ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANÍSTICAS Y ECONÓMICAS

"PROYECTO DE INVERSIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN DE UN RESORT ECOLÓGICO EN LA RUTA DEL SOL"

PROYECTO DE GRADUACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE

Economista con Mención en Gestión Empresarial
Especialización Finanzas
Ingeniero Comercial y Empresarial
Especialización Finanzas

Presentado por
Freddy William Landázuri Zambrano
Carlos Eduardo Mogrovejo Palacios

Guayaquil – Ecuador
2006

AGRADECIMIENTO

Deseo dejar asentado mi profundo y eterno agradecimiento a quienes creyeron en mí y me ofrecieron su mano para lograr este gran objetivo de mi vida, Ing. Marcos Velarde Toscazo (Ex vicerrector de la ESPOL) e Ing. Rafael Ríos Pintado (Profesor de Proyectos del ICHE).

Freddy W. Landázuri Z…!!

Mi sincero agradecimiento al Msc. Pedro Gando, Director del Proyecto por su valiosa asesoría; a Freddy Landázuri por su meritorio aporte en el desarrollo y culminación de este trabajo; a mis profesores por los conocimientos adquiridos, y a mis grandes amigos por la confianza y apoyo brindado.

Carlos Mogrovejo P.

DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico sólo a dos grandes seres, el primero por permitirme estar aquí, y el segundo la razón por la cual estoy aquí…….Dios y mi madre Angélica Zambrano.

Freddy W. Landázuri Z…!!

A Dios, a mis padres Carlos y Elvira, a mis queridas hermanas Beatriz y Mariana de quienes siempre he recibido sus consejos y apoyo incondicional en el transcurso de mis estudios.

Carlos Mogrovejo P.

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

Ing. Oscar Mendoza Macias
Decano del ICHE

Msc. Pedro Gando Cañarte
Director del Proyecto

Econ. Raúl Mantilla
Vocal Principal

Ing. Ricardo Cassis
Vocal Principal

DECLARACIÓN EXPRESA

"La responsabilidad por los hechos, ideas y doctrinas expuestos en este Proyecto de Graduación, nos corresponden exclusivamente; y, el patrimonio intelectual del mismo a la ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL"

Freddy W. Landázuri Z. Carlos E. Mogrovejo P.

CIB-ESPOL

RESUMEN EJECUTIVO

El presente proyecto tiene por objetivo impulsar el crecimiento de la Actividad Ecoturística en la Ruta del Sol, mediante la oferta de Servicios de Hospedaje Tipo Ecológico dirigido a los turistas extranjeros y nacionales de estrato económico medio-alto y alto que buscan nuevas alternativas de diversión saludable.

Este Resort Ecológico denominado “Bahía Aventura” se encuentra localizado al pie del mar, al noroeste de la Provincia del Guayas km. 68 de la vía Santa Elena – Manta en el perímetro de la población conocida como San José dentro de la denominada Ruta del Sol del Ecuador. Será construido sobre una superficie de cuatro hectáreas y contará con los siguientes servicios: ocho cabañas para hospedaje tipo ecológico, restaurant, bar, sauna spa, gimnasio, salón para conferencias, planificación de tours ecoturísticos a sitios de gran atractivo natural como Isla de La Plata, Parque Nacional Machalilla, Cordillera Chongón Colonche, entre otros. Adicionalmente debido a su enfoque, el proyecto contempla la realización de actividades de preservación ambiental como reciclaje de desechos, reforestación y tratamiento de aguas servidas.

De acuerdo con el Estudio de Mercado, se espera atender una demanda de 10,143 turistas en el primer año de operaciones, con un

crecimiento promedio del 4.3% anual para los siguientes diez años. Con la venta de hospedaje y otros servicios turísticos, se prevé que los ingresos asciendan a $1,010,191 de dólares al inicio de las actividades, y de ahí en adelante se pronostica que éstos crecerán a un ritmo promedio del 8.9% anual. Luego de la deducción total de los costos incurridos, la utilidad neta proyectada para el primer año será de $214,309 dólares demostrando un comportamiento ascendente durante los próximos años.

Para la ejecución del proyecto se requiere una inversión total de $1,044,430 dólares americanos, mismo que incluye el costo de la obra civil y los demás activos necesarios para la operación, entre los cuales consta el capital de trabajo para los gastos corrientes estimado en $48,669 dólares. El financiamiento de la inversión se realizará con el aporte del 60% de los accionistas fundadores y el 40% restante, será capitalizado mediante deuda directa con la Corporación Financiera Nacional (CFN) a un costo del 12% anual por el plazo de diez años. Los resultados obtenidos del análisis financiero demuestran que el proyecto generara una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 41.47%, equivalente a un Valor Actual Neto (VAN) de $388,668 dólares americanos considerando el criterio del Costo del Capital Ponderado que asciende al 20.21%. Con estos resultados se estima que en nueva años se habrá recuperado el capital invertido se en su totalidad, demostrando así la idoneidad de realizar la inversión.

INDICE GENERAL

CAPÍTULO No. 1 : INFORMACIÓN GENERAL DEL TURISMO EN ECUADOR

1.1 INTRODUCCIÓN 28

1.1.1 Antecedentes del Desarrollo Turístico 28

1.1.2 Actividad Ecoturística en el País 30

1.2 IMPORTANCIA EN LA ECONOMÍA ECUATORIANA 32

1.2.1 Indicadores Económicos 32

1.2.2 Indicadores Sociales 38

1.3 MARCO LEGAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA 41

1.3.1 Organismos Reguladores 41

1.3.2 Normas de la Actividad Ecoturística 41

CAPÍTULO No. 2 : ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO

2.1 ESTUDIO DEL MERCADO TURÍSTICO 48

2.1.1 Aspectos Técnicos 48

2.1.2 Resultados Obtenidos 53

2.2 EVALUACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO 81

2.2.1 Composición de la Demanda 81

2.2.2 Composición de la Oferta 87

CAPÍTULO No. 3 : PLAN DE MERCADEO

3.1 PLANEACIÓN ESTRATÉGICA 89

3.1.1 Visión, Misión y Objetivos 89

3.1.2 Análisis FODA del proyecto 90

3.1.3 Estructura Organizacional 93

3.1.4 Mercado Objetivo del Proyecto 96

3.1.5 Estructura de Mercado 102

3.1.6 Posicionamiento en el Mercado 112
3.2 PLANEACIÓN OPERATIVA 113
3.2.1 Marketing Mix 113

CAPÍTULO No. 4 : ESTUDIO TÉCNICO DEL PROYECTO
4.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO 127
4.1.1 Metodología de Evaluación 127
4.1.2 Sitio Seleccionado y Características del mismo 129
4.2 TAMAÑO DEL PROYECTO 132
4.2.1 Espacio Requerido y Áreas a Implementarse 132
4.2.2 Especificaciones Técnicas de las Áreas 133

CAPÍTULO No. 5 : ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
5.1 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL 146
5.1.1 Importancia del Estudio de Impacto Ambiental 147
5.2 ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES ACTUALES DEL SITIO SELECCIONADO PARA EL PROYECTO (LÍNEA BASE) 147
5.2.1 Características Geográficas 147
5.2.2 Características Climáticas 155
5.2.3 Características Edáficas 162
5.2.4 Características de Flora y Fauna 165
5.2.5 Características Sociales 172
5.2.6 Características Económicas 182
5.3 ACTIVIDADES A EJECUTARSE DURANTE LA OPERACIÓN DEL PROYECTO 192
5.3.1 Programa para Reciclaje de Desechos Sólidos 193
5.3.2 Programa de Reforestación 196
5.3.3 Programa para Manejo de Aguas Servidas 197
5.4 ÁMBITO DE ESTUDIO Y METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN 198
5.4.1 Ámbito de Estudio 198

5.4.2 Metodología de Evaluación 198
5.5 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES ESPERADOS 201
5.5.1 Identificación de Impactos 201
5.6 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS ENCONTRADOS Y CRITERIO DE DECISIÓN 206
5.6.1 Análisis Cuantitativo 206
5.6.2 Análisis Gráfico 210
5.6.3 Criterio de Decisión 213
5.7 MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS 215

CAPÍTULO No. 6 : ANÁLISIS ECONÓMICO
6.1 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN, CAPITAL DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO REQUERIDO 217
6.1.1 Inversiones 217
6.1.2 Capital de Operación 224
6.1.3 Financiamiento 225
6.2 PRESUPUESTOS DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS 227
6.2.1 Presupuesto de Ingresos 227
6.2.2 Presupuesto de Costos 231
6.2.3 Presupuesto de Gastos 232
6.3 PROYECCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS 239
6.3.1 Balance General 239
6.3.2 Estado de Pérdidas y Ganancias 241
6.3.3 Estado de Flujo de Efectivo 243

CAPÍTULO No. 7 : ANÁLISIS FINANCIERO
7.1 METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN Y CRITERIOS DE DECISIÓN 245
7.1.1 Estimación de la Tasa de Descuento Apropiada 245
7.1.2 Método de la Tasa Interna de Retorno 251

7.1.3 Método del Valor Actual Neto 252
7.1.4 Método del Periodo de Recuperación 253
7.2 CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE RELEVANCIA 254
7.2.1 Análisis de Punto de Equilibrio 254
7.2.2 Análisis de Razones Financieras 256
7.2.3 Análisis de Sensibilidad 260

CAPÍTULO No. 8 : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
8.1 CONCLUSIÓN 264
8.2 RECOMENDACIÓN 264

GLOSARIO 265
BIBLIOGRAFÍA 270
ANEXOS
MAPAS
PLANOS

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA # 1.1 Consumo del Sector Turístico 34

TABLA # 1.2 Exportaciones de Bienes y Servicios 37

TABLA # 1.3 Áreas Beneficiadas con el Turismo 2004 39

TABLA # 2.1 Flujo del Turismo Nacional por trimestre, región y tipo de viaje 83

TABLA # 2.2 Disponibilidad de Plazas Cama de los establecimientos con características ecológicas 88

TABLA # 3.1 Gasto Medio de los turistas que visitan la Ruta del sol 98

TABLA # 3.2 Nicho de Mercado existente en el Sector Ecoturístico de la Ruta del Sol 100

TABLA # 3.3 Proyección de la Demanda del Proyecto 101

TABLA # 3.4 Precios de Hospedaje Ecológico en la Ruta del Sol 108

TABLA # 3.5 Precios de los Servicios a ofrecer en el resort 121

TABLA # 4.1 Criterios de Decisión empleados en la Localización del Proyecto 129

TABLA # 5.1 Comunidades de la Parroquia Manglaralto 149

TABLA # 5.2 Sistema Hídrico de la Parroquia Manglaralto 152

TABLA # 5.3 Aves Acuáticas en la Península 171

TABLA # 5.4 Principales Características de la Actividad Pesquera 187

TABLA # 5.5 Características del Viaje desde Guayaquil a los distintos Puntos 191

TABLA # 5.6 Listado para Evaluar la Magnitud e Importancia de las acciones sobre los factores 200

TABLA # 5.7 Matriz de Leopold para la Identificación y Valoración de Impactos 201

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO # 1.1 Producto Interno Bruto Turístico y participación frente al PIB 33

GRÁFICO # 1.2 Estructura del Consumo del Sector Turístico 2004 35

GRÁFICO # 1.3 Consumo del Sector Turístico y participación frente al PIB 36

GRÁFICO # 1.4 Balanza del Sector Turístico 38

GRÁFICO # 2.1 Procedencia del Turismo Nacional que visita la Ruta del Sol 54

GRÁFICO # 2.2 Composición del Turismo Nacional que visita la Ruta del Sol 55

GRÁFICO # 2.3 Rango de Edad del Turista Nacional que visita la Ruta del Sol 55

GRÁFICO # 2.4 Ingreso Medio Mensual del Turista Nacional que visita la Ruta del Sol 56

GRÁFICO # 2.5 Número de Veces que el Turista Nacional visita la Ruta del Sol 57

GRÁFICO # 2.6 Tiempo que el Turista Nacional permanece cuando visita la Ruta del Sol 58

GRÁFICO # 2.7 Tipo de Compañía que el Turista Nacional prefiere cuando visita la Ruta del Sol 58

GRÁFICO # 2.8 Medios a través del cual el Turista Nacional obtuvo

información de la Ruta del Sol 59
GRÁFICO # 2.9 Preferencia del Turista Nacional al momento de hospedarse en la Ruta del Sol 60
GRÁFICO # 2.10 Percepción del Turista Nacional respecto al servicio de hospedaje 61
GRÁFICO # 2.11 Porcentaje del Turismo Nacional interesado en hospedaje ecológico 62
GRÁFICO # 2.12 Disponibilidad del Turismo Nacional en comprar un paquete ecoturístico 62
GRÁFICO # 2.13 Preferencia del Turista Nacional al seleccionar un paquete ecológico 63
GRÁFICO # 2.14 Actividades Ecológicas que el Turista Nacional preferiría en un resort ecológico 64
GRÁFICO # 2.15 Actividades Acuáticas que el Turista Nacional preferiría en un resort ecológico 65
GRÁFICO # 2.16 Actividades de Relax que el Turista Nacional preferiría en un resort ecológico 66
GRÁFICO # 2.17 Actividades de Entretenimiento preferidas por el Turista Nacional 66
GRÁFICO # 2.18 Procedencia del Turismo Extranjero que visita la Ruta del Sol 67
GRÁFICO # 2.19 Composición del Turismo Extranjero que visita la Ruta del Sol 68

GRÁFICO # 2.20 Rango de Edad del Turista Extranjero que visita la Ruta del Sol 69
GRÁFICO # 2.21 Ingreso Medio Mensual del Turista Extranjero que visita la Ruta del Sol 70
GRÁFICO # 2.22 Número de Veces que el Turista Extranjero visita la Ruta del Sol 71
GRÁFICO # 2.23 Tiempo que el Turista Extranjero permanece cuando visita la Ruta del Sol 72
GRÁFICO # 2.24 Tipo de Compañía que el Turista Extranjero prefiere cuando visita la Ruta del Sol 72
GRÁFICO # 2.25 Medios a través del cual el Turista Extranjero obtuvo información de la Ruta del Sol 73
GRÁFICO # 2.26 Preferencia del Turista Extranjero al momento de hospedarse en la Ruta del Sol 74
GRÁFICO # 2.27 Percepción del Turista Extranjero respecto al servicio de hospedaje 75
GRÁFICO # 2.28 Porcentaje del Turismo Extranjero interesado en hospedaje ecológico 76
GRÁFICO # 2.29 Disponibilidad del Turismo Extranjero en comprar un paquete ecoturístico 76
GRÁFICO # 2.30 Preferencia del Turista Extranjero al seleccionar un paquete ecológico 77
GRÁFICO # 2.31 Actividades Ecológicas que el Turista Extranjero preferiría

en un resort ecológico 78
GRÁFICO # 2.32 Actividades Acuáticas que el Turista Extranjero preferiría en un resort ecológico 79
GRÁFICO # 2.33 Actividades de Relax que el Turista Extranjero preferiría en un resort ecológico 79
GRÁFICO # 2.34 Actividades de Entretenimiento preferidas por el Turista Extranjero 80
GRÁFICO # 2.35 Comportamiento Anual del Flujo Turístico Nacional 84
GRÁFICO # 2.36 Comportamiento Anual del Flujo de Turistas Extranjeros 86
GRÁFICO # 3.1 Ranking de la Principales Hosterías Ecológicas en base a la capacidad de plazas cama 106
GRÁFICO # 5.1 Temperatura Media del Aire y el Mar en la zona de Manglaralto 157
GRÁFICO # 5.2 Velocidad Media del Aire en la zona de Manglaralto 159
GRÁFICO # 5.3 Comportamiento de la Heliofanía en la zona de Manglaralto 161
GRÁFICO # 5.4 Porcentaje de Viviendas con Abastecimiento de Agua en Manglaralto 177
GRÁFICO # 5.5 Porcentaje de Viviendas con Energía Eléctrica en Manglaralto 178
GRÁFICO # 5.6 Porcentaje de Viviendas con Telefonía Fija en Manglaralto 179
GRÁFICO # 5.7 Porcentaje de Viviendas con Alcantarillado en

Manglaralto 180

GRÁFICO # 5.8 Porcentaje de Viviendas con Eliminación de Basura en Manglaralto 182

GRÁFICO # 5.9 Composición de la PEA por Sector Económico en Manglaralto 184

GRÁFICO # 5.10 Puertos Pesqueros existentes en Manglaralto 186

GRÁFICO # 5.11 Análisis de los Efectos Causados en la Fase Pre-operativa del Proyecto 211

GRÁFICO # 5.12 Análisis de los Efectos Causados en la Fase Operativa del Proyecto 212

GRÁFICO # 5.13 Análisis de los Efectos Causados en la Fase de Abandono del Proyecto 213

GRÁFICO # 5.14 Análisis del Impacto Ambiental causado por la Ejecución del Proyecto 214

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO # 1.1 Norma Técnica para Hoteles, Resorts o Complejos Vacacionales

ANEXO # 1.2 Solicitud de Registro

ANEXO # 2.1 Metodología empleada en la Estimación de la Muestra

ANEXO # 2.2 Encuesta de Mercado Ecoturístico en español

ANEXO # 2.3 Encuesta de Mercado Ecoturístico en ingles

ANEXO # 2.4 Características del Turismo Nacional halladas en el Estudio de Mercado

ANEXO # 2.5 Características del Turismo Extranjero halladas en el Estudio de Mercado

ANEXO # 2.6 Comprobación de la Hipótesis Planteada en el Estudio de Mercado

ANEXO # 2.7 Flujo del Turismo Nacional por principales ciudades, regiones, tipo de viaje y edad

ANEXO # 2.8 Arribos del Turismo Receptor y Salidas del Turismo Emisor

ANEXO # 2.9 Evolución de los Principales Indicadores de Turismo

ANEXO # 2.10 Principales establecimientos que ofrecen Hospedaje en la Ruta del Sol

ANEXO # 2.11 Principales establecimientos que ofrecen Hospedaje con Característica Ecológica en la Ruta del Sol

ANEXO # 3.1 Estructura Organizacional del Proyecto

ANEXO # 3.2 Estimación de la Demanda Potencial del Turismo Nacional

ANEXO # 3.3 Estimación de la Demanda Potencial del Turismo Extranjero

ANEXO # 3.4 Cálculo de la Capacidad Instalada y Utilizada del Proyecto

ANEXO # 3.5 Guías Especializados disponibles en la Ruta del Sol

ANEXO # 3.6 Principales Características del turista que visita la Ruta del Sol

ANEXO # 3.7 Paquetes Ecoturísticos ofrecidos a los turistas

ANEXO # 3.8 Canales de Distribución del Proyecto

ANEXO # 4.1 Presupuesto General Estimado en la Obra Civil

ANEXO # 4.2 Costos Proyectados en la edificación de Cabañas con Habitaciones Simples

ANEXO # 4.3 Costos Proyectados en la edificación de Cabañas con Habitaciones Dobles

ANEXO # 4.4 Costos Proyectados en la edificación de Cabañas con Habitaciones Triples

ANEXO # 4.5 Costos Proyectados en la edificación de Cabañas Familiares

ANEXO # 4.6 Costos Proyectados en la edificación de Cabaña Administrativa

ANEXO # 4.7 Costos Proyectados en la edificación del Bar – Restaurant

ANEXO # 4.8 Costos Proyectados en la edificación de Sala de Convenciones

ANEXO # 4.9 Costos Proyectados en la edificación del Sauna - Spa

ANEXO # 4.10 Costos Proyectados en la edificación del Vivero - Huerto, Torre de Vigilancia y Torre Salvavidas

ANEXO # 4.11 Costos Proyectados en la edificación de Obras Recreacionales

ANEXO # 4.12 Costos Proyectados en la edificación de Piscina y Obras Complementarias

ANEXO # 4.13 Costos Proyectados en la edificación de Cabaña para Personal

ANEXO # 4.14 Costos Proyectados en la edificación de Cabaña para Guardianía

ANEXO # 4.15 Costos Proyectados en la edificación de Bodega para Reciclaje de Basura

ANEXO # 4.16 Costos Proyectados en la edificación de Taller Mecánico y Bodega

ANEXO # 4.17 Costos Proyectados en la edificación de Cisterna y su Cuarto de Máquinas

ANEXO # 4.18 Costos Proyectados para la edificación de Muro de Contención, Acceso y Cuarto de Transformadores

ANEXO # 4.19 Costos Proyectados en Obras y Equipos Complementarios en general

ANEXO # 5.1 Característica General Climática en la zona de Manglaralto

ANEXO # 5.2 Característica General de la Población de Manglaralto

ANEXO # 5.3 Característica General del Nivel de Instrucción en Manglaralto

ANEXO # 5.4 Característica General de los Servicios de Salud en Manglaralto

ANEXO # 5.5 Característica General de las Viviendas en Manglaralto

ANEXO # 5.6 Características Específicas de los Tipos de Viviendas en Manglaralto

ANEXO # 5.7 Característica General de la Población Económicamente Activa de Manglaralto

ANEXO # 5.8 Identificación de los Impactos sobre los Factores Ambientales de la Fase Pre-Operativa

ANEXO # 5.9 Identificación de los Impactos sobre los Factores Ambientales de la Fase Operativa

ANEXO # 5.10 Identificación de los Impactos sobre los Factores Ambientales de la Fase de Abandono

ANEXO # 5.11 Matriz de Leopold correspondiente a la Fase Pre-Operativa del Proyecto

ANEXO # 5.12 Matriz de Leopold correspondiente a la Fase Operativa del Proyecto

ANEXO # 5.13 Matriz de Leopold correspondiente a la Fase de Abandono del Proyecto

ANEXO # 6.1 Ingresos Proyectados por Venta de Hospedaje

ANEXO # 6.2 Ingresos Proyectados por Venta de Paquetes Ecoturísticos

ANEXO # 6.3 Ingresos Proyectados por Venta de Servicios Adicionales

ANEXO # 6.4 Muebles y Enseres requeridos para la operación

ANEXO # 6.5 Equipos y Vehículos requeridos para la operación

ANEXO # 6.6 Depreciación y Amortización de Activos Fijos y Diferidos

ANEXO # 6.7 Depreciación y Amortización Acumulada de Activos Fijos y Diferidos

ANEXO # 6.8 Valor en Libros de Activos Fijos y Diferidos

ANEXO # 6.9 Remuneración de Colaboradores por área

ANEXO # 6.10 Costo de Producción de los servicios

ANEXO # 6.11 Presupuesto de Gastos Administrativos

ANEXO # 6.12 Presupuesto para Gastos de Ventas

ANEXO # 6.13 Presupuesto de Gastos para Programa de Manejo Medioambiental

ANEXO # 6.14 Capital de Trabajo Estimado para la operación

ANEXO # 6.15 Inversión Inicial de Activos y Reinversión requerida durante el periodo de operación

ANEXO # 6.16 Estructura del Capital y Financiamiento

ANEXO # 6.17 Amortización del Crédito Bancario

ANEXO # 6.18 Balance General Proyectado

ANEXO # 6.19 Estado de Perdidas y Ganancias Proyectado

ANEXO # 6.20 Flujo de Caja Neto Proyectado

ANEXO # 7.1 Estimación del Costo de Capital y Costo de Capital Ponderado del Proyecto

ANEXO # 7.2 Métodos de Evaluación y Criterios de Decisión Financiera

ANEXO # 7.3 Análisis de Punto de Equilibrio

ANEXO # 7.4 Razones Financieras

ANEXO # 7.5 Análisis de Sensibilidad

ÍNDICE DE MAPAS

MAPA # 4.1 Ubicación del Proyecto en la Ruta del Sol
MAPA # 4.2 Vista General de las Áreas del Resort
MAPA # 5.1 Orografía y Topografía del Sitio de Interés
MAPA # 5.2 Mapa de Isotermas del Sitio de Interés
MAPA # 5.3 Mapa de Isoyetas del Sitio de Interés
MAPA # 5.4 Flora y Cultivos Existentes en el Sitio de Interés
MAPA # 5.5 Bosque Protector y Ríos Existentes en el Sitio de Interés
MAPA # 5.6 Distribución de las Ballenas Jorobadas en la Costa Ecuatoriana

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO # 4.1 Implantación de Cabañas Simples
PLANO # 4.2 Vistas de Cabañas Simples
PLANO # 4.3 Implantación de Cabañas Dobles
PLANO # 4.4 Vistas de Cabañas Dobles
PLANO # 4.5 Implantación de Cabañas Triples
PLANO # 4.6 Vistas de Cabañas Triples
PLANO # 4.7 Implantación de Cabañas Familiares
PLANO # 4.8 Vistas de Cabañas Familiares
PLANO # 4.9 Implantación y Vistas de Área Administrativa
PLANO # 4.10 Implantación de Cabañas para Colaboradores
PLANO # 4.11 Vistas de Cabañas para Colaboradores
PLANO # 4.12 Implantación de Bar – Restaurant
PLANO # 4.13 Vistas de Bar – Restaurant
PLANO # 4.14 Implantación de Sauna – Spa
PLANO # 4.15 Vistas de Sauna – Spa
PLANO # 4.16 Implantación de Salón para Conferencias
PLANO # 4.17 Implantación de Cabañas para Guardianía
PLANO # 4.18 Implantación de Juegos Infantiles
PLANO # 4.19 Implantación de Juegos Hexagonales
PLANO # 4.20 Implantación de Juegos Triangulares
PLANO # 4.21 Implantación de Piscina
PLANO # 4.22 Implantación de Huerto Vivero
PLANO # 4.23 Implantación de Parqueo Vehicular

ABREVIATURAS

ASEC	Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CCh	Cordillera Chongón Colonche
CAPM	Capital Assets Pricing Model
CEDA	Centro Ecuatoriano de Derecho Ambiental
CETUR	Corporación Ecuatoriana de Turismo
CFN	Corporación Financiera Nacional
CLP	Cooperativa Libertad Peninsular
CONS	Consumo
CSE	Cantón Santa Elena
ECOTI	Encuesta de Consumo Turístico Interno de Hogares
EMBI	Emerging Markets Bond Index
EPAPSE	Estudio del Potencial Agroindustrial y Exportador de la Península de Santa Elena
EsIA	Estudio de Impacto Ambiental
ESPOL	Escuela Superior Politécnica del Litoral
FN	Fundación Natura
FODA	Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas
FPTM	Fondo de Promoción Turístico Mixto
IGES	Implementación y Gestión de Ecoturismo Sostenible
INAMHI	Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología

INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INEFAN	Instituto Ecuatoriano Forestal y Área Silvestre
INFOPLAN	Información para la Planificación Nacional
INOCAR	Instituto Oceanográfico de la Armada
IVA	Impuesto al Valor Agregado
MA	Ministerio de Ambiente
MSP	Ministerio de Salud Pública
PEA	Población Económicamente Activa
PIB	Producto Interno Bruto
PIBT	Producto Interno Bruto Turístico
PMg	Parroquia Manglaralto
PRC	Periodo de Recuperación de Capital
PSE	Península de Santa Elena
RUC	Registro Único de Contribuyente
SENPLADES	Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo
TIR	Tasa Interna de Retorno
TMAR	Tasa Mínima Atractiva de Retorno
VAN	Valor Actual Neto

CAPÍTULO No. 1

INFORMACIÓN GENERAL DEL TURISMO EN ECUADOR

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Antecedentes del Desarrollo Turístico

La actividad del turismo en el país se inició en la década de los cuarenta, cuando la aerolínea SEDTA de capital alemán empezó a brindar vuelos domésticos con el propósito de integrar a las principales ciudades del Ecuador; sin embargo, debido a la Segunda Guerra Mundial esta propuesta no prosperó. Pocos años después, ante la visión de nuevos inversionistas por integrar al Ecuador internacionalmente, la aerolínea PANAGRA inició sus operaciones brindando la oportunidad de promocionar al país a través de un paquete de veintiún días llamado “Circuito Interamericano de Panagra”, en la que se incluía paseos por las principales ciudades del país.

