconocimiento de lo que significa, en sí, el término ecoturismo, sus beneficios, potenciales, modo de desarrollo; entonces cabe una pregunta, ¿Que es el ecoturismo?

Según el criterio del autor Sergio Molina "Durante muchos años no ha existido una definición de ecoturismo. En términos generales puede entenderse que es un turismo que tiene lugar en ecosistemas, en ambientes naturales, y por otro lado, que está orientado a favorecer el conocimiento y aprendizaje de manifestaciones naturales, mediante ciertas interacciones de bajo impacto. No es, el auténtico ecoturismo, un producto más en el mercado tradicional, como tampoco una ramificación agregada a la industria turística, sino más bien, y en un sentido riguroso, de un turismo de nueva generación, regido por un conjunto de condiciones que superan la práctica del turismo convencional de masas. Esto no quiere decir que prescinda de soportes como el alojamiento, el transporte, los establecimientos de alimentos y bebidas, las carreteras y de otros servicios complementarios, que no requiera de la planificación y del marketing, pero sin duda que tales elementos y funciones por parte de la oferta adquieren otras características en términos de diseño, tamaño y operación. En cuanto

[6] CORPORACIÓN ECUATORIANA DE TURISMO/CETUR. (1993). ***Metodología para inventario de atractivos turísticos.*** Quito – Ecuador.

a las áreas en las que se lleva a cabo el ecoturismo, desde el punto de vista de la propiedad, pueden ser privadas (granjas para el desarrollo en general o bien con un exclusivo carácter ecoturístico) o públicas (reservas de la biósfera) pero en casi todos los casos se encuentran protegidas. De todas formas, están estructuradas en función de un objetivo esencial, que es el de la conservación y atención a las necesidades de desarrollo sostenido".[7]

Por otro lado, el autor Héctor Ceballos comenta que "solo a través del establecimiento de lineamientos estrictos y de su cumplimiento, se podrá garantizar que el ecoturismo no se convierta en un agente dañino para el patrimonio natural o cultural de un país o región".[8]

1.2.1 Condiciones Particulares del Ecoturismo

Según los conceptos acogidos anteriormente, el ecoturismo es una modalidad de viaje con un nivel de impacto ambiental muy bajo y destinado a la protección de áreas naturales sean éstas privadas o públicas. Es así como el ecoturismo a más de estar de moda, es también una forma de desarrollo sustentable.

Para una mejor comprensión del término **"sustentable"**, es necesario esclarecer el significado del mismo, el cual define el propósito de la actividad que se pretende llevar a cabo en el proyecto de inversión de la Hostería Ecoturística Isla Bonita.

---

[7] S., MOLINA. (1999). ***Turismo y Ecología.*** México D.F.: Editorial Trillas. 6ta. Edición.
[8] H., CEBALLOS. (1998). ***Ecoturismo naturaleza y desarrollo sostenible.*** México: Editorial Trillas.

Francisco Zamorano manifiesta que “para la mayoría de las especies un aumento en la población que exceda la *capacidad de carga* de su ambiente produce un retroceso en su población. El desmedido aumento en la población ha creado una forma de consumo de recursos y producción de desechos que no pueden sostenerse por tiempo indefinido, por el contrario, se acercan alarmantemente a sus límites. Es imperante buscar nuevas expectativas de vida y formas de vivir que sean sostenibles, en otras palabras, reorientar el camino hacia una forma de vida sustentable.

Una sociedad sustentable no debe sobrepasar la capacidad de sus recursos básicos, en los cuales sustenta su supervivencia y prosperidad futura, es decir, debe ser capaz de encontrar soluciones a corto plazo por medio de la ciencia y tecnología (soluciones específicas para los problemas ambientales) y un cambio en la forma de vida que erradique el mal (búsqueda de alternativas que eviten los problemas desde la raíz misma)”.[9]

Los beneficios económicos que proporciona el ecoturismo son tomados aún de manera riesgosa y poco convincente en el ámbito empresarial, debido principalmente a la capacidad de carga que rige al verdadero ecoturismo. Sin embargo, especialistas en la materia se basan en el valor que posee el área natural a visitarse en cuanto a su exclusividad se refiere, posiblemente son ejemplares de naturaleza casi muerta o en vías de extinción, lo cual contribuye a que la visita sea realmente importante, especial y capaz de otorgar a un grupo

[9] F., ZAMORANO. (2002). ***Turismo Alternativo.*** México: Editorial Trillas.

selecto de personas la oportunidad de conocer sitios que tal vez en un futuro no muy lejano ya no existan, sino solo en fotografías de museos y libros.

Al interpretar al ecoturismo como una herramienta para el manejo de áreas protegidas, están calificando a éste como generador de empleos para las comunidades o personas que viven en los alrededores, empleos que pueden llegar a concienciar a estas personas gracias a que la protección de estos lugares se convierte en su modo de vida y subsistencia.

La segunda interpretación define en forma más precisa al ecoturismo. Explica que el ecoturismo es considerado como tal, cuando se tratan de viajes a lugares de riqueza natural y/o cultural, en donde los visitantes procuran el mayor cuidado para causar el mínimo daño ecológico y ambiental a esta área, haciendo caso estricto a los cuidados y advertencias que se les haga antes, durante y después de los recorridos o visitas.

Finalmente, la concienciación de la industria del turismo en cuanto a temas ambientales, se basa en la creación de nuevas empresas y organizaciones "verdes", que pasarían a ser instituciones de "turismo ambientalmente sano" o "turismo sustentable", lo cual viene a ser el concepto y correcta definición del ecoturismo en sí. Sin embargo, el uso de este término se hace o convierte en parte del slogan de muchas empresas turísticas, mas no constituye una base ecológicamente estable en la construcción, desarrollo y manejo de sus desplazamientos.

Por otro lado, "hay indicios de que el modelo turístico masivo de sol y playa se está agotando a nivel mundial".[10] Este criterio es muy cierto y ello se debe al mal manejo a nivel global del que son víctimas las playas, entre ellas está el excesivo y descontrolado desarrollo de infraestructura, la contaminación ambiental de la zona oceánica, además de los desperdicios materiales y del número excesivo también de visitantes sin conciencia ecológica o naturista.

1.3 TURISMO COMUNITARIO

1.3.1 El Turismo Comunitario fortalece a las Comunidades

"El turismo comunitario es una forma de gestión de turismo que aúna tres perspectivas fundamentales: una sensibilidad especial con el entorno natural y las particularidades culturales, la búsqueda de sostenibilidad integral (social y natural), y el control efectivo del negocio turístico por parte de las comunidades".[11] Con esta definición se puede deducir que este modelo de gestión, se torna en una gran perspectiva no solo de conservación de los atractivos turísticos del Ecuador y, en particular, de la zona donde se asentará el proyecto turístico Isla Bonita, sino una gran forma de responsabilizar a las propias comunidades de su desarrollo económico y social, de tal manera que no pongan en riesgo a la naturaleza y cuenten con una firme fuente de riqueza sustentable.

[10] H., CEBALLOS. (1998). ***Op. Cit.***
[11] E., BALLESTEROS. (2005). ***Turismo Comunitario en Ecuador.*** Quito – Ecuador: 1ra. Edición.

El Ecuador es uno de los países pioneros en turismo comunitario en América Latina, el mismo que tiene experiencias en Asia y África, sin embargo, el turismo comunitario no es patrimonio de las economías en desarrollo, en países desarrollados como los Estados Unidos, Canadá, Nueva Zelanda y Australia existen Federaciones Nacionales que agrupan a las diferentes iniciativas en turismo comunitario.

La región donde se localizará el proyecto Isla Bonita, se encuentra dentro de la comunidad afro-ecuatoriana de la provincia de Esmeraldas, con su rico legado cultural, manifestaciones artísticas y gastronómicas aptas para el deleite de turistas nacionales y extranjeros y a pesar de que el proyecto en sí no se enmarca dentro del modelo de turismo comunitario, podrá lograr una simbiosis con las comunidades circundantes, con el objeto de ofrecer una gran cantidad de atractivos culturales como complemento primordial de la belleza natural existente.

1.4 IMPORTANCIA DEL TURISMO EN LA ECONOMÍA ECUATORIANA

El turismo es un destacado generador de divisas para la economía ecuatoriana. En el año 2000, la actividad se ubicó en el tercer sitial de importancia entre las exportaciones de bienes y servicios, en el mencionado periodo de tiempo, el turismo generó $402 millones de dólares.

En períodos más recientes, según información del diario el Telégrafo, recogida de informes del Ministerio de Turismo, el año 2009 cerró con alrededor de 970.086

visitantes extranjeros, lo cual representó una caída del 3,5% con respecto al 2008, como consecuencia de la epidemia de gripe AH1N1 y a la crisis financiera, sin embargo el turismo interno creció en un 30 por ciento respecto al 2008, al registrarse un movimiento del orden de 6 millones de personas.[12]

En 2010, "la llegada de visitantes extranjeros al Ecuador sigue el ritmo de crecimiento, al pasar de 235.654, registrados en el primer trimestre de 2009, a 268.425 en igual período de 2010. Según datos preliminares de la Dirección Nacional de Migración al Departamento de Estadísticas del Ministerio de Turismo, estas cifras muestran un crecimiento del 13,91 por ciento".[13]

En el año 2012, según cifras del Banco Central del Ecuador, en el primer trimestre se ha presentado un aumento en los ingresos generados por la actividad turística, en comparación con el mismo período del 2011, el cual se puede observar en el cuadro No. 1.

1.4.1 El Turismo como Actividad Generadora de Empleos

Según el Boletín de Estadísticas Turísticas del Ministerio de Turismo del Ecuador, los establecimientos registrados en la mencionada entidad, emplean a un total de 84.668 personas.[14]

Los mayores generadores de empleo directo para el turismo ecuatoriano son los establecimientos de comidas y bebidas (58%) y los de alojamiento (28%).

[12] DIARIO EL TELÉGRAFO. [http://www.telegrafo.com.ec/sociedad/noticia/archive/sociedad/2010/01/08]
[13] DIARIO EL MERCURIO. [http://www.elmercurio.com.ec/236616]
[14] MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR. ***Boletín de estadísticas turísticas 2004-2008.***

Los turistas extranjeros que visitan Ecuador, proceden en su mayoría de Colombia, Estados Unidos y Perú; aunque existe un registro de los visitantes, todavía no se han identificado a los ciudadanos que realmente pertenecen a la clase turista, de los que ingresan para radicarse indefinidamente en el Ecuador, debido a la gran inmigración hacia este país a causa de la dolarización.

Cuadro 1

UBICACIÓN DEL TURISMO, INGRESO POR TURISMO / EXPORTACIONES

Período: Primer Trimestre 2011-2012

(En millones de dólares)

AÑOS/TRIM	* TURISMO	PETROLEO CRUDO	BANANO Y PLATANO 2)	CAMARON	DERIVADOS PETROLEO 3)	OTROS ELAB. PROD. MAR	MANUFACT. DE METALES 4)	FLORES NATURALES	TOTAL EXPORTACIONES (Productos Primarios e Industrializados)
2011	200,8	2.851,0	627,9	265,0	253,0	173,8	130,7	202,7	5.344,0
UBICACION	6	1	2	3	4	7	8	5	
2012	250,3	3.529,9	579,1	300,4	272,3	247,5	147,8	225,9	6.195,7
UBICACION	5	1	2	3	4	6	8	7	

(1) Cifras provisionales; su reproceso se realiza conforme a la recepción de documentos fuente de las operaciones de comercio exterior.
(2) Se basan en las cifras de la Empresa Manifiestos y Banco Central del Ecuador.
(3) Incluye exportaciones del sector privado de combustibles, lubricantes y otros derivados del petróleo.
(4) Incluye exportaciones de vehículos.
(*) Según Balanza de Pagos del Ecuador (Ctas Viajes y Transporte de Pasajeros)
Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaboración: Jorge Rodríguez

1.5 MARCO LEGAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

El marco legal que regula a la actividad turística en el Ecuador se encuentra en la Ley de Turismo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 733 de 27 de diciembre de 2002 y el Reglamento General de Aplicación de la Ley de Turismo, publicado en el Registro Oficial No. 244, de 5 de enero de 2003.

1.5.1 La Ley de Turismo y su Reglamento que fomentan el Turismo Comunitario

Las operaciones de turismo comunitario en el Ecuador, se empiezan a desarrollar en las décadas finales del siglo XX, a partir de los años ochenta, como una propuesta propia de las comunidades indígenas y rurales, de desarrollo sostenible, estrechamente vinculadas con el ecoturismo, pero no es sino a partir del año 2000 que se empieza a hablar de la necesidad de dotar a las comunidades de un reconocimiento legal, de tal manera que a partir del año 2001, se formaliza su existencia en el Reglamento de Ecoturismo y Sostenibilidad.

Con la expedición en el 2002 de la Ley de Turismo, se logra plena forma jurídica del Turismo Comunitario y se reconoce a la Federación Plurinacional de Turismo Comunitario del Ecuador (FEPTCE), como interlocutor del Turismo Comunitario en el Ecuador.

De esta manera y continuando con la evolución del turismo comunitario, se establece un acuerdo entre la FEPTCE y el Ministerio de Turismo para la

creación de un reglamento para el Registro de Centros Turísticos Comunitarios, como una herramienta de regulación de éste.

Con estos antecedentes, se puede establecer que la Ley de Turismo ha sido un importante aporte para el desarrollo del turismo comunitario y del ecoturismo, como una actividad generadora de recursos y que coadyuva al bienestar de las comunidades rurales ecuatorianas, dotándolas de regulaciones e incluso de estándares de calidad específicos para este tipo de actividad turística que se puede observar con la implantación del Centro de Información y Comercialización del Turismo Comunitario en el Ecuador (CITURCE) y la edición de un manual de calidad específico para este sector.[15]

El Capítulo VII de la Ley de Turismo, establece los incentivos arancelarios y tributarios, para las personas naturales y jurídicas, que presenten proyectos de turismo para su calificación por parte del Ministerio de Turismo entre los cuales se pueden enumerar los siguientes:

Exoneración total de los derechos de impuestos que gravan los actos societarios de aumento de capital, transformación, escisión, fusión, incluidos los derechos de registro de las empresas de turismo registradas y calificadas en el Ministerio de Turismo. Esta exoneración tiene como requisito previo la presentación de la Licencia Única de Funcionamiento ante el Municipio del cantón respectivo en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de su

[15] E., RUIZ; M., HERNÁNDEZ; A., COCA; P., CANTERO y A., DEL CAMPO. ***Turismo Comunitario en el Ecuador.*** [http://www.pasosonline.org/Publicados/6308/PS0308_2.pdf] p. 403

fecha de inscripción en el Registro Mercantil del Cantón donde funcionará la compañía.

Exoneración total de los tributos que graven la transferencia de dominio de inmuebles que se aporten para la constitución de empresas turísticas, con la condición de que estos inmuebles no podrán ser enajenados en un plazo de 5 años, en cuyo caso se procederá a gravarlos con los impuestos exonerados más los intereses de ley, a no ser que sean enajenados a favor de otro prestador de servicios turísticos.

Las empresas turísticas, tendrán derecho así mismo, a la devolución de los valores por derechos arancelarios, excepto el IVA, en la importación de naves aéreas, acuáticas, vehículos y automotores para el transporte de turistas nacionales o extranjeros por un periodo de diez años para la primera categoría y cinco años para la segunda categoría, según la categorización realizada por el Ministerio de Turismo, de acuerdo a los estándares internacionales.

Acceso a créditos de las instituciones financieras, para lo cual estas instituciones deberán establecer líneas de financiamiento y serán responsables por el adecuado uso y destino de tales préstamos.

Los gastos de publicidad realizados por la empresa turística en el exterior, constituyen deducciones del impuesto a la renta y no serán sujetos de retención, sin embargo deberán estar respaldados por facturas o notas de venta emitidos por los proveedores internacionales. Esta deducción no podrá

sobrepasar el 5% de los ingresos totales de la empresa en el ejercicio inmediato anterior.

Los servicios turísticos facturados en el extranjero tienen tarifa 0% del impuesto al valor agregado y constituyen crédito tributario para la empresa, para lo cual se debe entregar la información al Servicio de Rentas Internas, a fin de que se emita la respectiva nota de crédito.

Las empresas turísticas, para obtener los beneficios e incentivos descritos, deberán demostrar los montos de inversiones y reinversiones que realice y serán sujetos de fiscalizaciones por parte del Ministerio de Turismo, el cual conjuntamente con el Servicio de Rentas Internas, podrá iniciar las acciones civiles y penales correspondientes.

Del análisis de la Ley se puede establecer que facilita los emprendimientos en materia turística, en virtud de los incentivos tributarios que implanta, especialmente, en materia de enajenaciones de bienes inmuebles y de bienes muebles importados, necesarios para el desarrollo de esta actividad.

2 ESTUDIO DE MERCADO

2.1 ANÁLISIS DEL ESQUEMA GENERAL DEL MERCADO: PROVEEDOR, DISTRIBUIDOR Y COMPETIDOR

El análisis de mercado, ofrece una visión completa de la interacción del proyecto en estudio con las diferentes fuerzas del mercado: proveedores, consumidores, competidores y distribuidores, a fin de determinar con claridad las fortalezas y debilidades del proyecto.

2.1.1 Proveedores

La ubicación geográfica del terreno destinado a la construcción del hotel materia de este proyecto, obliga a proveerse de materiales esenciales para el disfrute del turismo de sol y playa, como también del turismo de aventura por su cercanía a la Reserva Ecológica Mache Chindul. De esta manera, se pretende adquirir equipos de kayak y canotaje, las canoas de balsa, de ser posible serán adquiridas comercialmente con la comunidad Chachi que vive en la Reserva antes mencionada.

En cuanto a los materiales de construcción de la hostería serán comprados a comerciantes informales que adquieren éstos productos en pequeñas fincas ubicadas en Bunche, Estero de plátano y Galera, tales como la rampira para el

techo de las chozas, madera de construcción resistente como el moral, cade y el chanul, especies que abundan en esta zona.

Las cabañas receptoras, han sido diseñadas para ser elaboradas en gran parte de bambú, el mismo que se lo puede adquirir en plantaciones ubicadas en el cantón Quinindé de la provincia de Esmeraldas, en donde con mucho éxito se ha reproducido esta especie y su comercialización es rentable, se pueden hallar muebles ya elaborados o la materia prima para construcciones de todo tipo.

El diseño de las cabañas ha sido planeado con la finalidad de brindar confort y ambientar al hombre con la naturaleza del lugar, de esta manera, se implementaría una técnica de construcción que no utiliza clavos ya que el bambú se lo trabaja con amarres ya sea de alambres, cuerdas de nylon o cuerdas vegetales de diámetros apropiados y resistentes.

La compra de mariscos frescos se la hace directamente a pescadores en Las Manchas y Mompiche, frutas tropicales se venden por doquier en las poblaciones de Mompiche, Bunche, Galera y Muisne; las carnes rojas y blancas serán adquiridas en las mejores distribuidoras de estos en la ciudad de Esmeraldas, así como también los productos delicatessen en el supermercado Gran AKI, el cual ofrece a la población esmeraldeña productos importados de calidad.

2.1.2 Distribuidor

Los canales de distribución del servicio aprovechados por el proyecto turístico, corresponden a las Tour Operadoras de la ciudad de Quito, elegidas debido a la cercanía que existe entre las provincias de Esmeraldas y Pichincha; y por ser Quito el centro turístico más importante del país. Estas tendrán información detallada de los servicios y productos que ofrece el "Hotel Ecoturístico Isla Bonita", las cuales incluirán al emplazamiento en los paquetes turísticos que ofrecen en la zona de Esmeraldas o sus cercanías; además, se trabajará con la agencia de viajes de la ciudad de Esmeraldas: Tolita Tours, (propietaria Mercedes Bueno), misma que es visitada a diario por una cantidad de turistas extranjeros considerablemente alta, buscando nuevos rincones dentro de la provincia para visitar, y desde luego los servicios de la hostería estarán a su completa disposición para el goce de los parajes con la práctica del turismo sustentable.

La creación de una página web es primordial, mediante la cual se dará a conocer al posible consumidor extranjero los servicios que se ofrecen en la hostería, la página en cuestión estará diseñada de manera llamativa, mostrando fotos a color de la planta turística que posee y cada una de las instalaciones, así como también de los atractivos naturales que la rodean y los atractivos culturales de los cuales podrá ser parte; será emitida en varios idiomas: francés, inglés y español; para asegurar un vasto número de visitantes al sitio web. En ella se ilustrará un cuadro explicativo de los precios a pagar por cada uno de los servicios que se ofrecen: alojamiento, restauración, tours.

2.1.3 Competidor

La competencia directa que tendría la hostería, está constituida por las hosterías Iruña y Casablanca Mompiche las cuales ofrecen productos y servicios similares a los que ofrecerá la hostería “Isla Bonita”.

Sus establecimientos presentan una estética bastante parecida a lo que será la apariencia del hotel, ya que usan materiales propios de la zona, pero se diferencian de éste proyecto en cuestiones vinculadas un poco más a las bases del ecoturismo, como son: el trabajo conjunto de la hostería, las comunidades de Las Manchas y la Chachi (Reserva Mache – Chindul), reglamentos para la preservación del medio y capacitación.

El recientemente construido Hotel Royal Decameron Mompiche, constituye una competencia indirecta, por cuanto está dirigido a otro nicho de mercado (usuarios del servicio all inclusive, en el modo de turismo sol y playa) y el proyecto turístico Hostería Isla Bonita, está dirigido al disfrute de la ecología y a un turismo de bajo impacto.

2.1.3.1 Descripción General de la Competencia Directa

Cabañas Iruña:

La hostería Iruña es un complejo turístico ecológico, situado en la playa de Mompiche y Las Manchas, a unos 4 Km. del pequeño pueblo de

Mompiche y a unos 6 Km., del lugar en donde se pretende realizar el emplazamiento en Las Manchas.

Los servicios generales de cabañas Iruña son: energía eléctrica convencional (110 V), energía eléctrica solar (12 V). Un banco de 3 baterías marinas (de gel) con 800 Amperios, las que se cargan por 6 paneles solares; cada 2 cabañas tiene un panel y un banco de baterías. Esta energía se usa sólo para iluminación, dos líneas de teléfonos celulares, pozo de agua y aljibe para 30.000 litros, torre para suministro de agua por gravedad, con 2 tanques de 3.000 litros de capacidad total, pozo séptico, duchas y servicios higiénicos exteriores, cocina equipada con 3 neveras a gas, 1 horno 1 plancha, utensilios de cocina, vajilla, filtro de agua con luz ultravioleta, gallinero, perrera, más de 250 árboles de palma de coco que dan fruto, y vivero de palmas, muelle para botes en el estero

Las cabañas se encuentran amobladas con una cama matrimonial y dos sencillas, baño privado, con agua caliente, terraza con mesa, sillas y hamacas.

La propiedad consiste en un terreno de 33.200 m2, 10.000 m2 son de manglar, área de construcción 350 m2 en 5 cabañas, 240 m2 en una casa donde funciona el comedor y la cocina, a más de la vivienda de los dueños.

Casa Blanca Mompiche: (Mompiche Beach Lodge)

Mompiche Beach Lodge, se encuentra a unos 10Km., del lugar destinado para la construcción de la empresa, es un hotel ecológico, sobre una superficie de 70 hectáreas de bosque tropical en la Ensenada de Mompiche y sus alrededores, se encuentran lugares atractivos que se conservan intactos a lo largo del tiempo.

El Mompiche Beach Lodge ofrece a sus huéspedes cabañas tipo doble o cuádruple cada una con su propio baño.

A pocos minutos del Mompiche Beach Lodge y cerca de la reserva Mache Chindul, existe un área de mangle y bosque seco en el cual se encuentra árboles como el laurel, balsa, roble, guayacán y ébano, donde habita el mono aullador, la paca, el oso hormiguero y tejón.

Para explorar estos ecosistemas se accede por senderos, canoa o la travesía en kayak de mar hacia los manglares y playas escondidas únicas en la costa de Esmeraldas.

2.1.3.2 Descripción General de la Competencia Indirecta

Royal Decameron Mompiche • Ecuador

El Hotel cuenta con un diseño tropical moderno, 282 habitaciones, 3 restaurantes especializados y 1 tipo buffet, 7 bares, discoteca, 5 piscinas,

y un centro de convenciones con capacidad para 600 personas, dotado de la mejor tecnología y Bussiness Center.

El formato de servicios de este hotel es el de “todo incluido”, mediante el cual los turistas pagan una tarifa única y obtienen acceso a todos los servicios que incluyen, desayunos, almuerzos y cenas tipo buffet; snacks, bebidas alcohólicas nacionales y refrescos ilimitados, programación de actividades diarias, deportes náuticos no motorizados (kayaks y canoas), mini curso de buceo en la piscina, gimnasio, sillas y toallas para la playa y la piscina, club de playa localizado en la isla de Portete a sólo 10 minutos con transporte incluido, cancha de tenis, fútbol y volleyball de playa, entretenimiento nocturno, discoteca con consumos ilimitados, teatro con shows y actividades diurnas y nocturnas, juegos para niños, impuestos hoteleros incluidos, enfermería, centro de entretenimiento.

El segmento al que está dirigido el Hotel Decameron Mompiche, es diferente al que se dirige el Proyecto Isla Bonita, por cuanto las personas que se dirigen al Hotel Decameron, no buscan precisamente una estadía en comunión con la naturaleza, sino más bien, un alojamiento con muchas más comodidades propias o mucho más cercanas a las de un establecimiento de lujo, con el sistema de todo incluido.

La Hostería Isla Bonita, está dirigida a personas que buscan desconectarse de la rutina diaria, de las ciudades para entrar en contacto con la naturaleza, sin que esto signifique incomodidad, con actividades

que muestren la belleza natural del entorno, así como la variedad cultural de los pueblos que viven cerca de las instalaciones, sin embargo se lo toma en cuenta como una competencia directa del proyecto.

2.2 DESCRIPCIÓN DE PRODUCTOS / SERVICIOS

Los servicios que ofrecerá la hostería serán de alojamiento, restaurante y entretenimiento, cada uno de ellos caracterizados y llevados a cabo siempre bajo el estricto criterio de la preservación medio ambiental y confort al cliente. Acorde a las características que el emplazamiento presenta se determinó una tarifa por noche de $50 USD por persona, la cual incluye:

- Alojamiento
- Media pensión (desayuno y almuerzo ó cena)
- Cóctel o jugo de bienvenida
- Servicio a la habitación
- Visita al centro de interpretación
- Uso de las instalaciones (piscina, área infantil, áreas verdes y la sala de entretenimiento).

El servicio de alojamiento estará compuesto por ocho cabañas receptoras, mismas que serán de construcción bio - arquitectónico, es decir, los materiales a utilizar serán naturales y de calidad, lo que garantiza la durabilidad de las construcciones y su correcto funcionamiento.

El servicio de restauración cuenta con un menú nacional e internacional y un servicio de bar con variedad de cócteles y otras bebidas.

La sala de convenciones ubicada en el edificio administrativo, es una más de las opciones que el proyecto ofrecerá a las diferentes empresas para la realización de eventos.

El servicio de comunicación estará dado por la red de telefonía pública para llamadas nacionales y por el Internet, de donde se podrán realizar las llamadas internacionales. Las reservaciones estarán disponibles al cliente vía telefónica, por medio de la página Web de la hostería, o de manera personal. La empresa se proveerá de radios portátiles para mantenerse en contacto con los grupos que se encuentren realizando los tours.

También brindará tours guiados a distintos lugares cercanos a la misma, tales como:

Visita a la Reserva Ecológica Mache Chindul, en donde los huéspedes podrán disfrutar de un baño en la cascada de Chindul, para después realizar un recorrido durante el cual se observarán ejemplares de flora y fauna propios de la zona. Finalmente, se llegará hacia uno de los asentamientos de la comunidad Chachi dentro de la reserva, aquí podrán adquirir souvenirs de paja toquilla, madera y corteza de coco que son elaborados artesanalmente en la comunidad; todo esto con la colaboración de FUNDECOL.

Recorridos fluviales en bote a remos hacia el estuario de Muisne y sus manglares que se encuentran alrededor del emplazamiento. Aquí los turistas tendrán la oportunidad

de caminar entre los mangles y recolectar conchas o cangrejos como lo realizan los nativos de la zona para la alimentación. Una vez recolectados estos productos, los visitantes en la hostería si lo desean podrán elaborar su propio ceviche con la ayuda de las experimentadas cocineras de la región que prestarán sus servicios en el hotel.

Playas cercanas como: Mompiche y Punta Portete permiten al turista distraerse y relajarse en su tiempo libre a través de la práctica de *kayak* y *snorkeling*. La hostería ofrecerá durante la visita a dichas playas refrigerios a base de frutas tropicales y dulces de la zona.

Para dar a conocer uno más de los atractivos que posee el cantón Muisne, se llevará a los turistas en lancha desde Las Manchas hasta la playa de la Isla de Muisne; aquí podrán degustar de los ceviches que se ofrecen en el malecón.

A manera de despedida la cultura afro-esmeraldeña, representada por un grupo folklórico, deleitará a los huéspedes con su baile típico de marimba y las décimas que declaman al son del cununo y el bombo.

El proyecto, con el fin de crear conciencia en las personas en general acerca del maravilloso entorno que posee el emplazamiento, establecerá un programa de voluntariado, en donde estudiantes y profesionales, ya sean nacionales o extranjeros, se convierten en colaboradores importantes. Simultáneamente, estos colaboradores se enriquecerán humanamente y se capacitarán profesionalmente. Los participantes se verán recompensados con conocimientos prácticos en ecoturismo, hotelería, gastronomía, bioarquitectura, por parte de la empresa y con investigación de plantas

nativas, reforestación, senderización y agroecología, a través del apoyo de FUNDECOL. Por cuanto la empresa dependerá de su producción y del turismo, está obligada a cobrar una cuota mínima a los voluntarios que vienen a trabajar en las instalaciones. El valor es de diez dólares diarios ($10,00 USD) para voluntarios extranjeros y siete dólares diarios ($7,00 USD) para voluntarios nacionales; cuyo precio incluye alojamiento y tres comidas al día.

Otro de los servicios adicionales que la empresa ofrecerá es la venta de artesanías, las mismas que serán facilitadas por los habitantes de la zona. Finalmente, en cuanto a atención al cliente el emplazamiento cuenta con una furgoneta con capacidad para doce personas que se encargará de realizar el *transfer in* y *transfer out* al aeropuerto y para el traslado hacia los atractivos que lo requieran ofreciendo siempre un servicio personalizado y de alta calidad.

2.3 SEGMENTACIÓN DEL MERCADO. EL CONSUMIDOR Y SUS CARACTERÍSTICAS

Para determinar la segmentación del mercado, se han considerado aspectos económicos, sociales, geográficos y hábitos de consumo en general. La segmentación del mercado permite percatarse del alcance y la demanda que posee un emplazamiento ecoturístico con las cualidades que se han descrito anteriormente.

El segmento de mercado en el que se enfoca el proyecto, está conformado especialmente por turistas extranjeros, pero sin dejar de lado al turista nacional, que están interesados en el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales que

ofrece la zona costanera de Las Manchas, ya que ésta presenta facilidades de acceso a lugares que se encuentran en estado natural y de belleza exuberante. Así también, los turistas nacionales principalmente de la provincia de Pichincha, de un nivel económico medio-alto, alto; que poseen conciencia de conservación y que en su tiempo libre desean, recreación, descanso y disfrute en armonía con la naturaleza. El proyecto permitirá la participación de estudiantes universitarios a manera de pasantías y voluntariado, con la finalidad de aprendizaje eco – turístico y hotelería.

El hotel ecoturístico “Isla Bonita” tiene como consumidor primario al turista que gusta de un servicio de calidad y confort, que busca reencontrarse con la naturaleza en un ambiente sano, libre de contaminación, que se preste para el descanso y el relax; en el cual, si son amantes de los deportes puedan practicar los mismos, ya sean estos de aventura o relajantes.

Son precisamente los turistas extranjeros, sobre todo europeos, quienes se encuentran en constante búsqueda de atractivos nuevos e interesantes para visitar, debido a que generalmente, gozan de una economía solvente la cual les permite viajar sin importar las distancias, sobre todo si en estos lugares pueden disfrutar de unas vacaciones ecológicas, es decir en contacto directo con la naturaleza y en donde además sentirán la satisfacción de haberlas realizado sin causar daño alguno al medio en el que se encuentran; es justamente por estas razones que el presente proyecto ha determinado como sus consumidores primarios a los ecoturistas de corazón, con la posibilidad de pagar por servicios de primera calidad y conciencia ambiental.

2.3.1 El Tamaño del Mercado y su Tendencia

Para la realización del estudio, se identificó dos tipos de flujos turísticos de demanda:

2.3.1.1 Demanda Nacional o Interna, que acude en los feriados, vacaciones largas y otros viajes

El cuadro 2 fue elaborado a partir de datos obtenidos en el Ministerio de Turismo, que incluyen: el número de visitas realizadas desde diferentes ciudades del Ecuador entre los meses de julio del 2002 a marzo del 2003 hacia la ciudad de Esmeraldas, las playas de Atacames y Tonsupa en feriados y otros viajes. Para los meses de abril a junio se realizó una estimación por no contar con los valores respectivos del Ministerio de Turismo, en donde se tomó en cuenta igual flujo de turistas de los meses de enero a marzo debido a la existencia de un importante feriado como es Carnaval y en el caso de los siguientes tres meses Semana Santa.

Cuadro 2

FLUJO DE TURISTAS NACIONALES
A LA PROVINCIA DE ESMERALDAS
Período: 2002 – 2003 (En Número de Visitantes)

	Ciudades de partida			
		Esmeraldas	**Atacames**	**Tonsupa**
2002	**Julio-Septiembre**			
	Tulcán		923	
	Ambato	5.872	8.441	
	Sto. Domingo	4.420	1.950	
	Cuenca	864		
	Resto de Sierra	10.292	10.845	
	Chone	472		
	Quito	20.158	18.286	12.698
	Guayaquil	1.911		
	Resto de Costa	1.714		
	Subtotal	**45.703**	**40.445**	**12.698**
2002	**Octubre - Diciembre**			
	Cuenca		1.386	
	Tulcán		1.790	
	Resto de Sierra	5.217	3.405	2.096
	Quevedo	2.910		
	Ambato	2.597	2.226	
	Sto. Domingo	2.620	2.096	1.179
	Subtotal	**13.344**	**10.903**	**3.275**
2003	**Enero – Marzo**			
	Quito	26.446	15.302	3.905
	Tulcán	65	296	148
	Resto de Sierra	9.482	5.148	
	Portoviejo	3.038		
	Quevedo	11.020		
	Ambato	4.862	2.244	
	Sto. Domingo	4.620	2.904	
	Guayaquil	7.396		
	Resto de Costa	14.514		
	Subtotal	**81.443**	**25.894**	**4.053**
2003	**Abril – Junio**			
	Estimado	81.443	25.894	4.053
	TOTAL	**221.933**	**103.136**	**24.079**
	GRAN TOTAL	**349.148**		

Fuente: Encuesta de Turismo Interno, Ministerio de Turismo del Ecuador
Elaboración: Jorge Rodríguez

El flujo de turistas nacionales que acuden a la provincia de Esmeraldas al año, en feriados y otros viajes es de 349.000 personas. Para obtener el flujo de turistas de los años 2004 al 2012 se realizó una proyección con una tasa de crecimiento del 2,1 por ciento, la misma que constituye la tasa de crecimiento poblacional total del Ecuador, tomada de PLANDETUR 2020 (Plan Estratégico de Turismo sostenible para Ecuador 2020) del Ministerio de Turismo del Ecuador.[16]

Cuadro 3

ESTIMACIÓN DE FLUJO DE TURISTAS INTERNOS A LA PROVINCIA DE ESMERALDAS

Período: 2003 – 2012 (En Número de Personas)

Tasa de crecimiento	**2,10%**

Año	**Esmeraldas**	**Atacames**	**Tonsupa**	**Total**
2003	**221.933**	**103.136**	**24.079**	**349.148**
2004	226.594	105.302	24.585	356.480
2005	231.352	107.513	25.101	363.966
2006	236.210	109.771	25.628	371.609
2007	241.171	112.076	26.166	379.413
2008	246.235	114.430	26.716	387.381
2009	251.406	116.833	27.277	395.516
2010	256.686	119.286	27.850	403.822
2011	262.076	121.791	28.434	412.302
2012	267.580	124.349	29.032	420.960

Fuente: Encuesta de Turismo interno (Julio 2002 - Marzo 2003) Ministerio de Turismo
Elaboración: Jorge Rodríguez

[16] MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR. (2006). ***Plandetur 2020.*** p. 7.

2.3.1.2 Demanda Internacional o Externa, compuesta por Turistas Extranjeros y Ecuatorianos residentes en el exterior

Según datos del Ministerio del Turismo, las playas de Esmeraldas reciben aproximadamente el 10 por ciento de los turistas extranjeros que ingresan al país. De acuerdo a lo que determina el boletín de estadísticas turísticas elaborado por la misma Institución, en el año 2008, ingresaron al país 1.005.297 turistas, en consecuencia las visitas de extranjeros a Esmeraldas, alcanzarían 100.500 turistas extranjeros en sus playas.

Según información publicada por el Diario El Universo en su edición electrónica, el gobierno ecuatoriano "prevé un crecimiento del 7 por ciento en el turismo de extranjeros durante 2012 y calcula que este año llegarán al país 1.214.000 visitantes. […] Durante 2011, 1.128.000 turistas extranjeros llegaron a Ecuador lo que supuso un aumento del 8 por ciento respecto a los 1.044.000 visitantes que lo hicieron en el 2010".[17]

2.3.1.3 Estimación de Flujo de Turistas Nacionales y Extranjeros a la provincia de Esmeraldas

Con base en estos datos y el estimado del 10 por ciento de turistas que llegan al Ecuador y visitan las playas de Esmeraldas se puede estimar que en el 2012, estas playas fueron visitados por aproximadamente 121.400

[17] DIARIO EL UNIVERSO. ***Ecuador prevé un crecimiento del 7% en turismo extranjero durante 2012.*** [http://www.eluniverso.com/2012/01/02/1/1356]

turistas extranjeros y con los datos obtenidos en el cuadro 3, se puede estimar que el posible flujo de turistas tanto nacionales como extranjeros para el 2012 fue de 542.000 personas.

2.3.2 El Mercado estimado del Proyecto

La mayoría de turistas nacionales y extranjeros visitan las playas de Atacames, Tonsupa, Súa, Same, y Castelnuovo, por ser las mejores dotadas de servicios hoteleros; pero la activación del turismo en las playas del cantón Muisne, obedece a la existencia de vías de primer orden así como de hoteles: Cumilinche, Playa Escondida, Casa Blanca Mompiche, Royal Decameron Mompiche, entre otros; el flujo turístico a este cantón ha crecido y se estima que un 10 por ciento del turismo de Esmeraldas se dirige al cantón, estimándose para 2010 un total de 52.000 turistas.

El objetivo del proyecto es captar un 14 por ciento del total de turistas que visitan las diferentes playas del cantón Muisne y así realizar una proyección de visitantes (tanto nacionales como extranjeros) al emplazamiento hasta el año 2020, con una tasa de crecimiento anual conservadora de 5%. En el cuadro 4 se desarrolla dicha proyección.

Cuadro 4

ESTIMACIÓN DEL FLUJO ANUAL DE TURISTAS AL SITIO DEL PROYECTO

	Esmeraldas	Cantón Muisne	Segmento de Mercado
Año	**100%**	**10%**	**14%**
2012	542.360	54.236	7.593
2013	569.478	56.948	7.973
2014	597.952	59.795	8.371
2015	627.849	62.785	8.790
2016	659.242	65.924	9.229
2017	692.204	69.220	9.691
2018	726.814	72.681	10.175
2019	763.155	76.315	10.684
2020	801.313	80.131	11.218

Fuente: Datos del Ministerio de Turismo
Elaboración: Jorge Rodríguez

2.4 INVESTIGACIÓN DE CAMPO

Para sustentar el Estudio de Mercado se realizó una investigación de campo en las playas de Tonsupa, Atacames y Mompiche, mediante una encuesta realizada a los turistas que visitan estas playas. (Ver encuesta en anexo 1).

Para determinar el tamaño de la muestra se tomó como base, el flujo estimado de turistas que visitarán el cantón Muisne en el año 2010, es decir 52.000, por cuanto no se cuenta con cifras definitivas.

Debido a que el estudio presenta una población pequeña, se aplicó la siguiente fórmula que se ajusta a este tipo de población:

$$n = \frac{Z^2.\delta^2.N}{Z^2.\delta^2 + e^2.N}$$

N= 52.343

Z= 1,68 90% de confianza

e= 10% de error

s= 0,5

n= 71

Por lo tanto, para el cálculo del tamaño de la muestra del presente estudio, se estableció un 90% de confiabilidad (Z= 1,68), con un margen de error del 10%; ya que es el más recomendado para poblaciones pequeñas, es económico y su nivel de confianza y error son aceptables y suficientes.

2.4.1 Análisis de Resultados

Los resultados obtenidos de las encuestas realizadas en el área de desarrollo del proyecto de inversión y en el área de las playas de mayor afluencia de sus alrededores, aportarán con datos de relevancia para evaluar la factibilidad de los posibles servicios a ofrecerse.

A continuación se detallan los resultados arrojados por cada una de las preguntas realizadas:

2.4.1.1 Visitas por Género

De acuerdo a la encuesta realizada el 42,2 por ciento de los visitantes a las playas corresponde al género femenino.

2.4.1.2 Procedencia de los Turistas

De los 71 entrevistados el 81 por ciento proviene de la ciudad de Quito. El 10 por ciento son de origen esmeraldeño y el restante 8 por ciento provienen de Ambato, Guayaquil y de los Estados Unidos (1%).

2.4.1.3 Edad de los Visitantes

Con respecto a la edad de los turistas en su mayoría varía desde los 18 a 34 años (78%), luego entre los 35 y 44 años (13%) y finalmente de 45 y más años (6%).

Cuadro 5

EDAD DE LOS TURISTAS

Año 2012 (En número de visitantes)

18-24	28	39%
25-34	28	39%
35-44	9	13%
45 en adelante	6	9%
TOTAL	**71**	**100%**

Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Jorge Rodríguez

2.4.1.4 Frecuencia de Visitas

Más de la mitad de los encuestados (52%) visitan las playas entre 2 y tres 3 veces al año, el resto de ellos realiza visitas cada feriado o por lo menos una vez al año.

2.4.1.5 Motivos de Visita

Un 82 por ciento de los entrevistados establece como razón de la visita el relajamiento, el restante 18 por ciento prefiere actividades como el disfrute del paisaje, deporte y las referencias de otras personas que han visitado las playas anteriormente.

2.4.1.6 Alojamiento que Utilizan los Turistas

Cerca de 2/3 de los turistas prefiere las hosterías y cabañas; en consecuencia el proyecto tiene buenas perspectivas. En seguida se encuentra otros tipos de alojamiento como departamentos o casas propias (21%), Finalmente se encuentran los hoteles, con un 14,1 por ciento, como se demuestra en el Cuadro 6.

Cuadro 6

ALOJAMIENTO DE PREFERENCIA

Hotel	10	14,10%
Hostería	25	35,20%
Cabañas	21	29,50%
Otros	15	21,10%
TOTAL	**71**	**100%**

Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Jorge Rodríguez

2.4.1.7 Visitas a Alojamientos de Tipo Ecoturístico

Los visitantes de las playas de Esmeraldas no han experimentado alojamientos ecoturísticos (69%) y cerca de una tercera parte si lo han hecho. Con base en esta característica la estrategia consistirá en invitarles a disfrutar en un entorno lleno de relax, naturaleza y entretenimiento.

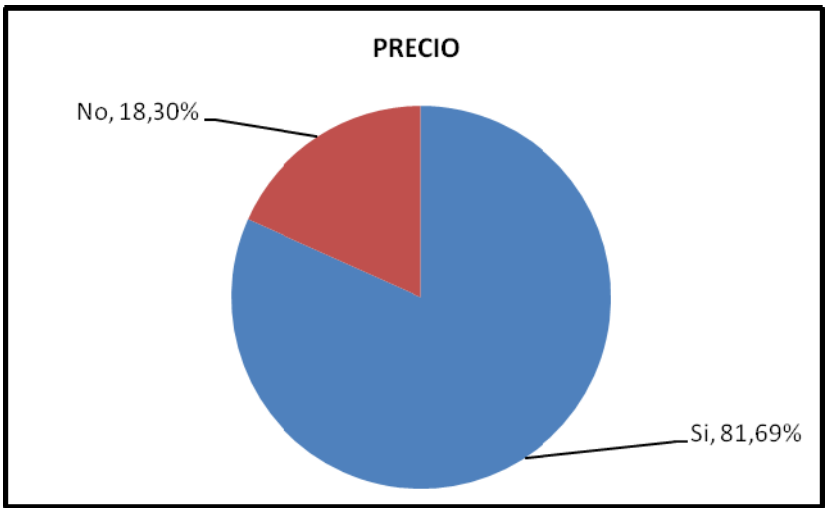
El desconocimiento de lo que significa alojarse en un establecimiento de tipo ecológico puede prestarse para pensar que no se cuenta con las comodidades necesarias, es por esto que la promoción de todos los servicios disponibles es importante para que el potencial cliente tome una decisión debidamente apropiada con base en el conocimiento.