Ante los resultados positivos de éste proyecto, el Gobierno del Dr. Galo Plaza Lasso es el primero en iniciar la promoción del turismo ecuatoriano de manera oficial a través de la “Oficina de Turismo” que estaba adjunta a la Presidencia de la República, dando así el nacimiento a las primeras agencias de viajes como Ecuadorians Tour (1947), Metropolitan Touring (1950) y Turismundial (1956). En 1964 el Gobierno decidió reforzar la presencia del turismo con la creación de la Corporación Ecuatoriana de

Turismo (CETUR), la misma que establecía las estrategias de promoción internacional del turismo; sin embargo, en 1969 el sector privado retoma el protagonismo turístico y empieza a promocionar directamente a las Islas Galápagos en el exterior a través de la empresa Metropolitan Touring. El turismo ecuatoriano siguió consolidándose en el mercado internacional generando gran cantidad de divisas en beneficio del país, por tal razón el Gobierno del Arq. Sixto Durán Ballén ante la eminente importancia que este sector representaba en la economía, instaura en 1992 el Ministerio de Turismo y a la vez establece el marco legal necesario para su regularización.

En la actualidad el turismo ecuatoriano se ha enfocado especialmente en ofrecer al turista nacional y extranjero diferentes variedades de servicios de alto valor para sus gustos y preferencias. Una de las acciones que complementan este objetivo ha sido la apertura de las llamadas *"Oficinas Ecuador"*, las cuales tienen presencia en diferentes países del exterior y cuya labor primordial es mostrar al turista de América y Europa las diferentes alternativas turísticas que el Ecuador posee. Desde el 2004, en el país se está trabajando intensamente en un *Plan Integral de Marketing Turístico*, cuyo objetivo es posesionar la marca turística *"La Vida en Estado Puro"* mediante la participación del Ecuador en ferias nacionales e internacionales, la difusión de sus atractivos turísticos en medios de prensa escrita y televisiva, entre otros; estrategia con la cual se pretende incentivar el turismo

doméstico y extranjero. Esta campaña de Marketing Turístico es patrocinada por el sector público y privado mediante un *Fondo de Promoción Turístico Mixto (FPTM),* que fue constituido en el 2002 y que garantiza la promoción integral, sostenida y consistente para que el país sea considerado como destino turístico a nivel internacional. Como resultado de este proceso, los establecimientos, agencias y operadoras, están brindando nuevas y mejores opciones de servicios turísticos, en los que sobresale el Ecoturismo, el Turismo Cultural y el Turismo de Aventura como alternativas novedosas y de gran aceptación frente al turismo tradicional.

1.1.2 Actividad Ecoturística en el País

Debido a la favorable posición geográfica del Ecuador, la misma que comprende cordilleras, corrientes marinas y abundante flora y fauna, el país es considerado a nivel mundial como uno de los lugares más idóneos para el desarrollo del Turismo Ecológico o Ecoturismo, lo que le ha permitido formar parte del privilegiado grupo de los 17 países donde se encuentra la mayor biodiversidad del Planeta.[1] La mega diversidad de flora y fauna ecuatoriana consta de más de 3.000 orquídeas nativas, alrededor de 1.640 clases de aves, 4.500 especies de mariposas, 345 reptiles, 358 anfibios y más de 2.581 mamíferos, los mismos que viven en su mayoría dentro de las 26 áreas protegidas existentes en las cuatro regiones naturales.

[1] Website del Ministerio de Turismo del Ecuador

Desde sus inicios en 1991, la actividad ecoturística en el país se ha fundamentado en la explotación sustentable de los recursos naturales; por esta razón, el Ecoturismo como tal se ha convertido en los últimos años en una buena alternativa para los inversionistas, ya que representa una moderada inversión económica, un bajo riesgo y un alto rendimiento esperado. Se ha comprobado que las inversiones realizadas en este sector en particular, generan un efecto multiplicador social positivo, ya que permite una mejor redistribución de la riqueza (divisas que generan los turistas) mediante la creación de plazas de empleo directos e indirectos que en el mayor de los casos, beneficia a las comunidades aledañas en donde se realizan este tipo de proyectos.

Como consecuencia de los resultados efectivos y el significativo aporte económico que el Ecoturismo ha brindado al país, el Fondo Multilateral de Inversiones del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), desde el 2003 ha decidido promover la práctica óptima de Implementación y Gestión de Ecoturismo Sostenible (IGES) en el Ecuador, el cual se lleva a cabo como *Modelo de Certificación de Ecoturismo* para ser implementado en otros países, el mismo que permitirá reforzar y suscitar mayor conciencia sobre esta práctica. El objetivo del programa es aumentar la competitividad y el acceso al mercado de las pequeñas y medianas empresas especializadas en turismo sostenible, mejorar sus prácticas de gestión, protección ecológica y

apoyar el uso de normas de certificación uniformes en la zona. Otros de los países beneficiados con este programa son Belice, Costa Rica, Guatemala y Brasil.

1.2 IMPORTANCIA EN LA ECONOMÍA ECUATORIANA

1.2.1 Indicadores Económicos

1.2.1.1 Producto Interno Bruto Turístico

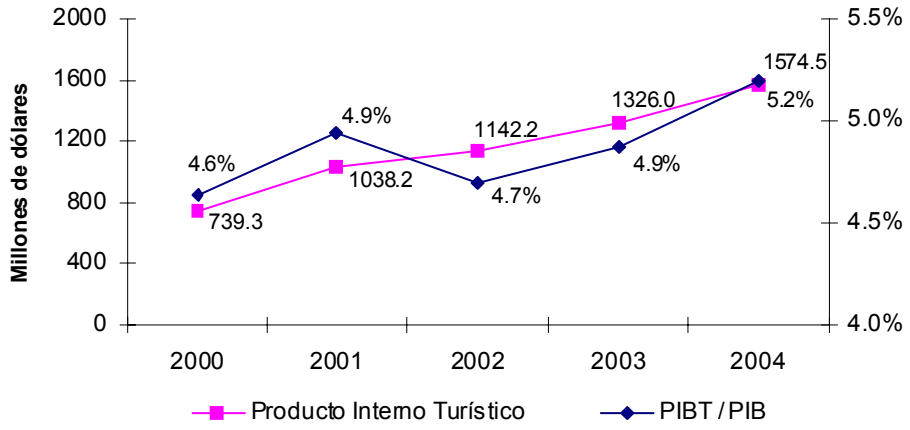
El Producto Interno Bruto Turístico (PIBT) es uno de los mejores indicadores económicos que muestra la importancia de esta actividad en la economía ecuatoriana. Este refleja el valor agregado de las industrias características, conexas y no específicas del turismo, así como los impuestos indirectos y el IVA sobre los servicios ofrecidos. Como se puede observar en el gráfico # 1.1, el PIBT en los últimos cinco años (2000 – 2004) ha mostrado un crecimiento considerable de $739.3 a $1,574.5 millones de dólares, lo que representa una variación promedio anual del 22.6% y una participación promedio en el Producto Interno Bruto (PIB) del 4.9% en el mismo periodo.[2]

El año 2004 fue el de mayor importancia, ya que el PIBT alcanzó la cifra récord de $1,574.5 millones de dólares, lo que le significó una participación del 5.2% frente al PIB nacional que mostró un crecimiento del

[2] Dirección General de Estudios, Cuentas Satélites del Turismo Ecuatoriano. Banco Central del Ecuador, 2004

6.9%, el mayor registrado en la última década[3]. Este indicador pone en evidencia la importancia y potencialidad que tiene el sector turístico en la economía para generar riqueza y redistribuir el ingreso.

Gráfico # 1.1 Producto Interno Bruto Turístico y Participación frente al PIB



Fuente: Cuentas Satélites del Turismo Ecuatoriano. BCE 2004
Elaboración: Los Autores

1.2.1.2 Consumo Turístico

Otra de las variables de importancia que permite medir la demanda del sector turístico es el Consumo. Ésta nos muestra la cantidad en dólares de todos los servicios adquiridos en cada uno de los segmentos que componen el turismo; es decir, el *turismo interno* (compras realizadas por turistas que residen en el país), turismo receptor (compras realizadas por turistas que no

[3] Cifras preliminares del PIB y PIBT estimadas por el Banco Central del Ecuador para el 2004

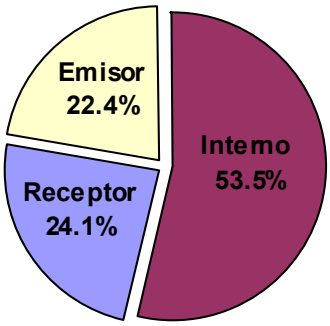
residen en el país) y turismo emisor (compras realizadas por turistas que residen en el país en el exterior). En los últimos cinco años, el consumo total del sector turismo ha tenido un crecimiento promedio anual del 18.8% y en este mismo periodo, el consumo interno es el que más ha aportado a este crecimiento, tal como lo indica la tabla # 1.1

TABLA # 1.1	CONSUMO DEL SECTOR TURISMO 1/ MILLONES DE DÓLARES				
Turismo \ Año	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**
Interno	691.1	1153.3	1295.9	1392.2	1645.3
Receptor	490.6	516.9	580.3	678.3	743.2
Emisor	404.7	453.6	485	622.1	689.6
Total	**1586.4**	**2123.8**	**2361.2**	**2692.6**	**3078.1**
(CONS/PIB)%	**10.0%**	**10.1%**	**9.7%**	**9.9%**	**10.2%**

Fuente: Ministerio de Turismo / Banco Central del Ecuador - Cuentas Satélites de Turismo
Elaboración: Los Autores
1/ Cifras Preliminares para el 2004

De acuerdo al gráfico # 1.2, sólo en el año 2004, el turismo interno representó el 53.5% del consumo total, el cual ascendió a $1,645.3 millones de dólares según cifras estimadas por el Ministerio de Turismo, le siguieron el turismo receptor y el turismo emisor con una participación del 24.1% y 22.4% respectivamente.

Gráfico # 1.2 Estructura del Consumo en el Sector Turístico 2004



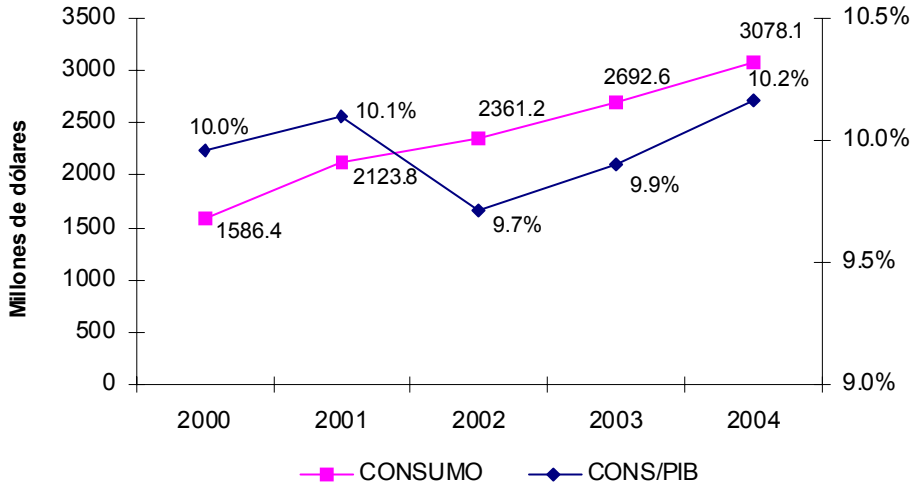
Fuente: Cuentas Satélites del Turismo Ecuatoriano. BCE 2004
Elaboración: Los Autores

Un estudio minucioso del sector[4], determinó que el multiplicador del turismo (indicador que cuantifica los efectos directos e indirectos de esta actividad sobre la economía) asciende a 2.75, lo que significa que por cada dólar de incremento en la demanda turística medida a través del consumo, se genera un aumento de $2.75 dólares en el Producto Interno Bruto del país.

Como muestra el gráfico # 1.3, la relación Consumo / PIB en el último quinquenio ha fluctuado entre el 9.7% y 10.2%, con un promedio anual del 10%; es decir, de cada dólar que se ha producido en el país durante los últimos cinco años, en promedio diez centavos tienen relación directa con el sector turístico.

[4] Marconi S. – Falconí J., Una Interpretación Mesoeconómica del Turismo en Ecuador. Banco Central del Ecuador, 2005

Gráfico # 1.3 Consumo del Sector Turismo y Participación frente al PIB



Fuente: Cuentas Satélites del Turismo Ecuatoriano. BCE 2004
Elaboración: Los Autores

1.2.1.3 Balanza Turística y Generación de Divisas

Analizando brevemente las cifras generadas por los productos de mayor exportación del país, podemos comprobar que si consideramos al turismo como otro producto más de exportación, las divisas que éste sector ha generado en los últimos años lo ubican dentro del tercer rubro de mayor importancia para el país, con una cifra que asciende a los $743 millones de dólares en el 2004, luego del petróleo y el banano que mostraron cifras de $3,899 y $1,023 millones de dólares respectivamente, tal como lo muestra la tabla # 1.2.

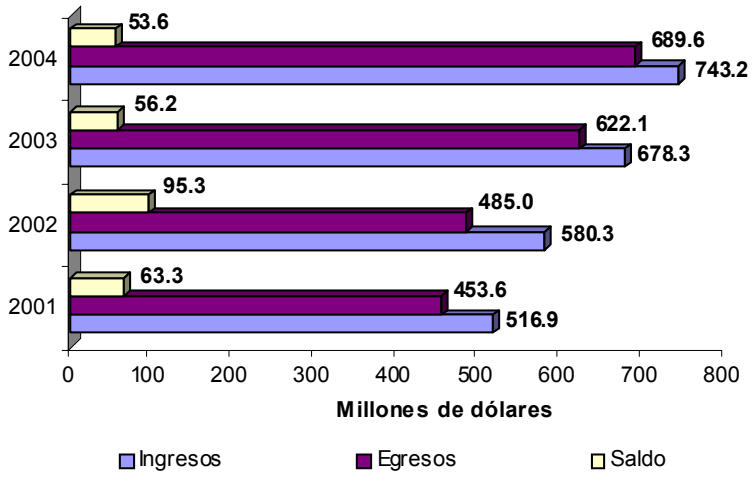
TABLA # 1.2	EXPORTACIONES DE BIENES Y SERVICIOS 1/ MILLONES DE DÓLARES					
Rubro	**2002**	**% Part.**	**2003**	**% Part.**	**2004**	**% Part.**
Petróleo Crudo	1,839	36.5%	2,372	39.3%	3,899	51.4%
Banano y Plátano	969	19.2%	1,099	18.2%	1,023	13.5%
Turismo	**580**	**11.5%**	**678**	**11.2%**	**743**	**9.8%**
Camarón	253	5.0%	276	4.6%	318	4.2%
Otros bienes	957	19.0%	1,202	19.9%	1,181	15.6%
Otros servicios	438	8.7%	411	6.8%	427	5.6%
Total	**5,036**	**100.0%**	6,038	**100.0%**	7,591	**100.0%**

Fuente: Banco Central del Ecuador - Boletin Estadístico Mensual 1836
Elaboración: Los Autores
1/ Cifras Estimadas para el 2004

Cabe resaltar que del total de divisas que generó el sector turismo en el 2004, aproximadamente el 60% fue creada por la actividad Ecoturística. Las divisas con las que aporta el sector turístico ciertamente han logrado que el saldo de la balanza turística se mantenga positiva en los últimos años; sin embargo, este aspecto no es del todo halagador ya que con excepción del año 2002, el saldo de la balanza muestra un comportamiento decreciente llegando a su punto más bajo en el 2004 con 53.6 millones de dólares; es decir, el gasto del turismo emisor mantiene un galopante aumento lo que se convierte en una señal de alerta desde la perspectiva de que el consumo del turismo emisor significa una importación de servicios para el país, y por lo tanto un egreso de divisas que merma la disponibilidad de financiamiento para la actividad productiva y económica nacional[5], tal como lo muestra el gráfico # 1.4.

[5] Salvador M., Una Perspectiva Económica del Turismo en la Provincia del Azuay. Corporación Cuencana de Turismo, 2004

Gráfico # 1.4 Balanza del Sector Turístico



Fuente: Cuentas Satélites del Turismo Ecuatoriano. BCE 2004
Elaboración: Los Autores

1.2.2 Indicadores Sociales

1.2.2.1 Generación de Empleo

Desde sus inicios, el sector turístico ha demostrado ser una fuente importante de empleo en la economía ecuatoriana. Este genera riqueza y brinda oportunidad laboral a todos los negocios y entidades que giran en su entorno como son Gobierno, Hoteles, Bares y Restaurantes, Aerolíneas, Operadores Turísticos, Pequeña Industria, e incluso Artesanías. La tabla # 1.3 permite observar en detalle las áreas más beneficiadas con esta actividad durante el 2004, corroborando así la información de que el turismo es uno de los sectores con mayor efecto multiplicador en la economía del país, ya que contribuye positivamente en la redistribución del ingreso a todos los niveles socioeconómicos.

TABLA # 1.3	AREAS MÁS BENEFICIADAS CON EL TURISMO 2004 (MILLONES DE DÓLARES)	
Area	**Beneficio**	**Porcentaje**
Gobierno-Impuestos	266.1	35.80%
Alimentos y Bebidas	89.2	12.00%
Alojamiento	78.8	10.60%
Aerolíneas	63.2	8.50%
Operadores Turísticos	55.7	7.50%
Artesanías y Peq. Industria	37.8	5.08%
Centros Comerciales	37.2	5.00%
Trasporte Local	33.4	4.50%
Construcción	29.7	4.00%
Agricultura y Ganadería	26.0	3.50%
Otros	14.9	2.00%
Bancos	11.1	1.50%
Propinas y Lustrabotas	0.1	0.02%
Total	**743.2**	**100.00%**

Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador
Elaboración: Los Autores

Según la Dra. Gladis Eljuri[6], en el 2004 el sector turístico generó aproximadamente 54,000 puestos de empleo directos a nivel nacional, y debido a que cada uno de estos produce en promedio tres empleos indirectos[7], el número total de plazas de trabajo que el turismo brindó al país ascendió aproximadamente a 162,000; es decir, aproximadamente el 4% de la Población Económicamente Activa (PEA) del país labora directa e indirectamente en la prestación de servicios turísticos.

[6] Exministra de Turismo del Ecuador 2004
[7] Estimación realizada por el Ministerio de Turismo

1.2.2.2 Desarrollo de Comunidades Rurales

Dentro de los sectores beneficiados por el auge turístico, a partir de 1991 las comunidades rurales de la costa, sierra y oriente ecuatoriano, han demostrado ser las más beneficiadas, sobre todo a través del turismo Ecológico o Ecoturismo. Esta actividad ofrece a los turistas la posibilidad de mantener un contacto directo con la flora y fauna en estado natural, además permite conocer la diversidad de culturas de los pueblos y comunidades de los sitios visitados durante los recorridos. El Ecoturismo ha permitido a los comuneros la oportunidad de crear sus propias microempresas, mejorando así su acceso a otras necesidades elementales como el empleo y el ingreso familiar, los servicios básicos como electricidad y comunicación, el intercambio cultural, entre otros.

El éxito de estas microempresas comunitarias se ha apoyado en el manejo responsable, eficiente y sustentable de los recursos naturales de la zona, evitando de esta manera el avance de la contaminación y la tala indiscriminada de los bosques, dando mayor plusvalía a las acciones de preservación. De acuerdo a un informe de la Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo del 2002[8], del total de ingresos generados por el sector ecoturístico, aproximadamente el 5% es desarrollada por las comunidades rurales y los organismos no gubernamentales de manera directa.

---

[8] Andrade Diego, Cuarto Congreso Internacional de Medio Ambiente. Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo, Quito 2002

1.3 MARCO LEGAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

1.3.1 Organismos Reguladores

De acuerdo al Art. 15 de la Ley de Turismo, el *Ministerio de Turismo* es el órgano rector que vela por el cumplimiento de las Políticas Nacionales de Turismo y Ecoturismo en el país. Éste es el encargado de establecer los objetivos y las directrices generales (normas técnicas) en las que se enmarcaran todas las actividades turísticas y ecoturísticas, además de la coordinación de actividades y acciones entre el estado y otras organizaciones de carácter público y privado, enfocados en la preservación de la naturaleza. Algunas de estas entidades son: Ministerio de Ambiente (MA), Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo (ASEC), Fundación Ecuatoriana de Estudios Ecológicos (ECOCIENCIA), Consejo Nacional de Desarrollo Sostenible (CNDS), Centro Ecuatoriano de Derecho Ambiental (CEDA), Fundación Natura (FN), entre otros.

1.3.2 Normas de la Actividad Ecoturística

El Art. 156 del Reglamento General de Actividades Turísticas, define el Ecoturismo como “toda actividad turística ejercida por personas naturales, jurídicas o comunidades legalmente reconocidas, previamente calificadas para tal efecto, a través de una serie determinada de actividades turísticas, en áreas naturales, que correspondan o no al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con el objeto de conocer la cultura de las comunidades locales

afincadas en ellas y la historia natural del ambiente que las rodea. Dichas actividades se ejercerán con las precauciones necesarias para no alterar la integridad de los ecosistemas ni la cultura local, y deberán generar oportunidades económicas que permitan la conservación de dichas áreas y el desarrollo de las comunidades locales, a través de un compromiso compartido entre las comunidades, las personas naturales o jurídicas privadas involucradas, los visitantes y el Estado".

Sobre la base de esta definición ministerial, éste proyecto de Resort Ecológico se enmarca dentro del Art. 31 de la sección VII del Reglamento antes mencionado, el mismo que establece que "Son considerados como Resort o Complejos Vacacionales todos los alojamientos ubicados fuera de los núcleos urbanos, cuya ubicación, instalaciones y servicios permitan a los clientes el disfrute de sus vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitando hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas por un precio determinado". Adicionalmente, la ley establece una serie de requisitos básicos que el proyecto debe cumplir para en base a esta calificación, determinar la respectiva categoría del resort, misma que puede ir desde la más económica (una estrella) hasta la más lujosa (cinco estrellas), dependiendo del número de servicios que se brinde (ver anexo # 1.1).

1.3.2.1 Requisitos Generales de Operación

Para que una persona natural o jurídica pueda ejercer actividades turísticas o ecoturísticas en el país, éste debe primeramente *registrarse en el Ministerio de Turismo* y luego obtener la *Licencia Anual de Funcionamiento* en la Cámara de Turismo que tenga la respectiva jurisdicción. Estos documentos permitirán ejercer legalmente la actividad turística o ecoturística conforme lo establece el Art. 141 del Reglamento General de Actividades Turísticas. La documentación exigida por el Ministerio de Turismo para el registro de una actividad turística o ecoturística en el país es la siguiente:

- Estudio de factibilidad técnico económico del proyecto.
- Planos arquitectónicos del proyecto.
- Copia certificada de la Escritura de Propiedad del inmueble donde se ejecutará el proyecto.
- Certificado actual del Registrador de la Propiedad, con el historial de 15 años.
- Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) en el que indique que la razón social o nombre del proyecto no se encuentre registrado en esa dependencia.
- Contrato de arrendamiento (en el caso de que le inmueble sea arrendado), debidamente inscrito en un Juzgado de Inquilinato.
- Registro Único de Contribuyente (RUC).

- Copia certificada de la Escritura de Constitución de la compañía, en caso de ser sociedad.
- Solicitud dirigida al Ministerio de Turismo, pidiendo la calificación del proyecto a desarrollarse y su posterior registro en caso de ser aprobada (ver anexo # 1.2).

1.3.2.2 Beneficios Especiales para la Actividad Ecoturística

Las personas naturales, jurídicas o comunidades legalmente reconocidas que desarrollan actividades de Ecoturismo, pueden optar por una *"Certificación Especial de Empresa de Ecoturismo"* de acuerdo al Art. 168 del Reglamento General de Actividades Turísticas. Esta certificación es emitida por el Ministerio de Turismo y se basa en un proceso de sostenibilidad, el cual es un mecanismo de evaluación diseñado como un marco que asegura que las actividades de turismo sostenible cumplen todas las normas ambientales, sociales y económicas respecto al manejo de los recursos naturales y culturales; y los respectivos impactos que éstos pueden causar.

A la certificación pueden optar establecimientos nuevos o existentes, la misma que se realizará en el momento de iniciar las actividades o al renovar la Licencia Anual de Funcionamiento, para cada uno de los respectivos casos. El cumplimiento de esta Certificación de Sostenibilidad,

no exime al establecimiento la obligación de adquirir el Registro de Operaciones ni la Licencia Anual de Funcionamiento, conforme lo establece la Ley. Las empresas turísticas naturales o jurídicas calificadas que obtienen esta certificación, se hacen acreedoras a beneficios especiales sobre el Impuesto a la Renta, Derechos Arancelarios y los Impuestos Prediales.

1.3.2.2.1 Impuesto a la Renta del Proyecto

Los proyectos calificados como de *Empresa de Ecoturismo de Primera Categoría*, según el artículo 24 de esta Ley, gozarán de la exoneración del pago del impuesto a la renta, sus anticipos y retenciones en la fuente por un período de diez años contados a partir de la notificación del inicio de operaciones que el beneficiario haga al Ministerio de Turismo. Los proyectos calificados como de *Segunda Categoría* gozarán de la misma exoneración por cinco años. Las exoneraciones del impuesto a la renta establecida en esta ley, no afectan el derecho que tienen los trabajadores en las utilidades de las sociedades.

1.3.2.2.2 Derechos Arancelarios

Las personas naturales, sociedades o empresas turísticas que cuenten con proyectos calificados como *Empresa de Ecoturismo*, previo el informe favorable del Ministerio de Turismo, tendrán derecho a la devolución de la totalidad del valor de los derechos arancelarios y adicionales, excepto

el impuesto al valor agregado (IVA), en la importación de naves aéreas, acuáticas, vehículos y automotores para el transporte o para servicio exclusivo de turistas nacionales o extranjeros, por un período de diez años para la primera categoría y cinco años para la segunda categoría. Este beneficio se concederá siempre y cuando no exista producción nacional, cuenten con licencia de funcionamiento vigente otorgada por el Ministerio de Turismo y se cumplan los requisitos del reglamento especial que se dicte sobre la materia.

Igual tratamiento tendrá las importaciones de equipos, materiales de construcción y decoración, maquinaria, activos de operación y otros instrumentos necesarios para la prestación de servicios turísticos determinados en la ley. Para gozar de este beneficio se requiere contar con la Licencia de Funcionamiento vigente otorgada por el Ministerio de Turismo y cumplir con los requisitos del reglamento especial que se dicte sobre la materia.

1.3.2.2.3 Impuestos Prediales

Las establecimientos Ecoturísticos que mantengan la certificación de *Empresa de Ecoturismo*, estarán exentos del pago de impuestos prediales urbanos o rústicos y sus adicionales, excepto los adicionales para Educación Elemental, para el Fondo Nacional de Medicina Rural, para la Construcción y

Equipamiento de Hospitales y para los Cuerpos de Bomberos, por un periodo de hasta 10 años para la primera categoría y 5 años para la segunda categoría, contados a partir de la fecha de inicio de la actividad. Los impuestos devengados hasta el inicio de las actividades dan derecho a crédito fiscal. A las categorías, por concepto de fomento turístico, les corresponden los siguientes porcentajes: primera categoría: 100% de beneficio y, segunda categoría: 50% de beneficio.