2.4.1.8 Precio que el Turista estaría dispuesto a Pagar por los Servicios Ofertados

Los encuestados muestran predisposición a pagar $50 USD diarios; y el 18 por ciento restante señaló que el precio es alto. Este dato es importante para el proyecto pues muestra que los precios establecidos no son percibidos como demasiado altos, sin embargo los servicios ofertados deben ser promocionados de manera clara.

Gráfico 1

PORCENTAJE DE TURISTAS DISPUESTOS A PAGAR $ 50USD DIARIOS



Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Jorge Rodríguez

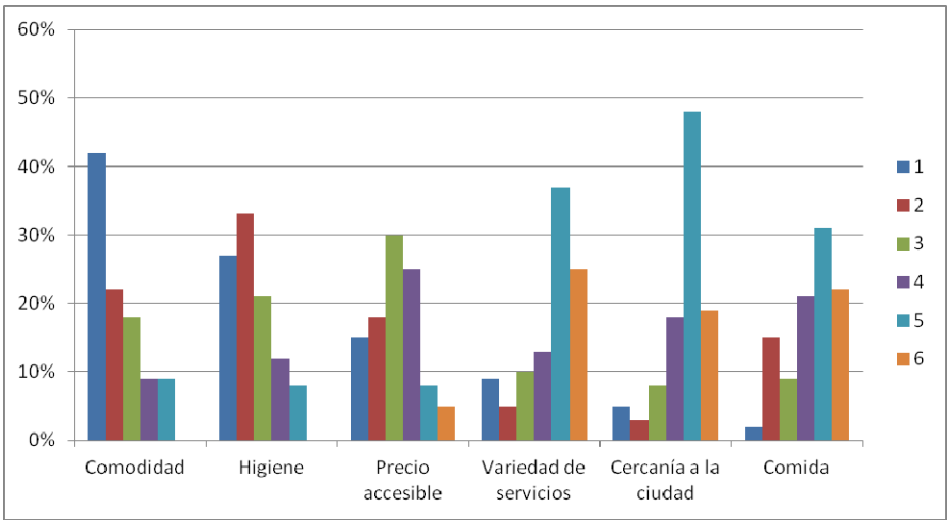
Características que el Turista considera más Importantes al momento de elegir un Alojamiento

En las encuestas se especificaba que calificasen con números, siendo uno el más alto, a las cualidades que se describían en la pregunta, como la

prioridad que tenían al momento de elegir un lugar en el cual alojarse al momento de salir de casa y vacacionar en otro lugar. De esta manera se ha elaborado un cuadro explicativo, el cual contiene los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a turistas que frecuentan el sitio en donde se desarrollará el proyecto de inversión.

Gráfico 2

PRIORIDAD DE LAS CARACTERÍSTICAS BUSCADAS POR LOS TURISTAS



Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Jorge Rodríguez

En las encuestas se especificaba que calificasen con números, siendo uno el más alto, a las cualidades que se describían en la pregunta, como la prioridad que tenían al momento de elegir un lugar en el cual alojarse al momento de salir de casa y vacacionar en otro lugar. De esta manera se ha elaborado un cuadro explicativo, el cual contiene los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a turistas que frecuentan el sitio en donde se desarrollará el proyecto de inversión.

Los resultados obtenidos conducen a los resultados que se describen:

Las características de comodidad e higiene en un emplazamiento turístico obtuvieron la mayor acogida entre los encuestados, estas prevalecieron frente a otras variables incluyendo los precios, lo cual es una buena señal para el proyecto. En cuanto a la variedad de servicios los resultados fueron relativamente bajos, se puede deducir que el motivo por el cual obtuvo un porcentaje bajo, es debido al desconocimiento de las actividades que se pueden realizar en un medio como el que presenta la zona de Las Manchas, esto puede deberse a la escasa infraestructura e implantación de servicios relacionados con el entretenimiento en zonas costaneras y lugares de sol y mar. Es por esto que los servicios de entretenimiento que se ofrece en el proyecto de "Hostería Ecoturística Isla Bonita", se convierte en un pilar fundamental para aprovechamiento de la capacidad instalada y las utilidades del emplazamiento.

La cercanía a la ciudad tiene poca importancia para los turistas. Su interés consiste en lograr armonía y verdadera convivencia con la naturaleza, alejándose por un tiempo del ruido de las ciudades, sin embargo el lugar de alojamiento debe responder en caso de emergencias.

El servicio de restaurante es una prioridad, ya que los potenciales clientes desean tener un servicio acorde con sus necesidades. El proyecto ofrecerá un servicio alimentación de calidad, este servicio será prioritario

ya que se propenderá a que los clientes no tengan que movilizarse para buscar un lugar donde obtener alimentos.

2.4.1.9 Preferencias en cuanto a Actividades a realizarse durante la Estadía

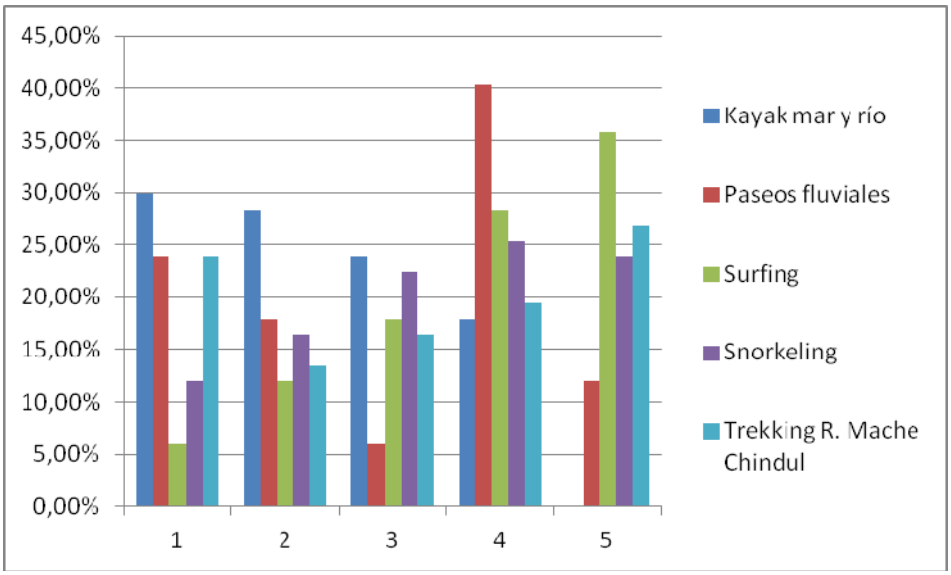
De acuerdo a los resultados extraídos de la encuesta realizada, se puede concluir que las actividades que obtuvieron valoraciones más altas fueron las siguientes: paseos en kayak y paseos fluviales por los ríos cercanos, lo cual ofrece al proyecto información valiosa para la optimización de la inversión en equipos para estas actividades.

La práctica del surf obtuvo un índice menor por lo cual el proveerse de equipos para la práctica de este deporte no es una prioridad, sin embargo los amantes del surf tendrán siempre un espacio dentro de la clientela del proyecto.

Así mismo, la actividad denominada “caminata por la reserva ecológica Mache Chindul” arrojó resultados bajos, la razón podría ser que no le agrada el ejercicio físico, sin embargo por tratarse de una empresa ecoturística se debe fomentar actividades que lleven al turista a conocer nuevos sitios y parajes únicos, por lo tanto la hostería ecológica “Isla Bonita” no desechará ésta opción de entretenimiento.

Gráfico 3

ACTIVIDADES DE PREFERENCIA



Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Jorge Rodríguez

2.4.1.10 Impacto de los Medios de Comunicación en los Turistas

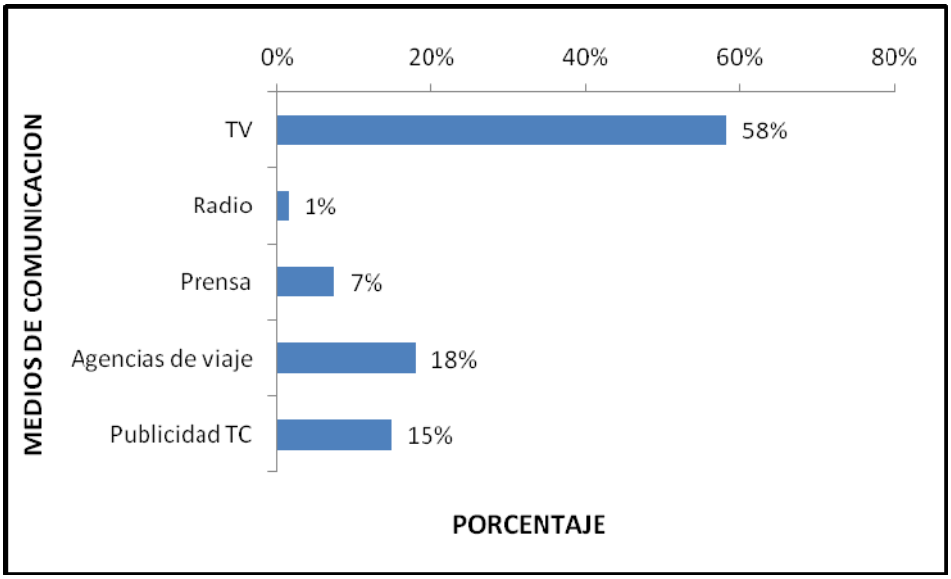
Los medios de comunicación son extremadamente importantes en cuanto a la manera de promoción de un bien o servicio en el mercado. La televisión es el medio de comunicación masiva más efectivo y por esta razón es el más costoso y como lo demuestran los resultados de la encuesta es el medio de mayor impacto en los turistas o clientes potenciales del proyecto, por esta razón se puede realizar una campaña por televisión en temporadas específicas como son los feriados.

La promoción a través de agencias de viajes como folletos informativos adjuntos a los estados de cuenta de las tarjetas de crédito, tendrán prioridad en la estrategia de marketing del proyecto por cuanto son menos costosos y están dirigidos a los segmentos de viajeros en el primer

caso, y de una población más amplia que utiliza el dinero plástico para realizar sus pagos.

Gráfico 4

MEDICIÓN DEL IMPACTO DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN EN LOS TURISTAS



Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Jorge Rodríguez

2.5 ESTRATEGIA DE MARKETING GLOBAL

Para un mercado potencial ampliamente internacional, la estrategia de marketing, debe tener un impacto global, en tal virtud el medio idóneo para lograr este objetivo es el internet, por lo que se proyecta la construcción de un sitio web, con amplia información y facilidades para obtener cotizaciones y realizar reservas desde cualquier parte del país y del mundo.

Las agencias de viajes y tour operadoras constituyen otro medio para promocionar los servicios que ofrece el proyecto ecoturístico Isla Bonita, a través de alianzas

estratégicas especialmente en la ciudad de Quito, por ser esta ciudad la puerta de entrada de la mayor parte de los turistas extranjeros que ingresan al Ecuador y a la vez la ciudad de origen del mayor flujo de turistas nacionales que visitan la provincia de Esmeraldas.

Otra forma de promoción se encuentra en los folletos y publicidades que se envían dentro de los estados de cuenta de las tarjetas de crédito a nivel nacional, ya que el establecimiento estará afiliado a una o varias tarjetas de crédito, dependiendo de las condiciones comerciales que ofrezca la tarjeta, como una forma de facilitar los pagos a los clientes.

2.6 ESTRATEGIA DE VENTA, PROMOCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Las ventas se realizarán de manera directa en el hotel con los turistas que lleguen al emplazamiento, atraídos por la promoción realizada en las agencias de viaje y operadoras turísticas, así como los turistas que hayan mostrado su interés en la página web de la Hostería.

El servicio de calidad y personalizado tanto en la Hostería como en los diferentes servicios (alimentación, tours ecológicos, servicios de renta de kayaks, canoas y los demás que ofrezca el emplazamiento), serán la carta de presentación de la empresa y la mejor forma de obtener nuevos clientes, además del retorno de aquellos que se alojaron en las instalaciones.

2.6.1 Estimado de Ventas

En el estimado de ventas el proyecto consideró dos temporadas:

Temporada alta (120 – 140 días): Meses de Julio, Agosto, Septiembre; fines de semana largos por las festividades cívicas de Guayaquil, Cuenca y Quito; navidad, año nuevo, y feriados de carnaval y semana santa.

Temporada baja (80 – 100 días): Meses de Octubre, Noviembre, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio.

Como se observa en el Cuadro 7, la hostería presenta 37 plazas con una tarifa de $50,00 USD, cabañas de un piso $70,00 USD, para cabañas de dos pisos. Se proyectan ingresos en el primer año por $160.000 USD tomando como referencia un 22% de ocupación, la misma que fue calculada en 200 días laborables anualmente; número de días que considerado a partir de un promedio entre las temporadas altas y bajas, y los diferentes feriados nacionales.

Cuadro 7

ESTIMADO DE VENTAS CON EL 22% DE OCUPACIÓN

INGRESOS ANUALES AL 20% DE OCUPACIÓN	Plazas	Anual (200 días al año)	Tarifa promedio ($)	Ingresos Anuales al 22 % de Ocupación
Alojamiento	8	1,600	60	96,000
Restaurante	8	1,600	15	24,000
Entretenimiento	8	1,600	15	24,000
Otros	8	1,600	10	16,000
			Total	**160,000**

Fuente: Estimación de ingresos con un 22% de ocupación de acuerdo a datos proyectados de visitantes
Elaboración: Jorge Rodríguez

En el pronóstico de ingresos del proyecto, existe un incremento anual estimado del 2 por ciento en ocupación, por ende los ingresos también se incrementarán el 2 por ciento anualmente durante los tres primeros años de funcionamiento; luego de este período se espera un crecimiento del 8 por ciento anual como resultado de las estrategias de publicidad adoptadas, hasta llegar a una ocupación de un 78 por ciento de la capacidad total.

Cuadro 8: Pronóstico de ingresos del Proyecto Turístico "Isla Bonita"

AÑO	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plazas demandadas	7,973	8,371	8,790	9,229	9,691	10,175	10,684	11,218	11,779	12,368
Ingresos 100% de ocupación	$740,000.00	$769,600.00	$800,384.00	$832,399.36	$865,695.33	$900,323.15	$936,336.07	$973,789.52	$1,012,741.10	$1,053,250.74
Ocupación estimada (%)	22%	24%	26%	30%	38%	46%	54%	62%	70%	78%
Ingresos proyectados	**$160,000.00**	**$181,792.00**	**$205,071.36**	**$249,719.81**	**$328,964.23**	**$414,148.65**	**$505,621.48**	**$603,749.50**	**$708,918.77**	**$821,535.58**

Fuente: Investigación realizada
Elaboración: Jorge Rodríguez

2.6.2 Promoción

El presupuesto para promoción se establecerá en el 5% de las ventas que se realicen durante el año y comprenderá los siguientes medios para dar a conocer los servicios del proyecto:

Diseño y mantenimiento del sitio web de la hostería, que dará a conocer la empresa, ubicación, tarifas, reservaciones, actividades, servicios, ofertas y fotografía de sus atractivos turísticos e instalaciones, así como en las redes sociales especialmente Twitter y Facebook.

Convenios con agencias de viajes y tour operadoras con las cuales se establecerán alianzas para que promocionen el servicio de la empresa a nivel nacional e internacional.

Publicidad detallada gráfica en una página de las revistas que se ofrecen gratuitamente en las aerolíneas nacionales, ya que están dirigidas precisamente al segmento de población del proyecto.

Inclusión de folletos descriptivos de la hostería en los estados de cuenta de las tarjetas de crédito más difundidas a nivel nacional.

Relaciones públicas con colegios, universidades, empresas públicas y privadas, principalmente de las ciudades de Quito, Esmeraldas y Santo Domingo de los Colorados a fin de promocionar los servicios de la hostería y las principales actividades disponibles para el disfrute de los turistas durante su estadía.

2.6.3 Precio

El precio de introducción al mercado, para las cabañas será de: 50 USD para las cabañas de 1 piso y 70 USD en las cabañas de 2 pisos, estos precios son por persona.

En lo que se refiere a los servicios de alimentación y los paseos ecológicos y actividades como paseos en kayak y snorkeling (práctica de natación en un cuerpo acuático, mientras se está equipado con máscaras y un tubo para respiración), la hostería ofrecerá la posibilidad de obtener un 12% de descuento en alimentos con la contratación de la actividad que prefieran.

Otra estrategia de precio que se empleará consiste en la creación de paquetes en las actividades deportivas, como por ejemplo: en los paseos fluviales contratados por dos personas adultas y un niño, el niño no pagará, o un adulto a mitad de precio en compañía de dos niños que pagarían la tarifa normal. En el caso del snorkeling se cobrará una cantidad de $5,00 por persona y para el alquiler de kayak se tendrá una tarifa de $8,00 por pareja por una hora.

Estos precios estarán sujetos a revisión, tomando en cuenta el costo que representa la tecnología, insumos, transporte y mantenimiento.

2.6.4 Distribución

Los canales de distribución de la empresa serán los siguientes:

Directos.- Cuando llega el turista a la hostería para utilizar los servicios que ofrecemos y por medio del contacto con la página web de la hostería.

Indirectos.- Por medio de agencias de viaje, tour operadoras.

3 ESTUDIO TÉCNICO Y ORGANIZACIONAL

3.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se localiza al noroccidente del Ecuador, en la provincia de Esmeraldas, lugar conocido por sus hermosas playas y riqueza en materia de paisajes naturales y variedad de flora y fauna. Es un enclave turístico por excelencia y en crecimiento constante, lo cual obliga a los emprendedores a buscar alternativas que coadyuven a que sus actividades se desarrollen de manera armónica con el medio ambiente y las comunidades que allí se asientan.

3.1.1 Mega y Micro localización del Proyecto

Se eligió, desde el punto de vista Macro, la provincia de Esmeraldas por sus atractivos naturales y por ser la playa más cercana a la ciudad de Quito, donde se originan los flujos de turismo nacional e internacional.

Desde el punto de vista de la Micro localización se identificó el cantón Muisne de la provincia antes señalada, a unos 4 km de la playa de Mompiche, en el sector conocido como la playa de Las Manchas. Este lugar se encuentra rodeado de uno de los remanentes de manglares aún presentes en Muisne; donde se encuentra una variedad de ecosistemas y paisajes, propicios para el desarrollo de actividades ecoturísticas.

3.1.2 Piso Noroccidental o Región Norte de la Costa Ecuatoriana

En cuanto a las principales características de la región noroccidental del Ecuador, "el piso tropical noroccidental se extiende al oeste de la cordillera de los Andes por debajo de los 800 metros hasta el Océano Pacífico. Se localiza fundamentalmente en las provincias de Esmeraldas y Manabí, los flancos occidentales bajos del Carchi e Imbabura. […] Las principales formaciones orográficas son las montañas Coijimíes, Atacames, Muisne y las cordilleras de Mache Chindul, cuyas alturas no superan los 800 metros. En algunos lugares aparece la cordillera de Toisán. Los suelos son de origen aluvial y volcánico, propicios para la agricultura, están rodeados por las cuencas hidrográficas de los ríos Mataje, Mira, Cayapas, Santiago y Esmeraldas".[18]

3.1.3 Clima

El clima de la provincia de Esmeraldas varía entre tropical monzón a tropical húmedo con una variación de temperatura que va de los 21°celcius a 25° Celsius, debido a su ubicación entre las coordenadas paralelas 01° 28' 00" y 00° 04' 17" de latitud norte y los meridianos 78° 25' 27" y 80° 06' 17" de longitud occidental; tiene una extensión de 15.216 Km2. La ciudad de Esmeraldas está a 4 metros sobre el nivel del mar. En el cantón Muisne, la parroquia San Gregorio, tiene un clima sub-húmedo tropical cuyas peculiaridades son: temperatura media anual entre 23°C y 24°C. Precipitación promedio anual entre 1.500 y 2.000

[18] M., VARGAS. (2002). ***Ecología y Biodiversidad del Ecuador.*** Quito: E.P. Centro de Impresión. 1ra. Edición. p. 40.

mm. Las lluvias se extienden de diciembre a junio. La tendencia general, solía ser de lluvia durante todo el año, situación que ha ido cambiando en los últimos años en que se observa una disminución notable de la precipitación, debido principalmente a la tala indiscriminada del manglar. Muisne en el año 1.985 contaba con una extensión de 20.093 has. de bosque de mangle que para 1.999, por la incursión de la producción camaronera, se redujeron a 500 hectáreas, entre el sistema Bunche y Chamanga.[19]

La zona de Las Manchas, "posee un cielo despejado la mayor parte del año excepto en invierno, en los que se observa mayor presencia de nubosidad y lluvias. La zona se caracteriza por viento constante, proveniente del oeste, lo cual causa la presencia de olas de tamaño considerable, lo que es muy aprovechado por los amantes del surf".[20]

3.1.4 Relieve

La altura media es de 5 metros, geográficamente el territorio es bajo, sus elevaciones son estribaciones de la cordillera occidental. "Tiene dos sistemas montañosos menores, el de Muisne que alcanzan los 300 msnm (ubicadas al norte del cantón desde Bilsa hasta Galera) y el de las montañas de Mache (cerca de Manabí) que llega hasta los 600 msnm. Las costas del cantón Muisne, 35 kilómetros de frente costero se incrementan a 89 kilómetros de

[19] PLAN DE MANEJO DE RECURSOS COSTEROS PMRC. (1993). ***Plan de Manejo de la Zem Atacames, Súa, Muisne.*** Fundación Pedro Vicente Maldonado. 1ra. Edición. p. 20.