CAPÍTULO No. 2

ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO

2.1 ESTUDIO DEL MERCADO TURÍSTICO

En todo proyecto de inversión, se hace meritorio conocer a profundidad una serie de variables consideradas como "vitales" dentro del mercado al cual se espera atender. Estas permiten cuantificar la potencial demanda del negocio, así también los posibles gustos y preferencias de los compradores ante un determinado producto o servicio que se espera lanzar al mercado. Las técnicas estadísticas, son una de las herramientas de mayor uso para establecer el comportamiento de estas variables, por lo que a continuación se mostrará una de estas técnicas que nos permitirán conocer aún mejor las características del mercado turístico que visita la Ruta del Sol.

2.1.1 Aspectos Técnicos

2.1.1.1 Definición del Problema

Debido a la insuficiente información estadística relacionada con actividades turísticas a lo largo de la Ruta del Sol, el principal problema a resolver será la estimación de la demanda potencial y disponible de turistas nacionales y extranjeros que tienen como estilo de vida la práctica de actividades ecológicas y de playa en la Ruta del Sol.

2.1.1.2 Objetivos de la Investigación

El objetivo de la investigación está orientado a determinar explícitamente aspectos generales y específicos de los turistas que nos permitan conocer y evaluar mejor a los potenciales clientes.

2.1.1.2.1 Objetivos Generales:

- Cuantificación de turistas nacionales y extranjeros que demandan servicio de hospedaje en Resorts Ecológicos a lo largo de la Ruta del Sol.
- Determinación de los Gustos y Preferencias del turista nacional y extranjero para poder brindar un mejor servicio.

2.1.1.2.2 Objetivos Específicos:

- Determinar el grado de aceptación del servicio a brindarse.
- Establecer la frecuencia con que los turistas visitan la Ruta del Sol.
- Establecer el tiempo de permanencia de los turistas.
- Determinar los servicios que el turista desea al hospedarse.
- Establecer la disposición de pago de los turistas.

2.1.1.3 Hipótesis de la Investigación

La hipótesis elemental en este estudio de mercado se fundamenta en que del total de los turistas nacionales y extranjeros que visitan la Ruta del

Sol, existe almenos una proporción de personas igual o superior al 45% que demanda hospedaje de tipo ecológico que le permita realizar actividades de playa y actividades ecoturísticas.

2.1.1.4 Metodología de la Investigación

La metodología a seguir consistirá en segmentar la demanda potencial en dos partes: turismo nacional y turismo extranjero, con el propósito de conocer y definir los gustos y preferencias de cada segmento. Esta información nos ayudará a plantear las Estrategias de Marketing con el fin de dinamizar la demanda del proyecto.

2.1.1.5 Universo del Estudio

Definiendo al Universo como "El conjunto de individuos u objetos de los cuales se desea conocer algo de interés en una investigación"[9], para el siguiente estudio se ha considerado como tal a todos los turistas nacionales y extranjeros que visitan la Ruta del Sol en la costa ecuatoriana.

2.1.1.6 Selección de la Muestra

El tamaño de la muestra tiene un papel importante en la probabilidad de error y la precisión de la estimación. Para conocer exactamente el

---

[9] Webster Allen, Estadística Aplicada a los Negocios y la Economía, Cap # 7. Prince Hall 2003

número de turistas a ser encuestados, se procedió a estimar su tamaño “n” el mismo que arrojó la cantidad de 384 personas en total, con un nivel de confianza en los resultados correspondiente al 95% y un error aceptable del 5%. Para conocer más detalles de la cuantificación técnica de la muestra, se puede consultar el anexo # 2.1.

2.1.1.7 Método de Muestreo

Con el afán de minimizar el error de muestreo debido a la naturaleza de la población a investigar, se resolvió realizar una combinación de métodos para obtener mejores resultados. Uno de los métodos utilizados es el Muestreo por Conglomerados, ya que éste nos permite clasificar la población en grupos, en este caso dos: turismo nacional y turismo extranjero, con el objeto de obtener características más específicas de cada uno de ellos. Otro método utilizado es el Muestreo Aleatorio Simple, con el cual se garantiza que cada una de las personas de los respectivos grupos (conglomerados) tengan la misma probabilidad de ser consultadas en la muestra.

2.1.1.8 Tipo de Estudio

La investigación de campo elaborada se basó en dos criterios: el Cuantitativo y el Cualitativo. El criterio cuantitativo permitió establecer la validez de la hipótesis planteada, considerando la información de corte transversal. El criterio cualitativo permitió conocer específicamente los

Gustos y las Preferencias de los turistas nacionales y extranjeros, el mismo que será de gran importancia en la elaboración del Plan estratégico del proyecto.

2.1.1.9 Diseño del Instrumento a utilizarse

El instrumento utilizado en la investigación es la encuesta, la misma que se realizó entre los meses de febrero y marzo del 2005 en los lugares de la Ruta del Sol donde suelen acudir turistas potenciales con el perfil requerido para este tipo de proyectos como son Salinas, Baja Montañita, Ayampe y Parque Nacional Machalilla. La encuesta se encuentra clasificada en dos partes:

En la primera parte se combinaron preguntas abiertas y cerradas con el propósito de obtener mayor y mejor información acerca de los gustos y preferencias que tienen los turistas. En la segunda parte se estableció una pregunta cerrada que permitió evaluar de manera específica y objetiva la hipótesis fundamental de la investigación, es decir "La proporción de turistas que demanda hospedaje ecológico junto a la playa y desea realizar prácticas ecoturísticas es igual o mayor al 45%"

Cabe mencionar que las encuestas fueron elaboradas tanto en español como en inglés, con el afán de poder llegar de manera clara y

precisa a los turistas extranjeros de habla inglesa. También se hizo una modificación en cuanto al ingreso percibido donde se estableció un piso de $1,000 dólares y un techo de más de $5,000 dólares, conforme se puede observar en los anexos # 2.2 y 2.3.

2.1.2 Resultados Obtenidos

2.1.2.1 Turismo Nacional

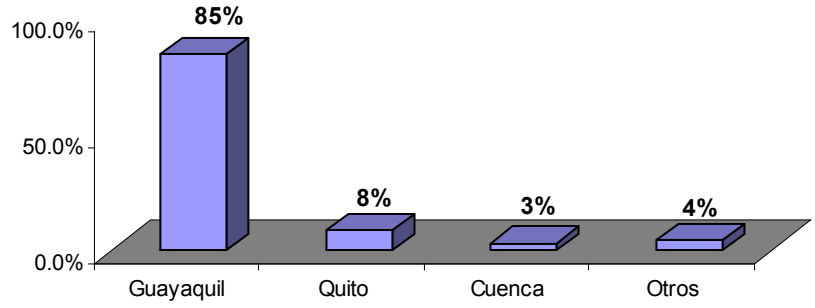
Una vez tabuladas las encuestas, se pudo comprobar que las características del turismo nacional en cuanto a población, gustos y preferencias resultan ser divergentes en varios aspectos frente al turismo extranjero tal como lo muestra el anexo # 2.4. A continuación se analiza en detalle los resultados muestrales (generales) obtenidos, los resultados intramuestrales (cruzados) se pueden obtener del anexo en mención en función de las necesidades.

2.1.2.1.1 Características de la Población

De acuerdo con el gráfico # 2.1, se determinó que los turistas nacionales que visitan la Ruta del Sol proceden mayormente de las tres ciudades más importantes del país como son Guayaquil, Quito y Cuenca. Durante el muestreo, también se encontraron personas de otras ciudades como Vinces, Quevedo, Milagro y Machala, que en todo caso pertenecen a la costa y que por su esporádica participación se las consideró dentro de la

opción Otros. La población de Guayaquil es la que muestra el mayor porcentaje de concurrencia con el 85%, seguido muy de lejos por Quito con el 8%, Cuenca con el 3% y las otras ciudades que suman un 4% en total.

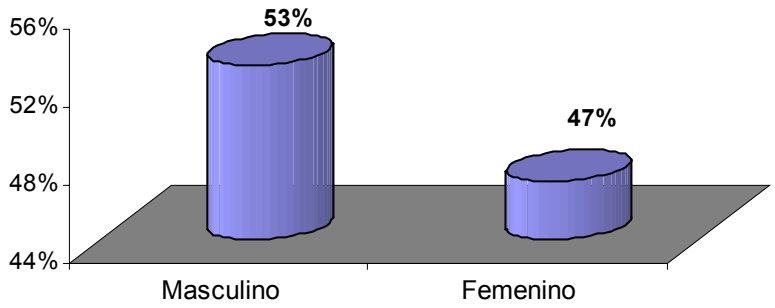
Gráfico # 2.1 Procedencia del turismo nacional que visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

En cuanto al sexo del turista nacional que visita estas playas, los resultados comprueban que existe un ligero desbalance ya que la mayor proporción de visitantes pertenece al sexo masculino con el 53%, seguido de cerca por los turistas de sexo femenino con el 47%, tal como lo muestra el gráfico # 2.2.

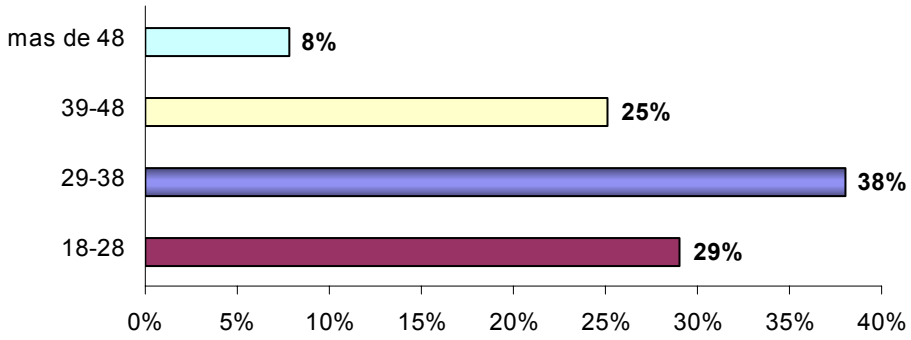
Gráfico # 2.2 Composición del turismo nacional que visita la Ruta del Sol por sexo



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Por otra parte, se pudo comprobar que el 92% de los turistas (mayores de edad) que visitan la Ruta, fluctúan en el rango de 18 a 48 años. Así también, se observa claramente en el gráfico # 2.3 que las personas entre los 29 y 38 años de edad son las que más visitan esta parte de la costa ecuatoriana con el 38%.

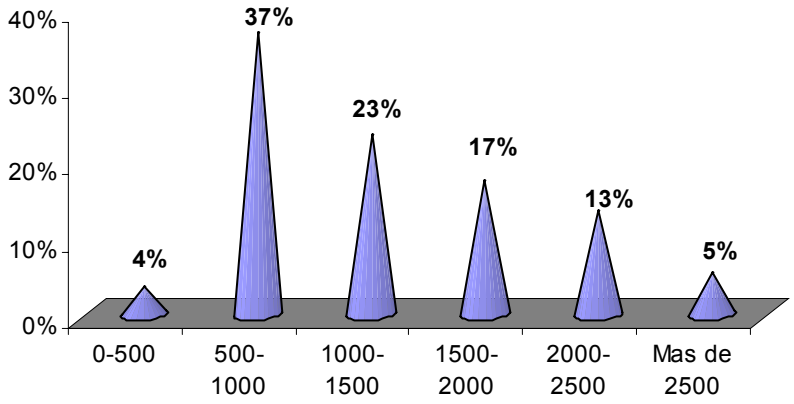
Gráfico # 2.3 Rango de edad del turista nacional que visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Entre los turistas consultados durante la encuesta, se constató que el mayor porcentaje (37%) mantiene un ingreso medio mensual que oscila entre los $500 y $1,000 dólares, seguido por el 23% que afirmó mantener ingresos entre los $1,000 y $1,500 dólares. Como se muestra en el gráfico # 2.4, a medida que los tramos de ingresos aumentan, la proporción de turistas que mantienen ese nivel de ingreso es menor, sólo un 5% afirmó mantener un ingreso superior a los $2,500 dólares.

Gráfico # 2.4 Ingreso medio mensual del turista nacional que visita la Ruta del Sol



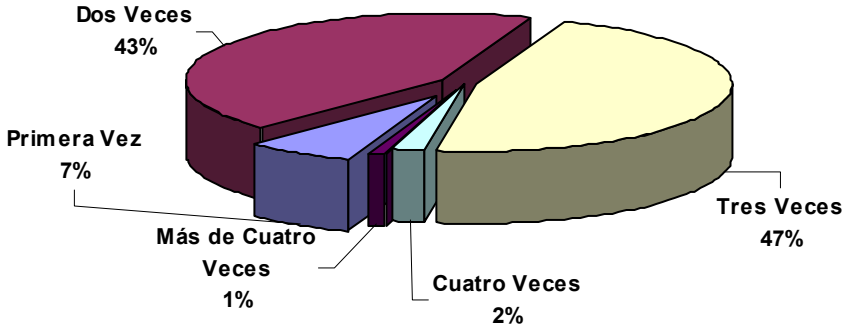
Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

2.1.2.1.2 Características del Viaje

De acuerdo con el gráfico # 2.5, se corrobora que la mayoría del turismo nacional visita las playas de la Ruta del Sol en reiteradas ocasiones durante el año. La mayor cantidad de los turistas (47%) afirmó visitar estas

playas tres veces durante el periodo mencionado, seguido por el 43% que aseveró hacerlo sólo dos veces. Como era de esperase, apenas un 7% respondió estar disfrutando de las mismas por primera vez.

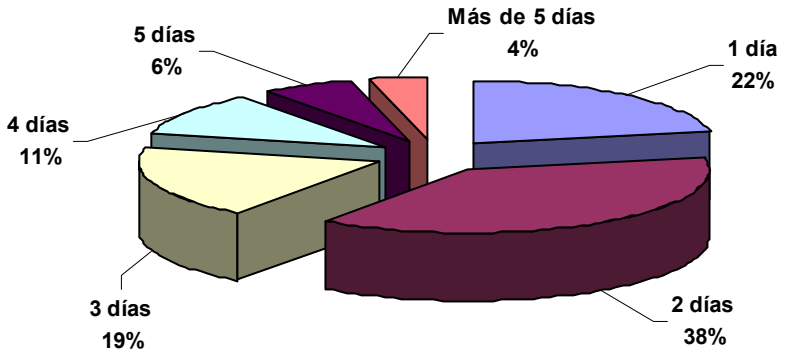
Gráfico # 2.5 Número de veces que el turista nacional visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

En cuanto al tiempo que suele pertenecer el turista cada vez que visita la Ruta del Sol, se encontró que la mayor parte de estos permanecen por el lapso de dos días (38%), seguido por aquellos que van y regresan en el mismo día con el (22%). Con este comportamiento, se comprobó que mientras mayor era el número de días consultados, menor es la proporción de turistas que permanecen en las playas, tal como lo muestra el gráfico # 2.6.

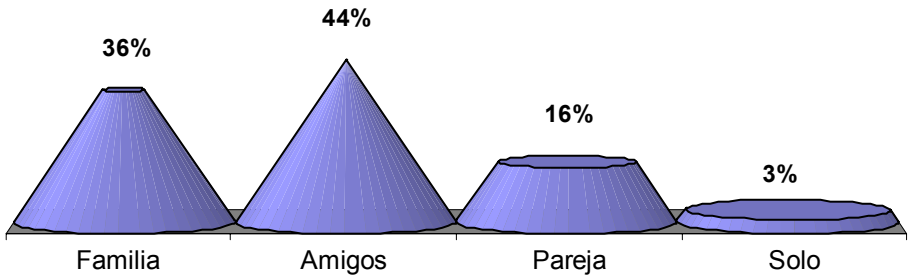
Gráfico # 2.6 Tiempo que el turista nacional permanece cuando visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Los turistas consultados también manifestaron que en cuanto al tipo de compañía con la cual gustan realizar sus paseos a la costa, la mayoría el (44%) lo hace en compañía de amistades, seguido de familiares y pareja con el 36% y 16% respectivamente. Sólo una pequeña cantidad 3% afirmo viajar solo a la costa, tal como lo muestra el gráfico # 2.7.

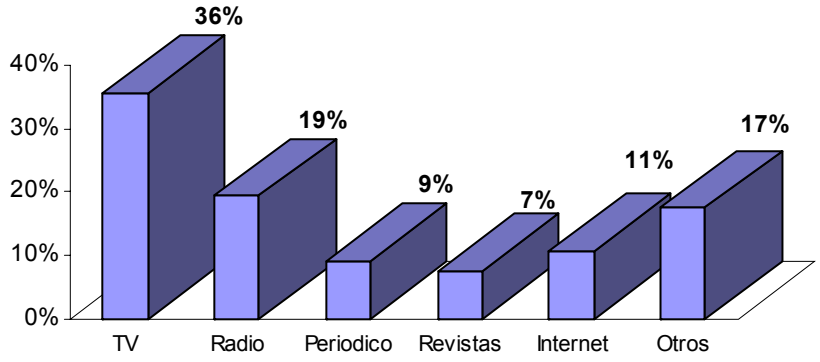
Gráfico # 2.7 Tipo de compañía que el turista nacional prefiere cuando visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Cuando se consulto la forma o medio por el cual los turistas habían obtenido información a cerca de las playas de la Ruta del Sol, el 36% de estos asevero haberse informado a través de propagandas televisivas; de igual manera, el 19% manifestó que habían sido las cuñas radiales el medio por el cual se habían enterado. Las revistas no especializadas fue el medio de comunicación que tuvo el menor resultado de difusión, ya que sólo el 7% de los turistas se había enterado mediante esta vía, una proporción por debajo del Internet que tuvo una participación del 11%. Los comentarios de familiares o amigos considerados dentro de la categoría Otros, mostró una aceptación del 17% como se puede ver en el gráfico # 2.8.

Gráfico # 2.8 Medios a través del cual el turista nacional obtuvo información de la Ruta del Sol

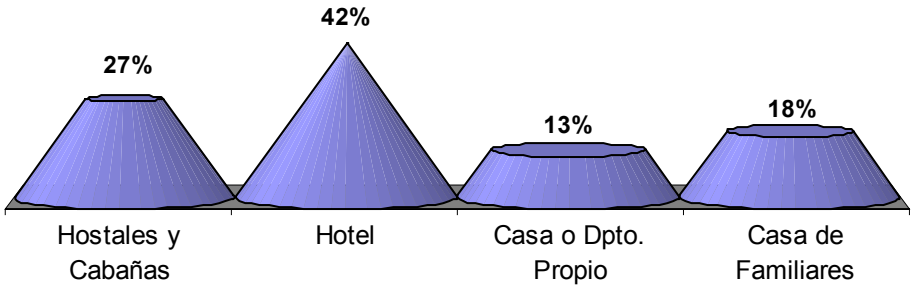


Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

2.1.2.1.3 Característica de los Servicios Demandados

En cuanto a los servicios de hospedaje que el turista nacional demanda durante su permanencia en las playas de la Ruta del Sol, el estudio permitió conocer que al menos el 42% de los turistas prefieren hospedarse en sitios de gran elegancia y comodidad como son los hoteles, seguido por los que prefieren un hospedaje más hogareño de tipo cabaña u hostal con el 27%. Cabe mencionar que las casas de familiares y los departamentos propios ocupan el tercer y cuarto lugar de preferencia con el 18% y el 13% respectivamente. El gráfico # 2.9 muestra en detalle estos datos.

Gráfico # 2.9 Preferencia del turista nacional al momento de hospedarse en la Ruta del Sol

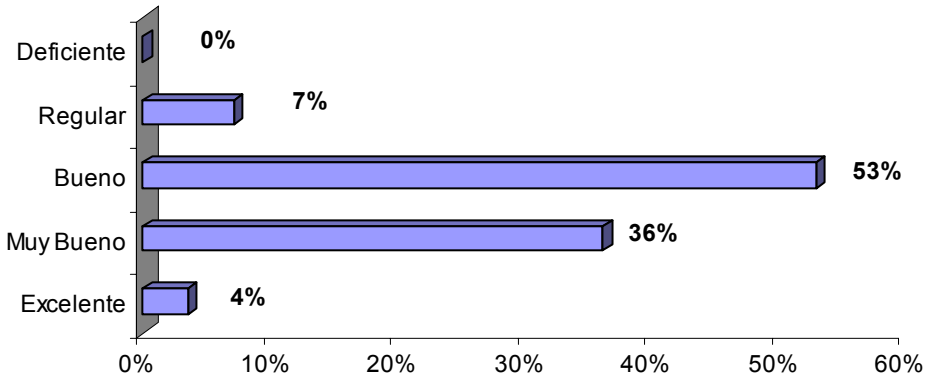


Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Del porcentaje de turistas que prefieren hospedarse en hoteles, hostales o cabañas, el 53% (la mayor parte) calificó como “Bueno” el servicio recibido en los mismos, seguido por aquellos que opinaron del servicio como “Muy Bueno” con el 36%. Sólo 4% manifestó haber sido atendido de manera

excelente cuando se ha hospedado en uno de estos establecimientos; así mismo, nadie de los consultados calificó el servicio recibido como deficiente, tal como lo muestra el gráfico # 2.10.

Gráfico # 2.10 Percepción del turista nacional respecto al servicio de hospedaje

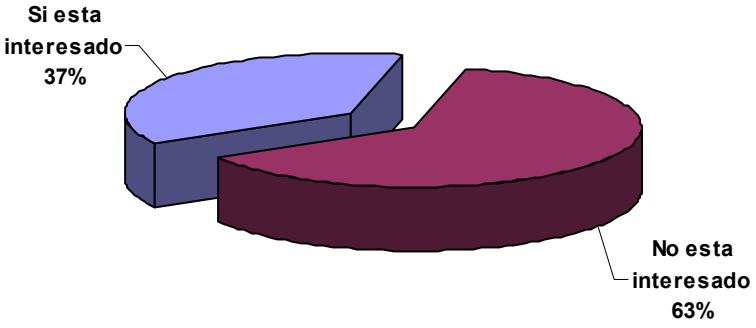


Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

2.1.2.1.4 Preferencia por el Hospedaje Ecológico y Servicios Requeridos en el mismo

Cuando se consultó a los turistas que visitan la Ruta del Sol la idea de hospedarse en un resort tipo ecológico junto a la playa, en el cual a más del hospedaje le permita realizar diversas actividades de ecoturismo y relax, la mayor parte (63%) de los encuestados respondió no estar de acuerdo con la propuesta, mientras como se ve en el gráfico # 2.11, sólo el 37% del total respondió que la propuesta era muy interesante y que sí estaba de acuerdo en hospedarse en una alternativa como esta.

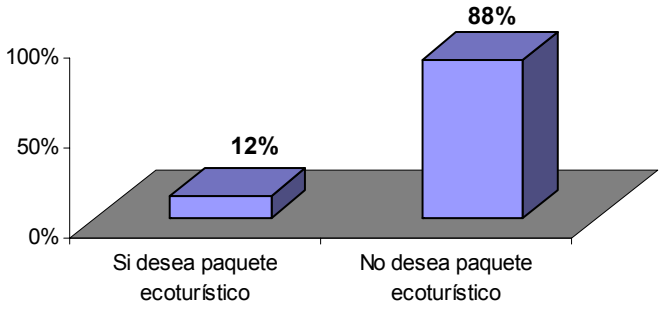
Gráfico # 2.11 Porcentaje del turismo nacional interesado en hospedaje ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Entre aquellos que gustaban de la propuesta del resort, al ser consultados luego sobre su disponibilidad de adquirir algún paquete eco turístico que contenga algunos beneficios, la aversión fue mayoritaria en el turista nacional con un 88%, sólo un 12% declaró su afinidad de planificar sus vacaciones y adquirir un paquete turístico (ver gráfico # 2.12).

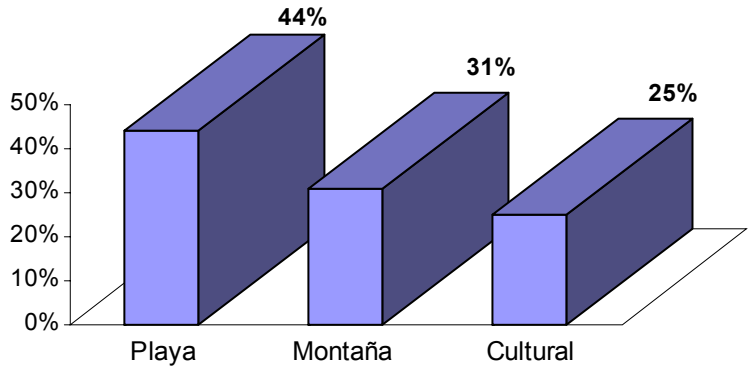
Gráfico # 2.12 Disponibilidad del turismo nacional en comprar un paquete ecoturístico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Entre los turistas que manifestaron estar de acuerdo en adquirir un determinado paquete eco turístico, la opción que incluye actividades de playa fue la que obtuvo la mayor acogida con el 44%, mientras que el 31% y el 25% de los consultados mostró interés en las opciones que contenían actividades de montaña y de cultura respectivamente, tal como costa en el gráfico # 2.13.

Gráfico # 2.13 Preferencia del turista nacional al seleccionar un paquete ecológico

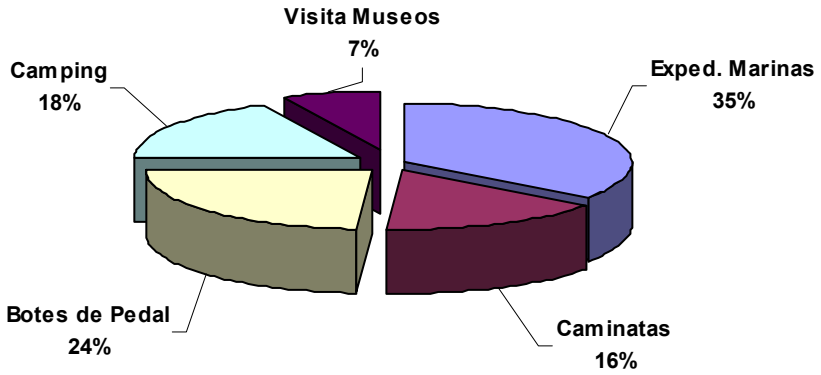


Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Al ser consultadas las actividades ecológicas que más les agradaría recibir de ser el caso, definitivamente las expediciones marinas para observar ballenas y delfines son las que obtuvieron el mayor porcentaje con el 36%, seguida por los paseos en bote con el 24%. Así mismo, actividades como el camping y las caminatas por senderos de la cordillera Chongón recibieron

una aceptación del 18% y 16% respectivamente, mientras que las visitas a los museos y áreas relacionadas con la cultura, obtuvieron el 7% de aceptación, tal como se muestra en el gráfico # 2.14.

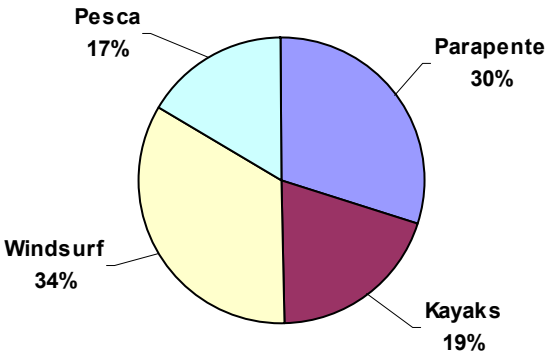
Gráfico # 2.14 Actividades ecológicas que el turista nacional preferiría en un resort ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Dentro de las actividades acuáticas, la práctica del Windsurf fue la más demandada con el 34%, mientras que el deporte llamado Parapente que permite disfrutar desde el aire toda la belleza de la playa, fue el segundo más demandado con el 30%. Otros deportes como el Kayak y la Pesca Deportiva obtuvieron el 19% y el 17% de la aceptación, según lo muestra el gráfico # 2.15.

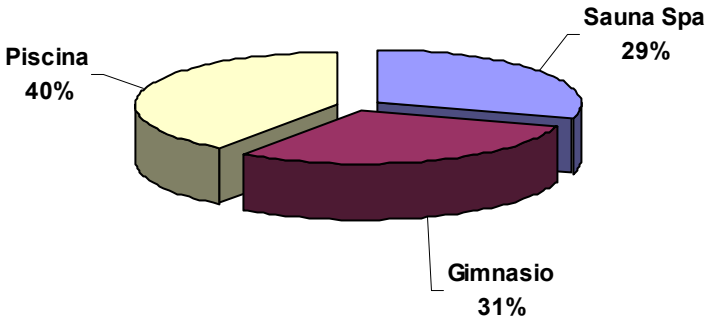
Gráfico # 2.15 Actividades acuáticas que el turista nacional preferiría en un resort ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Entre las actividades de relax, definitivamente la preferencia de los turistas se inclinó en el uso de la piscina como diversión acuática complementaria a la playa con el 40%, seguido por el uso del gimnasio para mantenerse en forma con el 31%, para finalizar con los beneficios del hidromasaje y la aromaterapia en el salón de Sauna Spa con el 29%, tal como se observa en el gráfico # 2.16.

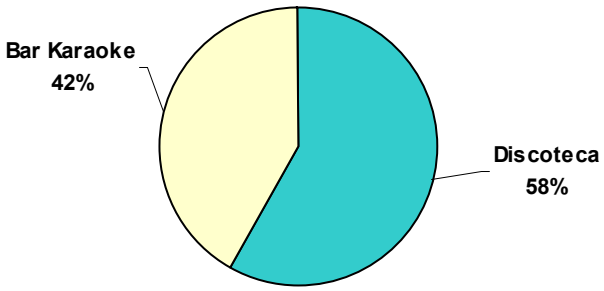
Gráfico # 2.16 Actividades de relax que el turista nacional preferiría en un resort ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Y por último, el gráfico # 2.17 muestra la aceptación de las actividades de entretenimiento, en la cual se destaca la preferencia de los turistas por la discoteca con un 58% del total, mientras que el bar karaoke sólo alcanzó el 42%.

Gráfico # 2.17 Actividades de entretenimiento preferidas por el turista nacional



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

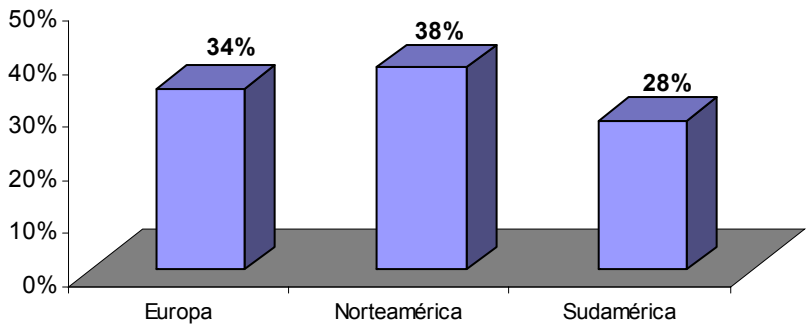
2.1.2.2 Turismo Extranjero

Al igual que en el caso del turismo nacional, en el turismo extranjero se han tabulado cada una de las variables para descubrir sus resultados muestrales (generales). La observación de los resultados intramuestrales de cada variable, se los puede obtener consultando el anexo # 2.5.

2.1.2.2.1 Características de la Población

Tal como lo señala el gráfico # 2.18, mediante este estudio se pudo constatar que la mayor cantidad de turistas extranjeros que visitan la Ruta del Sol procede de norteamérica con el 38%, porcentaje que incluye los visitantes de EE.UU. y Canadá. En segundo lugar se ubican los turistas procedentes de Europa con el 34%; y por último, están los turistas Latinoamericanos, específicamente los sudamericanos con el 28% de participación.

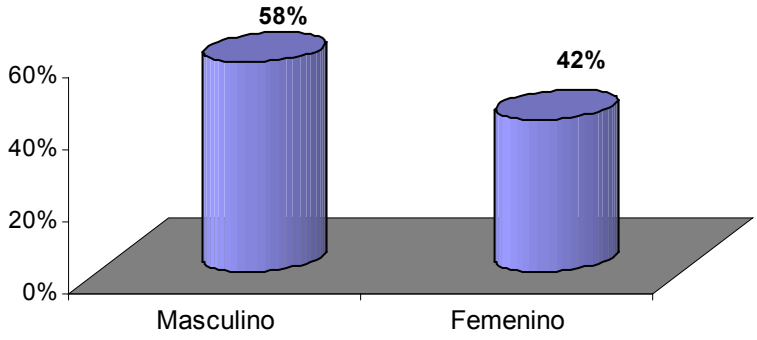
Gráfico # 2.18 Procedencia del turismo extranjero que visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Los resultados obtenidos también demuestran que el mayor porcentaje del turismo extranjero esta compuesto por hombres con el 58%, mientras que las mujeres representan el 42%, tal como lo muestra el gráfico # 2.19.

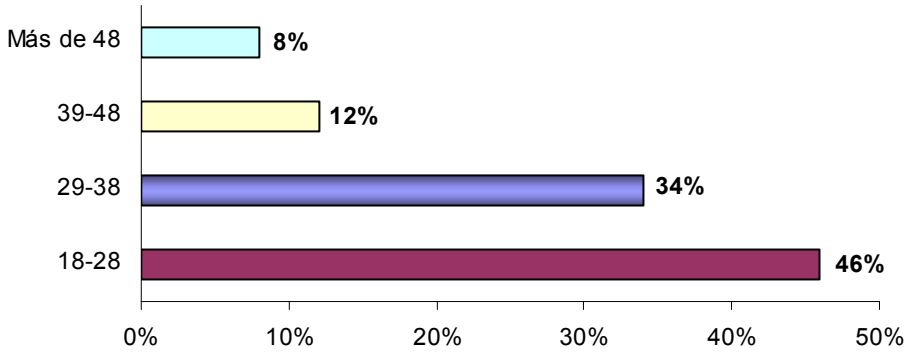
Gráfico # 2.19 Composición del turismo extranjero que visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

En cuanto a la edad de los visitantes, se puede ver que a medida que la edad se incrementa, el número de turistas que visitan la Ruta disminuye; así se tiene, que el rango que domina con el 46% es aquel que va desde los 18 hasta los 28 años de edad, seguido por el rango que va de los 29 a los 38 años con el 34%. Los rangos entre 39 y 48, y mayores de 48 años de edad representan el 12% y 8% respectivamente, tal como se observa en el gráfico # 2.20.

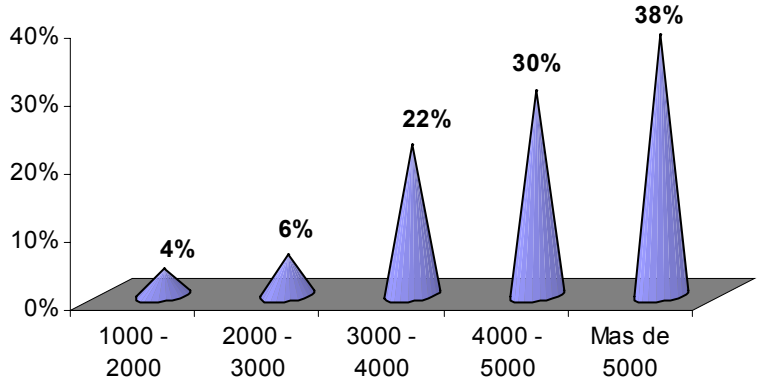
Gráfico # 2.20 Rango de edad del turista extranjero que visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Al cuantificar la variable de ingresos, se encontró (como era de esperarse) que su comportamiento era contrapuesto al del turista nacional, ya que la proporción de turistas se incrementa a medida que los rangos de ingresos aumenta. Tal como lo muestra el gráfico # 2.21, el 38% de los encuestados manifestó poseer ingresos mensuales superiores a los $5,000 dólares, seguido por aquellos que dijeron mantener salarios entre los $4,000 y $5,000 dólares con el 30%. Sólo el 4% manifestó que poseía un ingreso bajo entre $1,000 y $2,000 dólares, pero nadie declaró mantener un ingreso por debajo de los $1,000 dólares.

Gráfico # 2.21 Ingreso medio mensual del turista extranjero que visita la Ruta del Sol

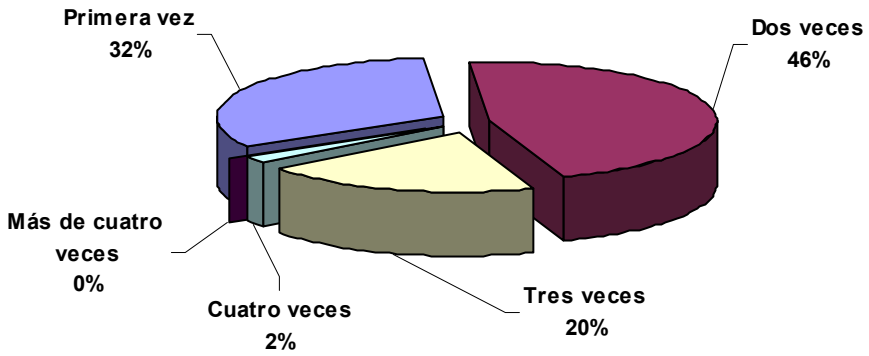


Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

2.1.2.2.2 Características del Viaje

Al momento de consultar el número de veces que los turistas extranjeros visitan las playas de la Ruta del Sol durante el año, la sorpresa fue grande al comprobarse que casi la mitad de los encuestados (46%) manifestó que suele venir a estas playas dos veces por año. Una proporción también significativa (32%) dijo ser la primera vez que visitaba estas playas. Un porcentaje más reducido (20%) declaró que visita estas costas tres veces al año; sin embargo, no se encontraron turistas que vinieran por distracción más de cuatro veces en el año, tal como se observa en el gráfico # 2.22.

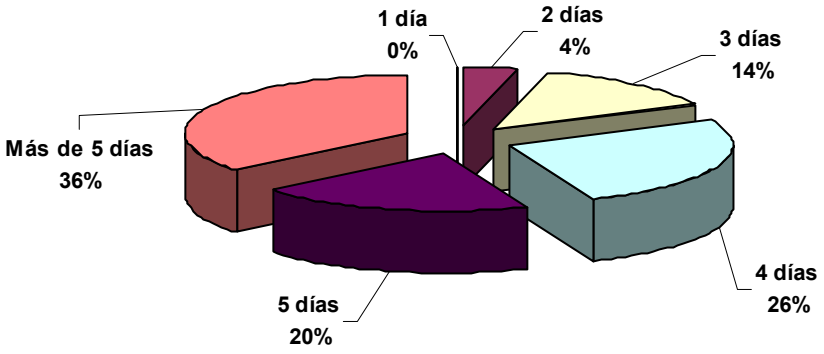
Gráfico # 2.22 Número de veces que el turista extranjero visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Por otro lado, la mayor parte de los turistas extranjeros (36%) manifestaron que en cada uno de sus viajes a la Ruta del Sol, el tiempo que suelen permanecer aquí en promedio es mayor a cinco días, seguido por aquellos que gustan permanecer alrededor de cuatro días con el 26%. De acuerdo con el gráfico # 2.23, a medida que el tiempo de permanencia disminuye, también la proporción de turistas lo hace, encontrándose así que la proporción de turistas que permanecen tres, dos y un día corresponden al 14%, 4% y 0% respectivamente.

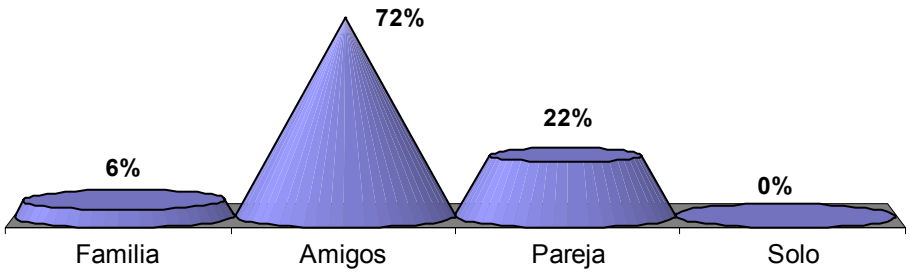
Gráfico # 2.23 Tiempo que el turista extranjero permanece cuando visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Los resultados también mostraron que al momento de viajar, los extranjeros prefieren hacerlo en compañía de sus amistades, opción que alcanzó el 72%, seguido muy de lejos por aquellos que prefieren viajar en pareja y con familiares con el 22% y 6% respectivamente, tal como se puede observar en el gráfico # 2.24.

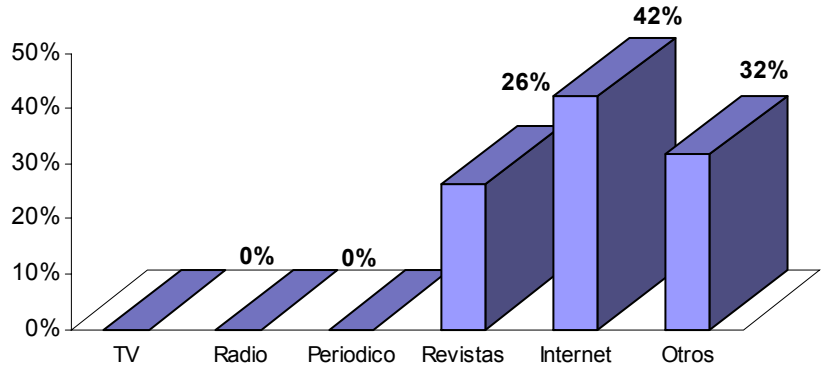
Gráfico # 2.24 Tipo de compañía que el turista extranjero prefiere cuando visita la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Cuando los turistas extranjeros fueron consultados sobre la manera de cómo ellos habían obtenido información acerca de la Ruta del Sol, la mayor parte supo decir que era el Internet el medio por el cual se habían enterado (42%). La otra fuente de gran importancia fue la recomendación realizada por amigos o familiares, la cual ha sido clasificada bajo la categoría "Otros", opción que alcanzó el 32%. Por último, el 26% supo informar que era mediante las revistas de promoción turística la forma de cómo se habían enterado de la existencia de estas hermosas playas en la costa sur del pacífico, así lo corrobora el gráfico # 2.25.

Gráfico # 2.25 Medios a través del cual el turista extranjero obtuvo información de la Ruta del Sol



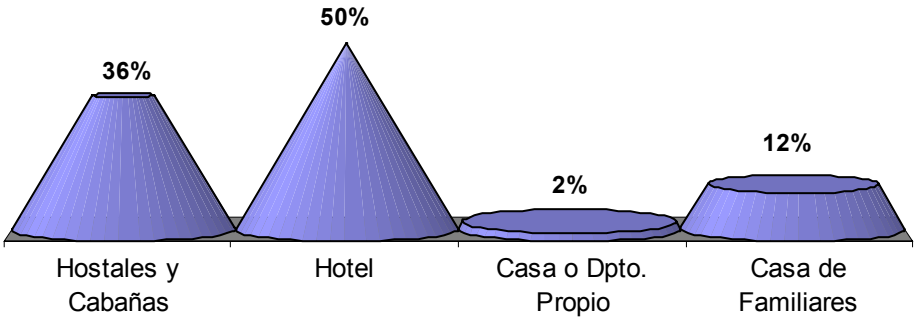
Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

2.1.2.2.3 Característica de los Servicios Demandados

Se pudo comprobar que cuando se trata de servicio, el turista extranjero siempre opta por la comodidad y el confort que brindan las

instalaciones hoteleras, siendo éstas las de mayor preferencia con el 50%, seguido bastante de cerca por las instalaciones un poco más rústicas y de características familiar como son las cabañas u hostales con el 36%. Las casas de familiares y departamentos propios fueron las de menor preferencia la momento de hospedarse con el 12% y 2% respectivamente, tal como se observa en el gráfico # 2.26.

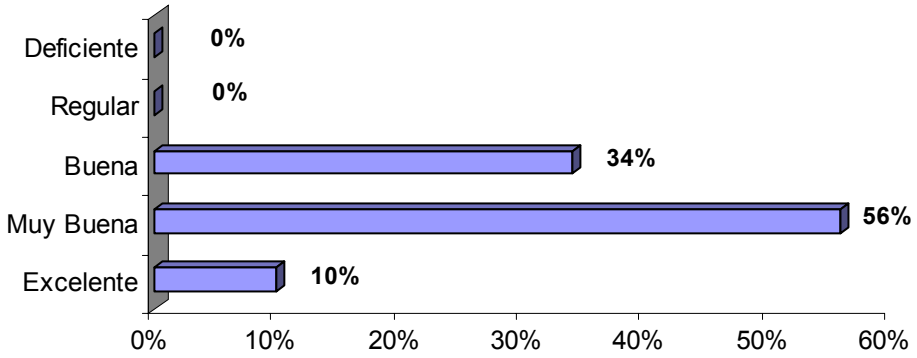
Gráfico # 2.26 Preferencia del turista extranjero al momento de hospedarse en la Ruta del Sol



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Cuando se consultó entre los turistas extranjeros que gustan por el hospedaje en hoteles, hostales o cabañas, la percepción que ellos tenían del servicio que reciben en estos establecimientos, se pudo conocer que más de la mitad (56%) calificó el servicio como de “Muy Bueno”, mientras que para el 34% éste servicio fue valorado como “Bueno”. Sólo un 10% consideró que el servicio recibido era “Excelente”. El gráfico # 2.27 muestra estos resultados.

Gráfico # 2.27 Percepción del turista extranjero respecto al servicio de hospedaje

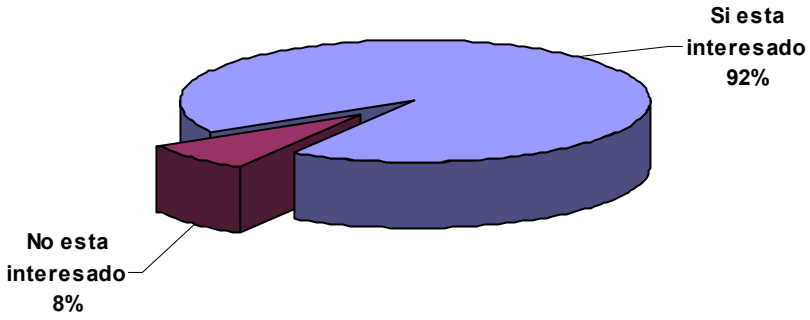


Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

2.1.2.2.4 Preferencia por el Hospedaje Ecológico y Servicios Requeridos en el mismo

No cabe duda que el turismo Ecológico o Ecoturismo es de gran preferencia entre los turistas extranjeros y difiere enormemente de los gustos del turista nacional. Esto se pudo constatar cuando entre los extranjeros se consultó la idea de hospedarse en un resort tipo ecológico junto a la playa, en el cual puedan realizar todo tipo de actividades ecoturísticas de playa, montaña y cultural. El 92% de los encuestados manifestó estar de acuerdo con esta propuesta, mientras sólo un 8% dijo no estar de acuerdo con esta iniciativa, tal como lo muestra el gráfico # 2.28.

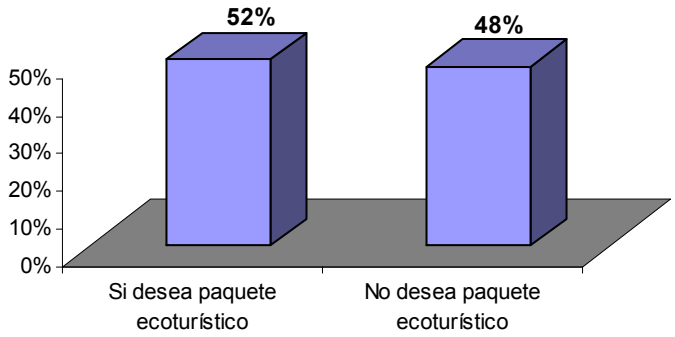
Gráfico # 2.28 Porcentaje del turismo extranjero interesado en hospedaje ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

En cuanto a la preferencia de los extranjeros por adquirir un determinado paquete eco turístico para disfrutar de sus beneficios, una proporción superior a la mitad (52%) manifestó estar de acuerdo en hacerlo; sin embargo, el 48% dijo no estar de acuerdo ya que prefiere viajar y hospedarse por cuenta propia, según se puede ver en el gráfico # 2.29.

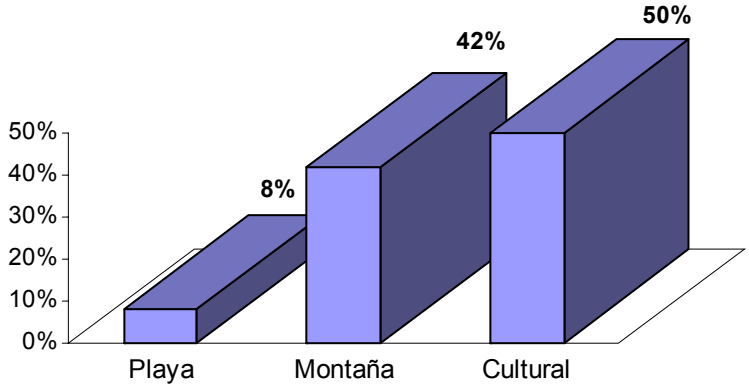
Gráfico # 2.29 Disponibilidad del turismo extranjero en comprar un paquete ecoturístico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Entre los extranjeros que manifestaron su deseo de adquirir un determinado paquete eco turístico, se encontró que la mitad (50%) de ellos escogieron el paquete cultural, mientras que el 42% inclinó su preferencia por el paquete que contenía actividades de montaña. Sólo un 8% manifestó el deseo de adquirir un paquete que incluya sólo actividades de playa, así lo muestra el gráfico # 2.30.

Gráfico # 2.30 Preferencia del turista extranjero al seleccionar un paquete ecológico

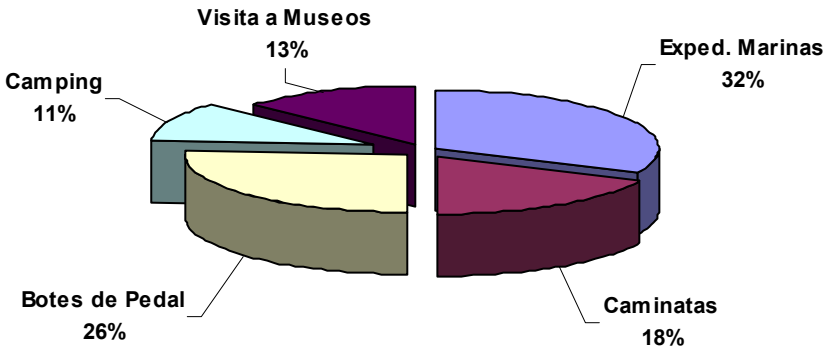


Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

En cuanto a las actividades ecológicas que despiertan el interés de los turistas extranjeros, se encontró que las expediciones marinas son las de mayor preferencia con el 32%. Otro de los gustos de gran predilección son los botes con el 26%, seguido por las caminatas ecológicas que alcanzaron el 18%. En el gráfico # 2.31, se puede ver que las actividades culturales y de

camping alcanzaron un porcentaje de aceptación del 13% y 11% respectivamente.

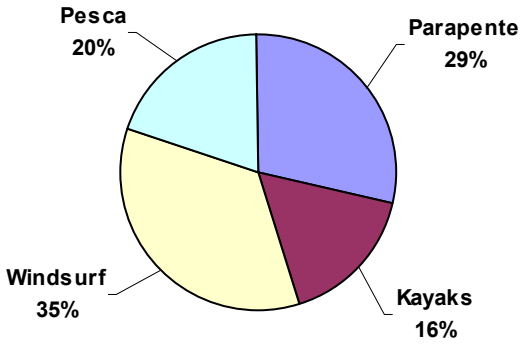
Gráfico # 2.31 Actividades ecológicas que el extranjero preferiría en un resort ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Dentro de las actividades acuáticas, podemos observar en el gráfico # 2.32 que los turistas extranjeros tienen mayor preferencia por el Windsurf con una aceptación del 35% dentro de esta actividad, mientras que el gusto por el deporte del aire (Parapente) alcanzó el 29%. Así mismo, la Pesca Deportiva y el kayak obtuvieron una aceptación del 20% y 16% respectivamente.

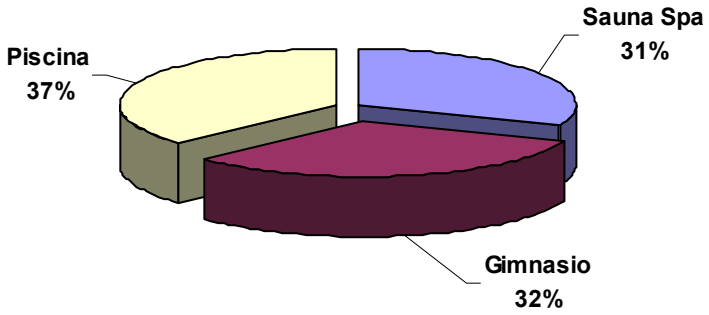
Gráfico # 2.32 Actividades acuáticas que el extranjero preferiría en un resort ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Las preferencias en cuanto a actividades de relax se mostraron bastantes parejas, ya que el 37% de los extranjeros dijeron disfrutar con la frescura de la piscina, mientras que un 32% y 31% indicaron preferir el gimnasio para la ejercitación del cuerpo y el sauna spa para el descanso corporal respectivamente, tal como lo muestra el gráfico # 2.33.

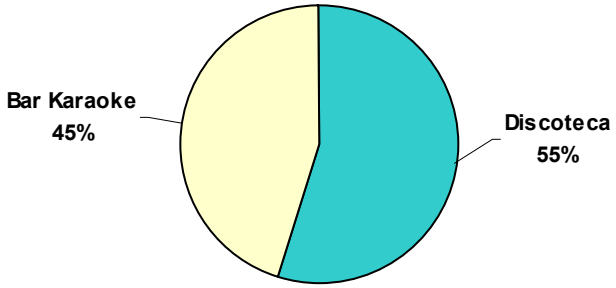
Gráfico # 2.33 Actividades de relax que el turista extranjero preferiría en el resort ecológico



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Por último, se encontró que las actividades de entretenimiento preferidas por los turistas extranjeros son el baile y el karaoke con el 55% y 45% respectivamente, tal como se puede ver en el gráfico # 2.34.

Gráfico # 2.34 Actividades de entretenimiento preferidas por el turista extranjero



Fuente: Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

2.1.2.3 Comprobación de Hipótesis

Tal como se estableció en el apartado 2.1.1.3, la hipótesis fundamental a comprobar esta definida como:

Ho: La proporción de turistas que demandan hospedaje ecológico y gustan de realizar actividades eco turísticas de playa y montaña es igual o superior al 45%.