[20] L., CAÑADAS. (1993). ***Mapa bioclimático y ecológico del Ecuador.*** Quito: Banco Central del Ecuador. p. 28.

longitud total de costas si se incluyen las islas y costas interiores de Muisne y la parte esmeraldeña de Cojimíes. La zona está compuesta de un hermoso y extenso estuario que drena la pequeña cordillera de Mache. La cabecera del cantón Muisne está ubicada en una isla plana, baja y parcialmente inundable creada por los procesos costeros".[21]

3.2 CARACTERÍSTICAS BIÓTICAS

3.2.1 Fauna

El Ecuador, con sus 256.370 km2, "se encuentra entre los 17 países en el mundo con más biodiversidad. Es tanta su riqueza que solo el Archipiélago de Galápagos aporta con 1900 especies al resto del mundo."[22]

Esta biodiversidad es uno de los atractivos más poderosos para la industria turística ecuatoriana y en particular para el proyecto Isla Bonita. Uno de los atractivos que se planea aprovechar para el proyecto es la Reserva Ecológica Mache – Chindul que es "un área protegida creada el 9 de agosto de 1996 y posee una superficie de 70.000 hectáreas, cuenta con lugares exóticos, cascadas y piscinas naturales, rodeadas de bosque imperturbado"[23], cuenta además con una gran biodiversidad tanto de plantas como animales, constituyéndose "como uno de los 10 hot spots de biodiversidad en el mundo. Alberga a 491 especies

[21] PLAN DE MANEJO DE RECURSOS COSTEROS PMRC. (1993). ***Op. Cit.*** p. 20.
[22] [http://www.codeso.com/Fauna-Ecuador.html]
[23] [http://www.ecostravel.com/ecuador/ciudades-destinos/mache-chindul-esmeraldas.php]

de aves, 136 especies de mamíferos, 38 especies de reptiles y 54 especies de anfibios"[24]

3.2.2 Principales Especies Animales en la Región Noroccidental del Ecuador

Entre las principales especies de fauna que se pueden encontrar en el noroccidente del Ecuador y particularmente en el bosque húmedo tropical se encuentran: "gran diversidad de murciélagos y marsupiales. Asimismo bastantes especies de mamíferos como aulladores, capuchinos, brasilargos, cotos negros, osos hormigueros, pumas, tigrillos, guantas, guatusas, ardillas y jaguares. Aves como águilas, gavilanes, colibríes, pájaros carpinteros, guacamayos, loros, pavas de monte y tucanes. Reptiles, que en su mayoría son ranas y sapos, pero también se encuentran caimanes, serpientes y tortugas"[25].

3.2.3 Vegetación del Piso Noroccidental

La diversidad de vegetación en el noroccidente ecuatoriano se ve amenazada por "la construcción de carreteras y vías de comunicación, la explosión geográfica, la tala indiscriminada y abusiva de los bosques para obtener maderas finas, el pastoreo, monocultivos como la palma africana […], la ganadería, así como la eliminación de grandes extensiones de manglar para la construcción de camaroneras y extracción de minerales, han depredado la selva occidental especialmente desde los años 60's en adelante. Se cree que al año se talan 9.500 ha, siendo la tasa de deforestación del orden del 1 al 2% anual.

[24] Ibídem.
[25] [http://www.goecuador.com/espanol/informacion-general/ecologia-naturaleza-ecuador2.html]

Las especies más deforestadas, por la tala selectiva, han sido las maderables como "el cedro" *Cederla montana* (Meliaceae), "caoba" *Plastysmisciumpinnatum* (Lauraceae), "laurel" *Cordiaalliodora* (Boraginaceae), "guayacán" *Tabebeuiachrysanta* (Bignoniaceae), la "tagua" *Phytelephastenuicaulis* (Arecaceae) utilizada para elaborar botones y artesanías para exportación".[26]

Este piso climático y biológico del Ecuador contiene una variedad vegetal extensa, "existen 6.300 especies de plantas vasculares; de las cuales el 20 por ciento son endémicas […] se han inventariado 450 especies de aves de la totalidad de 1.616 que hay en el Ecuador (De Vries 2001)".[27]

Las principales especies vegetales que coexisten en este lugar son: palma, palma africana, palmito, tagua, guayacán, nato, matapalos, roble, caoba, chanul, jigua, amarillo, tangaré, cedro, moral, sande, higuerón fruta de pan y pechiche. Los habitantes aborígenes de esta zona utilizan estas plantas para diversos usos, como son el alimento y combustible orgánico y algunas materias primas como alcanfor, gomas, recinas y colorantes.[28]

3.2.4 Formación Vegetal del Manglar

Los manglares son ecosistemas en los cuales convergen un "conjunto de hábitats con características acuáticas y terrestres, conformados por bosques hidrófilos leñosos y cientos de especies de fauna, además de micronutrientes y

[26] M., VARGAS. (2002). ***Op. Cit.*** p. 40.
[27] Ibídem. p. 41.
[28] Ibídem. p. 42.

componentes abióticos, suelo y agua circundantes. Las especies de manglar existentes en la costa ecuatoriana son: mangle rojo, mangle negro, mangle blanco, mangle jelí, mangle piñuelo y nato".[29]

Los manglares se encuentran en zonas donde convergen el agua dulce de los ríos con el agua salada del mar y "están constituidos por árboles y arbustos conocidos como mangles y una serie de especies vegetales y animales adaptados a vivir en un medio inundado, lodoso, altamente salino".[30]

En Ecuador, según monitoreos de la vegetación manglar realizados por CLIRSEN, INEFAN y otros autores, sus existencias en hectáreas han sido las siguientes: **1.969**, 362.700; **1.984**, 182.157,3; **1.987**, 175.157,4; **1.995**, 146.944,8; **1.999**, 149.556,6; y **2.001**, 154.087.31.

Entre 1.969 y 2.001 las pérdidas del manglar en la provincia de Esmeraldas han sido del orden del 15%, en la provincia de Manabí el 70% y en la provincia del Guayas el 13%.[31]

Las especies de manglar han desarrollado una serie de adaptaciones morfológicas y fisiológicas que les permitan fijarse al suelo fangoso, respirar y transpirar, así como también eliminar los altos contenidos de sal. Con el fin de evitar la muerte por asfixia de las semillas o los nuevos brotes, se produce una germinación sobre el propio vegetal progenitor.

---

[29] CORPORACIÓN COORDINADORA NACIONAL PARA LA DEFENSA DEL ECOSISTEMA MANGLAR. [http://www.ccondem.org.ec/cms.php?c=181]
[30] M., VARGAS. (2002). ***Op. Cit.*** p. 46.
[31] A., BODERO. ***El bosque de Manglar de Ecuador.*** [http://www.ibcperu.org/doc/isis/6532.pdf]. p. 1.

Una vez desarrollada la nueva plántula, cae al piso para continuar con su ciclo biológico. Este mecanismo se conoce como viviparidad vegetativa.[32]

3.2.5 Características Socio – Culturales

En la provincia de Esmeraldas prevalecen los habitantes afro ecuatorianos quienes según la tradición oral "llegaron, a Esmeraldas a mediados del siglo XVI a bordo de un barco cargado de esclavos que encalló en la costa de la actual provincia; los esclavos negros huyeron durante el percance y se instalaron en el sector. Posteriormente, según el historiador Serrano Quiroz, en el año 1600 hubo otro naufragio de similares características en las mismas costas. También, se sabe que estos territorios albergaron a esclavos negros que trabajaron en la Sierra y que lograron huir hacia Esmeraldas en busca de su libertad".[33]

Las nacionalidades indígenas que se asientan en territorio Esmeraldeño son la nacionalidad Chachi, Épera y la Awa.

La nacionalidad Awa "conocidos anteriormente Coaiquer (por su ubicación en un pueblo de este nombre en Colombia), llegan al Ecuador hace aproximadamente tres generaciones a través del río San Juan que es el límite internacional. Su principal producción es la horticultura, la producción del plátano, la pesca, caza, recolección y crianza de animales domésticos. Es una

[32] M., VARGAS. (2002). ***Op. Cit.*** p. 47-48
[33] [http://www.enjoyecuador.net/espanol/lo-nuevo/costa-norte-reserva-ecologica-manglares.shtml]

cultura de la selva tropical porque el 95% está cubierto de bosques primarios. Las bases de subsistencia de esta nacionalidad son la agricultura itinerante, la caza y la pesca que son lesionados por efectos de una explotación indiscriminada de los recursos naturales por parte de colonos y empresas nacionales. Otra forma de ingreso es la venta de fuerza de trabajo a los colonos".[34]

La nacionalidad Épera "emigró al Ecuador procedente del Valle del Cauca en Colombia para asentarse en las zonas de Borbón y San Francisco, en los últimos años han logrado adquirir 150 hectáreas para su comunidad cerca del río Cayapas y Borbón y sus principales actividades económicas han sido la venta de su fuerza de trabajo y las artesanías".[35]

La nacionalidad Chachi, conocida también como Cayapas, es la de mayor cantidad de habitantes "entre 8.000 a 10.000 personas organizadas en 29 centros en tres zonas bien marcadas en el centro, norte y sur de la provincia de Esmeraldas. Tradicionalmente sus actividades económicas principales han sido la agricultura, pesca y caza, sin embargo en los últimos tiempos, han buscado su sustento como trabajadores en las madereras, vendiendo la madera de sus territorios y en la venta de madera tallada".[36]

Las costumbres de estos grupos humanos, su forma de ver el mundo, sus tradiciones culturales y su sentido de cohesión social se han articulado alrededor de su ecosistema, por lo que la desaparición del manglar y los

[34] [http://www.edufuturo.com/educacion.php?c=658]
[35] [http://www.edufuturo.com/educacion.php?c=659]
[36] [http://www.edufuturo.com/educacion.php?c=660]

diversos bosques de la región, amenaza precisamente, a su modo de vida en sentido integral.

En relación con la utilidad de los manglares los especialistas lo han dividido en dos grupos fundamentales: Productos forestales, por ser una madera incorruptible sirve para la obtención de: pilares, vigas, postes, elaboración de muebles, extracción de resinas y taninos utilizados en la industria del cuero, además para la elaboración de carbón y leña; y productos bioacuáticos, durante cientos de años el manglar ha sido una fuente de extracción de cangrejos, camarones, conchas, ostiones, almejas, langostinos, peces como lisa, pargo y chame.

El cantón Muisne tiene una población de 28.474 habitantes, según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Censo de Población 2010)[37] y sufre de falta de agua potable, alcantarillado y muy pocas de sus calles se encuentran pavimentadas, este retraso en su desarrollo se debe principalmente a las continuas pugnas políticas al interior del municipio muisneño que han devenido en constantes destituciones de alcaldes e incluso, juicios por malversación de fondos detectados por la Contraloría General del Estado.[38]

La producción camaronera no ha sido tampoco una solución para los múltiples problemas de pobreza del cantón Muisne “el año de 1968 marca el nacimiento de la industria del camarón, la misma que a lo largo de tres décadas se

[37] INEC. [http://www.inec.gob.ec/cpv/?TB_iframe=true&height=450&width=800%27%20rel=slbox]
[38] DIARIO HOY. ***Muisne amaneció con dos alcaldes de Alianza País.*** 07 de septiembre de 2012. Política.

consolidaría como uno de los rubros de exportación más importantes del país, contradictoriamente a un alto costo ecológico".[39]

Existen problemas desde el punto de vista ambiental con la producción camaronera y esto se debe a que "regularmente se presentan errores en el manejo técnico de una piscina, como la producción intensiva y la auto contaminación del agua, producida por la concentración en el fondo del estanque de residuos de alimento del crustáceo".[40]

3.3 ATRACTIVOS TURÍSTICOS

Para la realización del proyecto se han escogido diez atractivos, del sector en estudio, que incluyen: naturaleza como la Reserva Ecológica Mache-Chindul, la Cascada de Chindul (Río Cojimíes), playa de Mompiche, islas de Las Manchas, Isla Congal, Isla de Muisne, Punta Portete; y, también culturales como las manifestaciones afroesmeraldeñas y de la comunidad chachi, así como la gastronomía típica esmeraldeña.

3.3.1 Descripción de los Atractivos Turísticos

A continuación se describen cada uno de los atractivos seleccionados.

[39] REVISTA MARTÍN PESCADOR. (2004). Editorial FUNDECOL, Fascículo No 3. Muisne – Ecuador.
[40] Ibídem.

3.3.1.1 Reserva Ecológica Mache –Chindul

En general, todos los accesos actuales a la reserva son difíciles e influenciadas de modo determinante por las lluvias, que pueden llegar incluso a imposibilitar del todo la entrada durante la estación invernal de enero a junio por lo que, el internarse en ella resulta una aventura en la que necesariamente debe incluirse un guía.

> La Reserva contiene uno de los últimos remanentes de bosque muy húmedo tropical de la Costa ecuatoriana y tal vez del mundo, se caracteriza por su altísima biodiversidad y sorprendentes niveles de endemismo. Otro de los hechos sobresalientes de la Reserva es el sistema hidrográfico montañoso, que mantiene y alimenta ríos de importancia como: el Cuaque, el Cojimíes y el Cheve en Manabí; y ríos como el Muisne, Atacames, Teaone y Dógola en Esmeraldas; para citar sólo los más conocidos.[41]

La Reserva Ecológica Mache – Chindul encierra una extensa zona de bosque que ha sido tradicionalmente el hogar de comunidades Chachi y Afro-esmeraldeñas.

Las actividades a realizarse dentro de la Reserva son el senderismo, observación de aves, visitas a poblaciones aledañas, fotografía de la flora y fauna autóctonas y en resumen turismo de aventura.

[41] [http://www.explored.com.ec/ecuador/guia/costa/chindes.htm]

3.3.1.2 Playa de Mompiche

La playa de Mompiche se encuentra localizada a dos horas y media hacia al sur desde la ciudad de Esmeraldas. Se toma la carretera vía a Atacames y demás playas al sur de la provincia, pasando por Súa y Tonchigüe.

Mompiche es una playa hermosa por su arena fina y aguas perfectas para nadar, también es un lugar ideal para surfear. Al atardecer se puede observar una variedad de aves que buscan refugio en las rocas que están a la orilla de la playa. En éste lugar el turista siente una profunda tranquilidad debido a que la playa casi nunca está saturada de visitantes; por otro lado, existen algunos alojamientos que poseen estructuras rústicas, los cuales brinda una imagen de armonía con la naturaleza.

Este atractivo turístico aprovecha el clima para el descanso de los turistas, además de la posibilidad de realizar deportes acuáticos, fotografías de los paisajes y paseos fluviales por los ríos cercanos para apreciación de los manglares.

3.3.1.3 Chamanga – Cascada de Chindul (Río Cojimíes)

La cascada de Chindul forma parte de la Reserva Ecológica Mache-Chindul y es parte del río Cojimíes, se encuentra localizada en San José de Chamanga a media hora de distancia, hacia el sur desde el recinto de

Mompiche. Para llegar a la cascada se realiza una caminata de diez minutos desde la carretera principal del recinto.

En éste lugar estupendo dotado por la naturaleza, se puede aprovechar de la claridad de sus aguas y bañarse dentro de un espacio natural que está rodeado de plantas y árboles, mientras se escucha el sonido de la caída del agua de la cascada. También la cascada proporciona un ambiente de paz, observación de animales diversos como: ranas que parecen cantar todos al mismo tiempo. Las personas que viven en el recinto de Charanga se reúnen muy por la noche a la luz de las velas para interpretar viejas canciones o décimas de la provincia verde.

3.3.1.4 Isla de las Manchas

Las Manchas, o también conocida como Isla Bonita, por su espléndido paisaje que muestra un verde y poblado manglar, muy accesible en canoa, altas palmeras y una playa de arena fina. Al interior de la isla hay una hermosa piscina natural donde se puede bañar tranquilamente. Al frente de la isla se halla un sitio de albergue faunístico donde en diferentes horas se escucha el trinar melódico de las aves, el amanecer y atardeceres un deleite en esta zona. Para llegar a Las Manchas desde la ciudad de Esmeraldas, se debe tomar la carretera vía al sur de la provincia, pasando por playas conocidas por todos como son Tonsupa, Atacames, Súa y Tonchigüe desde la cual hay que tomar el desvío que lleva a Bilsa, San Gregorio de Chamanga y finalmente llega a Las Manchas.

La gente de la zona vive de la recolección de concha, pescado y madera, se dedicaba también al comercio de cocos, actualmente el recinto tiene unos 100 habitantes, muchas familias dejaron el pueblo debido a la paulatina desaparición de las plantaciones de coco y los recursos del manglar.

3.3.1.5 Isla Congal

Esta isla se encuentra a 2 km de la población de Muisne, "Congal constituye la única estación privada de investigación en zonas costero-marina y lleva a cabo proyectos de restauración costera, investigación biológica, manejo sostenible de recursos naturales costeros y difusión de información relacionada a estos temas y cuenta con 650 ha".[42]

Se puede llegar por vía terrestre hasta la estación biológica.

Las posibilidades de turismo a realizarse como parte de este atractivo incluyen además del descanso disfrutando del sol y la playa, caminatas de aventura, buceo, fotografía y participación en proyectos que se desarrollan en el lugar.

3.3.1.6 Isla de Muisne

La paradisíaca isla de Muisne, ubicada al suroeste de Esmeraldas, cuenta con una hermosa playa, separada del continente por el río Muisne, la isla

[42] FUNDACIÓN JATUN SACHA. [http://www.jatunsacha.org/fundacion_jatunsacha1.php?id=4.1]

es un lugar propicio para el descanso y el disfrute máximo del mar. A la isla se llega por medio de lanchas a motor o si se prefiere ir en carro se usa la gabarra, se los toma en el Cabo San Francisco, una vez en la isla el único medio de transporte son los taxis ecológicos o triciclos, en ellos se movilizan los pobladores que vienen cargados de compras y también los turistas.

En el pequeño malecón de la playa, se encuentran algunos restaurantes donde se pueden degustar variados platillos a base de mariscos y desde los cuales se puede admirar la grandeza del mar azul que rodea nuestras costas.

3.3.1.7 Punta Portete

Punta Portete es una zona de cocoteros, se llega por carretera y se encuentra a unos 8 km, de la playa de Mompiche, ofrece una maravillosa vista del mar ya que es un lugar en el que prevalecen colinas de variados tonos verdes, por su pasto abundante aquí se hallan varias haciendas privadas dedicadas a la ganadería vacuna. Se pueden encontrar ríos y riachuelos de agua dulce y salobre con desembocadura al mar, en ellos se pesca artesanalmente y constituyen fuentes de agua para los moradores, ya que en Portete tampoco hay servicio de agua potable, la mayoría de las casas están provistas de pozos de agua. Existe la opción de alquiler de caballos para realizar paseos por la playa.

3.3.1.8 Atractivos de Tipo Cultural

Los atractivos de tipo cultural que ofrecerá el proyecto son las demostraciones artísticas de las comunidades afro esmeraldeña y de la comunidad chachi.

La comunidad de descendencia africana se destaca por la marimba, música traída por los negros africanos a nuestro continente, el instrumento principal lleva su mismo nombre “marimba”, ritmo muy alegre con el que se identifica al esmeraldeño, los temas más conocidos son: el patacoré, los arrullos y la caderona.

La marimba, está hecha con materiales abundantes en la provincia. La música es muy rápida, para bailar, las mujeres utilizan faldas muy amplias que llegan hasta arriba de los talones, son por lo general de color blanco, adornadas con palmeras, gaviotas y cocos pintadas a mano; sus blusas son también de color blanco con vuelos en el pecho y llevan los hombros descubiertos, el traje culmina con un pañuelo blanco amarrado a la cabeza.

Los varones visten pantalones blancos que llegan un poco más abajo de las rodillas, la camisa puede ser floreada o de un color fuerte, casi siempre es verde oscuro, y el sombrero de paja toquilla es lo más importante de su vestuario, ya que con él roza delicadamente la falda de la mujer, baila de manera coqueta con el afán de conquistarla. De eso se

tratan los versos que componen la marimba, de un hombre coqueto tratando de conquistar a una negra de carácter fuerte que por lo general no le cree las promesas que el negro, a manera de coplas recita al son de la música.

La comunidad chachi reside a orillas del río Santiago, en la selva esmeraldeña y otra parte en la Reserva Ecológica Mache-Chindul (Muisne), elaboran artesanías con materiales del lugar, son canoeros por excelencia, sus canoas son conocidas dentro y fuera del país; también realizan marimbas de varios tamaños.

En su comunidad existen brujos y shamanes que usan métodos o instrumentos tradicionales como: piedras, velas y licor para diagnosticar enfermedades.

3.3.1.9 Gastronomía Típica Esmeraldeña

La comida de Esmeraldas se basa en vegetales, frutas y animales propias de la zona, entre los cuales están el pescado y productos del mar, guanta, carne de res y gallina, coco, chontaduro, plátanos verdes, maduros, bananas.

Con el uso de estos productos animales y vegetales, se realizan platos exquisitos y reconocidos en todo el Ecuador; entre los que se puede enumerar el encocado de diferentes mariscos, ensumacao, tapao,

ceviches, conservas de guineo, guayaba y grosellas, cocadas negras y blancas y el manjar de coco.

La variedad de sabores constituyen un atractivo culinario para cualquier persona que quiera disfrutar de una gastronomía suculenta y es por esta razón que se establecen más que un servicio necesario, como un atractivo del proyecto en sí mismo.

3.4 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El terreno donde va a estar construida la Hostería tiene un área total de 5.200 m². El área de construcción comprende un total de 1.410m², y se divide de la siguiente manera:

- El área administrativa y de animación contará con 581m².
- Las cabañas receptoras de una y dos plantas abarcarán 476 m².
- El restaurante tendrá un área de 184 m².
- Los tanques de decantación 36 m³.
- La cisterna 112 m³.
- Áreas verdes, huerto y compostera 3.959 m².

En la Hostería se diferencian las siguientes zonas:

- El área administrativa y de animación donde se encuentran las oficinas del gerente, sala de reuniones, bodega, baños para el personal y clientes, sala de

estar, sala de internet, recepción, almacén artesanal, sala de entretenimiento, y auditorio con una capacidad de 50 personas.

- El restaurante se ubica junto al área de entretenimiento, misma que estará compuesta de: piscina, juegos infantiles y pista de baile.

- El área de alojamiento que incluye seis cabañas de una planta y dos cabañas de dos plantas.

- Finalmente, los exteriores de la Hostería serán aprovechados con jardines, áreas verdes y estacionamiento.

3.4.1 Diseño y Materiales Arquitectónicos

Debido a la naturaleza del proyecto se necesitan materiales no contaminantes y reutilizables, que conserven y armonicen con el entorno natural de la Hostería para lo cual se van a utilizar como materiales de construcción el bambú, la caña guadúa, madera especialmente el laurel, baldosa (baños y cocina), paja / Rampira (recubrimiento de techos).

Las cabañas receptoras, serán construidas casi en su totalidad con bambú, este material es bastante utilizado para la decoración interior en las viviendas de la costa ecuatoriana y comercialmente se puede encontrar en el cantón Quinindé y en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas.

El bambú apto para la construcción es aquel que tiene de tres años en adelante y su resistencia crece con el pasar de los años, por esta razón, el bambú de cuatro a ocho años será utilizado para material que va a estar sujeto a desgaste, como por ejemplo pisos.

El diseño arquitectónico de las cabañas y la administración, deberá contar con las siguientes características, que deberá tomarse en cuenta para el desenvolvimiento del proceso de construcción:

Se emplearán formas arquitectónicas en armonía con el paisaje natural, diseñadas con criterios ambientales, evitando lujos excesivos, con materiales primarios acorde con el medio en el que se desarrolla (costa) y con formas constructivas locales.

El emplazamiento estará provisto de facilidades para el desarrollo de actividades de aventura donde los instrumentos se ensucian fácilmente, por lo que se necesitan espacios adecuados para limpieza de botas, duchas exteriores para las cabañas y zonas para colgar impermeables y otras prendas que se necesite secar.

La educación ambiental estará presente en los sitios más visibles de la Hostería con carteles alusivos a consejos de conducta ambiental, para los turistas y personal de planta.

Se ofrecerá a los turistas un espacio en el que puedan realizar consultas de mapas, libros, listas de especies nativas del lugar. Este espacio será habilitado en el edificio administrativo.

Las excavaciones para cimientos deberán, dentro de lo posible, hacerse evitando maquinaria pesada.

Se deberá tomar en cuenta criterios bioclimáticos de diseño arquitectónico, los cuales consideran los aspectos de orientación, vientos dominantes e insolación natural, de tal manera de lograr el aprovechamiento de la ventilación e iluminación natural.

La decoración general del emplazamiento estará basada en su totalidad con flora nativa del lugar.

La distribución ha sido planeada con el objetivo de que cada cabaña goce de suficiente espacio entre sí, para mayor confort y permitir el crecimiento de vegetación en los alrededores, además ninguna de ellas consta de más de dos pisos.

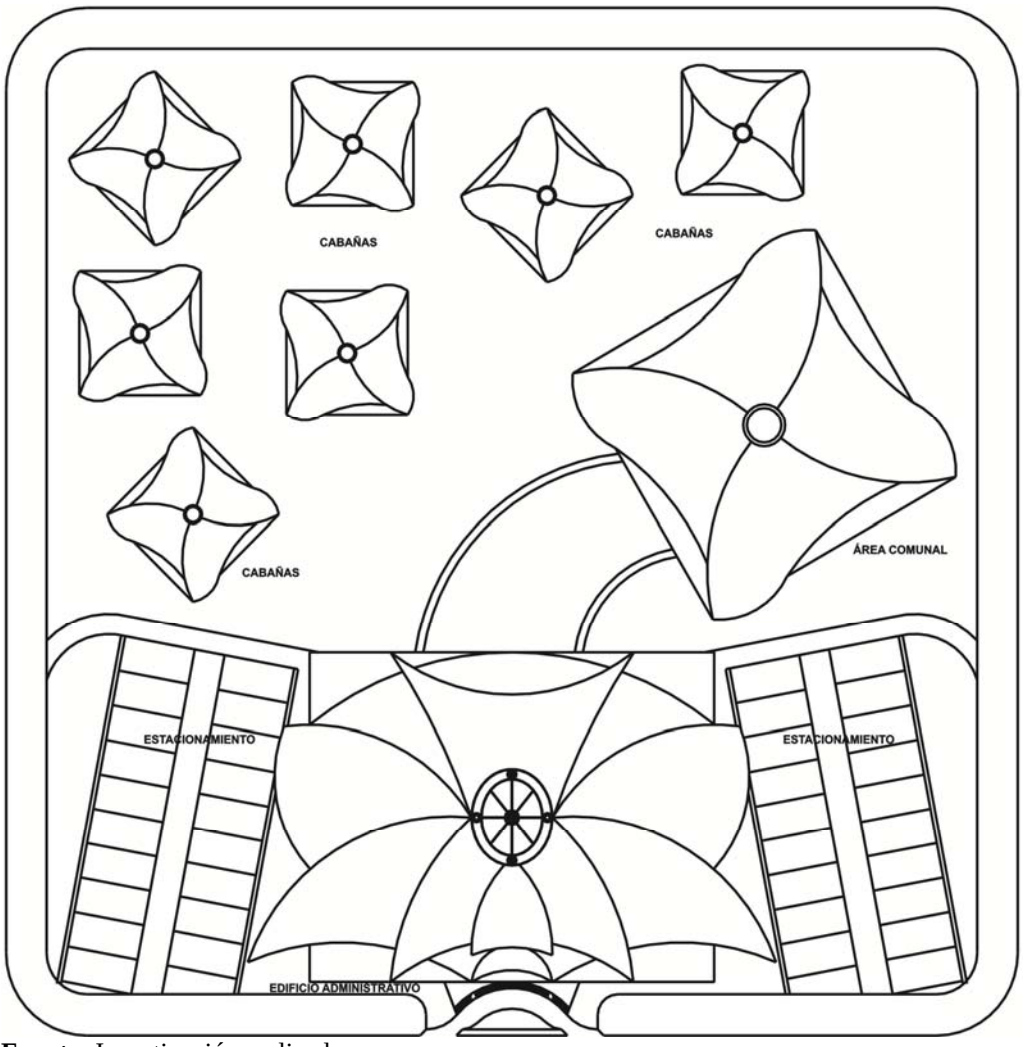
El edificio administrativo contará con una amplia visibilidad, ya que se ha planificado de tal manera que cuente con grandes ventanales y una cubierta de policarbonato que permite entrada de luz solar en el hall de entrada.

Los pasillos exteriores de la administración, serán decorados con fotografías a todo color de la flora y fauna autóctona con ligeras leyendas, con información de sus principales características.

El parqueadero de la Hostería, ha sido concebido con la idea de evitar el acceso desordenado de vehículos, con vegetación arbustiva, de manera que se absorban y reduzcan las emisiones de humo de los vehículos.

Gráfico 5

DISEÑO ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO



Fuente: Investigación realizada
Elaboración: Jorge Rodríguez

3.5 RECURSOS TECNOLÓGICOS DEL NEGOCIO

La tecnología y sus avances en los últimos años en cuanto a la producción de energía de manera amigable al medio ambiente, es uno de los intereses principales de este proyecto, a fin de utilizar los métodos más idóneos para la producción de energía de forma sustentable, minimizando el impacto ambiental.

La tecnología está inmersa en todos los aspectos de cualquier proyecto, más aún en uno de tipo ecológico como “Isla Bonita”, dentro del cual se está tomando en cuenta la instalación y uso de paneles solares, motores ecológicos, cocinas ecológicas, tratamiento de desechos, programas y equipos informáticos y de comunicaciones y procesos de construcción

3.5.1 Paneles Solares

La ubicación geográfica del Ecuador, hace que la utilización de energía solar sea una alternativa totalmente viable de generación eléctrica por cuanto recibimos luz solar durante todo el año, por tanto un proyecto como el del Hotel “Isla Bonita”, debe tratar de utilizar los recursos naturales de forma responsable.

Los paneles solares están compuestos por celdas. Dado que una sola celda solar no produce la energía suficiente, se las agrupa en paneles fotovoltaicos, que generan mayor cantidad de energía.

Los paneles se fabrican en diversos tamaños con diferentes potencias picos; industrialmente hay paneles de silicio de 45 W (vatios), 50W, 55W, 100W y 110W de electricidad bajo condiciones de luz solar plena, con una vida útil de entre 20 y 30 años. Para dotar de energía diaria a las cabañas receptoras y al restaurante se necesitan 22 paneles solares, dos baterías, un regulador protector de la misma y el inversor (equipo para conversión de la energía solar a electricidad de 110W).

3.5.2 Botes a Remo

El uso de este tipo de botes proporciona grandes ventajas en cuanto a la conservación ambiental, evitando la contaminación acústica y del agua con combustibles y humo que se produce con los motores fuera de borda; además, debido a su silencio se puede disfrutar del avistamiento de muchas especies animales que viven en el manglar sin que se asusten y huyan.

El proyecto contratará a personal nativo que cuente con botes en buen estado y que a su vez sirvan de guías para la realización de paseos por el manglar con grupos de entre 4 y 8 personas, compartiendo sus conocimientos acerca de las diferentes especies de la flora y fauna del lugar.

3.5.3 Producción de Alimentos

En el proceso de producción de alimentos, además de los productos que se compran en la comunidad y en la ciudad de Esmeraldas, se establecerá un

huerto, a fin de producir varias especias y hortalizas, de tal manera que se puedan utilizar en la preparación de los diferentes platos típicos.

El huerto también contará con información acerca de los nombres comunes y científicos de las plantas, escritos en pequeños letreros elaborados de sobrantes de madera y bambú de la construcción.

3.5.4 Programas Informáticos y de Computación

Los programas y equipos de computación, son imprescindibles para este proyecto con el fin de llevar un correcto inventario y contabilidad, registro de clientes, check in y check out de huéspedes, servicio de internet en la sala de entretenimiento.

3.5.5 Captación y Utilización del Agua Pluvial

Debido a la carencia de agua potable por medio de tuberías generales, la Hostería pretende la captación y utilización del agua pluvial, para abastecimiento de la piscina. En el emplazamiento del proyecto, las lluvias son muy frecuentes, de manera que surge esta opción mucho más económica y amigable con el medio ambiente, no obstante esta alternativa es limitada, por lo que el abastecimiento de agua se hará por medio de tanqueros, que regularmente llegarán a la Hostería para el abastecimiento de la cisterna.

Las tuberías de la Hostería se ubicarán de tal manera que no sea necesario la remoción de demasiada tierra.

3.5.6 Tratamiento de Desechos

Con la finalidad de reciclar la basura orgánica que se produce en la Hostería, se decidió planear la construcción de una compostera, de esta manera por la acción biológica de las lombrices se obtendría humus, destinado para el cuidado y mantenimiento de los jardines y el huerto. En consecuencia se construirán las camas de descomposición a base de los residuos de materiales de construcción en el emplazamiento, reutilizándose los sobrantes de las cabañas y el restaurante, reduciéndose la producción de basura.

Se instalarán basureros generales, en sitios estratégicos para uso de turistas y otras personas que no lo sean, a fin de recolectar y separar basura orgánica e inorgánica.

3.5.7 Tratamiento del Agua

Se emplearán métodos para reciclar agua de desecho para usos no potables y tratar aguas sucias antes de retornarlas al medio ambiente, siendo necesaria la existencia de tanques de decantación.

Los tanques de decantación permitirán la desintegración de desechos grandes, para luego pasarlos por estructuras clarificadoras de residuos aceitosos y grasos.

El primer paso es la instalación de la tubería que conduzca el agua residual al primer tanque, de esta manera los desechos pesados se concentran en el fondo

y el agua se va limpiando por la acción de los rayos solares. Por medio de una pequeña compuerta, el agua del primer tanque pasa a un segundo, en este el agua, ya sin residuos grandes, pasa por un proceso de oxigenación, gracias a las propiedades oxigenadoras de ciertas plantas acuáticas, como es el caso del lechuguín, posteriormente en el tercer y último tanque, se procede a su desinfección y proceso de clarificación. El agua regenerada en los primeros tanques de decantación se la utilizará en el riego del huerto y los jardines.

3.6 CADENA DE PROCESOS

La cadena de procesos de la Hostería está orientada a la satisfacción del cliente, con un servicio de calidad en alojamiento, alimentación y entretenimiento, siempre teniendo en cuenta criterios de conservación del medio ambiente circundante.

Para el logro de este objetivo fundamental, se debe contar con una cadena de procesos que se resume en los siguientes ejes específicos:

La publicidad encaminada a dar a conocer los servicios que ofrece la Hostería y en especial su orientación a la conservación y convivencia con el medio ambiente, sus instalaciones y el entorno circundante.

Las reservaciones para los clientes se harán de manera electrónica, vía telefónica y personalmente, contando con un sistema que evite congestiones o dobles reservaciones.

El proceso de recepción y alojamiento, empezará desde la llegada del cliente al parqueadero de las instalaciones donde los guardias deberán encaminarlo, hasta el edificio administrativo donde el recepcionista será el encargado de dar a conocer los diferentes servicios con sus respectivos costos, para luego proceder a su registro y conducción a las habitaciones asignadas, no sin antes ofrecerle un coctel de bienvenida.

Las actividades de entretenimiento, empezarán con un recorrido por el centro de interpretación y por el emplazamiento para apreciar la armonía de su infraestructura con la naturaleza y el uso de las instalaciones. El cliente tendrá a su disposición una variedad de tours durante su estadía, dentro de los cuales podrá descubrir la belleza de la naturaleza del sector y su riqueza, tanto en flora, fauna y cultura.

En cuanto a los servicios de alimentación, los insumos para la preparación de alimentos se receptarán los días viernes a las 8:00 am, de los cuales se llevará un registro para conservar su frescura. El restaurante contará con un anfitrión el cual, se encargará de guiar a los huéspedes o turistas hasta su mesa, desde donde el mesero tomará el pedido. El desayuno será del tipo Continental, Americano y Buffet, este último estará incluido en el costo del alojamiento.

Al momento de la salida de los clientes o check out hasta las 14h00, la persona encargada de la recepción elaborará la respectiva factura para la entrega al huésped conjuntamente con una cartilla de sugerencias, la cual servirá para el mejoramiento continuo de los servicios.

3.7 VIDA ÚTIL DEL PROYECTO

Por la naturaleza ecológica del proyecto y las políticas de cuidado del medio ambiente, así como el desarrollo sustentable del negocio con el sector que lo acoge, se considera su vida útil en diez años.

3.8 ANÁLISIS FODA DEL PROYECTO

El propósito es conocer el ambiente dentro del cual se desarrollarán las actividades del proyecto:

3.8.1 Fortalezas

- Conocimiento especializado por parte del personal directivo que intervendrá en la compañía, tanto en los aspectos administrativos como de técnicas de marketing y ecoturismo.

- Planta turística bio – arquitectónica con materiales ecológicos de calidad, fáciles de conseguir en las comunidades circundantes.

- Planes de capacitación continua al personal en técnicas de conservación ambiental y atención al cliente.

- La amabilidad y receptividad hacia los turistas, por parte de los habitantes de la zona, permite extraer recursos humanos, caracterizados por su actitud positiva y de servicio.

- Oferta de una gran variedad de actividades turísticas, insertadas en las nuevas tendencias.

3.8.2 Debilidades

- Limitada información estadística acerca de la captación turística que ocurre en la localidad donde se desarrollará el proyecto.

- A pesar de que se cuenta con experiencia de trabajo dentro del campo turístico existe un riesgo inherente al emprendimiento.

- Los beneficios económicos se presentarán a largo plazo, lo cual puede causar desmotivación en los inversionistas.

3.8.3 Oportunidades

- La infraestructura existente y el mejoramiento continuo, abre posibilidades para nuevos emprendimientos.

- La provincia de Esmeraldas, se encuentra posicionada como punto turístico por excelencia, especialmente con los turistas provenientes de Quito y con extranjeros que llegan a esta ciudad.

- La cultura afro ecuatoriana presente mayoritariamente en la provincia de Esmeraldas, es conocida por su apertura y alegría, cualidades que ayudarán a atraer muchos más turistas.

- El internet como herramienta de alcance global para la promoción del proyecto a nivel nacional e internacional.

- El creciente interés en el turismo comunitario y su excelente potencial para el mejoramiento de la calidad de vida, es un aliciente para que las comunidades se involucren con los nuevos proyectos para un desarrollo equilibrado.

3.8.4 Amenazas

- Alta competencia internacional para captar el turismo extranjero.

- Inestabilidad política, económica, legal y social.

- Inseguridad en general a nivel nacional, por el aumento de los índices delincuenciales, lo que puede disuadir a cualquier persona de realizar turismo en el Ecuador.

- Débil imagen del Ecuador en el extranjero impide o limita inversión extranjera.

- La creciente urbanización de la zona.

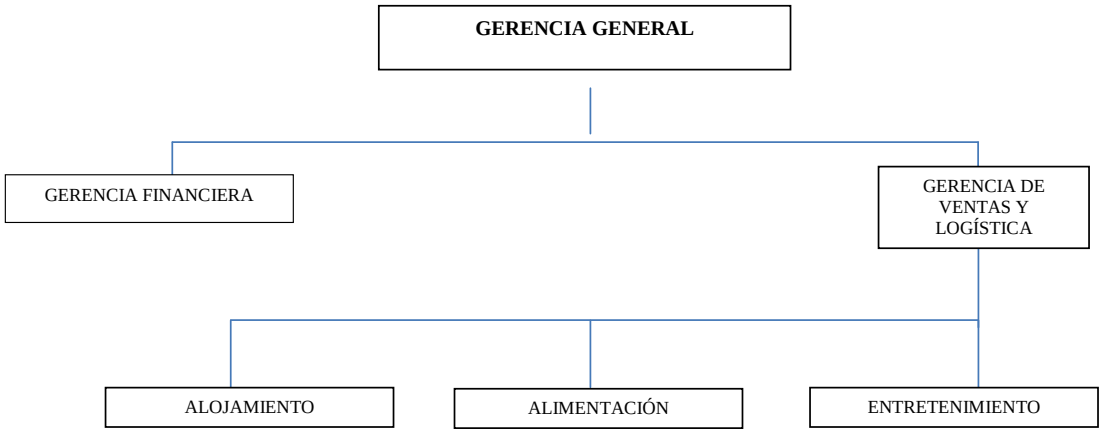
- No existe continuidad en planes y programas de manejo turístico a nivel nacional.

3.9 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y FUNCIONAL

La Hostería Isla Bonita, posee una estructura organizacional conformada por la Gerencia General y tres departamentos: Financiero, Marketing y Logística, cada uno con sus responsabilidades y alcances bien definidos, pero trabajando en constante coordinación.

Cuadro 9

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL



Fuente: Estudio Organizacional
Elaboración: Jorge Rodríguez

3.9.1 Gerencia General

El Gerente General supervisará las actividades de todos los departamentos que conforman la estructura organizacional, actuará como representante legal de la empresa en todos los actos societarios. En un principio el Gerente General actuará como Gerente Financiero y como tal será responsable del manejo monetario y contable de la empresa.

3.9.2 Departamento Financiero

Este departamento será el encargado del manejo contable y financiero de la empresa, que estará conformado inicialmente por el gerente financiero, quien a la vez actuará como gerente general y representante legal de la empresa y un contador CPA. Por el momento y al inicio de las operaciones de la empresa, este departamento también estará a cargo de la selección de personal y su contratación en cumplimiento a la normativa que para el efecto se encuentra vigente en el Ecuador.

El contador de la empresa recibirá toda la información correspondiente a los ingresos y egresos de la empresa de manera continua para de esta manera, llevar el control contable y el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la misma.

3.9.3 Departamento de Ventas y Logística

El Departamento de Ventas y Logística se encargará del establecimiento de las estrategias de marketing, a fin de lograr las metas de ventas anuales establecidas por parte de y en coordinación con la Gerencia General. Será dirigido por un especialista en marketing, de preferencia con experiencia en empresas turísticas. Entre sus funciones, también se encargará de la promoción de la Hostería con el uso de las herramientas establecidas en el marco del presupuesto determinado.

Además este departamento debe planificar y dirigir las áreas de alimentación, alojamiento y entretenimiento. Tendrá a su cargo los tours que se proporcionarán como entretenimiento en la Hostería, con el apoyo de un guía nativo.

3.9.3.1 Alojamiento

Este departamento lo conformará un recepcionista con el apoyo de un ayudante de recepción y una camarera y sus funciones incluyen las que se detallan a continuación:

- Separar las reservaciones en: reservaciones límite, garantizadas, de grupo y reservaciones especiales.
- Asignar habitaciones.
- Elaborar el conteo de ocupación.
- Desempeñar funciones de información.
- Llevar los registros del fondo de caja chica.

Los dos guardias de seguridad que trabajarán en horario diurno y nocturno para garantizar la seguridad de los huéspedes, están bajo contrato de la Hostería con una empresa de seguridad reconocida

nacionalmente. El guardia de turno, en caso de que los turistas se encuentren fuera de las instalaciones de la Hostería por la noche, será el encargado de recibirlos y abrirles las puertas del emplazamiento.

Un jardinero se encargará de conservar la ornamentación del lugar, mantener la belleza escénica de la Hostería en sus ambientes externos, como también del manejo de la compostera, además realizará el aseo de los exteriores y será contratado por obra cierta.

3.9.3.2 Alimentación

El área encargada de los servicios de alimentación estará compuesta por dos cocineras que prepararán platos nacionales. También en esta área se encuentra el jefe de comedor quien tiene a cargo dos meseros.

El jefe de comedor es el responsable ante el departamento de logística, de las actividades relacionadas con la preparación de las especialidades culinarias que presenta el establecimiento a sus clientes, en coordinación con las cocineras. Tiene las siguientes funciones:

- Organizar, coordinar y supervisar el desarrollo de trabajo en la cocina del establecimiento.

- Controlar el aprovechamiento de los ingredientes.

- Verificar la elaboración y preparación de los platillos.

- Programar, según la política del hotel un determinado número de menús-carta, los cuales rotarán en un periodo establecido.

- Supervisar el trabajo de los platillos típicos nacionales.

- Asesorar a su personal en todo lo referente a la elaboración de los platillos, sean de menú o carta.

El jefe de comedor efectuará el cobro a los clientes que visiten el emplazamiento solamente por el servicio de alimentación. Los meseros por su parte, serán los encargados de ubicar a los clientes en las mesas disponibles y servir oportunamente los platos ordenados.

3.9.3.3 Entretenimiento

El área de entretenimiento administrará las presentaciones del grupo folklórico de marimba, en lo referente al cronograma de apariciones y su respectivo pago, así como las funciones que realice el guía turístico nativo.

3.10 POLÍTICAS DE SERVICIO

La Hostería se responsabiliza por casos como: accidentes (seguro médico) e incumplimiento de servicios que brinda la empresa, a no ser que el incumplimiento

se deba a caso fortuito o fuerza mayor, durante la estadía de los huéspedes, mas no se responsabilizará por objetos de valor olvidados en las instalaciones.

Los precios que regirán en la Hostería estarán sujetos a lo dispuesto por la administración, que equivale a $50,00 en cabañas de un piso, y en las cabañas de dos pisos $ 70,00 por persona. Existirán variaciones en los precios por razones de promociones y ofertas, propuestas por la administración de acuerdo a las temporadas alta y baja, según sea el caso.

Alojamiento.- Los días de atención al cliente serán de jueves a domingo a excepción de los feriados a nivel nacional, temporada playera y vacaciones escolares, en cuyo caso la atención será brindada de lunes a domingo. Se realizarán cambios y cancelaciones en las reservaciones en cuanto a llegadas e itinerarios, siempre y cuando estos se realicen con 48 horas de anticipación. Con respecto al check in y check out, el personal de planta laborará hasta las 18h00.

Los huéspedes que deseen salir de las instalaciones deberán llevar su llave para poder acceder a la habitación. Sin embargo, de producirse pérdida de la llave siempre habrá un reemplazo.

La atención a los huéspedes en el área de bar y alimentación no podrá tardar más de 15 minutos.

Un buzón de quejas y recomendaciones se instalará en cada habitación, como un instrumento para corregir los procesos y servicio de la empresa, en busca de una mayor calidad.