Ho: $\pi >= 45\%$

Una vez realizados los cálculos basándose en la prueba de hipótesis para la Distribución Muestral de Proporciones[10], el resultado obtenido estableció que *no existe evidencia estadística que permita rechazar la hipótesis nula planteada; es decir, la proporción de turistas que demanda hospedaje ecológico en la Ruta del Sol es superior al 45%.* Ciertamente esta proporción no es lo suficientemente alta para determinar el éxito del negocio, pero de acuerdo con empresarios que mantienen negocios de este tipo en la Ruta del Sol, en los meses de temporada alta la demanda efectiva alcanza el 100% sin mayores esfuerzos; no así durante los periodos de temporada baja, donde ésta disminuye hasta en un 40%. A pesar de este comportamiento, los resultados anuales son positivos y permiten continuar con las operaciones, por esta razón se decidió plantear la Ho básica del 45% de aceptación.

2.2 EVALUACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO

2.2.1 Composición de la Demanda

2.2.1.1 Demanda Nacional

La estimación de la demanda es uno de los puntos de mayor relevancia al momento de decidir la ejecución o no de un determinado proyecto de inversión. Sobre la base de este criterio, se consideró necesario usar (adicional a los resultados obtenidos mediante el Estudio de Mercado

[10] Se utiliza esta prueba debido a que se desea conocer una característica específica de la población; en este caso, la aceptación o no de un resort ecológico

realizado), la información derivada de la "Encuesta de Consumo Turístico Interno de Hogares (ECOTI)"[11]. Esta investigación fue llevada a cabo por el Ministerio de Turismo y se la realizó en el transcurso de un año, permitiendo así observar características importantes del flujo turístico nacional como la estacionalidad, tipo de turista, regiones de mayor importancia turística, etc., información que facilitó una mejor estimación de la demanda nacional.

De acuerdo con los datos de la ECOTI, aproximadamente tres cuartas partes del total de ecuatorianos no viajan durante el año debido a factores como la falta de dinero y la falta de tiempo; de la cuarta parte restante, se registra que el mayor número de viajes lo realizan los habitantes de la sierra con 6´300,930 viajes en comparación con los habitantes de la costa que registraron 5´611,499 viajes y que en conjunto forman un flujo turístico de 11´912,429 viajes a nivel nacional, tal como lo muestra la tabla # 2.1.

[11] Encuesta realizada por el Ministerio de Turismo entre julio 2002 y junio 2003, en base a una muestra tipo panel de n = 4,200 hogares en ciudades de más de 30,000 habitantes

TABLA # 2.1	FLUJO DEL TURISMO NACIONAL POR TRIMESTRE, REGION Y TIPO DE VIAJE				
Región	**Trimestre I**	**Trimestre II**	**Trimestre III**	**Trimestre IV**	**Total Anual**
Costa					
Fin de Semana	676,298	629,733	412,431	498,908	2,217,371
Feriado y Otros	1,011,450	1,374,622	339,413	668,643	3,394,128
Total Costa	**1,687,748**	**2,004,355**	**751,844**	**1,167,552**	**5,611,499**
Sierra					
Fin de Semana	745,829	793,234	843,798	777,432	3,160,293
Feriado y Otros	738,050	791,441	769,456	841,691	3,140,637
Total Sierra	**1,483,879**	**1,584,674**	**1,613,254**	**1,619,123**	**6,300,930**
Total Nacional	**3,171,627**	**3,589,029**	**2,365,098**	**2,786,674**	**11,912,429**

Fuente: Encuesta de Consumo Turístico Interno de Hogares Residentes. ECOTI

Elaboración: Los Autores

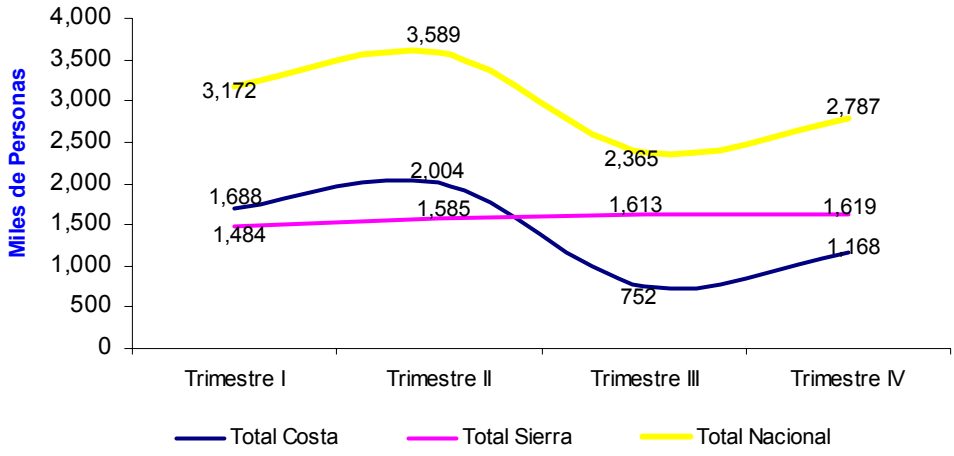
En la costa, los viajes de fin de semana y los de feriados[12] muestran comportamientos más heterogéneos, se observa de manera acentuada la preferencia de los costeños por viajar en feriados antes que los fines de semana; este comportamiento difiere frente a las preferencias de la sierra, donde prácticamente no existe favoritismo marcado por algunos de los dos tipos de viajes. De acuerdo al gráfico # 2.35, el flujo trimestral de turistas nacionales fluctúa entre los 2,3 y 3,5 millones de personas que se desplazan a los diversos puntos de distracción del país. Como se esperaba, en la costa los meses de mayor afluencia turística fueron febrero, marzo y abril, los cuales se ven influenciado por el periodo de vacaciones escolares y los feriados de carnaval y semana santa. Posterior a esto, la afluencia turística decae bruscamente como consecuencia del inicio de las actividades

[12] Este grupo encierra viajes de recreación, negocios, comisión de servicio, tratamientos de salud, y motivos religiosos

escolares y por la presencia de temporada fría que hacen escasas las movilizaciones hacia las afueras de las ciudades del litoral, para luego tomar un leve repunte a finales del año por las festividades cívicas, día de difuntos y fin de año.

Contrario a lo que sucede en la costa, en la sierra el comportamiento del flujo turístico se muestra prácticamente constante, con un moderado repunte en los dos últimos trimestres debido a las vacaciones escolares entre julio y septiembre (tercer trimestre) y las festividades de fin de año que influyen en el último trimestre. En general, podemos decir que el flujo anual de turistas nacionales es estacional en los dos primeros trimestres del año, la cual está influenciada prácticamente por la temporada playera de la costa.

Gráfico # 2.35 Comportamiento anual del flujo turístico nacional



Fuente: Encuesta de Consumo Turístico Interno de Hogares Residentes (ECOTI)
Elaboración: Los Autores

Para conocer con mayor profundidad las características de los viajes de fin de semana y feriados, se efectuó un desglose de la proporción que es considerada excursionista y turista de las principales ciudades del país. Tal como se muestra en el anexo # 2.7, en Guayaquil, Quito, Cuenca y el resto de la costa, el número de personas que realizan viajes con fines turísticos es superior a los que realizan viajes de excursión, alcanzando la cifra de 5,496,623 personas; sin embargo, debido a que nuestro Estudio de Mercado esta dirigido por razones de ingreso a personas mayores de edad, se consideró los datos de la población urbana de 18 años en adelante para los casos antes mencionados, por lo cual la cifra se reduce a 3´496,703 personas. Debido al tiempo en que se realizó la encuesta ECOTI, se procedió a realizar un ajuste de dos años con las tasas de crecimiento anual [13]de 2.4%, 2.7%, 2.1% y 2.4% en los casos de Guayaquil, Quito, Cuenca y el resto de la costa respectivamente[14]; con esto, la cifra estimada de turistas ascendió a 3´673,294 personas.

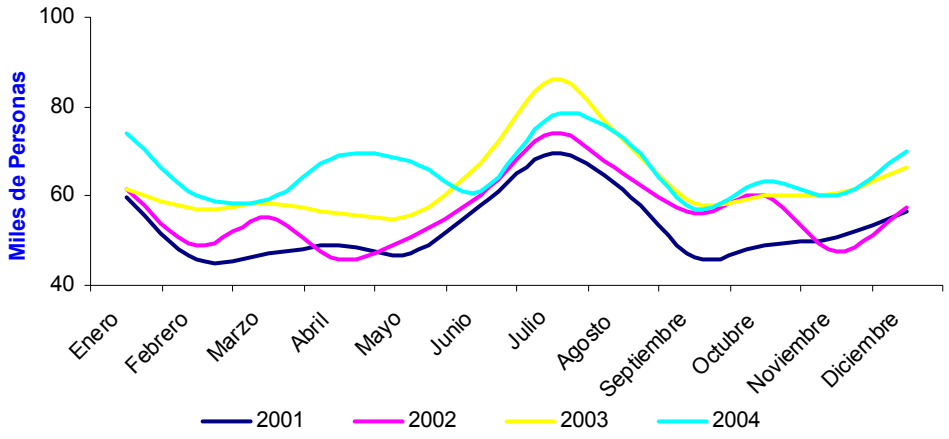
2.2.1.2 Demanda Extranjera

De acuerdo a los datos proporcionados por la Dirección Nacional de Migración, en los últimos años el flujo de turistas extranjeros que han arribado al país va en aumento, ya que sólo entre el 2001 y el 2004 éste

[13] Tasas de crecimiento estimadas por el INEC
[14] Se consideró al resto de la costa porque en el estudio realizado sólo se encontraron turistas provenientes de ciudades de esta región

pasó de 640,561 a 792,523 turistas lo que significó un incremento neto de 151,962 extranjeros que representaron una variación del 23.7%, tal como lo muestra el anexo # 2.8. Las estadísticas confirman que existe (al igual que en la demanda nacional) un comportamiento estacional en los arribos del turismo receptor, éste se inicia en el mes de junio y continua hasta julio en donde alcanza su máximo valor para luego empezar a descender y finalizar en septiembre, posteriormente se observa un leve repunte de los arribos entre los meses de diciembre y enero. Se conoce que el comportamiento de la estacionalidad entre junio y septiembre es influenciado por los meses de verano y el periodo de vacaciones del hemisferio norte, y el leve repunte en diciembre se debe básicamente a las festividades de navidad y fin de año tal como se observa en el gráfico # 2.36.

Gráfico # 2.36 Comportamiento anual del flujo de turistas extranjeros



Fuente: Policía Nacional del Ecuador / Dirección Nacional de Migración
Elaboración: Los Autores

En base al Estudio de Mercado realizado en las playas de la Ruta del Sol, se constató que los turistas que visitan las mismas provienen principalmente de tres áreas geográficas como son Europa, Norteamérica y Sudamérica (ver anexos # 2.5 y 2.9). Entre los principales países europeos están Inglaterra, Suiza, Suecia, Alemania, Italia, Noruega y Francia, por norteamérica constan Estados Unidos y Canadá, y dentro del área sudamericana encontramos a turistas procedentes de Venezuela, Colombia, Perú, Argentina y Brasil.

2.2.2 Composición de la Oferta

Para la estimación de la oferta, se consultó con fuentes confiables a fin de conocer de primera mano la existencia de negocios ubicados en la Ruta del Sol que ofrecen servicios de características similares o iguales a las del proyecto, con el propósito de calcular la capacidad ofertada por las mismas a través del indicador Plazas-Camas. De acuerdo a los datos proporcionados por la Cámara de Turismo de Santa Elena y Puerto López, hasta junio del 2005 existían 142 establecimientos a lo largo de la Ruta del Sol que brindan servicios de hospedaje (ver anexos # 2.10 y 2.11); sin embargo, sólo el 23% (33 establecimientos del total) brindan servicios de hospedaje con características ecológicas similares o iguales a las del proyecto tal como lo indica el anexo # 2.11.

Estas hosterías ecológicas ofrecen en conjunto al mercado ecoturístico 36 suites, 270 habitaciones y 144 cabañas, oferta con la cual basándonos en el criterio de un experto en el área hotelera de playa[15] que estima que en promedio la capacidad de una suite, habitación y cabaña es de dos, tres y cuatro personas respectivamente, se pudo establecer de manera efectiva que en total en la Ruta del Sol existe una oferta de 1,458 plazas – cama por noche, que corresponden a 530,712 plazas – cama al año disponibles para los turistas, tal como lo muestra la tabla # 2.2.

TABLA # 2.2	DISPONIBILIDAD DE PLAZAS CAMA DE LOS ESTABLECIMIENTOS CON CARACTERÍSTICAS ECOLÓGICAS			
Servicio	Unidades 1/	Capacidad 2/	Plazas-Cama / noche	Plazas-Cama / año
Suites	36	2	72	26,208
Habitaciones	270	3	810	294,840
Cabañas	144	4	576	209,664
Total			**1,458**	**530,712**

Elaboración: Los Autores

1/ Estimación en base a la información investigada

2/ Estimación de Tcn. Douglas Dillón - Propietario Farallón Dillón

[15] Tcn. Douglas Dillón - Gerente Propietario, Museo Náutico Farallón Dillón

CAPÍTULO No. 3

PLAN DE MERCADEO

3.1 PLANEACIÓN ESTRATÉGICA

3.1.1 Visión, Misión y Objetivos

Visión.- Ser uno de los mejores resorts ecológicos de la costa ecuatoriana, reconocidos en el ámbito turístico nacional e internacional por brindar un servicio de hospedaje de calidad, junto a las exóticas playas de la Ruta del Sol.

Misión.- Brindar a los turistas un servicio de hospedaje ecológico que les permita disfrutar de la naturaleza y demás actividades recreacionales de playa. Elevar la satisfacción del turista durante su permanencia en las instalaciones, mediante la "Cultura del Servicio" basada en la hospitalidad y el respeto de todos los miembros de esta gran empresa.

Objetivo.- Este proyecto tiene por objetivo general el impulso al crecimiento de la actividad ecoturística en la Ruta del Sol, mediante la construcción de un resort ecológico que brinde mayores y mejores oportunidades de empleo a los habitantes del sector.

Este gran objetivo se apoya en otros que lo complementan y que son esenciales para alcanzar el éxito deseado, los cuales se muestran a continuación:

- Lograr un crecimiento constante del 1,5% del mercado meta en los próximos cinco años, que permita afianzar el negocio.
- Obtener el reconocimiento del turista nacional y extranjero como un resort que maximiza la satisfacción de sus clientes mediante un servicio de primera clase.
- Crear una "Cultura Ecológica" en los turistas y las comunidades adyacentes, para que coadyuven al cuidado y preservación del atractivo natural de flora y fauna que éste paraíso costero posee.

3.1.2 Análisis FODA del proyecto

En la planificación de una determinada actividad económica, es necesario realizar en detalle un análisis minucioso que permita conocer específicamente las fortalezas con las que cuenta el negocio, así como sus debilidades; para emprender acciones que le permitan mejorar y competir en el mercado aprovechando las oportunidades que este le pueda brindar o previniendo las posibles amenazas que se presentaren en el mismo que pudiera llegar a perjudicar la inversión realizada. El análisis FODA es una herramienta que permite justamente identificar cada una de estas variables y

brinda a la empresa la oportunidad de tomar acciones anticipadas. A continuación se detalla este análisis en el proyecto.

3.1.2.1 Fortalezas

- Ubicación estratégica por poseer la mayor diversidad de flora y fauna en la Ruta del Sol.
- Organización empresarial calificada, que le permite enfrentar con éxito las situaciones de competitividad.
- Amplio y bien estructurado canal de promoción que permitirá llegar a los potenciales clientes a través de operadores turísticos, ferias internacionales, instituciones culturales y medioambientales.
- Iniciativa para ofrecer atractivos paquetes ecoturísticos de alta calidad.

3.1.2.2 Oportunidades

- Apoyo del Gobierno Nacional a través del Plan Integral de Marketing Turístico, que promociona internacionalmente a la Ruta del Sol y al turismo en general.
- La Ruta del Sol actualmente mantiene un buen nivel de posicionamiento como atractivo turístico a nivel nacional e internacional.

- El Mercado ecoturístico mantiene expectativas de rápido crecimiento.
- La comunidad aledaña al resort desea la implementación del proyecto en espera de futuros beneficios.

3.1.2.3 Debilidades

- Ingresos no constantes durante el año, causados por la estacionalidad de la demanda.
- Escasez de proveedores en el área.
- Altos costos de logística.

3.1.2.4 Amenazas

- Recesión económica, políticas de estado inestables.
- Presencia de nuevos competidores en el mercado ecoturístico de la Ruta del Sol debido al libre acceso.
- Crecimiento descontrolado de asentamientos cercanos al resort.
- Explotación indiscriminada de recursos naturales en el área.
- Contaminación provocada por factores externos como barcos petroleros.
- Presencia fuerte del fenómeno El Niño.

3.1.3 Estructura Organizacional

Con el propósito de mantener una excelente operatividad en cada una de las áreas del negocio para así brindar al turista una atención de primera, se ha considerado conveniente elaborar la siguiente *Estructura Organizacional* (ver anexo # 3.1), misma que define con claridad la jerarquía de cada uno de los departamentos que intervienen en la administración y operación del negocio; así mismo, se expone en detalle las actividades que deberán cumplir las mencionadas áreas al momento de iniciarse las operaciones.

3.1.3.1 Gerencia Administrativa – Financiera

Tendrá a su cargo todo el control del negocio, estableciendo las estrategias y metas que las jefaturas de Contabilidad, Operaciones, Mercadeo y Desarrollo Humano deberán alcanzar para el éxito planificado. Adicionalmente evaluará los estados financieros del negocio y la supervisión del recurso humano que labora en el resort.

3.1.3.2 Departamento Contable

Tendrá a su cargo el registro contable y la elaboración de todos los estados financieros del negocio, los cuales permitirán tomar decisiones correctas a la gerencia administrativa y los accionistas.

3.1.3.3 Departamento de Operaciones

Esta área tendrá por misión controlar que todas las actividades operativas del negocio referente a alimentos y bebidas, mantenimiento y seguridad se lleven a cabo con absoluta normalidad y cumplan con los estándares requeridos.

3.1.3.4 Departamento de Mercadeo

Esta jefatura establecerá y evaluará todas las estrategias de mercado que el equipo de relaciones públicas y ventas deberá llevar adelante para promocionar nacional e internacionalmente al resort y cumplir con los objetivos de penetración de mercado.

3.1.3.5 Departamento de Desarrollo Humano

Tendrá por misión el proceso de selección, evaluación y posterior capacitación del personal idóneo que cada una de las áreas requiera. Esta se desempeñará como un departamento de asesoría de la Gerencia Administrativa.

3.1.3.6 Área de Alimentos y Bebidas

Esta área se encargará de mantener abastecido al resort de los diferentes insumos alimenticios necesarios para brindar una alta calidad gastronómica nacional e internacional para el total agrado del turista. Esto se

lo realizará mediante el contacto y la negociación con diferentes proveedores de la zona.

3.1.3.7 Área de Servicios y Mantenimiento

El servicio de recepción en el resort contará con un personal bilingüe, capacitado para brindar facilidad de comunicación y orientación a los turistas que visitan las instalaciones del resort; adicionalmente, se contará con un profesional terapéutico en el área del Sauna – Spa que brindará una correcta asesoría a los turistas. Otro de los servicios será la seguridad, la que tendrán como misión salvaguardar la integridad física del turista y de sus pertenencias, así también conservar el orden dentro de las instalaciones durante las veinticuatro horas del día. La integridad de los bañistas en la playa también será prioridad; por tal razón, se contará con un salvavidas capacitado plenamente.

El área de mantenimiento se encargará de conservar de manera pulcra y ordenada todas las instalaciones existentes en el resort, lo cual comprende habitaciones, corredores, jardines y otras áreas del complejo. El departamento de Servicios y Mantenimiento deberá reportar todas sus actividades a la Jefatura Operativa.

3.1.3.8 Área de Relaciones Públicas y Ventas

Tendrá como objetivo establecer contactos con operadoras de turismo, agencias de turismo, agencias de publicidad, prensa, entre otros; tanto en el ámbito nacional como internacional, con la finalidad de promocionar positivamente al resort. También se encargará de ofrecer las variedades de paquetes turísticos a los potenciales clientes. Las áreas de Relaciones Públicas y Ventas deberán reportar sus actividades a la Jefatura de Mercadeo.

3.1.4 Mercado Objetivo del Proyecto

La identificación precisa del mercado objetivo es fundamental en la elaboración de todo proyecto, ya que permite conocer a quien o a quienes se va a ofrecer un determinado producto o servicio, facilitando de esta manera cuantificar la futura demanda y determinar la proporción del nicho de mercado que se atenderá de manera estratégica, todo esto basándose en criterios relevantes que permitan segmentar el mismo como son la edad, el ingreso, el estilo de vida que mantienen los turistas, etc[16].

Sobre la base de los resultados obtenidos en la Investigación de Mercado realizada en la Ruta del Sol y el Estudio Mesoeconómico del Turismo Ecuatoriano llevado a cabo por el Banco Central del Ecuador y

[16] Kotler Philip – Armstrong Gary, Mercadotécnia Cap. # 9. Prentice Hall 1996

mostrados en el capítulo # 2, se decidió que la proporción de turistas nacionales a los cuales se va a orientar este proyecto, serán todos aquellas personas cuyas edades fluctúen entre los 18 y 48 años de edad, que habiten en las áreas urbanas de la costa ecuatoriana o las tres principales ciudades del país, que utilicen los servicios de hotelería de manera constante cada vez que viajan, que permanezcan dos o más días en cada viaje que realizan, que deseen hospedarse en un resort tipo ecológico, que posean un ingreso superior a los $1,000 dólares mensuales, y por último que visiten las playas de la Ruta del Sol tres veces en promedio durante el año. De acuerdo con el anexo # 3.2, la proporción de turistas nacionales que se enmarca dentro de las características antes señaladas, asciende a 387,359 personas, demostrando de esta manera que la demanda disponible dentro del mercado ecoturístico nacional es satisfactoria.

Para el caso del turismo extranjero se procedió de manera similar, aquí las características de la población a seleccionar están dirigidas a atender a los visitantes que proceden sólo de las tres regiones geográficas mencionadas en el anexo # 2.5, que ingresan al país con fines de recreación y esparcimiento, que tienen una edad comprendida entre los 18 y 48 años, que utilizan los servicios de hotelería cada vez que vienen al país, que permanecen como mínimo dos días durante sus viajes, que demuestran interés en hospedarse en un resort tipo ecológico y que posen ingresos

superiores a los $3,000 dólares mensuales. Luego de realizar los cálculos respectivos, se pudo comprobar que la proporción de turistas extranjeros que se enmarca dentro de las características antes mencionadas asciende a 265,459 personas, es decir existe una demanda disponible importante dentro de este mercado al que se puede atender, tal como lo señala el anexo # 3.3.

Con los resultados obtenidos tanto del turismo nacional como extranjero, se puede concluir que la demanda disponible total de turistas que desean hospedarse en un resort tipo ecológico en la Ruta del Sol alcanza las 652,817 personas, convirtiéndolo en un mercado muy atractivo para los intereses económicos que se desea alcanzar con este proyecto, ya que el mismo representa en promedio $287,5 millones de dólares si se considera el gasto medio que los turistas realizan en cada uno de sus viajes, tal como lo muestra la tabla # 3.1.

TABLA # 3.1	GASTO MEDIO DE LOS TURISTAS QUE VISITAN LA RUTA DEL SOL				
Procedencia	Fin de Semana	Feriado y Otros	Promedio	Procedencia	Promedio
Guayaquil	$ 38.0	$ 56.0	$ 47.0	Europa	$ 1,160.0
Quito	$ 33.0	$ 102.0	$ 67.5	Norteamérica	$ 1,113.0
Cuenca	$ 39.0	$ 146.0	$ 92.5	Sudamérica	$ 701.0
Resto de Costa	$ 34.0	$ 56.0	$ 45.0		
Gasto Medio General			**$ 63.0**		**$ 991.3**

Fuente: Estudio del Sector Turístico elaborado por el Banco Central del Ecuador
Elaboración: Los Autores

3.1.4.1 Nicho de Mercado Existente

Una vez conocido el mercado disponible que demanda el servicio de hospedaje ecológico, es necesario establecer las posibilidades reales de participación y crecimiento en el mismo; es decir, precisar la existencia de un nicho de mercado que asegure los ingresos proyectados del negocio y permita establecer la continuidad de las operaciones con la ayuda de las estrategias de mercadotecnia.

Debido a que la demanda anual total disponible de turistas que visitan la Ruta del Sol asciende a 652,817 personas y la capacidad anual de plazas-camas ofertadas por establecimientos de características ecológicas es de 530,712 se concluye fácilmente que la demanda insatisfecha del servicio de hospedaje con características ecoturísticas es de 122,105 personas. Esto demuestra que bajo las condiciones actuales, este mercado ha sido atendido en el 81% y que aún brinda oportunidades de inversión en un 19% sin contar el crecimiento esperado del mismo, lo que manifiesta la existencia de un nicho de mercado apropiado para el negocio, tal como se observa en la tabla # 3.2.

TABLA # 3.2	NICHO DE MERCADO EXISTENTE EN EL SECTOR ECOTURÍSTICO DE LA RUTA DEL SOL		
Turista	Demanda Disponible 1/	Oferta Disponible 2/	Nicho de Mercado 3/
Nacional	387,359	530,712	
Extranjero	265,459		
Total	**652,817**	**530,712**	**122,105**

Elaboración: Los Autores
1/ Medida en Número de Personas
2/ Medida en Plazas-Camas
3/ Demanda no atendida medida en personas

3.1.4.2 Proyección de la Demanda del Proyecto

Como se observó en el apartado anterior, la existencia de un nicho de mercado asegura la posibilidad de participar en el mismo, por tal razón se hace necesario conocer cual será el comportamiento de la demanda disponible al menos para los años en los cuales se tiene planificado evaluar el proyecto. Cabe mencionar que éste es un negocio que va a iniciar sus operaciones en el mercado y ante el sigilo de los establecimientos existentes, no se pudo contar con datos históricos que permitan utilizar métodos estadísticos para el pronostico de la demanda; en tal virtud, en la proyección de la demanda nacional se decidió emplear la tasa de crecimiento anual proyectada para la ciudad de Guayaquil[17] que asciende al 2,4% como variable aproximada del comportamiento por ser ésta ciudad la más influyente dentro del flujo turístico de la región costa, y por ende en la Ruta del Sol.

[17] Tasa de Crecimiento estimada por el INEC

Para el caso de la demanda externa, se empleó como variable representativa la tasa promedio anual de los últimos cinco años de arribo de los turistas extranjeros al país que alcanza el 5,3%. Los resultados obtenidos para los próximos diez años se muestran en la tabla # 3.3.

TABLA # 3.3	PROYECCIÓN DE LA DEMANDA DEL PROYECTO				
Año	Disponible			Por atender	
	Nacional 1/	Extranjera 2/	Total	Participación 3/	Total
Actual	387,359	265,459	652,817	1.5%	9,792
Primero	396,655	279,528	676,183	1.5%	10,143
Segundo	406,175	294,343	700,518	1.5%	10,508
Tercero	415,923	309,943	725,866	1.5%	10,888
Cuarto	425,905	326,370	752,275	1.5%	11,284
Quinto	436,127	343,668	779,795	1.5%	11,697
Sexto	446,594	361,882	808,476	1.5%	12,127
Séptimo	457,312	381,062	838,374	1.5%	12,576
Octavo	468,288	401,258	869,546	1.5%	13,043
Noveno	479,527	422,525	902,052	1.5%	13,531
Décimo	491,035	444,919	935,954	1.5%	14,039

Elaboración: Los Autores
1/ Crecimiento anual promedio 2.4%
2/ Crecimiento anual promedio de los últimos cinco años 5.3%
3/ Participación del 1.5% anual de la demanda disponible

Como se puede ver en la tabla anterior, logrando mantener una participación conservadora del 1.5% de la demanda disponible en cada año, al final del periodo tendremos una demanda atendida de 14,039 turistas, lo que representa una penetración del 11.5% del nicho de mercado actual, asumiendo que este permanece constante.