4 EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO

La evaluación financiera de un proyecto es "un instrumento de uso prioritario entre los agentes económicos que participan en cualquiera de las etapas de la asignación de recursos para implementar iniciativas de inversión",[43] con la cual se busca determinar la rentabilidad del proyecto hostería "Isla Bonita", a fin de contar con la información suficiente para tomar las decisiones más acertadas.

4.1 INVERSIONES

Para la puesta en marcha del proyecto, se necesita realizar inversiones que se pueden agrupar en tres tipos; Inversiones Tangibles, Inversiones Intangibles y Capital de Trabajo. Las primeras se deprecian en los tiempos señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno, las Intangibles se amortizan siguiendo las mismas normas, y el Capital de Trabajo constituye los recursos indispensables para la operación del proyecto, permanecen en la organización durante la vida útil del mismo.

4.1.1 Inversiones Tangibles

"Las inversiones en activos fijos son todas aquellas que se realizan en los bienes tangibles que se utilizarán en el proceso de transformación de los

[43] N., SAPAG. (2007). ***Preparación y evaluación de proyectos.*** México: McGraw Hill. 5ta. Edición. p 1.

insumos o que sirvan de apoyo a la operación normal del proyecto".[44] En el proyecto "Isla Bonita" la inversión en activos fijos previas a la puesta en marcha del proyecto son: mobiliario; menaje de administración, del restaurante y del alojamiento; equipos; vehículos; Terreno y construcciones; gastos de constitución y capital de trabajo y totalizan un valor de USD 278.555,00, como se aprecia en el cuadro número 10.

Cuadro 10

DETALLE DE LAS INVERSIONES

Año: 2013

(En dólares)

Inversiones	Valor anual
Mobiliario	11.865,00
Menaje de Administración, Restaurante y Alojamiento	10.719,84
Equipos	28.270,00
Vehículos	32.990,00
Terreno y Construcciones	170.647,80
Gastos de Constitución	2.000,00
Capital de trabajo	22.062,68
TOTAL	**278.555,32**

Fuente: Precios de mercado en base a proformas de proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.1.1 Terreno y Construcciones

La inversión en terreno y construcciones es la más elevada del proyecto y se estima en USD 170.647, 80

[44] Ibídem. p. 259

4.1.1.2 Mobiliario

En el cuadro 11 se detalla la inversión en mobiliario necesaria para empezar a prestar el servicio con sus costos y que serán adquiridos en artesanías de la localidad de Esmeraldas y Santo Domingo de los Tsáchilas. El monto de la inversión inicial en este rubro asciende a USD 11.865,00, como se aprecia en el cuadro que sigue:

4.1.1.3 Menaje de Alojamiento, Restaurante, Administración y Animación

La inversión inicial necesaria en el rubro de menaje de alojamiento, del restaurante, administración y animación, asciende a USD 10.720,00, la misma que se detalla en el cuadro 12. Este menaje tiene una vida útil de 3 años por lo cual se determina como política de la empresa su remplazo total.

Cuadro 11

DETALLE DE INVERSIÓN EN MOBILIARIOS

Año: 2013 (En dólares)

Mobiliario	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
ALOJAMIENTO			
Mesas	12	35,00	420,00
Camas 1 y 1/2 plazas	13	75,00	975,00
Camas 2 plazas	7	110,00	770,00
Camas 3 plazas	2	130,00	260,00
Literas	7	140,00	980,00
Sala de estar	10	70,00	700,00
ENTRETENIMIENTO			
Sala de estar (espera atención cliente)	1	50,00	50,00
Mueble de audio y video	1	150,00	150,00
Mesa de billar	2	800,00	1.600,00
ADMINISTRACIÓN			
Literas	2	200,00	400,00
Cama 1 y 1/2 plazas	4	200,00	800,00
Escritorios	2	100,00	200,00
Sillas	70	20,00	1.400,00
Counter	1	300,00	300,00
Sala de estar (lobby)	2	50,00	100,00
RESTAURANT			
Juego de mesas con cuatro sillas	12	230,00	2.760,00
TOTAL			11.865,00

Fuente: Precios de mercado en base a proformas de proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.1.4 Vehículo

Para la puesta en marcha del proyecto se necesita un vehículo que según las ofertas de proveedores costará USD 32.990,00, el mismo que tiene

una vida útil de 5 años, por lo cual será vendido a su valor de mercado calculado en USD 20.000,00, en base a los precios que se manejan en patios de venta de vehículos usados, y remplazándose con un vehículo de iguales características.

Cuadro 12

DETALLE DE INVERSIÓN EN MENAJE DE ALOJAMIENTO, RESTAURANTE, ADMINISTRACIÓN Y ANIMACIÓN

Año 2013 (En dólares)

Descripción	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Colchones:			
1 ½ plaza	20	132,00	2.640,00
2 plazas	7	173,00	1.211,00
3 plazas	2	280,00	560,00
Hamacas	8	12,00	96,00
Sábanas:			
1 ½ plaza	52	7,40	384,80
2 plazas	40	7,60	304,00
3 plazas	8	10,83	86,64
Toldos	35	10,00	350,00
Juego de toallas de baño	150	13,00	1.950,00
Toallas e cocina (docena)	2	4,00	8,00
Servilletas de tela	100	3,00	300,00
Uniformes personal de cocina	3	6,00	18,00
Lámparas	10	10,00	100,00
Camisetas con logo de la hostería	30	7,00	210,00
Botiquines	2	20,00	40,00
Basureros pequeños oficinas	8	8,80	70,40
Basureros grandes cocina	2	3,00	6,00
Juego de vajilla y cristalería (4 piezas)	14	50,00	700,00
Cristalería para bar	1	230,00	230,00
Utensilios de cocina	1	600,00	600,00
Juegos de cubiertos	14	20,00	280,00
Juego de ollas y sartenes	1	467,00	467,00
Juego de pírex	3	36,00	108,00
TOTAL			10.719,84

Fuente: Precios de mercado en base a proformas de proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.1.5 Equipos

La inversión inicial en equipos necesarios para poner en marcha el proyecto asciende a USD 28.270,00 los cuales se detallan en el cuadro 13. Los equipos necesarios tienen una vida útil de tres años, por lo que como política de la empresa serán remplazados, considerando el estado de desgaste. El monto de esta nueva inversión se ha proyectado en un 50 por ciento de la inversión inicial.

Cuadro 13

DETALLE DE INVERSIÓN EN EQUIPOS

Año 2012

(En dólares)

Descripción	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Radios de comunicación troncalizada	2	90,00	180,00
Reflectores	2	15,00	30,00
Electrificación Solar Fotovoltaica	1	13.050,00	13.050,00
Extintores	2	70,00	140,00
Máquina para facturación	1	500,00	500,00
Computadores	5	600,00	3.000,00
TV 32 pulgadas LCD	1	450,00	450,00
TV 21 pulgadas	2	300,00	600,00
Equipo de sonido	1	400,00	400,00
Infocus / pantalla de proyección	1	1.230,00	1.230,00
Teléfonos	7	10,00	70,00
Cocina Industrial	1	1.200,00	1.200,00
Congelador Industrial	1	1.300,00	1.300,00
Refrigeradora Industrial	1	1.850,00	1.850,00
Refrigeradora pequeña para habitaciones	4	180,00	720,00
Ventiladores de techo	20	50,00	1.000,00
Microondas	4	60,00	240,00
Lavadora 25 lb.	2	500,00	1.000,00
Extractor de olores	1	100,00	100,00
Equipo de snorkeling	4	45,00	180,00
Kayak	2	500,00	1.000,00
TOTAL			**28.270,00**

Fuente: Precios de mercado en base a proformas de proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.2 Inversiones Intangibles

4.1.2.1 Gastos de Constitución

Los gastos de constitución de la compañía se estiman que ascienden a USD 2.000,00. Esta inversión corresponde a los activos intangibles. "Los principales ítems que configuran esta inversión son los gastos de organización, las patentes y licencias, los gastos de puesta en marcha, la capacitación, las bases de datos y los sistemas de información preoperativos".[45]

Dentro de los valores considerados en estos gastos de constitución se encuentran los seguros y permisos legales de varias instituciones estatales como son Municipio, Ministerio de Turismo.

4.1.3 Capital de Trabajo

"La inversión en capital de trabajo constituye el conjunto de recursos necesarios, en la forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo".[46] Para el proyecto Isla Bonita, se determina un ciclo productivo anual.

Existen tres métodos para calcular este tipo de inversión que son "el contable, el de periodo de desfase y el del déficit acumulado máximo".[47] Para el

[45] Ibídem. p. 260.
[46] Ibídem. p. 262
[47] Ibídem. p. 263

proyecto se ha determinado usar el método del período de desfase, por cuanto el tipo de negocio turístico está afectado por las temporadas alta y baja. Para el cálculo del período de desfase se utiliza la fórmula "$ICT = \frac{Ca}{200} * nd$; donde Ca es el costo anual y nd el número de días de desfase".[48] Cabe señalar que se utiliza como base para el cálculo, 200 días laborables en el año, que corresponden a la temporada alta, feriados y fines de semana.

El número de días de desfase proviene de un promedio que tome en cuenta un período anual de 60 días y también un desfase de la estadía promedio de los turistas de 4 días, es decir, el período que comprende desde la llegada del cliente hasta el pago de la factura correspondiente de los servicios prestados, lo que da como resultado un promedio de 32 días. El cálculo resulta en una inversión inicial en capital de trabajo de USD 22.063,00.

4.1.4 Estimación de Costos

4.1.4.1 Costo de Mano de Obra

Para contar con la información referente a los costos de mano de obra se toman en cuenta, a más de los salarios establecidos para el personal, todos los componentes remunerativos determinados por las leyes ecuatorianas, tanto de régimen laboral como del régimen de seguridad social.

[48] Ibídem. p. 267

Para el desenvolvimiento de las actividades normales del negocio y por su naturaleza, es necesario contar con personal fijo a tiempo completo y personal contratado por temporadas, cuando la ocupación del hotel así lo demande (temporada alta y feriados).

De acuerdo a los salarios mínimos, establecidos desde el año 2006 hasta el 2013 ha existido un aumento constante de la remuneración básica, a una tasa promedio de crecimiento del 10,36 por ciento anual, como se ilustra en el cuadro 14.

El costo de mano de obra es el que más peso tiene dentro del costo operativo anual y el monto para el primer año de funcionamiento es de $ 109.869,00 el cual se desglosa en el cuadro 15.

Cuadro 14

CRECIMIENTO ANUAL DEL SALARIO MÍNIMO VITAL

Período: 2006-2013 (En dólares)

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Salario Básico	160,00	170,00	200,00	218,00	240,00	264,00	292,00	318,00
Variación porcentual		6,25%	17,65%	9,00%	10,09%	10,00%	10,61%	8,90%

Fuente: Publicaciones en la prensa ecuatoriana
Elaboración: Jorge Rodríguez

La proyección del costo de mano de obra por los 10 años de vida útil del proyecto se establece en el cuadro 15, que considera el crecimiento anual promedio de las remuneraciones con todos sus componentes legales.

Cuadro 15

CRECIMIENTO ANUAL DEL COSTO DE MANO DE OBRA

Período: 2013-2022 (En dólares)

Año	Costo Sueldos
2013	109.868
2014	127.621
2015	140.383
2016	154.421
2017	169.864
2018	186.850
2019	205.535
2020	226.088
2021	248.697
2022	273.567

Fuente: Proyección de costos de mano de obra
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.4.2 Costo de Materia Prima para Alimentación y Limpieza

Los costos de materia prima para la prestación del servicio en el proyecto “Isla Bonita” corresponden a costos de alimentación y materiales de limpieza para proveer de un servicio de calidad.

Para la determinación de los costos de materia prima para alimentación se realizó un estudio con proveedores potenciales de la localidad y de la ciudad de Esmeraldas, con lo cual se determinó que los costos anuales de materia prima para alimentación totalizan USD 9.500,00 para el primer año de funcionamiento y de USD 1.900,00 en lo referente a artículos de limpieza en el mismo período de tiempo, tomando en cuenta los períodos

de temporada alta y baja, feriados y el porcentaje de ocupación promedio proyectada (22%). Estos costos se detallan en el cuadro 17.

Cuadro 16

COSTO ANUAL DE MANO DE OBRA PARA EL PRIMER AÑO DE FUNCIONAMIENTO.

Período: Primer Año de Funcionamiento

(en Dólares)

Descripción	Cantidad	Sueldo mensual	Aporte IESS	Aporte Patronal	Fondos de Reserva	Décimo Cuarto Sueldo	Vacaciones	Décimo Tercer Sueldo	Bonificaciòn Desahucio	Total Anual
Gerente General / Financiero	1	1.500,00	140,25	182,25		318,00	750,00	1.500,00	375,00	23.130,00
Gerente de Ventas / Logística	1	1.500,00	140,25	182,25		318,00	750,00	1.500,00	375,00	23.130,00
Contador	1	400,00	37,40	48,60		318,00	200,00	400,00	100,00	6.401,20
Recepcionista	1	350,00	32,73	42,53		318,00	175,00	350,00	87,50	5.640,80
Camarera	1	319,00	29,83	38,76		318,00	159,50	319,00	79,75	5.169,35
Cocinera/o	1	320,00	29,92	38,88		318,00	160,00	320,00	80,00	5.184,56
Mesero	1	319,00	29,83	38,76		318,00	159,50	319,00	79,75	5.169,35
Guardia	2	642,00	60,03	78,00		636,00	321,00	642,00	160,50	10.399,54
Jardinero	1	320,00	29,92	38,88		318,00	160,00	320,00	80,00	5.184,56
Chofer	1	481,00	44,97	58,44		318,00	240,50	481,00	120,25	7.633,05
Camarera Temp.	1	186,08	17,40	22,61	15,51	185,50	93,04	186,08	46,52	3.201,54
Mesero Temp.	1	186,08	17,40	22,61	15,51	185,50	93,04	186,08	46,52	3.201,54
Asist. Recep. Temp.	1	186,67	17,45	22,68	15,56	185,50	93,33	186,67	46,67	3.210,99
Guía Temp.	1	186,71	17,46	22,68	15,56	185,50	93,35	186,71	46,68	3.211,66
TOTAL ANUAL		**6.896,54**	**644,83**	**837,93**	**62,13**	**4.240,00**	**3.448,27**	**6.896,54**	**1.724,14**	**109.868,13**

Fuente: Tablas salariales sectoriales, Ministerio de Relaciones Laborales
Elaboración: Jorge Rodríguez

Cuadro 17

ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS DE MATERIA PRIMA DE ALIMENTACIÓN Y LIMPIEZA

Período: 2013

(En dólares)

1er año	ALIMENTACIÓN	LIMPIEZA	TOTAL
Enero	500,00	100,00	600,00
Febrero	1.000,00	200,00	1.200,00
Marzo	1.000,00	200,00	1.200,00
Abril	1.000,00	200,00	1.200,00
Mayo	500,00	100,00	600,00
Junio	1.000,00	200,00	1.200,00
Julio	1.000,00	200,00	1.200,00
Agosto	1.000,00	200,00	1.200,00
Septiembre	500,00	100,00	600,00
Octubre	500,00	100,00	600,00
Noviembre	500,00	100,00	600,00
Diciembre	1.000,00	200,00	1.200,00
TOTAL	**9.500,00**	**1.900,00**	**11.400,00**

Fuente: Investigación de campo con proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

Con el objeto de realizar una proyección de los costos, se ha establecido un 5 por ciento anual de aumento, pues los alimentos constituyen el rubro con mayor impacto en aumento de precios, adicionalmente se establece un crecimiento en los costos dependiendo del aumento en la ocupación estimada, el mismo que varía de un período a otro, de tal manera que, en los tres primeros años de funcionamiento existirá un aumento en la ocupación a una tasa del 2 por ciento anual; en el cuarto año se estima un aumento del 4 por ciento y del quinto año en adelante, un aumento sostenido del 7 por ciento anual, producto de la gestión realizada en

publicidad para dar a conocer el proyecto a los clientes potenciales, tanto nacionales como internacionales.

En el cuadro 18 se encuentran detallados los costos en materia prima correspondiente a los rubros de alimentación y materiales de limpieza.

Cuadro 18

PROYECCIÓN DE COSTOS DE MATERIA PRIMA PARA ALIMENTACIÓN Y MATERIALES DE LIMPIEZA

Período: 2013 – 2022

(En dólares)

Año	Costo anual
2013	11.400,00
2014	12.144,42
2015	12.941,20
2016	14.053,07
2017	15.826,94
2018	17.829,60
2019	20.091,16
2020	22.448,41
2021	25.309,71
2022	28.543,52

Fuente: Investigación de campo con proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.4.3 Costo de Suministros de Oficina

Los costos de suministros de oficina ascienden a USD 600,00 para el primer año de funcionamiento, es decir, un costo mensual de USD 50,00, con una proyección anual de crecimiento del 5 por ciento, como consecuencia del crecimiento del negocio.

4.1.4.4 Costo por Servicios Básicos

El pago de servicios básicos constituye un costo de USD 2.730,00 para el primer año de funcionamiento, dentro del cual se encuentran los pago por energía eléctrica, telecomunicaciones y agua potable la misma que se adquirirá mediante tanqueros y se proyecta un crecimiento del 5 por ciento anual, por concepto del crecimiento de la ocupación anual.

4.1.4.5 Costo de Publicidad

El rubro de inversión en publicidad es muy importante para el proyecto, puesto que de esto depende que los clientes potenciales conozcan de los servicios ofertados y los utilicen, de tal manera que se produzca un crecimiento en la ocupación y en las ventas por los demás servicios. Por esta razón, los costos en publicidad se determinan en un 5 por ciento de las ventas durante el horizonte del proyecto.

La publicidad en el primer año de funcionamiento representa USD 8.000,00, esto es un 5 por ciento de las ventas proyectadas para este período.

En el cuadro que sigue se realiza una proyección de los egresos que demandaría la publicidad durante la vida útil del proyecto.

Cuadro 19

PROYECCIÓN DE GASTOS EN PUBLICIDAD EN BASE AL AUMENTO PROYECTADO DE LAS VENTAS

Período: 2013 – 2022

(En dólares)

Año	Gastos Publicidad
2013	8.000,00
2014	9.177,00
2015	10.451,70
2016	12.849,64
2017	17.090,02
2018	21.722,31
2019	26.775,11
2020	32.278,88
2021	38.266,10
2022	44.771,33

Fuente: Proyección de gastos de publicidad en base a las ventas proyectadas
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.4.6 Costo de Mantenimiento de Vehículo

Dentro de las inversiones iniciales se encuentra la adquisición de un vehículo tipo van para el transporte de los turistas hacia el emplazamiento del proyecto, lo que significa incurrir en costos de mantenimiento y combustibles. Estos costos se han proyectado en USD 1.800,00 para el primer año de funcionamiento, tomando en cuenta repuestos, servicios de mantenimiento y combustibles según los recorridos potenciales y el consumo promedio de los desplazamientos.

En el cuadro siguiente se detallan los costos de mantenimiento para el primer año de mantenimiento.

Cuadro 20

PROYECCIÓN DE COSTOS EN MANTENIMIENTO DE VEHICULO

Período: 2013

(En dólares)

1er año	Combustibles	Lubricantes	Mantenimiento y Repuestos	TOTAL
Enero	76,30	0,00	0,00	76,30
Febrero	152,59	32,00	0,00	184,59
Marzo	152,59	32,00	0,00	184,59
Abril	152,59	$0,00	0,00	152,59
Mayo	76,30	32,00	0,00	108,30
Junio	152,59	32,00	0,00	184,59
Julio	152,59	$0,00	0,00	152,59
Agosto	152,59	32,00	120,00	304,59
Septiembre	76,30	32,00	0,00	108,30
Octubre	76,30	0,00	0,00	76,30
Noviembre	76,30	0,00	0,00	76,30
Diciembre	152,59	32,00	0,00	184,59
TOTAL	**1.449,63**	**224,00**	**120,00**	**1.793,63**

Fuente: Proyección de gastos en base a los desplazamientos proyectados
Elaboración: Jorge Rodríguez

Las proyecciones para estos costos se han realizado, en base al crecimiento de un 5 por ciento anual tomando en cuenta el crecimiento de la ocupación proyectado. Esta proyección se detalla en el cuadro 21.

Cuadro 21

PROYECCIÓN DE COSTOS ANUALES DE MANTENIMIENTO Y COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULO

Período: 2013 – 2022

(En dólares)

Año	Costo anual
2013	1.793,63
2014	2.595,28
2015	2.481,40
2016	2.702,53
2017	1.966,34
2018	2.925,86
2019	2.863,75
2020	3.163,43
2021	2.362,88
2022	3.480,91

Fuente: Investigación de campo con proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.4.7 Costos de Tasas y Contribuciones

El rubro de costos correspondiente a tasas y contribuciones aglutina las obligaciones que tienen que ver con impuestos prediales, tasa de bomberos, tasa del Ministerio de Salud, las mismas que están proyectadas en un valor de USD 500,00 para el primer año de funcionamiento, con una proyección de crecimiento del 5 por ciento anual, la misma que se detalla en el cuadro 22.

Cuadro 22

PROYECCIÓN DE COSTOS ANUALES DE TASAS Y CONTRIBUCIONES

Período: 2013 – 2022

(En dólares)

Año	Costo anual
2013	500,00
2014	522,65
2015	546,49
2016	571,58
2017	598,00
2018	625,83
2019	655,15
2020	686,04
2021	718,60
2022	752,93

Fuente: Proformas emitidas por proveedores potenciales
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.1.4.8 Costo de Mantenimiento de Edificios

Durante la vida útil de las construcciones va a ser necesario realizar reparaciones y mantenimientos periódicos que implican pintura, reparaciones eléctricas e hidrosanitarias para lo cual se ha previsto un valor de USD 3.000,00 para el primer año de funcionamiento del proyecto con un aumento del 5 por ciento anual por el crecimiento del negocio, cuya proyección se describe en el cuadro 23.

Cuadro 23

PROYECCIÓN DE COSTOS ANUALES DE MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

Período: 2013 – 2022

(En dólares)

Año	Costo Mantenimiento Edificaciones
2013	3.000,0
2014	3.135,9
2015	3.278,9
2016	3.429,5
2017	3.588,0
2018	3.755,0
2019	3.930,9
2020	4.116,2
2021	4.311,6
2022	4.517,6

Fuente: Investigación de campo con proveedores potenciales **Elaboración:** Jorge Rodríguez

4.1.4.9 Costo de Imprevistos

Adicionalmente a los costos ya especificados, se determina un valor extra por imprevistos, para afrontar diversos costos que se deriven de la operación normal del proyecto que para el primer año de funcionamiento ascienden a USD 2.400,00, calculados como un 1 por ciento de las ventas para cada período anual. En el cuadro 24 se encuentra detallada la proyección de este costo.

Cuadro 24

PROYECCIÓN DE COSTOS ANUALES DE IMPREVISTOS

Período: 2013 – 2022

(En dólares)

Año	Costo Imprevistos
2013	$ 2.400,00
2014	$ 2.753,10
2015	$ 3.135,51
2016	$ 3.854,89
2017	$ 4.857,16
2018	$ 5.950,02
2019	$ 7.140,03
2020	$ 8.434,16
2021	$ 9.839,85
2022	$ 11.365,03

Fuente: Proyección basada en los ingresos proyectados
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.2 ESTIMADO DE INGRESOS POR VENTAS

En el capítulo 2 del "Estudio de Mercado" se estableció el segmento de mercado que pretende ocupar el proyecto (14%), lo cual resulta en un mercado objetivo de 7.973 turistas. Adicionalmente, se estima que en el primer año de operación del hotel, existirá una ocupación de 22 por ciento de la capacidad instalada (8 plazas de las 37 instaladas) y un promedio de 200 días laborables en el año, tomando en cuenta las temporadas alta y baja.

En el proyecto se estima que con una ocupación total de las 37 plazas disponibles, de las cuales se proyecta que en el primer año de funcionamiento, pueda lograrse un 22 por ciento de ocupación, hasta lograr un adecuado posicionamiento, a través de la

publicidad. Esto resulta en un ingreso para el primer año de USD 160.000,00. Para la proyección de ingresos se estima un aumento en los precios de los servicios del 5 por ciento anual (ver cuadro).

Cuadro 25

ESTIMADO DE INGRESOS POR VENTAS ANUALES

Período: 2013 - 2022

(En dólares)

Año	Ingresos estimados	Ocupación promedio anual (%)
2013	160.000,00	22
2014	183.540,00	24
2015	209.034,00	26
2016	256.992,75	30
2017	323.810,87	36
2018	396.668,31	42
2019	476.001,97	48
2020	562.277,33	54
2021	655.990,22	60
2022	757.668,70	66

Fuente: Estudio de Mercado
Elaboración: Jorge Rodríguez

4.3 EVALUACIÓN

La Evaluación se la hace en primer término considerando que el proyecto tiene financiamiento propio con el objeto de determinar su bondad. Si el proyecto es viable, entonces se determinará la estructura de financiamiento.

4.4 DETERMINACIÓN DE LA TASA DE DESCUENTO

Con el fin de evaluar la viabilidad financiera del proyecto, es necesario determinar la tasa de descuento que permita hallar el Valor Actual Neto, esta tasa es "una de las variables que más influyen en el resultado de la evaluación del proyecto […], la utilización de una tasa de descuento inapropiada puede inducir un resultado errado en la evaluación".[49]

Para realizar el cálculo de la tasa de descuento para este proyecto, es necesario partir del Estado de Situación Inicial, con la estructura que se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro 26

PROYECTO ISLA BONITA
ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL
Período: 2013
(En dólares)

ESTADO DE SITUACION INICIAL HOSTERIA ISLA BONITA AÑO 2013			
Activos	**278.939,3**	**Pasivos**	**170.847,4**
Activo Corriente	**22.446,7**	**Pasivo Corriente**	-
Caja-Bancos	22.446,7		
Activo Fijo	**254.492,6**		
Mobiliario	11.865,0	**Pasivo a Largo Plazo**	**170.847,4**
Menaje de Administración, Restaurante y Alojamiento	10.719,8	Préstamo a Largo Plazo	170.847,4
Equipos	28.270,0		
Vehículos	32.990,0		
Terreno y Construcciones	170.647,8		
Activo Intangible	**2.000,0**	**Patrimonio**	**108.091,9**
Gastos de Constitución	2.000,0	Capital	108.091,9

Fuente: Estudio de costos e inversiones
Elaboración: Jorge Rodríguez

[49] Ibídem. p. 343.

En base a la información presentada, la estructura de financiamiento del proyecto presenta un 60 por ciento de endeudamiento a una tasa anual del 10,5 por ciento y un 40 por ciento de capital propio con un costo de 12 por ciento. Realizando una ponderación de estos costos resulta una tasa de descuento del 11 por ciento, la misma que será utilizada para el cálculo del Valor Actual Neto del proyecto.

Cd x Estructura Financiera/Valor de la empresa + Ckp x Capital propio/Valor de la empresa

(10.5% x 170847.40/276939.30) + (12% 106091.9/276939.30) = 11%

4.5 FINANCIAMIENTO

La inversión de este proyecto está basada en financiamiento propio en un monto de USD 108.451,93, es decir, el 40 por ciento de la inversión total necesaria y a través de un crédito por medio de la Corporación Financiera Nacional por un valor de USD 170.487,40, que representa el restante 60 por ciento de la inversión total.

El crédito solicitado tiene un plazo de 10 años con una tasa del 10,5 por ciento anual con pagos semestrales y un período de gracia de tres años, el cuadro 26 detalla la tabla de amortización del mismo.

4.6 FLUJOS DE EFECTIVO PROYECTADOS

Los flujos de efectivo proyectados establecen la factibilidad financiera del proyecto y “constituye uno de los elementos más importantes del estudio de un proyecto, ya que la evaluación del mismo se efectuará sobre los resultados que se determinen en

ellos"[50] y se componen de egresos iniciales de fondos, es decir, las inversiones, los ingresos y egresos proyectados y el momento en que ocurren estos.

El proyecto Isla Bonita calcula los ingresos en base a los precios establecidos por alojamiento, alimentación, entretenimiento y otros asociados a servicios extra que demanden los clientes y la ocupación estimada para cada año de funcionamiento.

Cuadro 27

TABLA DE AMORTIZACIÓN PARA EL FINANCIAMIENTO

Período: 2013 – 2022 (En dólares)

Periodos	Vencimiento	Saldo del Monto	Pago de Intereses	Capital Pagado	Pago
0		170.847,40			
1	30-jun-2013	170.847,40	8.969,49		8.969,49
2	27-dic-2013	170.847,40	8.969,49		8.969,49
3	25-jun-2014	170.847,40	8.969,49		8.969,49
4	22-dic-2014	170.847,40	8.969,49		8.969,49
5	20-jun-2015	170.847,40	8.969,49		8.969,49
6	17-dic-2015	170.847,40	8.969,49		8.969,49
7	14-jun-2016	165.390,67	8.969,49	5.456,73	14.426,22
8	11-dic-2016	159.647,46	8.683,01	5.743,21	14.426,22
9	09-jun-2017	153.602,73	8.381,49	6.044,73	14.426,22
10	06-dic-2017	147.240,66	8.064,14	6.362,08	14.426,22
11	04-jun-2018	140.544,57	7.730,13	6.696,09	14.426,22
12	01-dic-2018	133.496,94	7.378,59	7.047,63	14.426,22
13	30-may-2019	126.079,31	7.008,59	7.417,63	14.426,22
14	26-nov-2019	118.272,25	6.619,16	7.807,06	14.426,22
15	24-may-2020	110.055,33	6.209,29	8.216,93	14.426,22
16	20-nov-2020	101.407,01	5.777,90	8.648,31	14.426,22
17	19-may-2021	92.304,66	5.323,87	9.102,35	14.426,22
18	15-nov-2021	82.724,44	4.845,99	9.580,22	14.426,22
19	14-may-2022	72.641,25	4.343,03	10.083,19	14.426,22
20	10-nov-2022	62.028,70	3.813,67	10.612,55	14.426,22

Fuente: Corporación Financiera Nacional
Elaboración: Jorge Rodríguez

[50] Ibídem. p. 291

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en su Capítulo 3, “Excenciones”, establece que “las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción Comercio e Inversiones, así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas y que se dediquen a cualquiera de las siguientes actividades, gozarán de una exoneración del impuesto a la renta durante 5 años contados desde el primer año en que se generen directa y únicamente a la nueva inversión”. Entre las actividades que son beneficiadas con esta exoneración está el Turismo.

El Código de Producción Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010 en su artículo 24, establece incentivos tributarios, entre los cuales se encuentra la reducción de 3 puntos porcentuales en el impuesto a la renta, por lo tanto, para el 2013, este valor se fija en 22 por ciento, pues en el 2011 fue de 24 por ciento y 23 por ciento en el 2012.

En base a esta disposición legal y que el proyecto Isla Bonita es un proyecto turístico nuevo, dentro del flujo de efectivo proyectado, los valores de Impuesto a la Renta aparecen con valor cero, por los 5 primeros años de funcionamiento.

4.7 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL NETO DEL PROYECTO

A fin de realizar la evaluación financiera de un proyecto existen dos criterios principales que son el del Valor Actual Neto (VAN) y el de la Tasa Interna de Retorno (TIR), estos dos criterios son válidos debido a que toman en cuenta el valor del dinero en el tiempo, sin embargo, “el VAN es en todos los casos superior a la

TIR. Quizás en favor de la TIR sólo se puede plantear, en esta comparación, la mayor facilidad de comprensión de los ejecutivos, que ven en una tasa de rentabilidad una unidad de medida menos compleja que una cantidad de dinero neta expresada en términos actualizados".[51]

El Valor Actual Neto (VAN) del proyecto sin financiamiento externo, resulta en un valor de USD 188.048,01, lo cual indica su viabilidad, adoptando el criterio de evaluación del VAN donde se plantea que "el proyecto debe aceptarse si su Valor Actual Neto es igual o superior a cero, donde el VAN es la diferencia entre todos sus ingresos y egresos expresados en moneda actual".[52]

4.8 CÁLCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO

Aplicando el criterio de la Tasa Interna de Retorno, el cual "evalúa el proyecto en función de una única tasa de rendimiento por período, con la cual la totalidad de los beneficios actualizados son exactamente iguales a los desembolsos expresados en moneda actual",[53] es decir, es la tasa que hace al VAN del proyecto cero.

[51] Ibídem. p. 339
[52] Ibídem. p. 321
[53] Ibídem. p. 323

Cuadro 28: FLUJOS DE EFECTIVO PROYECTADOS SIN FINANCIAMIENTO

Período: 2013 - 2022

(En dólares)

Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		$ 160.000,00	$ 183.540,00	$ 209.034,00	$ 256.992,75	$ 323.810,87	$ 396.668,31	$ 476.001,97	$ 562.277,33	$ 655.990,22	$ 757.668,70
Ingresos por venta de activos						$ 20.000,00					
(-) Costos Totales		$ 140.291,76	$ 161.430,24	$ 176.857,98	$ 195.689,40	$ 216.873,31	$ 241.937,71	$ 268.379,32	$ 297.619,62	$ 328.825,32	$ 365.124,90
Costos Directos											
Mano de obra (producción)		$ 57.206,93	$ 65.953,73	$ 72.549,10	$ 79.804,01	$ 87.784,41	$ 96.562,85	$ 106.219,14	$ 116.841,05	$ 128.525,16	$ 141.377,67
Alimentación		$ 9.500,00	$ 10.120,35	$ 10.784,33	$ 11.710,89	$ 13.189,12	$ 14.858,00	$ 16.742,64	$ 18.871,50	$ 21.276,88	$ 23.995,41
Mantenimiento vehículo		$ 1.793,63	$ 2.595,28	$ 2.481,40	$ 2.702,53	$ 1.966,34	$ 2.925,86	$ 2.863,75	$ 3.163,43	$ 2.362,88	$ 3.480,91
Costos Indirectos											
Mano de obra (administración)		$ 52.661,20	$ 61.667,32	$ 67.834,05	$ 74.617,46	$ 82.079,20	$ 90.287,12	$ 99.315,84	$ 109.247,42	$ 120.172,16	$ 132.189,38
Servicios básicos		$ 2.730,00	$ 2.853,67	$ 2.983,82	$ 3.120,83	$ 3.265,09	$ 3.417,03	$ 3.577,10	$ 3.745,77	$ 3.923,55	$ 4.110,97
Tasas y contribuciones		$ 500,00	$ 522,65	$ 546,49	$ 571,58	$ 598,00	$ 625,83	$ 3.930,88	$ 686,04	$ 718,60	$ 752,93
Suministros de oficina		$ 600,00	$ 627,18	$ 655,78	$ 685,90	$ 717,60	$ 751,00	$ 786,18	$ 823,25	$ 862,32	$ 903,51
Publicidad		$ 8.000,00	$ 9.177,00	$ 10.451,70	$ 12.849,64	$ 16.190,54	$ 19.833,42	$ 23.800,10	$ 28.113,87	$ 32.799,51	$ 37.883,44
Material de limpieza		$ 1.900,00	$ 2.024,07	$ 2.156,87	$ 2.342,18	$ 2.637,82	$ 2.971,60	$ 3.348,53	$ 3.576,91	$ 4.032,83	$ 4.548,10
Mantenimiento construcciones		$ 3.000,00	$ 3.135,90	$ 3.278,92	$ 3.429,48	$ 3.588,02	$ 3.754,98	$ 3.930,88	$ 4.116,23	$ 4.311,59	$ 4.517,55
Imprevistos		$ 2.400,00	$ 2.753,10	$ 3.135,51	$ 3.854,89	$ 4.857,16	$ 5.950,02	$ 7.140,03	$ 8.434,16	$ 9.839,85	$ 11.365,03
Utilidad operacional		**$ 19.708,24**	**$ 22.109,76**	**$ 32.176,02**	**$ 61.303,35**	**$ 126.937,55**	**$ 154.730,60**	**$ 207.622,66**	**$ 264.657,71**	**$ 327.164,90**	**$ 392.543,80**
(-) Gasto Interés											
(-) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad gravable		**$ 749,35**	**$ 3.149,87**	**$ 13.215,13**	**$ 42.341,46**	**$ 107.974,66**	**$ 140.166,71**	**$ 193.057,77**	**$ 250.091,82**	**$ 312.598,01**	**$ 377.975,91**
(-) 15% utilidad trabajadores		$ 112,40	$ 472,48	$ 1.982,27	$ 6.351,22	$ 16.196,20	$ 21.025,01	$ 28.958,66	$ 37.513,77	$ 46.889,70	$ 56.696,39
Utilidad luego de repartición a trabajadores		**$ 636,94**	**$ 2.677,39**	**$ 11.232,86**	**$ 35.990,24**	**$ 91.778,46**	**$ 119.141,70**	**$ 164.099,10**	**$ 212.578,05**	**$ 265.708,31**	**$ 321.279,52**
(-) 25% Impuesto a la renta		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 26.211,17	$ 36.101,80	$ 46.767,17	$ 58.455,83	$ 70.681,49
Utilidad neta		$ 636,94	$ 2.677,39	$ 11.232,86	$ 35.990,24	$ 91.778,46	$ 92.930,53	$ 127.997,30	$ 165.810,88	$ 207.252,48	$ 250.598,03
(+) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad después de impuestos		**$ 19.595,83**	**$ 21.637,28**	**$ 30.193,75**	**$ 54.952,13**	**$ 110.741,35**	**$ 107.494,42**	**$ 142.562,19**	**$ 180.376,77**	**$ 221.819,37**	**$ 265.165,92**
Inversiones	$ 278.939,32										
Activo Fijo	$ 254.492,64										
Activo Intangible	$ 2.000,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00					
Capital de Trabajo	$ 22.446,68										
Inversiones en reposición de activos por uso				$ 11.696,95		$ 40.000,00	$ 22.567,81			$ 26.125,06	
Préstamo											
Amortización de deuda											
Flujo de caja neto		$ 19.195,83	$ 21.237,28	$ 18.096,80	$ 54.552,13	$ 70.341,35	$ 84.926,61	$ 142.562,19	$ 180.376,77	$ 195.694,31	$ 265.165,92

Valor Actual Neto	$ 188.048,01
TIR	21%
Tasa de descuento	11,0%

Fuente: Proyección de ingresos, costos e inversiones necesarias para la implementación

Elaboración: Jorge Rodríguez

En el caso del proyecto “Isla Bonita” la tasa interna de retorno representa el 21 por ciento, por lo tanto, aplicando ambos criterios el proyecto es viable financieramente, sin embargo, el criterio del Valor Actual Neto es el más confiable de los dos. La TIR es superior a la Tasa de Descuento (11%).

En el cuadro 28 se realiza la proyección de los flujos de efectivo, considerando los egresos que por concepto de pagos de intereses y amortización del capital se van realizando cada periodo, por el financiamiento otorgado, resultando también un VAN positivo, lo que demuestra la viabilidad del proyecto.

En este caso el análisis de los flujos aplicando el criterio de la Tasa Interna de Retorno, resulta improductivo por cuanto existen períodos con flujo negativo, lo cual da lugar a tasas múltiples dificultando la decisión. Es por eso que el VAN es un método de mayor confiabilidad.

4.9 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

El análisis de los flujos de efectivo proyectados se ha realizado con un escenario posible, sin embargo, “se puede desarrollar un análisis de sensibilidad que permita medir cuán sensible es la evaluación realizada a variaciones en uno o más parámetros. La importancia del análisis de sensibilidad se manifiesta en el hecho de que los valore de las variables que se han utilizado para llevar a cabo la evaluación del proyecto pueden tener desviaciones con efectos de consideración en la medición de sus resultados”.[54]

[54] Ibídem. p. 398-399

En el caso del proyecto Isla Bonita, la variable más importante para el cálculo de los ingresos, es la ocupación estimada en los diferentes períodos, la cual fue calculada con una tasa de crecimiento del 6 por ciento anual a partir del cuarto año de funcionamiento, por lo que para sensibilizarla, se proponen tasas de crecimiento más pesimistas, del 3 y 4 por ciento anual en igual periodo, resultando en un VAN positivo en ambos casos y tasas internas de retorno del 13 y 16 por ciento, respectivamente, lo cual demuestra que aún en este escenario pesimista, el proyecto es viable, como se demuestra en los cuadros 29 y 30.

Cuadro 28: FLUJOS DE EFECTIVO PROYECTADOS CON FINANCIAMIENTO
Período: 2013 - 2022
(En dólares)

Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		$ 160.000,00	$ 183.540,00	$ 209.034,00	$ 256.992,75	$ 323.810,87	$ 396.668,31	$ 476.001,97	$ 562.277,33	$ 655.990,22	$ 757.668,70
Ingresos por venta de activos						$ 20.000,00					
(-) Costos		$ 140.291,76	$ 161.430,24	$ 176.857,98	$ 195.689,40	$ 216.873,31	$ 241.937,71	$ 268.379,32	$ 297.619,62	$ 328.825,32	$ 365.124,90
Costos Directos											
Mano de obra (producción)		$ 57.206,93	$ 65.953,73	$ 72.549,10	$ 79.804,01	$ 87.784,41	$ 96.562,85	$ 106.219,14	$ 116.841,05	$ 128.525,16	$ 141.377,67
Alimentación		$ 9.500,00	$ 10.120,35	$ 10.784,33	$ 11.710,89	$ 13.189,12	$ 14.858,00	$ 16.742,64	$ 18.871,50	$ 21.276,88	$ 23.995,41
Mantenimiento vehículo		$ 1.793,63	$ 2.595,28	$ 2.481,40	$ 2.702,53	$ 1.966,34	$ 2.925,86	$ 2.863,75	$ 3.163,43	$ 2.362,88	$ 3.480,91
Costos Indirectos											
Mano de obra (administración)		$ 52.661,20	$ 61.667,32	$ 67.834,05	$ 74.617,46	$ 82.079,20	$ 90.287,12	$ 99.315,84	$ 109.247,42	$ 120.172,16	$ 132.189,38
Servicios básicos		$ 2.730,00	$ 2.853,67	$ 2.983,82	$ 3.120,83	$ 3.265,09	$ 3.417,03	$ 3.577,10	$ 3.745,77	$ 3.923,55	$ 4.110,97
Tasas y contribuciones		$ 500,00	$ 522,65	$ 546,49	$ 571,58	$ 598,00	$ 625,83	$ 3.930,88	$ 686,04	$ 718,60	$ 752,93
Suministros de oficina		$ 600,00	$ 627,18	$ 655,78	$ 685,90	$ 717,60	$ 751,00	$ 786,18	$ 823,25	$ 862,32	$ 903,51
Publicidad		$ 8.000,00	$ 9.177,00	$ 10.451,70	$ 12.849,64	$ 16.190,54	$ 19.833,42	$ 23.800,10	$ 28.113,87	$ 32.799,51	$ 37.883,44
Material de limpieza		$ 1.900,00	$ 2.024,07	$ 2.156,87	$ 2.342,18	$ 2.637,82	$ 2.971,60	$ 3.348,53	$ 3.576,91	$ 4.032,83	$ 4.548,10
Mantenimiento construcciones		$ 3.000,00	$ 3.135,90	$ 3.278,92	$ 3.429,48	$ 3.588,02	$ 3.754,98	$ 3.930,88	$ 4.116,23	$ 4.311,59	$ 4.517,55
Imprevistos		$ 2.400,00	$ 2.753,10	$ 3.135,51	$ 3.854,89	$ 4.857,16	$ 5.950,02	$ 7.140,03	$ 8.434,16	$ 9.839,85	$ 11.365,03
Utilidad operacional		**$ 19.708,24**	**$ 22.109,76**	**$ 32.176,02**	**$ 61.303,35**	**$ 126.937,55**	**$ 154.730,60**	**$ 207.622,66**	**$ 264.657,71**	**$ 327.164,90**	**$ 392.543,80**
(-) Gasto Interés		$ 17.938,98	$ 17.938,98	$ 17.938,98	$ 17.652,50	$ 16.445,64	$ 15.108,72	$ 13.627,75	$ 11.987,20	$ 10.169,86	$ 8.156,70
(-) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad gravable		**-$ 17.189,63**	**-$ 14.789,11**	**-$ 4.723,84**	**$ 24.688,97**	**$ 91.529,03**	**$ 125.057,98**	**$ 179.430,01**	**$ 238.104,62**	**$ 302.428,15**	**$ 369.819,21**
(-) 15% utilidad trabajadores		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 3.703,34	$ 13.729,35	$ 18.758,70	$ 26.914,50	$ 35.715,69	$ 45.364,22	$ 55.472,88
Utilidad luego de repartición a trabajadores		**-$ 17.189,63**	**-$ 14.789,11**	**-$ 4.723,84**	**$ 20.985,62**	**$ 77.799,67**	**$ 106.299,29**	**$ 152.515,51**	**$ 202.388,93**	**$ 257.063,93**	**$ 314.346,33**
(-) Impuesto a la renta		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 23.385,84	$ 33.553,41	$ 44.525,56	$ 56.554,06	$ 69.156,19
Utilidad neta		-$ 17.189,63	-$ 14.789,11	-$ 4.723,84	$ 20.985,62	$ 77.799,67	$ 82.913,44	$ 118.962,10	$ 157.863,36	$ 200.509,86	$ 245.190,13
(+) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad después de impuestos		**$ 1.769,26**	**$ 4.170,78**	**$ 14.237,05**	**$ 39.947,51**	**$ 96.762,56**	**$ 97.477,33**	**$ 133.526,99**	**$ 172.429,25**	**$ 215.076,75**	**$ 259.758,02**
Inversiones	$ 278.939,32										
Activo Fijo	$ 254.492,64										
Activo Intangible	$ 2.000,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00					
Capital de Trabajo	$ 22.446,68										
Inversiones en reposición de activos por uso				$ 19.494,92		$ 40.000,00	$ 22.567,81			$ 26.125,06	
Préstamo	$ 170.487,40										
Amortización de deuda					$ 11.199,94	$ 12.406,80	$ 13.743,71	$ 15.224,69	$ 16.865,24	$ 18.682,58	$ 20.695,74
Flujo de caja neto	-$ 108.451,93	$ 1.369,26	$ 3.770,78	-$ 5.657,87	$ 28.347,57	$ 43.955,76	$ 61.165,81	$ 118.302,30	$ 155.564,01	$ 170.269,12	$ 239.062,28