3.1.5 Estructura de Mercado

De acuerdo con la información obtenida mediante la Investigación de Mercado realizada y sobre la base de la Teoría Microeconómica, se ha establecido que el mercado de hospedaje ecológico presenta una estructura de Competencia Monopolística[18] debido a las características que se señalan a continuación:

- Un número mediano de hosterías (ocho en total) lideran el mercado ofertando el 43% del total de plazas cama.
- La cantidad de personas que demandan este servicio actualmente es grande (652,817 turistas).
- El servicio de hospedaje que ofertan las hosterías es diferenciado pero de fácil sustitución con un precio definido.
- Las barreras existentes son mínimas permitiendo el libre ingreso y salida de los inversionistas al mercado.

Como se mencionó anteriormente, los establecimientos que dominan el mercado en función de la capacidad instalada medida a través del indicador de plazas cama son ocho (Alándaluz, Atamari, Pacífico, Baja Montañita, Piqueros Patas Azules, Machalilla, Valdivia Ecolodge y Paradise South), los mismos que cubren aproximadamente la mitad del total del mercado, siendo Alándaluz y Atamari las de mayor preferencia. Así mismo,

[18] Pindyck R. – Rubinfeld D., Microeconomía Cap # 12. Prentice Hall, 1995

las características de los servicios brindados en cuanto a hospedaje y tours ecoturísticos que se ofrecen son diferenciados entre una hostería y otra, pero estos son susceptibles de ser sustituidos adhiriendo mayor valor agregado a los mismos como noches gratis de hospedaje, cenas románticas, cabalgatas a la orilla del mar, entre otros; que hacen más atractivo el servicio a un mismo precio.

Por otro lado, se pudo comprobar que sólo existen barreras económicas al momento de invertir en este sector, ya que debido a los gustos exigentes de los turistas, toda hostería por muy pequeña que sea debe brindar un nivel de lujo y confort acorde al altura de quienes la visitan; en tal virtud, la inversión a realizar resulta ser bastante onerosa y mucho más si se pretende edificar un resort con todas las comodidades requeridas, caso en el cual la inversión puede sobrepasar el millón de dólares. Contrario a lo sucedido en el aspecto económico, no se detectaron barreras legales que restrinjan la inversión en este mercado, ya que tanto personas naturales como jurídicas del país o del exterior pueden invertir sin mayores dificultades; y es más, mediante el Art. # 24 del Reglamento General de Actividades Turísticas, el gobierno incentiva la inversión en este sector a través de la exoneración de pago del Impuesto a la Renta por el periodo de diez años, si los proyectos presentados son considerados de primera categoría.

En cuanto a barreras ambientales que velen por la conservación ecológica, son mínimas las existentes. Estas están reguladas por el Ministerio del Ambiente y consisten en compromisos formales entre el estado ecuatoriano y los propietarios de las hosterías para que cumplan una serie de políticas que contribuyan a la prevención y preservación del entorno medioambiental. Las hosterías que se enmarcan positivamente dentro de estos compromisos, son calificadas por el Ministerio y premiadas con la exoneración del Impuesto a la Renta antes mencionado.

3.1.5.1 Fuerzas de Mercado de Porter

Un análisis minucioso de todas las entidades que interactúan dentro de un determinado mercado, permite conocer con claridad información valiosa a cerca de los productos o servicios que estos están ofreciendo, la calidad y el precio que mantienen, las alianzas llevadas a cabo para alcanzar mayor participación, entre otros. De acuerdo con Michael Porter[19], cinco son las variables de las cuales se necesita tener la mayor información para realizar una buena planeación estratégica dentro de toda inversión, las cuales se detallan a continuación.

[19] Estratega Internacional de Marketing de la Universidad de Harvard, EE.UU.

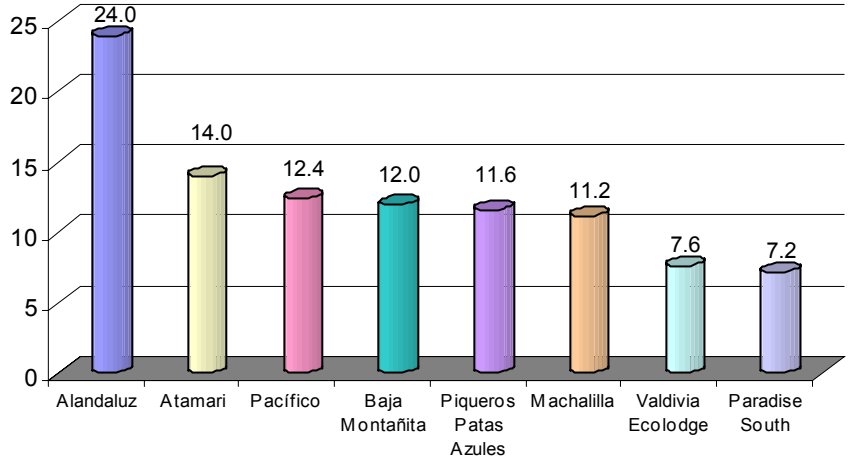
3.1.5.1.1 Rivalidad entre Competidores

Actualmente el mercado de servicios de hospedaje con enfoque ecológico en la Ruta del Sol está conformado por 33 establecimientos que se dedican a brindar este servicio; de los cuales, sólo Alándaluz y Atamari mantienen el lujo, el servicio, la comodidad y el espacio apropiado de un resort de alto nivel, el resto son hosterías que poseen características naturales rústicas de menor lujo; sin embargo, este aspecto no implica que las hosterías dejen de ser cómodas y confortables con una extensa gama de servicios como salón para conferencias, bares, restaurantes, gimnasios, sauna spa, piscina, etc., tal como se observa en el anexo # 2.11.

Debido a que no existe una variable financiera relevante que permita evaluar la participación de mercado de cada establecimiento (ingresos, total de activos, etc.)[20], se decidió calcular la misma mediante la variable de *capacidad instalada medida en plazas - cama* que los establecimientos más importantes y de mayor renombre ofrecen, y que se observan en el gráfico # 3.1.

[20] Datos financieros de los balances proporcionados por la Superintendencia de Compañías no eran consistentes con la realidad económica de cada establecimiento

Gráfico # 3.1 Ranking de las principales hosterias ecológicas en base a la capacidad de plazas cama



Fuente: Estimación realizada basándose en la Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

Como se puede observar en el gráfico anterior, Alándaluz, Atamari, Pacífico, Baja Montañita, Piqueros Patas Azules, Machalilla, Valdivia Ecolodge y Paradise South, son las ocho hosterías más relevantes del mercado ecoturístico en la Ruta del Sol. Alándaluz es la hostería que lidera ampliamente el grupo de los tres primeros con el 24% del total de plazas cama, seguido diez puntos abajo por el Resort Atamari con el 14% y la Hostería Pacífico que se ubica en el tercer lugar con el 12.4%. Las Hosterías Baja Montañita, Piqueros Patas Azules y Machalilla mantienen una participación similar dentro del grupo con el 12%, 11.6% y 11.2% respectivamente; mientras que en los dos últimos lugares se encuentran Valdivia Ecolodge y Paradise South con el 7.6% y el 7.2% respectivamente. Cabe mencionar que en conjunto estos ocho establecimientos turísticos

ofertan aproximadamente el 43.1% de las plazas cama disponibles por noche en el mercado, mientras que el 56.9% restante lo conforman los otros 25 establecimientos del sector que ofrecen este servicio en la Ruta del Sol. El ingreso al mercado del proyecto Bahía Aventura Eco-resort transformaría definitivamente el ranking de participación, ya que debido a la infraestructura a desarrollar este resort estará en la capacidad de ofrecer 26 habitaciones, lo que equivale a 62 plazas camas por noche (ver anexo # 3.4), ubicándolo en el grupo de los tres primeros centros ecológicos turísticos con una participación del 12% del mercado aproximadamente.

En cuanto a los precios de los servicios por hospedaje, se puede ver en la tabla # 3.4 que Atamari es el Resort que maneja los precios más altos del mercado, seguido por las Hosterías Tsafki Cabins y Alándaluz que ocupan el segundo y tercer lugar respectivamente, al menos al comparar los precios de las habitaciones dobles y triples que son las de mayor demanda, no así las habitaciones simples que tienen baja demanda ya que el número de turistas que realizan un viaje de recreación sin compañía es mínimo.

TABLA # 3.4	PRECIOS DE HOSPEDAJE ECOLÓGICO EN LA RUTA DEL SOL					
Establecimiento	Temporada Alta			Temporada Baja		
	Sencilla	Doble	Triple	Sencilla	Doble	Triple
Resort Atamari	37	61	85	34	55	80
Hostería Tsafiki Cabins	24	45	70	20	38	66
Hostería Alandaluz	18	35	46	16	32	42
Hostería Piqueros Patas Azules	24	35	45	20	32	41
Hostería La Tortuga	18	30	37	16	28	34
Hostería La Barquita del Naufragio	15	24	40	14	22	36

Fuente: Establecimientos / Internet / Revista Pacificard / El Universo, La Revista
Elaboración: Los Autores

La tabla anterior también muestra que los precios de hospedaje en temporada alta sufren un incremento general que en promedio bordea alrededor del 10% en el caso de las habitaciones dobles y del 8% en las habitaciones triples. En esta época el rango de precios de las habitaciones dobles fluctúa entre los $24 y $61 dólares y las triples entre los $37 y $85 dólares por noche.

3.1.5.1.2 Proveedores

Los proveedores de los servicios complementarios entorno al turismo como los Operadores Turísticos, los Servicios de Transporte, los Distribuidores de Alimentos y Bebidas, los Guías Bilingües especializados en Ecología y Cultura, entre otros, son muy limitados en la zona debido a que éstos se encuentran localizados preferentemente en los polos de mayor concurrencia turística como son Salinas, Libertad y Sta. Elena. Un caso de estos lo constituyen los Guías Turísticos, el número existen de estos (44 hasta fines del 2005, ver anexo # 3.5) es relativamente bajo frente a la

demanda de sus servicios, especialmente en temporada alta, lo cual genera en muchos casos que los tours no cuenten con la debida asistencia profesional, afectando consecuentemente a la calidad del servicio. Este caso al igual que el de los otros proveedores, constituye de cierto modo un serio problema en las operaciones, ya que contribuye al encarecimiento de los gastos y por ende al incremento de los precios en los servicios ofrecidos para poder mantener el nivel de atención y calidad que exige el turista.

3.1.5.1.3 Clientes

Tal como se mencionó en el capítulo anterior, los turistas nacionales y extranjeros que visitan las playas de la Ruta del Sol cada año y demandan hospedaje ecológico, sin lugar a dudas conforman el grupo de clientes de este mercado. Estos por proceder de diferentes zonas geográficas y por ende poseer diferentes culturas, muestran una variedad de gustos y preferencias al momento de adquirir un determinado servicio, volviéndose más exigentes (ver anexo # 3.6); sin embargo, debido al poco número de establecimientos que ofertan hospedaje ecológico y frente a la gran demanda existente, los clientes no poseen un nivel de negociación al momento de fijar los precios de los servicios ofertados, convirtiéndose en precio-aceptantes de los mismos. Esto significa que aunque el cliente tenga la posibilidad de elegir entre un establecimiento y otro en función de sus exigencias, no puede

modificar el precio de los servicios que los establecimientos demandan, ya que éstos han sido previamente definidos en función de los costos incurridos.

3.1.5.1.4 Competidores Potenciales

Debido a las características de Competencia Monopolística que este mercado muestra[21], la presencia de potenciales competidores siempre es constante como consecuencia del crecimiento y la rentabilidad que genera el sector. En función de esto, es posible deducir que todo tipo de establecimiento localizado en la Ruta del Sol que se encuentre relativamente alejado de las áreas urbanas y que en la actualidad este ofreciendo servicios de hospedaje no ecológico, puede en determinado momento ingresar al mercado ante la ausencia de restricciones legales y económicas, ya que los servicios ecoturísticos ofrecidos son muy fáciles de ofrecer incluyéndoles un valor agregado ecológico.

De acuerdo con la Investigación de Mercado realizada, se identificaron 109 establecimientos no ecológicos que ofrecen servicios de hospedaje en la Ruta del Sol (ver anexo # 2.10), lo que puede generar en el largo plazo un ambiente de alta competencia, disminución de la cuota de mercado y baja rentabilidad, si deciden ingresar a este sector.

[21]Pindyck R. – Rubinfeld D., Microeconomía Cap # 12. Prentice Hall, 1995

3.1.5.1.5 Productos Sustitutos

Partiendo de la definición de que *Un producto es considerado sustituto si la subida (o bajada) del precio de un bien o servicio provoca un aumento (o disminución) en la cantidad demandada de otro bien o servicio*[22], se puede identificar de manera fácil que los productos sustitutos del mercado de hospedaje ecológico de la Ruta del Sol, lo conforman todos aquellos servicios de hospedaje que no poseen esta característica; es decir, el servicio de hospedaje que brindan los hoteles en cualquiera de sus categorías, ya que al aumentar el precio del hospedaje ecológico, esto provocaría que muchos turistas dejen de preferir este tipo de servicio y comiencen a demandar más el hospedaje no ecológico ofertado por los hoteles.

Ente esta situación de alta fragilidad, este proyecto contempla brindar siempre servicios que sean considerados como "únicos" mediante la estrategia que se basa en la elaboración de *paquetes ecoturísticos personalizados* de acuerdo al gusto de los turistas, que junto con la *Cultura del Buen Servicio* llevada a cabo por todos los colaboradores del resort, permitirán que el turista perciba una clara diferencia entre los servicios del resort y los que ofrece la competencia, a fin de establecer un concepto de fidelidad hacia el negocio.

---

[22] Pindyck R. – Rubinfeld D., Microeconomía Cap # 4. Prentice Hall, 1995

3.1.6 Posicionamiento en el Mercado

El posicionamiento es la manera que los clientes tienen para identificar un determinado producto o servicio a partir de los atributos más importantes que el mismo ofrece. En función de esta teoría, éste proyecto posee una ventaja competitiva bien definida frente a los actuales competidores del mercado, el mismo que se centra en *La posibilidad de realizar actividades ecoturísticas en la Cordillera Chongón-Colonche y a la vez también disfrutar de actividades ecoturísticas recreativas en la playa en un solo tour.*

De hecho, ésta característica es única entre los establecimientos que actualmente brindan servicios de turismo ecológico en la costa ecuatoriana, ya que hoy por hoy se enfocan en paquetes ecoturísticos en tierra ó playa, pero ninguno ha decidido combinar estas dos opciones en un solo paquete turístico, por lo que esta iniciativa convierte al proyecto en ***pionero*** dentro de esta actividad. El contar con esta novedosa ventaja, nos ayudará a posesionarnos en la mente de los turistas nacionales y extranjeros como un lugar ***"Naturalmente Divertido"***. Este slogan es el que se promocionará junto a la marca del resort que tendrá por nombre Bahía Aventura Eco-resort.

3.2 PLANEACIÓN OPERATIVA

3.2.1 Marketing Mix

Una vez realizada la planeación estratégica como parte del plan integral de mercadeo, se procede a definir en detalle las tácticas a emplear para alcanzar los resultados de las estrategias propuestas. Este proceso es conocido como Marketing Mix o Mezcla de Mercadotécnia[23], el cual consiste en combinar una serie de instrumentos tácticos y controlables alrededor de cuatro variables importantes como son el Producto, el Precio, la Plaza y la Promoción, las mismas que permitirán alcanzar resultados positivos en el mercado meta seleccionado.

3.2.1.1 Producto – Consumidor Satisfecho

Se ofrecerán servicios ecoturísticos innovadores (ecológicos-recreacionales) de alta calidad que satisfagan la necesidad de distracción y descanso que el turista busca en las hermosas instalaciones del resort y que junto a la excelente atención de cada uno de nuestros colaboradores basada en la *Cultura de Servicio*, harán elevar la satisfacción de todos los que visiten Bahía Aventura, sin dejar de lado la concienciación por la preservación de la naturaleza, el cual es uno de los pilares en el que se apoya el negocio.

[23] Kotler Philip – Armstrong Gary, Mercadotécnia Cap. # 2. Prentice Hall 1996

Los servicios ofrecidos por el resort son los siguientes: Servicio de Hospedaje, Servicio de Bar – Restaurant, Servicios de Relax, Servicios de Entretenimiento y Otros Servicios, a más de los tours ecoturísticos.

3.2.1.1.1 Hospedaje

Con el propósito de ofrecer comodidad al turista, se brindarán diferentes opciones de hospedaje en el resort como: *habitaciones simples, dobles, triples y cabañas familiares*. Las habitaciones simples contarán con las siguientes comodidades:

- Cama de plaza y media con su respectivo juego de sobrecamas y almohadas.
- Dos veladores con sus respectivas lámparas.
- Un teléfono interno.
- Una mesa con dos sillas.
- Un televisor a color de 21” con servicio de cable.
- Un ventilador.
- Una mininevera.
- Un closet para ropa.
- Un baño privado con su respectivo lavamanos y tasa, ducha con agua caliente y fría, y demás accesorios como toallas y artículos de limpieza biodegradables.

- Decoración interior realizada con cuadros, cerámicas y tejidos elaborados a mano por los artesanos de la misma población de San José.

Las características de las habitaciones dobles y triples son iguales a las de las habitaciones simples, excepto por las dimensiones de la habitación y el número de camas, la cuales serán dos de dos plazas en el caso de la habitación doble y tres de dos plazas en la habitación triple. Por otra parte, las cabañas familiares tendrán las siguientes características:

- Dos habitaciones, una principal y una secundaria ubicadas en la planta alta.
- Ambas habitaciones contarán con dos camas de dos plazas con su respectivo juego de sobrecamas y almohadas.
- Veladores con sus respectivas lámparas en cada habitación.
- Un teléfono interno en cada habitación.
- Una mesa familiar con cuatro sillas en la planta baja.
- Un televisor a color de 21” con servicio de cable en cada habitación.
- Un ventilador en cada habitación y otro en la planta baja.
- Un bar con respectiva mininevera en la planta baja.
- Un closet para ropa en cada habitación.

- Dos baños, uno en cada habitación con sus respectivos lavamanos y tasas, duchas con agua caliente y fría, y demás accesorios como toallas y artículos de limpieza biodegradables.
- La decoración interior de la planta baja y alta será realizada con cuadros, cerámicas y tejidos elaborados a mano por los artesanos de la misma población de San José.

3.2.1.1.2 Bar - Restaurant

En esta área los turistas podrán degustar de toda una gama de bufetes y bebidas nacionales y extranjeras, para el gusto de los más exigentes paladares, este lugar tendrá las siguientes características.

El bar estará localizado en la parte superior de esta área y contará con una decoración rústica en madera, con capacidad para doce sillas altas alrededor del bar principal y diez mesas pequeñas redondas con cuatro sillas cada una en la parte frontal con vista al mar. Adicionalmente, el bar estará equipado con un sistema de audio - video que permitirá disfrutar de la música con reproducción de videos en pantalla gigante, karaoke, entre otros.

El área del restaurant también tendrá decoración en madera y contará con una capacidad para quince mesas y sesenta sillas, equipado con cinco

ventiladores y dos televisores grandes. La decoración incluirá cuadros y artesanías nacionales con el propósito de crear un ambiente agradable.

3.2.1.1.3 Servicios de Relax

Estos están orientados a satisfacer las necesidades de descanso de los turistas y se circunscriben a las actividades que ofrece el sauna spa como jacuzzi, sauna, vapor, salas de masaje con aromaterapia, gimnasio para la realización de ejercicios y aeróbicos.

3.2.1.1.4 Servicios de Entretenimiento

Durante la permanencia de los turistas en el resort, ellos podrán divertirse y recrearse con todas las actividades de entretenimiento creadas para su satisfacción, tales como juegos acuáticos, piscina para el uso de niños y adultos, juegos infantiles, juegos de mesa como billar, ping pong y futbolín, juegos deportivos al aire libre como volleyball y fútbol playero, área de camping, entre otros.

3.2.1.1.5 Otros Servicios

El resort brindará adicionalmente otros servicios con el afán de mantener en todo instante una buena atención a los huéspedes, bajo el principio de la cordialidad y el respeto como parte de su *"Cultura de Servicio"* proporcionada

por cada una de las personas que colaboran en las diversas actividades del resort, los mismos que se detallan a continuación.

- Servicio de recepción bilingüe (inglés – español).
- Servicio de piso para el mantenimiento pulcro de las habitaciones.
- Servicio de bebidas a la habitación.
- Servicio de mesa para niños a la habitación o restaurant.
- Servicio de despertado por recepción.
- Servicio de cama adicional (Pax adicional).
- Servicio de lavandería.
- Servicio para recreación pasiva (cabañas de estar para lectura).
- Servicio de guía eco-turístico bilingüe en los tours.
- Servicio de salvavidas.
- Servicio de guardianía las 24 horas del día.
- Servicio de telefonía pública.
- Servicio de Internet.
- Servicio de transporte día y noche.

La investigación de mercado realizada, determinó que el 68% del turismo nacional y el 44% del turismo extranjero permanecen continuamente entre 2 y 4 días en las playas de la Ruta del Sol[24]. Con el propósito de brindar comodidad a los turistas en el momento de decidir su viaje, la

[24] Ver anexos # 2.4 y 2.5 para mayor información

información anterior permitió diseñar para ambos mercados tres ***paquetes o tours ecoturísticos exclusivos***, que brindan la posibilidad de admirar diversos escenarios naturales donde la belleza y armonía de nuestras paradisíacas playas se unen con los impresionantes paisajes de las montañas rodeadas por ríos y cascadas, a más de conocer la verdadera identidad de los pueblos costeros de las provincias de Guayas y Manabí a través de su cultura, su arte, su religión y sus costumbres.

Cada paquete ha sido denominado de acuerdo a las características de diversión que ofrece y estos son: Adventurer, Explorer y Discovery. Estos paquetes aseguran múltiples emociones, aventuras y mucha diversión, mediante la participación activa de los turistas en todas las actividades emprendidas durante el viaje. Las actividades de cada uno de ellos se detallan en el anexo # 3.7.

3.2.1.2 Precio – Costo a satisfacer

Para la fijación de los precios que se cobrarán por los servicios que el resort ofrecerá, se ha considerado necesario evaluar los factores internos y externos que influyen sobre el mismo. Los factores internos contienen los objetivos de marketing del negocio, la estrategia de la mezcla de mercadotecnia y los costos de producción de los servicios previamente establecidos. Por otra parte, los factores externos se enfocan en la

estructura del mercado, el comportamiento de la demanda, la competencia y otros elementos generales del entorno.

Por ser un servicio innovador en el mercado, se ha considerado establecer los precios basándose en la metodología de *Precios Para Productos Nuevos*, la cual consiste en una matriz que contiene nueve estrategias que permite definir claramente cómo fijar los precios de los servicios brindados en función de la calidad, manteniendo como directriz los objetivos del negocio y el mercado en el que se encuentra. De acuerdo a la investigación de mercado realizada y a las características del negocio, se ha determinado que la estrategia más conveniente a utilizar será la *Estrategia de Valor Elevado*[25], la cual permitirá brindar una alta calidad en el servicio a un precio razonable.

Esta ofrecerá al resort la oportunidad de penetrar rápidamente en el nuevo mercado y mantenerse por debajo de la empresa líder en este tipo de negocio *Alándaluz,* que mantiene una *Estrategia de Primera* consistente en brindar una alta calidad en el servicio a través de un elevado precio. La tabla # 3.5 que se muestra a continuación, permite observar en detalle los precios iniciales de todos los servicios que ofrecerá el resort a los turistas, clasificados por temporada.

[25] Kotler Philip – Armstrong Gary, Mercadotécnia Cap. # 13. Prentice Hall 1996

TABLA # 3.5	PRECIOS DE LOS SERVICIOS A OFRECER EN EL RESORT				
Habitaciones y Cabañas	Alta	Baja	**Paquetes Turísticos**	Alta	Baja
* Habitación Simple	$ 20	$ 18	* Adventurer	$ 100	$ 100
* Habitación Doble	$ 35	$ 32	* Explorer	$ 190	$ 190
* Habitación Triple	$ 50	$ 45	* Discovery	$ 270	$ 270
* Cabaña Familiar	$ 75	$ 70			
Bar - Restaurat	Alta	Baja	**Servicios de Entretenimiento**	Alta	Baja
* Desayuno	$ 5	$ 5	* Parapente	$ 15	$ 13
* Almuerzo	$ 10	$ 10	* Botes de Pedal	$ 7 / h	$ 5 / h
* Cena	$ 10	$ 10	* Windsurf	$ 4 / h	$ 2 / h
* Consumo Mínimo	$ 4	$ 4	* Kayaks	$ 10 / h	$ 8 / h
Servicios Adicionales	Alta	Baja	**Servicios de Relax**	Alta	Baja
* Lavandería	$ 10	$ 10	* Sauna Spa	$ 10	$ 8
* Cama Adicional	$ 10	$ 10	* Cañas de Pescar	$ 4	$ 2
* Internet	$ 2 / h	$ 2 / h	* Carpas para Camping	$ 7 / n	$ 5 / n
* Salón de Conferencias	$ 500	$ 400			

Elaboración: Los Autores

En cuanto a la forma de pago, se ha decidido ofrecer dos opciones con el propósito de brindar mayor facilidad y comodidad a los turistas que deseen adquirir los servicios ecoturísticos, estas modalidades serán: efectivo al momento de hospedarse, y pago con tarjeta de crédito para la realización de las reservaciones.

3.2.1.3 Plaza - Canales de Distribución

La selección de un buen canal de distribución es de vital importancia para el negocio, ya que el mismo permite informar, promocionar y contactar a los potenciales clientes con el propósito de mantener y aumentar las ventas. Por esta razón se han escogido dos canales de distribución que son:

- Canal de comercialización directa.
- Canal de comercialización indirecta.

El canal de comercialización directa esta integrado por dos instrumentos claves que son la fuerza de ventas y el Internet. El primero esta enfocado a una cobertura de mercado nacional; mientras que el segundo, está dirigido hacia el mercado internacional. Se dice que estos canales son de distribución directa porque el resort da a conocer y vende sus servicios directamente a los turistas sin intermediarios, tal como se observa en el anexo # 3.8. El website del resort también será un instrumento de comercialización electrónico fácil, rápido, seguro y oportuno, que a través de sus diferentes links interactivos, dará a conocer a los turistas los servicios y paquetes ecoturísticos exclusivos, permitiendo de esta manera realizar las reservaciones a los mismos.

La comercialización indirecta tendrá como característica la presencia de intermediarios, conformados por una extensa red de *Agencias de Viajes* especializadas en turismo receptor y localizadas en las principales ciudades del país como Quito y Guayaquil, por ser éstas ciudades las puertas de ingreso del turista extranjero. Estas Agencias por su grado de experiencia y especialización, mantendrán los contactos con Operadores de Turismo y Mayoristas de Turismo a nivel internacional, lográndose de esta manera una cobertura mundial.

3.2.1.4 Promoción - Comunicación

Cumpliendo con el programa de comunicación del resort, se utilizaran los instrumentos más eficaces de la mezcla de promoción como son la publicidad, la fuerza de ventas, la promoción de ventas y las relaciones públicas[26], con el objetivo de alcanzar el incremento de las ventas. A través de este proceso, se llegará a los potenciales clientes que demanden servicios de turismo ecológico, y de esta manera se conseguirá un aumento en la participación del mercado meta.