Valor Actual Neto	$ 220.186,44
TIR	30%
Tasa de descuento	11,0%

Fuente: Proyección de ingresos, costos e inversiones necesarias para la implementación
Elaboración: Jorge Rodríguez

Cuadro 29: FLUJOS DE EFECTIVO PROYECTADOS APLICANDO TASA DE CRECIMIENTO DE INGRESOS DEL 3 POR CIENTO ANUAL

Período: 2013 - 2022

(En dólares)

Ocupación Estimada		22%	24%	26%	30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%
Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		$ 160.000,00	$ 183.540,00	$ 209.034,00	$ 256.992,75	$ 296.826,63	$ 340.001,41	$ 386.751,60	$ 437.326,81	$ 491.992,66	$ 551.031,78
Ingresos por venta de activos						$ 20.000,00					
(-) Costos Totales		$ 140.291,76	$ 161.430,24	$ 176.857,98	$ 195.689,40	$ 216.873,31	$ 241.937,71	$ 268.379,32	$ 297.619,62	$ 328.825,32	$ 365.124,90
Costos Directos											
Mano de obra (producción)		$ 57.206,93	$ 65.953,73	$ 72.549,10	$ 79.804,01	$ 87.784,41	$ 96.562,85	$ 106.219,14	$ 116.841,05	$ 128.525,16	$ 141.377,67
Alimentación		$ 9.500,00	$ 10.120,35	$ 10.784,33	$ 11.710,89	$ 13.189,12	$ 14.858,00	$ 16.742,64	$ 18.871,50	$ 21.276,88	$ 23.995,41
Mantenimiento vehículo		$ 1.793,63	$ 2.595,28	$ 2.481,40	$ 2.702,53	$ 1.966,34	$ 2.925,86	$ 2.863,75	$ 3.163,43	$ 2.362,88	$ 3.480,91
Costos Indirectos											
Mano de obra (administración)		$ 52.661,20	$ 61.667,32	$ 67.834,05	$ 74.617,46	$ 82.079,20	$ 90.287,12	$ 99.315,84	$ 109.247,42	$ 120.172,16	$ 132.189,38
Servicios básicos		$ 2.730,00	$ 2.853,67	$ 2.983,82	$ 3.120,83	$ 3.265,09	$ 3.417,03	$ 3.577,10	$ 3.745,77	$ 3.923,55	$ 4.110,97
Tasas y contribuciones		$ 500,00	$ 522,65	$ 546,49	$ 571,58	$ 598,00	$ 625,83	$ 3.930,88	$ 686,04	$ 718,60	$ 752,93
Suministros de oficina		$ 600,00	$ 627,18	$ 655,78	$ 685,90	$ 717,60	$ 751,00	$ 786,18	$ 823,25	$ 862,32	$ 903,51
Publicidad		$ 8.000,00	$ 9.177,00	$ 10.451,70	$ 12.849,64	$ 16.190,54	$ 19.833,42	$ 23.800,10	$ 28.113,87	$ 32.799,51	$ 37.883,44
Material de limpieza		$ 1.900,00	$ 2.024,07	$ 2.156,87	$ 2.342,18	$ 2.637,82	$ 2.971,60	$ 3.348,53	$ 3.576,91	$ 4.032,83	$ 4.548,10
Mantenimiento construcciones		$ 3.000,00	$ 3.135,90	$ 3.278,92	$ 3.429,48	$ 3.588,02	$ 3.754,98	$ 3.930,88	$ 4.116,23	$ 4.311,59	$ 4.517,55
Imprevistos		$ 2.400,00	$ 2.753,10	$ 3.135,51	$ 3.854,89	$ 4.857,16	$ 5.950,02	$ 7.140,03	$ 8.434,16	$ 9.839,85	$ 11.365,03
Utilidad operacional		**$ 19.708,24**	**$ 22.109,76**	**$ 32.176,02**	**$ 61.303,35**	**$ 99.953,31**	**$ 98.063,70**	**$ 118.372,29**	**$ 139.707,19**	**$ 163.167,35**	**$ 185.906,88**
(-) Gasto Interés											
(-) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad gravable		**$ 749,35**	**$ 3.149,87**	**$ 13.215,13**	**$ 42.341,46**	**$ 80.990,42**	**$ 83.499,81**	**$ 103.807,40**	**$ 125.141,30**	**$ 148.600,46**	**$ 171.338,99**
(-) 15% utilidad trabajadores		$ 112,40	$ 472,48	$ 1.982,27	$ 6.351,22	$ 12.148,56	$ 12.524,97	$ 15.571,11	$ 18.771,20	$ 22.290,07	$ 25.700,85
Utilidad luego de repartición a trabajadores		**$ 636,94**	**$ 2.677,39**	**$ 11.232,86**	**$ 35.990,24**	**$ 68.841,86**	**$ 70.974,84**	**$ 88.236,29**	**$ 106.370,11**	**$ 126.310,39**	**$ 145.638,14**
(-) Impuesto a la renta		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 17.743,71	$ 22.059,07	$ 26.592,53	$ 31.577,60	$ 36.409,53
Utilidad neta		$ 636,94	$ 2.677,39	$ 11.232,86	$ 35.990,24	$ 68.841,86	$ 53.231,13	$ 66.177,21	$ 79.777,58	$ 94.732,79	$ 109.228,60
(+) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad después de impuestos		**$ 19.595,83**	**$ 21.637,28**	**$ 30.193,75**	**$ 54.952,13**	**$ 87.804,75**	**$ 67.795,02**	**$ 80.742,10**	**$ 94.343,47**	**$ 109.299,68**	**$ 123.796,49**
Inversiones	$ 278.939,32										
Activo Fijo	$ 254.492,64										
Activo Intangible	$ 2.000,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00					
Capital de Trabajo	$ 22.446,68										
Inversiones en reposición de activos por uso				$ 11.696,95		$ 40.000,00	$ 22.567,81			$ 26.125,06	
Préstamo											
Amortización de deuda											
Flujo de caja neto		$ 19.195,83	$ 21.237,28	$ 18.096,80	$ 54.552,13	$ 47.404,75	$ 45.227,21	$ 80.742,10	$ 94.343,47	$ 83.174,62	$ 123.796,49

Valor Actual Neto	$ 11.723,85
TIR	12%
Tasa de descuento	11,0%

Fuente: Proyección de ingresos, costos e inversiones necesarias para la implementación

Elaboración: Jorge Rodríguez

Cuadro 30:FLUJOS DE EFECTIVO PROYECTADOS APLICANDO TASA DE CRECIMIENTO DE INGRESOS DEL 4 POR CIENTO ANUAL

Período: 2013 - 2022

(En dólares)

Ocupación Estimada		22%	24%	26%	30%	34%	38%	42%	46%	50%	54%
Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		$ 160.000,00	$ 183.540,00	$ 209.034,00	$ 256.992,75	$ 305.821,37	$ 358.890,38	$ 416.501,73	$ 478.976,98	$ 546.658,51	$ 619.910,76
Ingresos por venta de activos						$ 20.000,00					
(-) Costos Totales		$ 140.291,76	$ 161.430,24	$ 176.857,98	$ 195.689,40	$ 216.873,31	$ 241.937,71	$ 268.379,32	$ 297.619,62	$ 328.825,32	$ 365.124,90
Costos Directos											
Mano de obra (producción)		$ 57.206,93	$ 65.953,73	$ 72.549,10	$ 79.804,01	$ 87.784,41	$ 96.562,85	$ 106.219,14	$ 116.841,05	$ 128.525,16	$ 141.377,67
Alimentación		$ 9.500,00	$ 10.120,35	$ 10.784,33	$ 11.710,89	$ 13.189,12	$ 14.858,00	$ 16.742,64	$ 18.871,50	$ 21.276,88	$ 23.995,41
Mantenimiento vehículo		$ 1.793,63	$ 2.595,28	$ 2.481,40	$ 2.702,53	$ 1.966,34	$ 2.925,86	$ 2.863,75	$ 3.163,43	$ 2.362,88	$ 3.480,91
Costos Indirectos											
Mano de obra (administración)		$ 52.661,20	$ 61.667,32	$ 67.834,05	$ 74.617,46	$ 82.079,20	$ 90.287,12	$ 99.315,84	$ 109.247,42	$ 120.172,16	$ 132.189,38
Servicios básicos		$ 2.730,00	$ 2.853,67	$ 2.983,82	$ 3.120,83	$ 3.265,09	$ 3.417,03	$ 3.577,10	$ 3.745,77	$ 3.923,55	$ 4.110,97
Tasas y contribuciones		$ 500,00	$ 522,65	$ 546,49	$ 571,58	$ 598,00	$ 625,83	$ 3.930,88	$ 686,04	$ 718,60	$ 752,93
Suministros de oficina		$ 600,00	$ 627,18	$ 655,78	$ 685,90	$ 717,60	$ 751,00	$ 786,18	$ 823,25	$ 862,32	$ 903,51
Publicidad		$ 8.000,00	$ 9.177,00	$ 10.451,70	$ 12.849,64	$ 16.190,54	$ 19.833,42	$ 23.800,10	$ 28.113,87	$ 32.799,51	$ 37.883,44
Material de limpieza		$ 1.900,00	$ 2.024,07	$ 2.156,87	$ 2.342,18	$ 2.637,82	$ 2.971,60	$ 3.348,53	$ 3.576,91	$ 4.032,83	$ 4.548,10
Mantenimiento construcciones		$ 3.000,00	$ 3.135,90	$ 3.278,92	$ 3.429,48	$ 3.588,02	$ 3.754,98	$ 3.930,88	$ 4.116,23	$ 4.311,59	$ 4.517,55
Imprevistos		$ 2.400,00	$ 2.753,10	$ 3.135,51	$ 3.854,89	$ 4.857,16	$ 5.950,02	$ 7.140,03	$ 8.434,16	$ 9.839,85	$ 11.365,03
Utilidad operacional		**$ 19.708,24**	**$ 22.109,76**	**$ 32.176,02**	**$ 61.303,35**	**$ 108.948,06**	**$ 116.952,66**	**$ 148.122,41**	**$ 181.357,36**	**$ 217.833,20**	**$ 254.785,85**
(-) Gasto Interés											
(-) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad gravable		**$ 749,35**	**$ 3.149,87**	**$ 13.215,13**	**$ 42.341,46**	**$ 89.985,17**	**$ 102.388,77**	**$ 133.557,52**	**$ 166.791,47**	**$ 203.266,31**	**$ 240.217,96**
(-) 15% utilidad trabajadores		$ 112,40	$ 472,48	$ 1.982,27	$ 6.351,22	$ 13.497,78	$ 15.358,32	$ 20.033,63	$ 25.018,72	$ 30.489,95	$ 36.032,69
Utilidad luego de repartición a trabajadores		**$ 636,94**	**$ 2.677,39**	**$ 11.232,86**	**$ 35.990,24**	**$ 76.487,39**	**$ 87.030,46**	**$ 113.523,89**	**$ 141.772,75**	**$ 172.776,36**	**$ 204.185,27**
(-) Impuesto a la renta		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 21.757,61	$ 28.380,97	$ 35.443,19	$ 43.194,09	$ 51.046,32
Utilidad neta		$ 636,94	$ 2.677,39	$ 11.232,86	$ 35.990,24	$ 76.487,39	$ 65.272,84	$ 85.142,92	$ 106.329,56	$ 129.582,27	$ 153.138,95
(+) Depreciación		$ 18.958,89	$ 18.959,89	$ 18.960,89	$ 18.961,89	$ 18.962,89	$ 14.563,89	$ 14.564,89	$ 14.565,89	$ 14.566,89	$ 14.567,89
Utilidad después de impuestos		**$ 19.595,83**	**$ 21.637,28**	**$ 30.193,75**	**$ 54.952,13**	**$ 95.450,28**	**$ 79.836,73**	**$ 99.707,81**	**$ 120.895,45**	**$ 144.149,16**	**$ 167.706,84**
Inversiones	$ 278.939,32										
Activo Fijo	$ 254.492,64										
Activo Intangible	$ 2.000,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00	$ 400,00					
Capital de Trabajo	$ 22.446,68										
Inversiones en reposición de activos por uso				$ 11.696,95		$ 40.000,00	$ 22.567,81			$ 26.125,06	
Préstamo											
Amortización de deuda											
Flujo de caja neto		$ 19.195,83	$ 21.237,28	$ 18.096,80	$ 54.552,13	$ 55.050,28	$ 57.268,92	$ 99.707,81	$ 120.895,45	$ 118.024,10	$ 167.706,84

Valor Actual Neto	$ 66.426,47
TIR	15%
Tasa de descuento	11,0%

Fuente: Proyección de ingresos, costos e inversiones necesarias para la implementación

Elaboración: Jorge Rodríguez

5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- La aplicación de las herramientas de evaluación financiera a los flujos de efectivo proyectados, permite determinar la viabilidad financiera, incluso con la aplicación de políticas conservadoras como los niveles de ocupación en los 3 primeros años y su tasa de crecimiento durante el horizonte de evaluación. En todos los casos el VAN fue positivo y la TIR superior a la Tasa de Descuento, lo que significa que el proyecto es bastante atractivo.

- Los gastos en publicidad y las estrategias de mercado para dar a conocer el servicio, son de vital importancia para la permanencia del proyecto a mediano y largo plazo, ya que de esto depende que los niveles de ocupación aumenten en la medida que se han proyectado.

- El marco legal vigente promueve los emprendimientos en la industria turística, con exenciones de impuestos e incluso con la disponibilidad de créditos, en condiciones que permiten al empresario obtener resultados positivos, dedicándose a una actividad que aprovecha la riqueza natural del Ecuador, sin sobre explotarla y manteniendo el equilibrio ecológico.

- La localización del proyecto permitirá, no solo aprovechar una zona de belleza natural incomparable, sino que al valerse de mano de obra del sector, fomentará el desarrollo de una comunidad económicamente deprimida.

- El turismo en general y el ecológico en particular, es una actividad en crecimiento constante, tanto en el Ecuador como en el resto del mundo, como se ha analizado durante el desarrollo de este trabajo de investigación, donde el aumento constante en llegadas de turistas extranjeros como el turismo nacional, hacen que un emprendimiento de este tipo sea atractivo para cualquier inversionista.

- El proyecto “Isla Bonita” está direccionado a un tipo de turismo ecológico y de acercamiento a la naturaleza, el mismo que está en boga, con cada vez más personas interesadas en salir del ritmo ajetreado de las grandes ciudades como Quito y disfrutar de un contacto más cercano con el entorno natural.

- La cercanía de Quito, que es el lugar de origen de la mayoría de turistas nacionales que llegan a la provincia de Esmeraldas, acompañado del estado óptimo tanto de las carreteras como del aeropuerto de la ciudad de Esmeraldas, coadyuvan a que el mercado objetivo del proyecto crezca de manera sostenida.

- En el desarrollo de este trabajo de investigación se han utilizado supuestos conservadores, de tal manera que las proyecciones se ajusten más a la realidad, sin embargo existe muy poca información, sobre todo en lo referente a los flujos de turismo interno, por lo que las variaciones que sucedan a lo largo de la vida útil del proyecto, no afectarán la decisión que se adopte.

- Uno de los principales factores que puede repercutir en la calidad del servicio ofertado, es la falta de mano de obra calificada, por lo cual se deberá ofrecer capacitación periódica del personal en el sitio del proyecto o en la ciudad más cercana que es Esmeraldas.

- Otro de los riesgos para la calidad es la accesibilidad al emplazamiento del proyecto, especialmente en la temporada invernal, por lo que será motivo de análisis la posibilidad de realizar inversiones posteriores en adecuar estas vías de acceso.

5.2 RECOMENDACIONES

- El análisis de sensibilidad demuestra que los niveles de ocupación y su nivel de crecimiento a lo largo del horizonte del proyecto, afectan de manera definitiva la consecución de resultados positivos, es por esto que la gestión que se realice en publicidad será determinante para mantener niveles de ocupación crecientes.

- La convivencia y mutuo apoyo con las comunidades circundantes tendrá una importancia sobresaliente en el desarrollo de las actividades de la empresa, por lo que es imperativo establecer estrategias, que promuevan la colaboración con estas comunidades.

- La utilización de los medios de comunicación electrónicos como son las redes sociales serán de mucha importancia a la hora de dar a conocer los servicios ofertados, tanto como los otros medios detallados, tales como la publicidad

incluidas en estados de cuenta de las tarjetas de crédito y eventualmente el uso de medios como la radio y televisión.

- La calidad en el servicio, es un factor preponderante para alcanzar la fidelidad del cliente, que busca una experiencia que quiere repetir y debe ser cuidada con mucho celo, de tal manera que el nombre Isla Bonita se fije en la mente del turista, ya para volver, ya para recomendar.

- El Servicio Ecuatoriano de Capacitación Profesional (SECAP) cuenta con oficinas en la ciudad de Esmeraldas y dentro de su página web se establece la disponibilidad de capacitación en alimentación, gastronomía y turismo, lo que representa una buena posibilidad para la capacitación de mano de obra en el área de localización del proyecto.

BIBLIOGRAFÍA

1. BESLEY, E. (2009). ***Fundamentos de Administración Financiera.*** McGraw Hill. 12va. Edición.

2. CAÑADAS, L. (1983). ***El mapa bioclimático y ecológico del Ecuador.*** Quito: Ecuador. Editorial Asociados Cia. Ltda.

3. CEBALLOS, H. (1991). ***Tourism, ecotourism and protected areas.*** Eco-Tourism and Resorce Conservation. Vol. 1.

4. CEBALLOS, H. (1998). ***Ecoturismo Naturaleza y Desarrollo Sostenible.*** México DF: Editorial Trillas, S.A. de C.V.

5. CORPORACIÓN ECUATORIANA DE TURISMO /CETUR. (1993). ***Metodología para inventario de atractivos turísticos.*** Quito.

6. LEIVA, F. (1988). ***Nociones de Metodología de Investigación Científica.*** Quito: 3ra. Edición.

7. MILIO, I. (2004). ***Diseño y comercialización de productos Turísticos Locales y Regionales.*** Madrid: 1 ra. Edición.

8. NOVO, G. (1994). ***Diccionario General de Turismo.*** México: DIANA.

9. ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE TURISMO / OMT. (1998). ***Introducción al Turismo.*** Madrid: 1ra. Edición.

10. SAPAG, N. (2008). ***Preparación y evaluación de proyectos.*** McGraw Hill. 5ta. Edición.

11. VARIOS AUTORES PMRC. (1993). ***Plan de manejo de la Zem Atacames, Súa, Muisne, Guayaquil.*** 1ra. Edición.

12. ZAMORANO, F. (2002). Turismo Alternativo. México: 1ra. Edición.

13. [http://el.biz.yahoo.com/glosario/t.html]

14. [http://www.ambiente.gov.ec/ANMBIENTE/snap/snap]

15. [http://www.codeso.com]

16. [http://www.dlh.lahora.com.ec/.../atractivos2.jpg]

17. [http://www.ecuador.org/esp/clima.htm]

18. [http://www.fundecol.org/fundecol.php?c=201]
19. [http://www.goecuador.com/ecuador-maps]
20. [http://www.home.tiscalinet.ch/.../diapo/chachis.jpg]
21. [http://www.hoy.com.ec/libro6/placer/jo17.htm]
22. [http://www.interactive.net.ec/../chachis/cayapas.jpg]
23. [http://www.jatunsacha.org/galerias/galeria_congal.htm]
24. [http://www.udenor.gov.ec/m_proyectos/esmeraldas.htm]

ANEXOS

ANEXO 1

ENCUESTA

Sexo: F____ M____ Lugar de procedencia:_____

Edad: _____

En las siguientes preguntas marque con una X sus respuestas

1) ¿Con qué frecuencia visita éste balneario?

a. Una vez al año_____ b. Dos veces_____ c. Tres o más_____

d. Cada feriado_____

2) ¿Por qué razón visitó esta playa?

a. Paisaje_____ b. Relajación_____ c. Deporte_____

d. Referidos_____

3) ¿Cuál es el alojamiento de su preferencia?

a. Hotel_____ b. Hostería_____ c. Cabañas_____

d. Otros _____

4) ¿Ha visitado algún alojamiento ecoturístico?

1. Si_____ 2. No_____ 3. No contesta_____

5) Si su respuesta fue positiva, especifique cual y cómo le pareció dicho alojamiento

_____

_____

Un grupo de empresarios está ofreciendo un tipo de alojamiento ecoturístico novedoso, el cual brinda servicios de alojamiento, restaurante y recreación (deportes acuáticos, aventura y folclor), y cuyo enfoque sea lograr la armonía entre el hombre y la naturaleza.

6) ¿Estaría usted dispuesto a pagar por éste servicio $ 50,00, el cual incluye alojamiento, desayuno, cóctel de bienvenida, servicio a la habitación y uso de las instalaciones (área infantil, áreas verdes y la sala de entretenimiento)?

a. Si_____ b. No_____

c. ¿Por qué? _____

7) En orden de prioridad, tomando en cuenta 1 como el más atractivo y 5 como el menos atractivo ¿Cuál característica considera más importante al momento de alojarse?

a. Comodidad_____ b. Precio accesible _____

c. Cercanía a la ciudad_____ d. Higiene _____

e. Variedad de servicios (restaurante, tours y grupo folclórico) _____

8) ¿Le gustaría realizar alguna de las siguientes actividades durante su estadía?

a. Kayak mar y río_____ b. Caminatas guiadas reserva natural_____

c. Surfing_____ d. Sorkeling_____

e. Paseos fluviales_____

9) ¿Qué medios de comunicación le impacta más cuando se promociona un servicio turístico?

a. Televisión_____ b. Radio_____

c. Trípticos disponibles en agencias de viajes_____

d. Publicidad en estados de cuenta de tarjetas de crédito_____

e. Prensa escrita_____