3.2.1.4.1 Publicidad

Debido a que el resort ofrece un producto innovador al mercado, la estrategia a seguir en la etapa inicial (es decir en los primeros años), consistirá en una publicidad netamente informativa de carácter agresiva, con el propósito de brindar el conocimiento necesario a los potenciales turistas de la nueva clase de resort existente en la ruta del sol. En los años posteriores luego de haber posicionado la marca del resort en la mente de los turistas, la publicidad pasará a ser persuasiva y de recordatorio. Para el financiamiento de las campañas publicitarias necesarias, se ha considerado un presupuesto anual del 10% proveniente de los ingresos brutos anuales en los dos primeros años, para luego empezar a disminuir éste en el 1% cada dos años, hasta terminar en el 6% en el décimo año.

---

[26] Kotler Philip – Armstrong Gary, Mercadotécnia Cap. # 16. Prentice Hall 1996

La campaña publicitaria contará con un presupuesto anual del 30% del presupuesto general de publicidad, lo que permitirá la contratación de espacios publicitarios en revistas de gran prestigio nacional e internacional para difundir los variados paquetes ecoturísticos que ofrece el resort, junto a la excelente atención brindada por quienes atienden en las instalaciones. Con esta estrategia se pretende captar un importante flujo turístico del exterior.

La participación en ferias nacionales e internacionales será otra de las formas de hacer publicidad. Durante la realización de estos eventos se mostrarán videos, banners y afiches del resort para conocimiento del público extranjero. Al igual que la publicidad, esta estrategia contará con un presupuesto del 30% del presupuesto general.

Otras de las opciones planificadas para la publicidad será la realización de canjes con programas de televisión nacionales y extranjeros de índole turístico, ecológico o cultural. Este consistirá en brindar a los reporteros, hospedaje gratuito por el tiempo que dure la realización del reportaje, para que el mismo muestre todas las instalaciones del resort y los servicios que se ofrecen. Contará con una asignación del 15% del presupuesto general de publicidad.

Por último, el merchandising en general consistirá en la elaboración de folletos, trípticos, volantes y todo tipo de papelería que servirá para promocionar los servicios brindados en los sitios de mayor concurrencia turística como aeropuertos y agencias de viajes. Este merchandising también ayudará al trabajo de la fuerza de ventas que promocionará de manera personal las instalaciones. El presupuesto anual asignado a esta estrategia será del 25% del presupuesto general para publicidad.

3.2.1.4.2 Fuerza de Ventas

Se contará con un grupo de personas capacitadas que constituirán la fuerza de apoyo para el incremento de las ventas de los diferentes paquetes ecoturísticos. Su principal función estará orientada al mercado local y consistirá en dar a conocer a las diversas instituciones públicas, privadas, educativas y religiosas, la amplia gama de servicios que ofrece el resort, la forma de acceder a los mismos y los beneficios que pueden recibir al hacer reservaciones de grupos, de esta manera se pretende proporcionar un buen asesoramiento a los potenciales clientes.

3.2.1.4.3 Promoción de Ventas

El objetivo principal de la promoción de venta será fomentar la visita de los turistas al resort en épocas de temporada baja, mediante la aplicación de diferentes instrumentos de promoción. Se realizaran descuentos por

consumos de todos los servicios como son hospedaje, alimentos y bebidas, servicios de recreación y en los paquetes turísticos a través de un descuento en el precio real, al cual se le denominará precio de temporada baja. Para grupos de 15 personas o más, los descuentos serán del 10%.

3.2.1.4.4 Relaciones Públicas

Será fundamental establecer una excelente comunicación con los diversos públicos de la sociedad como son las comunidades aledañas, instituciones del sector turístico, fundaciones ecológicas y medios de información, con la finalidad de hacerlos partícipes en cada una de las acciones ecoturísticas y culturales emprendida por el resort. Esto permitirá desarrollar una buena imagen corporativa generando una propaganda favorable del resort en el medio.

CAPÍTULO No. 4

ESTUDIO TÉCNICO DEL PROYECTO

4.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Debido a la característica ecológica en la que se enfoca este proyecto, se decidió seleccionar un sitio que integre de manera armoniosa el calor de las playas y el saludable ambiente natural del bosque tropical, para lograr de esta forma que el turista disfrute al máximo de sus vacaciones mientras se hospeda en las instalaciones del resort. Luego de un minucioso análisis para determinar el sitio adecuado en la Ruta del Sol que cumpla con las características antes mencionadas, se determinó que el área adyacente hacia el norte y sur de la Cordillera Chongón – Colonche (zona que va desde Montañita hasta Puerto Rico), es la más apropiada desde el punto de vista ecológico para la ejecución del proyecto; sin embargo, se hace meritorio evaluar otros factores de importancia que también pueden incidir en el desarrollo de las operaciones y que se analizan técnicamente a continuación.

4.1.1 Metodología de Evaluación

Mediante la metodología conocida con el nombre de *Método Cualitativo por Puntos*[27] empleada para decisiones de localización de proyectos, se pudo definir tres factores de evaluación de gran importancia al

[27] Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Preparación y Evaluación de Proyectos, Cap. # 9. McGraw-Hill 2000

momento de llevar a cabo la inversión, estos son los factores relacionados con el mercado (competencia, proveedores, mano de obra), factores relacionados con el desarrollo (servicios básicos y acceso), y factores relacionados con el ambiente (naturaleza y clima), a los cuales se procedió a dar una ponderación porcentual en función del grado de importancia mostrada, obteniéndose un 40% para los factores ambientales y 30% para cada uno de los factores de mercado y desarrollo respectivamente. Así mismo, se identificaron tres posibles zonas turísticas dentro del área de la Ruta del Sol mencionada previamente, las cuales son:

- Zona Ayampe – Puerto Rico (Provincia de Manabí, cantón Pto. López).
- Zona La Curia – San José (Provincia del Guayas, cantón Santa Elena).
- Zona Montañita – Olón (Provincia del Guayas, cantón Santa Elena).

Una vez realizada la evaluación de cada una de estas zonas basándose en la información recogida durante el estudio, se encontró que en cuanto a factores de mercado, la zona de La Curia – San José mostró el mejor resultado (2.05 puntos) debido principalmente al bajo número de competidores existente, la disponibilidad de mano de obra y la cercanía a

ciudades turísticas como Salinas. Al evaluar los factores de desarrollo, se halló que la zona de Montañita – Olón muestra excelentes resultados (2.30 puntos) gracias a las facilidades de acceso con la que cuenta y la disponibilidad de servicios básicos. En cuanto a los factores ambientales, se pudo comprobar que las zonas de Ayampe – Puerto Rico y La Curia – San José presentan similares condiciones climáticas y de naturaleza, con un resultado de (3.70 puntos) cada una, tal como se observa en la tabla # 4.1.

TABLA # 4.1	CRITERIOS DE DECISIÓN EMPLEADOS EN LA LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO 1/						
Factores de Evaluación	Ponderación	Ayampe - Puerto Rico		La Curia - San José		Montañita - Olón	
		Calificación	Ponderación	Calificación	Ponderación	Calificación	Ponderación
De Mercado	**30%**		**1.40**		**2.05**		**1.80**
Presencia de Negocios Similares	10%	2	0.20	8	0.80	4	0.40
Cercanía a Ciudades de Desarrollo Turístico	5%	6	0.30	7	0.35	8	0.40
Disponibilidad de Proveedores	10%	4	0.40	4	0.40	5	0.50
Disponibilidad de Mano de Obra	5%	10	0.50	10	0.50	10	0.50
De Desarrollo	**30%**		**1.70**		**2.10**		**2.30**
Disponibilidad de Agua, Luz y Teléfono	10%	7	0.70	8	0.80	8	0.80
Facilidades para Disposición de Desechos	10%	4	0.40	5	0.50	6	0.60
Facilidad de Acceso al sitio	10%	6	0.60	8	0.80	9	0.90
Ambientales	**40%**		**3.70**		**3.70**		**3.30**
Características de Naturaleza	25%	10	2.50	10	2.50	9	2.25
Características Climáticas	15%	8	1.20	8	1.20	7	1.05
Totales	**100%**		**6.80**		**7.85**		**7.40**

Elaboración: Los Autores

1/ En base a las características investigadas en la Ruta del Sol

4.1.2 Sitio Seleccionado y Características del mismo

Sobre la base de los resultados obtenidos en la tabla anterior, se decidió seleccionar la zona de La Curia – San José como la más apropiada para la ubicación del proyecto, por alcanzar el mayor puntaje (7.85) entre las otras dos opciones evaluadas. El lugar exacto donde se edificará la

infraestructura esta localizado en la parte sur de la población de San José (en las afueras del poblado), pasando el río del pueblo que lleva su mismo nombre y que se encuentra a la altura del Km. 68 de la vía Santa Elena – Manta dentro de la Ruta del Sol, a tan sólo cinco kilómetros del límite geográfico que separa las Provincia de Guayas y Manabí (ver mapa # 4.1).

Las características del sector escogido se ajustan plenamente a las necesidades evaluadas en el apartado anterior, ya que actualmente en esta zona de la franja costera, la oferta de hospedaje con característica ecológica es mínima, encontrándose sólo la Hostería Cuna Luna en el centro de la población junto a la playa. Por otro lado, la posibilidad de acceder al lugar es permanente durante todo el año a través de la carretera que bordea la costa del pacífico y une a todas las playas ecuatorianas, la misma que se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento dentro de la Provincia del Guayas, facilitando el acceso de proveedores que abastecen de bienes y servicios a los establecimientos ubicados en este sector. En cuanto a los servicios públicos, la población actualmente cuenta con los servicios de recolección de desechos y agua potable que son proporcionados por la Municipalidad del Cantón Santa Elena, también dispone de manera permanente de energía eléctrica y servicio telefónico, aunque este último en reducida proporción.

En cuanto a las características naturales, San José se encuentra rodeado por el este, norte y noreste en forma de arco por la Cordillera Chongón – Colonche, uno de los bosques tropicales de mayor variedad de flora y fauna en la costa del país. Gracias a esta ubicación y a la presencia de las corrientes marinas (fría de Humboldt y cálida de El Niño) que convergen en sus costas durante todo el año, este sitio ha sido privilegiado con un clima encantador, mostrándose en verano como un bosque semi-seco tropical y en invierno como un bosque húmedo tropical. Esta variedad de climas junto a las especies de animales y vegetales silvestres existentes, permiten que este sea el sitio ideal para la realización de varias actividades ecoturísticas como la observación de aves, caminatas al interior de la cordillera, cabalgatas, camping, etc. Así mismo, esta área brinda la oportunidad de poder disfrutar de paradisíacas playas de arena blanca y fina que aún se mantienen en estado natural, facilitando la práctica de una serie de deportes acuáticos como el windsurf, buceo y snorkeling (hacia el norte), la pesca deportiva, el parapente, etc., deportes que actualmente son poco comunes en nuestro país pero que tienen gran aceptación entre los extranjeros. San José también es un buen sitio para zarpar hacia diferentes islas como Salango, Los Ahorcados e incluso la Isla de La Plata, lugares en los cuales habitan la mayor variedad de mamíferos como los delfines y lobos marinos, e incluso ésta área es la preferida de muchos cetáceos para el apareamiento y reproducción de sus crías, como es el caso de la ballena

jorobada que puede ser fácilmente observada entre los meses de julio y septiembre.

4.2 TAMAÑO DEL PROYECTO

4.2.1 Espacio Requerido y Áreas a Implementarse

De acuerdo con las características de hospedaje y recreación planificadas para el resort, técnicamente[28] se ha considerado necesario contar con un terreno de cuatro hectáreas, es decir una superficie total de 40,000 metros cuadrados en el cual se instalarán siete áreas que componen todos los servicios a ofrecer y que alcanzan una inversión total en obra civil que asciende a $612,185 dólares (ver anexo # 4.1). Las áreas mencionadas se detallan a continuación:

- Área de Hospedaje (cabañas para el hospedaje de los turistas).
- Área Administrativa (cabaña para las oficinas de administración).
- Área de Integración (restaurant, bar y sala conferencia).
- Área de Relax (sauna spa y gimnasio).
- Área de Naturaleza (vivero y huerto orgánico).
- Área de Entretenimiento (juegos para niños y adultos, piscina).

[28] Basado en el criterio de la Arq. Lidia Acuña, profesional que realizó el diseño de todos los planos arquitectónicos

- Áreas Complementarias (cabaña para descanso del personal, torre salvavidas, torres de seguridad, parqueo, adecuaciones del área de camping, entre otros).

Cada una de estas áreas han sido distribuidas considerando detalles como la vista panorámica hacia el mar que deben tener las cabañas, la ubicación de los espacios de lectura para que estos no sean perturbados por los ruidos generados, los sitios destinados para el reciclaje y el tratamiento de aguas a fin de evitar los malos olores, las paredes de vegetación para limitar las áreas, entre otros; que se pueden observar con mayor detalle en el mapa # 4.2.

4.2.2 Especificaciones Técnicas de las Áreas

4.2.2.1 Área de Hospedaje

Esta área albergará ocho cabañas en total distribuidas en forma de U a lo largo del resort frente a la playa. Del total de cabañas, una será destinada para el uso de habitaciones simples, tres para el uso de habitaciones dobles, dos para el uso de habitaciones triples y dos para uso familiar. En conjunto estas tendrán un total de veintiséis habitaciones, es decir sesenta y dos plazas cama sin contar los pax adicionales.

En cuanto a su estructura, las cabañas simples, dobles y triples mantienen características similares entre sí, son de construcción mixta de madera para recrear el entorno natural y cemento para afianzar de manera resistente la misma al piso. Poseen dos plantas en las cuales se distribuyen las habitaciones individuales (dos en la parte inferior y dos en la superior en todos los casos) y se conectan entre sí mediante balcones y escaleras. Las cabañas con habitaciones simples, cuentan con una dimensión total de 179,74 metros cuadrados, distribuidas en 89, 87 m2 en la planta baja y 89,87 m2, mientras que las que tienen habitaciones dobles poseen una dimensión total de 210,98 m2, distribuidas en 105,49 m2 tanto en la planta baja como en la alta; y por último, las cabañas de habitaciones triples tienen una dimensión total de 242,24 m2 que se distribuyen en 121,49 m2 entre las dos plantas (ver planos # 4.1, 4.3, 4.5).

La cubierta de estas cabañas (techo) esta elaborada con cade, y cuenta en su estructura con cuartones de chanul y tumbado de caña guadua quemada y barnizada, recubierta con chova para evitar filtraciones. La mampostería esta compuesta de ladrillo visto con caña guadua picada y revocada al interior, con enchapes de cemento para tener mayor privacidad y lograr de esta forma aislar los ruidos de una habitación a otra. Las escaleras superiores al igual que los pisos de las habitaciones y corredores, están elaborados con piezas de madera chanul; y la inferior de ingreso, esta

edificada con piedra (ver planos # 4.2, 4.4, 4.6). Todos los pasamanos de las escaleras y balcones (al igual que la decoración y las puertas de ingreso, baño y closets) están elaborados completamente en madera. Las ventanas de las habitaciones son de tipo chaza compuesta de madera y vidrio. El revestimiento de los baños esta realizado con cerámica tanto en piso como en paredes; y para la ventilación, se utiliza claraboyas con mallas antimosquitos corredizas. Un mayor detalle técnico y los costos que implica se lo pueden consultar en los anexos # 4.2, 4.3, 4.4.

Por otra parte, las cabañas familiares también cuentan con una estructura mixta en madera y cemento igual a las anteriores, poseen dos plantas en la cual se distribuyen dos habitaciones privadas en la parte superior, y en la parte inferior cuenta con una pequeña sala de estar equipada con muebles y bar, lógicamente estas son ocupadas por familias o grupo de amistades por contar con un área total de 169,56 m2 (ver planos # 4.7, 4.8). La característica de la cubierta es igual a las anteriores cabañas, esta elaborada con cade y cuenta en su estructura con cuartones de chanul y tumbado de caña guadua quemada y barnizada, recubierta con chova para evitar filtraciones. La mampostería esta compuesta de ladrillo visto con caña guadua picada y revocada al interior, con enchapes de cemento. Las escaleras internas al igual que el piso y los corredores, están elaborados con piezas de madera chanul. Todos los pasamanos de las escaleras y balcones

(al igual que la decoración y las puertas de ingreso, baño y closets) están elaborados completamente en madera. Las ventanas de las habitaciones son de tipo chaza compuesta de madera y vidrio. El revestimiento de los baños esta realizado con cerámica tanto en piso como en paredes; y para la ventilación, se utiliza claraboyas con mallas antimosquitos corredizas. Un mayor detalle técnico y los costos que implica se lo pueden consultar en el anexo # 4.5.

4.2.2.2 Área Administrativa

Esta área esta conformada sólo por una cabaña grande localizada al ingreso del resort frente al parqueadero y diagonal al salón de conferencias. Desde este centro de operaciones se llevaran a cabo todas las acciones administrativas y de control del resort.

La instalación posee una estructura mixta en madera y ladrillos vistosos decorativos acorde con la vista de las cabañas para hospedaje, cuenta con una sola planta en la cual se distribuyen las oficinas de las áreas administrativas y de operaciones, adicionalmente alberga una sala recepción cómoda en la que se encuentra ubicado el counter para el registro de los turistas. También en la parte posterior, se haya una bodega amplia para el almacenaje de la proveeduría requerida. Esta estructura tiene una dimensión total de 212,50 metros cuadrados tal como se observa en el plano # 4.9. La

característica de la cubierta es similar al de las cabañas para huéspedes, esta elaborada con cade y estructura de cuartones de chanul con tumbado en madera de roble blanco enduelada y laqueada para una presentación de primera y recubierta con chova para evitar filtraciones. La mampostería esta compuesta de ladrillo visto decorativo y bloque enlucido.

Cuenta con una escalera central de pendiente mediana y rampa lateral para facilitar el ingreso de sillas de rueda, elaborada en su totalidad en piedra especial. El piso de toda esta área (excepto las áreas húmedas), esta cubierto con piezas de madera chanul. Las puertas de ingreso principal y de ingreso a la gerencia, están elaboradas en madera fina y vidrios transparentes. Las ventanas son anchas (tipo ventanales) para una observación amplia de las instalaciones y están fabricadas en madera y vidrio. El piso de las áreas húmedas (baños), poseen hormigón con malla electrosoldada y revestimiento de cerámica en pisos y paredes. En la ventilación de los baños, se utiliza claraboyas con mallas antimosquitos corredizas. Un mayor detalle respecto a la edificación y los costos se puede ver en el anexo # 4.6.

4.2.2.3 Área de integración

El área de Integración comprende el restaurant, el bar y el salón para conferencias. El restaurant ofrecerá a los turistas la posibilidad de disfrutar

de una amplia gastronomía nacional e internacional incluyendo los platos típicos de la costa ecuatoriana; así mismo, el bar contará con una extensa gama de bebidas y cócteles capaces de deleitar los gustos más exigentes del turista; y por último, el salón para conferencias brindará la posibilidad de llevar a cabo importantes eventos como retiros de confraternidades, exposiciones culturales y de arte autóctono, seminarios científico ecológicos, compromisos sociales, etc.

El bar y el restaurant constan dentro de una sola área de construcción y estarán sobre un muro de cimentación artificial creado para mejorar el atractivo visual del resort y obtener así una mejor vista al mar, logrando de esta manera una planta baja y otra alta que se pueden apreciar desde la parte frontal. Al igual que en las áreas anteriores, el acabado consta de una estructura mixta en madera y ladrillos vistosos con una dimensión de 625,23 metros cuadrados en total (ver planos # 4.12, 4.13). En la parte superior se encuentra ubicado el bar con una área total de 324,38 m2, que contiene una barra decorada exquisitamente para los gustos exigentes junto con sus respectivas sillas y mesas, también en la parte superior pero hacia el otro extremo se encuentra el restaurant con un área de 300,85 m2 en la que alberga la cocina, un cuarto frío y las mesas y sillas respectivas para la atención. En ambas áreas se encuentran los baños para uso de los huéspedes y empleados por separado.

Las características de la cubierta de esta área son similares al de las edificaciones anteriores, esta elaborada con cade y estructura de cuartones de chanul con tumbado de caña guadua quemada y barnizada sobre la cubierta y recubierta con chova para evitar filtraciones. La mampostería esta compuesta de ladrillo visto decorativo tanto en el bar como en la cocina y revocada de caña guadua al interior con enchapes de cemento. El acceso al área se lo realiza mediante tres escaleras de acceso, de las cuales, dos están elaboradas en madera y una en piedra especial. El piso de la planta superior e inferior será entablado en chanul o roble negro (excepto las áreas húmedas), adicionalmente en la cocina, se utilizará un revestimiento de Fibrolit para facilitar el mantenimiento. Todas las puertas de ingreso al bar, la cocina y los baños están elaboradas en madera fina, no así la puerta del cuarto frío que contará con una puerta de revestimiento galvanizado al interior por razones obvias. Las ventanas del bar son de madera tipo chaza de madera y vidrio ventanal curvo en el restaurant para una hermosa vista del mar. El piso de las áreas húmedas (baños y cuarto frío), poseen hormigón con malla electrosoldada y revestimiento de cerámica en pisos y paredes. En la ventilación de los baños, se utiliza claraboyas con mallas antimosquitos corredizas. Un mayor detalle respecto a la edificación y los costos de esta área, se puede consultar en el anexo # 4.7.

Por otro lado, el área destinada al salón de conferencias posee una estructura mixta en madera y ladrillos vistosos decorativos, cuenta con una sola planta en la cual se distribuye el salón propiamente dicho con capacidad para cien personas, un elegante lobby, baños y una bodega para equipos, todo esto dentro de un área total de 214,84 metros cuadrados tal como se observa en el plano # 4.16. La característica de la cubierta difiere en parte a las de las edificaciones anteriores, ya que esta elaborada con teja decorativa y estructura de cuartones de chanul con tumbado en madera de roble blanco enduelada y laqueada y revestida al interior con Sikagol para evitar filtraciones. La mampostería esta compuesta de ladrillo visto decorativo y bloque enlucido. Cuenta con una escalera central con rampa lateral para facilitar el ingreso de sillas de rueda, elaborada en su totalidad en piedra especial. El piso de toda esta área (excepto las áreas húmedas), esta cubierto con piezas de madera chanul. Las puertas de ingreso al lobby y al salón son de madera fina y vidrios transparentes, las puertas de los baños y la bodega son sólo de madera. Las ventanas son grandes en forma de ventanales y están elaboradas en madera y vidrio. El piso de los baños, poseen hormigón con malla electrosoldada y revestimiento de cerámica en pisos y paredes. En la ventilación de los baños, se utiliza claraboyas con mallas antimosquitos corredizas. Otras consideraciones técnicas y sus costos, pueden consultarse en el anexo # 4.8.

4.2.2.4 Área de Relax

Esta área se compone básicamente del Sauna Spa, sitio en el cual los turistas podrán disfrutar de varias actividades encaminadas a la salud y bienestar del cuerpo como sauna, vapor, jacuzzi, masajes con aromaterapia, gimnasio y aeróbicos.

El sauna spa cuenta con un área total de 343,25 metros cuadrados en los cuales alberga gimnasio, salón para aeróbicos, área para vapor, área para sauna, área para jacuzzi, y área de masajes. Así mismo cuenta con las comodidades exigidas como duchas para hombres y mujeres, casilleros, baños, cuartos de vestidores, sala de espera y mini bar. Esta construido en una estructura mixta de madera y ladrillos vistosos decorativos, con una cubierta diseñada en cade con estructura de cuartones de chanul y tumbado en madera de roble blanco enduelada y laqueada para una presentación de lujo y recubierta con chova para evitar filtraciones (ver planos # 4.14, 4.15).

Cuenta con una escalera central con rampa lateral para facilitar el ingreso de sillas de rueda, elaborada en su totalidad en piedra. El piso de toda esta área (excepto las áreas húmedas), esta cubierto con piezas de madera roble. Las puertas de ingreso general al spa, las del gimnasio y la sala de aeróbicos, están hechas de madera fina y vidrios transparentes, no así las de los baños y el área de masajes que sólo son de madera, al igual que las del jacuzzi y vapor que están fabricadas en aluminio y vidrio y son de

tipo corredizas. Por otra parte, las ventanas son grandes en forma de ventanales y están elaboradas en madera y vidrio. El piso de los baños, vestidores, jacuzzi y vapor poseen hormigón con malla electrosoldada y revestimiento de cerámica en pisos y paredes. En la ventilación de los baños, se utiliza claraboyas con mallas antimosquitos corredizas, tal como lo muestra el anexo # 4.9.

4.2.2.5 Área de Naturaleza

Esta área esencialmente tiene por objetivo brindar al turista la oportunidad de conocer las variedades de flores y plantas silvestres que existen en la zona mediante el cultivo y el cuidado de estas en el vivero; así mismo, este vivero será el lugar donde se conservarán los árboles que posteriormente serán transplantados en la cordillera Chongón, como parte del programa de reforestación que el resort llevará adelante. También en el huerto implementado, el visitante podrá observar y ser partícipe de la producción orgánica de las legumbres que se consumirán en el resort.

Por todas las actividades antes mencionadas, esta área requerirá de gran espacio por lo cual contará con una superficie total de 481,15 metros cuadrados en total (ver plano # 4.22). Esta construido con una estructura de madera y caña rolliza, en cuya cubierta cuenta con cade y cuartones de chanul que ayudan a suspender el tumbado de caña guadua quemada

barnizada. Así mismo, el piso cuenta con tablas de madera roble. Todos los pasamanos están elaborados en caña guadua y las escaleras de acceso, construidas en piedra. El anexo # 4.10 muestra los detalles del mismo.

4.2.2.6 Área de Entretenimiento

Esta área esta dedicada a la diversión de los huéspedes que visitan el resort, para lo cual se ha dispuesto una serie de adecuaciones como varios juegos para niños y adultos, y no podía faltar la piscina que divierte a todos en grande.

Tal como lo muestran los planos # 4.18, 4.19, 4.20, las áreas dedicadas a los niños mantienen formas hexagonales y triangulares con desniveles que los hacen más atractivos, contando con un área total de 124,61 metros cuadrados. Estos mantiene características de cabañitas y tienen una estructura de madera y caña rolliza, en cuya cubierta cuenta con cade y cuartones de chanul que ayudan a suspender el tumbado de caña guadua, excepto en las cabañitas triangulares y hexagonales en las que el tumbado esta realizado de madera de roble blanco y laqueada. Los pisos cuentan con tablas de madera roble negro. Todos los pasamanos están elaborados en caña guadua, y las escaleras de acceso están construidas en madera, excepto en las cabañitas triangulares donde la misma es de piedra. Estos detalles se pueden conocer mejor consultando el anexo # 4.11.

En cuanto a juegos recreativos para jóvenes y adultos, tenemos algunos como mesas de billar, ping pong y futbolín, además de hamacas para el descanso que se encuentran ubicados en la parte inferior del bar-restaurant, sitio que se encuentra adornado con plantas ornamentales que le dan un toque especial; así mismo están las canchas de volley playero localizadas en la playa interna del resort frente al mar.

La piscina también esta considerada como un lugar de recreación y esparcimiento, cuenta con un área total de 95,92 metros cuadrados y una capacidad de 60 metros cúbicos (ver plano # 4.21). El acceso a la misma se lo realiza a través de caminerías diseñadas en piedra bola de río. Esta construida con estructura de hormigón armado tanto en paredes como pisos, revestida con cerámica en su totalidad. Tiene una vista general, pero se haya compartida en dos secciones, una para niños y otra para adultos. En la sección de niños alcanza una profundidad de 0.60 metros y esta separada con la de adultos por un muro submarino en forma de escalinata, a partir de la cual su profundidad alcanza los 0.80 metros, a medida que se continua una rampa aumenta su profundidad llegando alcanzar los 2.60 metros de profundidad en el área destinada para adultos. Adicionalmente, cuenta con toda la infraestructura adecuada como cisternas de agua, bombas e instalaciones de tuberías necesarias, tal como lo muestra el anexo # 4.12.

4.2.2.7 Áreas Complementarias

Esta área esta integrada por los sitios o edificaciones necesarias para el buen funcionamiento de las actividades del resort. En este grupo constan las cabañas destinada para el descanso de todo el personal que colabora en las instalaciones, los lugares destinados al personal que se encarga de la seguridad del resort, las torres para salvavidas, el área de parqueo, las adecuaciones para el área destinada a camping, entre otros que se pueden observar con detalle en los planos # 4.10, 4.11, 4.17, 4.23. Las especificaciones de cada una de estas áreas complementarias, junto con sus costos se pueden consultar en los anexos # 4.13, 4.14, 4.15.

CAPÍTULO No. 5

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

5.1 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

La ejecución de todo proyecto de inversión, necesariamente requiere del uso de una serie de recursos humanos y naturales para poder satisfacer la demanda de un determinado bien o servicio que la sociedad solicita. Se trata entonces, de asegurar que la inversión sea económicamente factible, socialmente identificable y sobretodo ambientalmente aceptable; de tal manera, que exista una sustentabilidad entre las necesidades a satisfacer y los recursos que se toman para dicho propósito.

Dentro de este contexto, la realización de un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) se orienta a identificar y cuantificar los posibles impactos positivos o negativos que pudieren suscitarse en el medioambiente, como producto de una serie de acciones llevadas a cabo antes, durante y después de la ejecución de un determinado proyecto. De esta forma, se podrán establecer posibles medidas correctoras que permitan eliminar, mitigar o compensar los impactos negativos identificados; así también, establecer responsabilidades para la aplicación y supervisión de estas medidas.

5.1.1 Importancia del Estudio de Impacto Ambiental

Ante el continuo deterioro del medioambiente mundial que esta causando serios problemas como la extinción de miles de especies silvestres, el descongelamiento de los polos glaciales, mayor frecuencia de huracanes, tsunamis, reducción de la capa de ozono, entre otros; muchas son las instituciones ambientales internacionales que demandan cada vez más, el uso racional de los recursos naturales.

La importancia de un EsIA radica en que permite establecer los niveles de explotación óptimos de los recursos; y a su vez, ayuda a los proyectos a enmarcarse dentro de una serie de regulaciones gubernamentales y privadas internacionales que demandan la certificación de Sistemas de Gestión Ambiental como son las Normas ISO 14001, con lo cual se demuestra que la explotación de los recursos utilizados es sustentable. Se prevé que ésta es la tendencia futura de los mercados mundiales de bienes y servicios.

5.2 ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES ACTUALES DEL SITIO SELECCIONADO PARA EL PROYECTO (LÍNEA BASE)

5.2.1 Características Geográficas

Debido a la poca o casi nula información existente acerca del área de interés “Comunidad de San José”, se ha decidido presentar datos relacionados a la parroquia en la cual se halla ubicada esta comunidad, en

este caso la Parroquia Manglaralto a fin de tomarlos como referencia. En los casos donde exista información precisa del sitio, se hará la respectiva observación. Algunos de los datos mostrados en esta sección, pertenecen al Estudio del Potencial Agroindustrial y Exportador de la Península de Santa Elena y de los Recursos Necesarios para su Implementación (EPAPSE). En cuanto a la información de mapas, éstos fueron obtenidos del CD de Información para la Planificación Nacional (INFOPLAN), el cual fue proporcionado por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES).

5.2.1.1 Ubicación, Límite y Extensión

La Parroquia Manglaralto (PMg) se encuentra localizada en el margen costero noroccidental de la Península de Santa Elena (PSE), zona litoral perteneciente a la Provincia de Guayas en la República del Ecuador. Sus coordenadas geográficas aproximadas corresponden a 1º 50´ de latitud sur y 80º 40´ de longitud oeste.

Sus límites son los siguientes: al norte limita con el cantón Puerto López perteneciente a la Provincia de Manabí, al sur limita con la parroquia Colonche perteneciente al Cantón Santa Elena (CSE), al este limita con el cantón Jipijapa también perteneciente a la Provincia de Manabí y al oeste limita con el Océano Pacífico.

Su extensión total aproximada es de 540 kilómetros cuadrados, correspondiente al 14.7% de la extensión total del CSE. Administrativamente esta conformada por quince comunidades rurales, siendo Olón, Montañita y Manglaralto las más representativas por la proporción de personas que en ellas residen, tal como lo muestra la tabla # 5.1.

TABLA # 5.1		COMUNIDADES DE LA PARROQUIA MANGLARALTO		
CANTÓN	PARROQUIA	COMUNIDAD	VÍA STA. ELENA - MANTA	DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN %
Santa Elena	*Manglaralto*	Pueblo Nuevo	Km. 37	4.0
		San Pedro	Km. 41	4.0
		Valdivia	Km. 42	9.0
		Sinchal (Barcelona)	Km. 44	3.0
		Simón Bolivar (Atravezado)	Km. 50	3.0
		Cadeate	Km. 53	2.0
		Dos Mangas	Km. 55	1.5
		Manglaralto	Km. 56	24.0
		Montañita	Km. 59	21.0
		Olón	Km. 62	19.0
		San Vicente de Loja	Km. 63	1.5
		La Curia	Km. 64	2.0
		San José	Km. 68	2.5
		San Fco. de las Núñez	Km. 70	2.0
		La Entrada	Km. 72	1.5

Fuente: Federación de Comunas del Guayas / Guía Turística de la Ruta del Sol
Elaboración: Los Autores

La comunidad de San José, a pesar de no ser una de las más representativas de la PMg, es una de las más hermosas y se encuentra ubicada junto a la playa, en el kilómetro 68 de la vía Sta. Elena – Manta, parte central del corredor turístico conocido en el ámbito internacional como La Ruta del Sol. Los límites de esta Comunidad se muestran de la siguiente

manera: al norte limita con la Comunidad de Las Núñez, al sur con la Comunidad de La Curia, al este con las faldas de la Cordillera Chongón – Colonche (CCh) y al oeste con el Océano Pacífico.

5.2.1.2 Orografía y Topografía

Existe un variado número de accidentes orográficos en la PMg como producto de la CCh principal accidente orográfico, la misma que atraviesa su territorio desde la parte este a la noroeste, con elevaciones que alcanzan los 1,000 metros sobre el nivel del mar, para luego sumergirse en el Océano Pacífico dando origen a una variedad de islotes como el de Los Ahorcados.

La presencia de la cordillera ha causado que la topografía en general, muestre características irregulares con terrenos bajos, colinados/escarpados y montañosos. En las zonas bajas de la costa, la altura bordea los 10 metros sobre el nivel del mar; sin embargo, hacia las faldas de la cordillera se observan colinas con elevaciones que no superan los 450 metros y entre los cuales encontramos el Cerro Pancho Fin, el Cerro de Naranja y el Cerro Llovido, el cual es el más representativo de los de éste nivel. La presencia de estos cerros dan origen a los valles por los cuales fluyen los ríos que nacen en lo alto de la cordillera y que en su mayoría desembocan hacia el océano. Ya en la zona alta de la cordillera, el área se muestra montañosa y de difícil acceso, en el cual se destacan los cerros altos como El Sombrero,

Matapalo, La Torre, Guachinchas, Aracujos, El Gallo, Culebra, entre otros; tal como se observa en el mapa # 5.1.

5.2.1.3 Hidrografía e Hidrología

Gracias a la presencia de la CCh, la zona noroccidental de la PSE cuenta con el mayor sistema hídrico proveniente de las montañas. Son nueve los ríos entre grandes y chicos que riegan más de 948 kilómetros cuadrados de extensión, recorriendo la costa hasta llegar al mar. El 55% de estos nace en la zona alta de la cordillera, por lo que sus causes drenan agua durante todo el año y mantienen una mayor longitud de recorrido. El 45% restante son ríos que nacen en las colinas y se nutren por lo general de las continuas Garúas que se presentan en las faldas de la cordillera, haciendo que sus regímenes de escorrentía durante el año sean intermitentes y por tanto la longitud recorrida menor, tal como se observa en la tabla # 5.2.

TABLA # 5.2	SISTEMA HÍDRICO DE LA PARROQUIA MANGLARALTO			
Río	**Recorrido Kilómetros**	**Área de la Cuenca Kilómetros Cuad.**	**Lugar de Origen**	**Régimen de Escorrentía**
Ayampe	63	610.0	Montañas	Permanente
Olón	25	53.3	Montañas	Permanente
Manglaralto	18	66.0	Montañas	Permanente
Atravesado	16	81.9	Montañas	Permanente
Valdivia	28	137.5	Montañas	Permanente
La Entrada	<10	n.d	Colinas	Intermitente
San José	<10	n.d	Colinas	Intermitente
Montañita	<10	n.d	Colinas	Intermitente
Cadeate	<11	n.d	Colinas	Intermitente

Fuente: Estudio del Potencial Agroindustrial y Exportador de la Península de Sta. Elena
Elaboración: Los Autores

La hidrología de los principales ríos esta compuesta de la siguiente manera:

La cuenca del río Ayampe se encuentra limitada entre la cuenca del río Buenavista y del río Olón por el norte y sur respectivamente, por el este se encuentran las cuencas de los ríos Salinas y Pujón, y por el oeste el Océano Pacífico. Esta cuenca nace a unos 800 metros de altura en la cordillera Chongón, en el cerro denominado El Sombrero dentro de la Provincia del Guayas e inicia su recorrido en sentido noroeste hacia la Provincia de Manabí tomando varios nombres como Río Sombrero, Río Salitre, Río Grande y Río Ayampe, nombre con el cual desemboca en el mar. Durante su recorrido recibe algunos afluentes que incrementan su caudal, entre los cuales están los ríos Blanco, Matapalo, Piñas, Vuelta Larga y Plátano. Esto le permite regar una extensión aproximada de 610 kilómetros cuadrados (la cuenca más grande de la zona), de las cuales 192 kilómetros

cuadrados se encuentran dentro de la Provincia del Guayas y el resto en la Provincia de Manabí. Su recorrido total es de 63 kilómetros de longitud con un régimen de escorrentía permanente durante todo el año.

Por otra parte, la cuenca del río Olón limita por el norte y el este con la cuenca del río Ayampe, al sur con la cuenca del río Manglaralto y al oeste con el Océano Pacífico. Esta cuenca nace en el cerro Matapalo en las montañas de Olón y desciende vertiginosamente con un recorrido que va de este a oeste hasta llegar al mar. La forma cónica de esta cuenca (ancho en lo alto y angosto en lo bajo), es la que da origen en la parte baja a los estrechos valles y pequeñas planicies que sirven para el cultivo de productos de ciclo corto. En total, se calcula que esta cuenca riega una extensión de 53 kilómetros cuadrados durante todo su trayecto, recorriendo una longitud de 25 kilómetros. Su régimen de escorrentía posee característica permanente, con incremento de caudal durante la temporada invernal.

La cuenca del río Manglaralto limita por el norte con la cuenca del río Olón, por el sur con la cuenca del río Atravesado, por el este la cordillera Chongón y por el oeste con el Océano Pacífico. Esta cuenca nace en las montañas de la cordillera y al igual que la cuenca del río Olón, presenta forma ancha en la parte superior. A medida que desciende el área se torna angosta y debido a su pronunciada pendiente, trae consigo una gran

cantidad de rellenos aluviales de característica fina, proveniente de los cerros La Torre, Guachinchas y las montañas de Olón. En la parte baja, a partir de la comuna de Dos Mangas, su pendiente disminuye y aparecen pequeños valles con onduladas elevaciones. El río Montañita también forma parte de esta cuenca por lo que en total, se estima que baña una extensión de 66 kilómetros cuadrados, con una longitud de recorrido de 18 kilómetros. A pesar que su caudal en épocas de verano es baja, posee un régimen de escorrentía permanente durante el año.

La cuenca del río Atravesado limita al norte con la cuenca del río Manglaralto, al sur y al este con la cuenca del río Valdivia y al oeste con el Océano Pacífico. Esta cuenca nace en las montañas de la cordillera a 500 metros de altura y desciende con pendiente fuerte hacia el mar. Durante su trayecto adquiere dos diferentes nombres como son Caridad y Atravesado, nombre con el cual desemboca en el mar. La cuenca tiene un campo de acción de 81 kilómetros cuadrados, esto gracias al aporte de otras cuencas pequeñas como la del río Cadeate. En su recorrido de 16 kilómetros de longitud, cruza por una serie de valles y terrenos ondulados permitiendo la siembra de varios productos de ciclo corto. Mantiene un régimen de escorrentía permanente durante el año.

La cuenca del río Valdivia se origina en la parte norte de la cordillera, entre los cerros Sombrero, Guachineas y La Torre. Desciende con pendiente fuerte aproximadamente 8 kilómetros encajonado entre las montañas de norte a sur, para luego girar con sentido oeste hasta el mar, trayecto donde su pendiente disminuye recorriendo 20 kilómetros hasta su desembocadura. Este es el segundo río más extenso de la zona con un recorrido total de 28 kilómetros de longitud, bañando una extensa área de 137 kilómetros cuadrados. Lógicamente, su régimen de escorrentía es permanente durante el año.

5.2.2 Características Climáticas

Las estadísticas climáticas utilizadas en este análisis, corresponden a los promedios de los últimos quince años, los cuales fueron proporcionados por varias entidades públicas como el Instituto Oceanográfico de la Armada (INOCAR) y el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI). Al igual que en el apartado anterior, la información de los mapas fueron obtenidos del CD de Información para la Planificación Nacional (INFOPLAN).

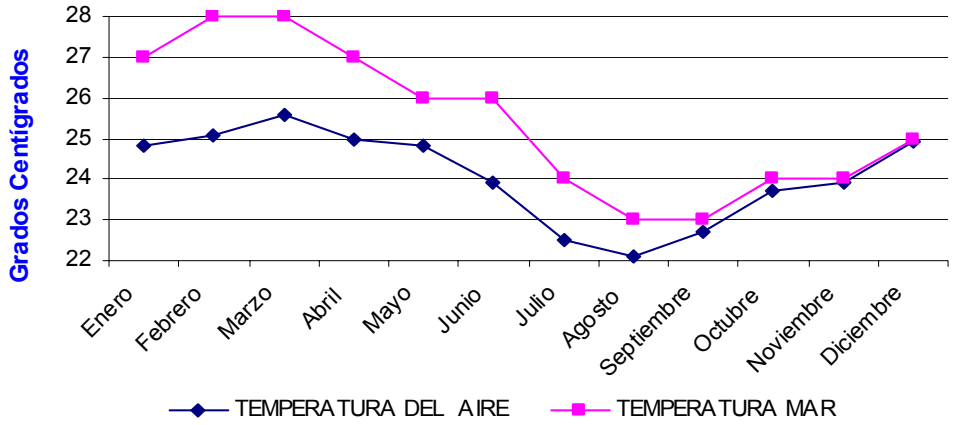
5.2.2.1 Temperatura del Aire y del Mar

De acuerdo a los datos del SENPLADES, en la zona noroccidental de la PSE lugar donde se encuentra ubicada la PMg, la temperatura predominante oscila entre los 22º C y los 24º C, misma que cubre el 85% de

la parroquia. El 15% restante que se encuentra localizada en la parte sur, tiene un notable dominio del calor característico de la PSE, con temperaturas que fluctúan entre los 24º C y los 26º C, tal como se observa en el mapa # 5.2.

El mapa anterior, corrobora la información de la estación hidrometeorológica del INAMHI ubicada en Manglaralto, ya que los datos establecen claramente que la media anual del aire asciende a 24º C. Dentro del periodo invernal de enero a mayo, se registran las máximas temperaturas medias que bordean los 25º C, siendo marzo el más caluroso del año con una temperatura media de 25.6º C. En el periodo veranero que va de junio a noviembre, se presentan las temperaturas medias más bajas, las cuales pueden llegar a descender hasta los 22º C en los meses de julio, agosto y septiembre, tal como se observa en el gráfico # 5.1.

Gráfico # 5.1 Temperatura Media del Aire y del Mar en la Zona de Manglaralto



Fuente: INOCAR / INAMHI
Elaboración: Los Autores

Por otra parte, la temperatura superficial del mar (que es un indicador importante de las condiciones climáticas), muestra un comportamiento similar al del aire; sin embargo, su temperatura media anual asciende a los 25.4º C. Los meses de febrero y marzo dentro de la temporada invernal, son los que alcanzan mayor temperatura con una media mensual de 28º C. en ambos casos; esto debido a la presencia de la corriente cálida de El Niño. En los meses de agosto y septiembre se registran las temperaturas marítimas más bajas del año, con una media mensual de 23º C. en ambos casos.

El comportamiento de la temperatura del mar observado en estas estadísticas, a decir del INOCAR son normales y no muestran las alteraciones bruscas que suelen presentarse ante la presencia de fenómenos

como El Niño y La Niña. El anexo # 5.1 muestra en mayor detalle estos datos.

5.2.2.2 Humedad Relativa

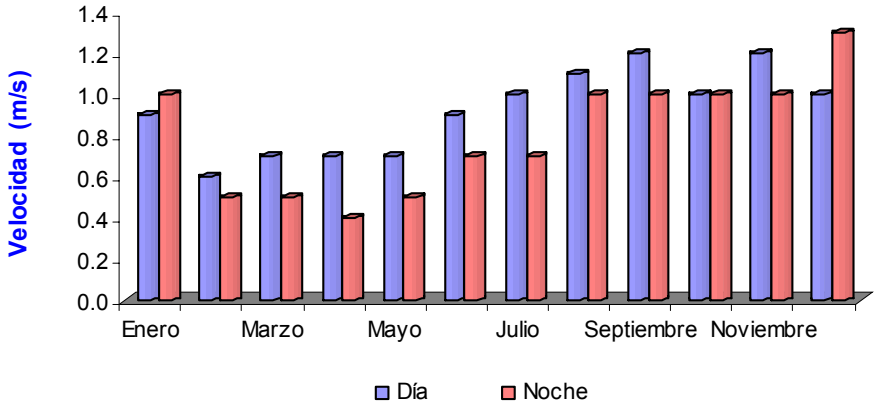
El parámetro de humedad permite observar que durante el año, en el área de estudio el valor medio asciende al 80.1%, siendo febrero y marzo los meses de mayor humedad media con 87% y 86.5% respectivamente para ambos casos. Los datos del anexo # 5.1 muestran que diciembre es el mes con menor humedad media, la misma que es del 71%. Cabe mencionar, que la presencia de la corriente cálida del niño es la que incita a que en la mayor parte del año (siete de los doce meses) se observen humedades relativas superiores al 80%.

5.2.2.3 Velocidad y Dirección del Viento

Debido a la condición orográfica de la CCh, en la parte costera noroccidental de la provincia del Guayas se observa que los vientos mantienen un desplazamiento lento que sólo alcanzan los 0.86 m/s en promedio durante todo el año. De acuerdo al gráfico # 5.2, se observa que durante el día se registran las mayores velocidades, con una media que alcanza los 0.92 m/s; mientras que por la noche, la velocidad media desciende notablemente a los 0.80 m/s. Los meses más ventilados se

presentan desde agosto hasta fines de año, con velocidades que sobrepasan el metro por segundo.

Gráfico # 5.2 Velocidad Media del Aire en la Zona de Manglaralto



Fuente: INOCAR / INAMHI
Elaboración: Los Autores

En cuanto a la dirección de los vientos, los datos muestran que la trayectoria frecuente es la que va al sur-oeste, con una frecuencia del 50% durante el año. Esta se presenta durante los meses de enero, febrero, junio, julio, septiembre y octubre. Otra trayectoria relevante de los vientos con el 33% de las frecuencias, es la que va al oeste, misma que se presenta durante los meses de mayo, agosto, noviembre y diciembre, tal como se observa en el anexo # 5.1.

5.2.2.4 Precipitación

Debido a la diversidad de microclimas que mantiene la parroquia Manglaralto, los niveles de precipitación anual que se presentan en esta zona son muy variados. El mapa # 5.3 del SENPLADES muestra claramente que en esta parroquia existen seis niveles de Isoyetas, las mismas que abarcan un rango de precipitación anual ascendente que va desde los 0 mm en la costa, hasta los 1750 mm en la parte alta de la CCh. De acuerdo al mapa señalado, el área correspondiente a la comunidad de San José se enmarca dentro de la segunda isoyeta, en la cual las precipitaciones anuales oscilan entre los 500 mm y los 750 mm.

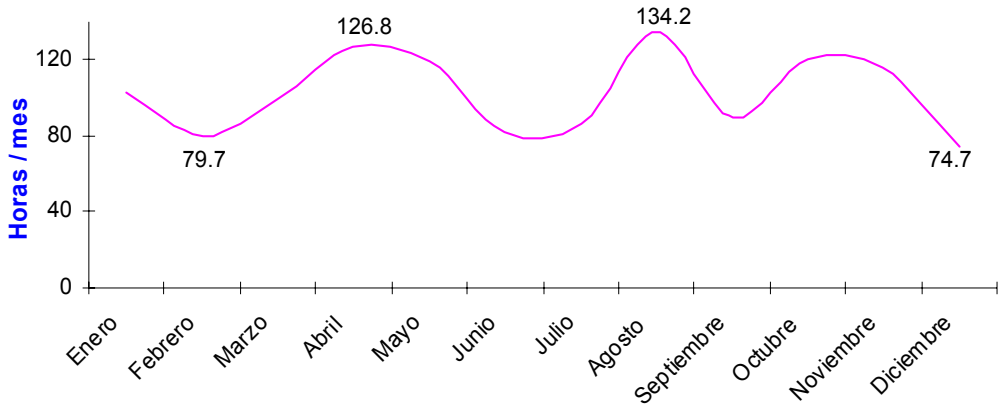
El anexo # 5.1 confirma la información de esta isoyeta, ya que muestra que el nivel de precipitación anual en la zona de San José es de 744.2 mm. Se observa que el periodo invernal se haya definido entre los meses de enero a mayo, periodo en el cual se registra el 94.1% de las lluvias, siendo febrero y marzo los que registran mayor precipitación con 238.5 mm y 220.2 mm respectivamente. Con excepción del mes de julio donde no se registran precipitaciones, en los meses de verano (junio a noviembre) se observan precipitaciones mínimas denominadas “Garúas”, las cuales se presentan como consecuencia del choque entre las corrientes cálida de El Niño y la corriente fría de Humboldt frente a las costas de la península. El mes de diciembre registra una elevada precipitación como preámbulo de un nuevo

periodo invernal; por lo que en definitiva, se puede decir que en esta zona costera la presencia de las lluvias es permanente durante todo el año.

5.2.2.5 Heliofanía

En la zona de Manglaralto, se ha determinado que el total de horas de brillo solar anual asciende a 1,231.1 horas, lo que representa una media mensual de 102.6 horas/mes. La temporada invernal (enero a mayo), registra el menor porcentaje de heliofanía efectiva con el 42.9%; en comparación con la temporada veranera (junio a diciembre), en donde la presencia solar es notoria con el 57.1% del año.

Gráfico # 5.3 Comportamiento de la Heliofanía en la Zona de Manglaralto



Fuente: INOCAR / INAMHI
Elaboración: Los Autores

El gráfico # 5.3 muestra que de manera general, el brillo solar durante el año mantiene un comportamiento ondulatorio, siendo los meses de abril y

agosto los de mayor heliofanía efectiva con 126.8 h/m y 134.2 h/m respectivamente. En contraste a estos meses, febrero y diciembre muestran la menor heliofanía efectiva, con valores de 79.7 h/m y 74.7 h/m en cada caso.

5.2.3 Características Edáficas

5.2.3.1 Suelos

De acuerdo con los resultados de estudios previos, se sabe que dentro de las características geológicas de la PSE, el material madre formador de sus suelos es de origen sedimentario marino. Sin embargo, dependiendo de las condiciones de su formación, estos pueden clasificarse en dos grandes grupos que son:

- Suelos Residuales, desarrollados "in situ" derivados de formaciones rocosas: arenisca caliza y arcilla marina.
- Suelos Aluviales y Coluviales, formados sobre materiales recientes depositados en las partes planas y bajas.

5.2.3.1.1 Suelos Residuales

Desarrollados "in situ" a partir de areniscas y arcillas marinas, son los suelos más antiguos de la Península y se encuentran en colinas, mesetas y tablazos. Su topografía es colinada, disminuyendo la profundidad del perfil a

medida que aumenta su pendiente. Según los diagnósticos de su perfil, estos suelos se han clasificado en las siguientes cuatro unidades:

a) Suelo con horizonte cámbico, ubicados generalmente en las pendientes (>20%) de las colinas altas y en menor proporción en las colinas muy bajas. Tienen un horizonte superficial A de 10 a 20 cm. de espesor con textura franca a franco – arcillo - limosa, y eventualmente muy arcilloso, seguido de un horizonte cámbico B de 20 - 50 cm. de espesor con igual variación de textura al anterior, que descansa sobre un C con clara estructura de la roca parental.

Corresponden a los Typic Ustropepts y Typic Cambortid, si bien el contenido de arcilla supera el 35% en los primeros 50 cm. se clasifican como Vertic, dado su tendencia vértica. Aparecen también suelos muy erosionados superficiales clasificados como Paralithic y Lihic, según sea el horizonte C o la roca que esté dentro de los primeros 50 cm.

b) Suelo con horizonte argílico, situados particularmente en las colinas muy bajas, en las mesetas de las formaciones tablazos y en los glacys, con relieve plano o ligeramente ondulado y pendientes menores del 10%. Presentan un horizonte superficial A2, erosionado, y con 1 – 5 cm. de espesor, de textura franco - arenosa, seguido de un horizonte argílico Bt. de

5 a 25 cm., que en ciertos casos encierra gravillas y piedras de 10 cm. de diámetro. Corresponden a los Vertic Paleargid y Vertic Paleustalf.

c) Suelo arcilloso vértico, con presencia de grietas y slikenside, situados en colinas relativamente bajas y, ocasionalmente, en mesetas y colinas muy altas, y cuyo material parental es arcilla marina. Presentan grietas de 60 – 80 cm. de profundidad y más de 2 cm. de ancho en superficie, y su perfil es consistentemente arcilloso hasta por lo menos 70 cm. de profundidad, con manchas de carbonato y color gris oscuro a negro. El horizonte C es también muy arcilloso, de colores pardos, amarillento oscuro a grisáceo. Corresponden a Pellusterts, Chromusterts y Torrerts.

d) Suelo sin horizonte de diagnóstico, se localizan en formaciones degradadas, pedregosas y con fuertes pendientes. Presentan una ligera capa superficial, a veces pedregosa, e inmediatamente la roca. Corresponden a los Ustorthents y Torriorthents.

5.2.3.1.2 Suelos Aluviales y Coluviales

Son suelos profundos con una gran variedad de textura presente en capas alternadas y discontinuas. Están divididos en las siguientes tres clases:

a) Suelo no salino arenoso, localizado cerca del mar y en pequeñas manchas en los ríos, que presentan capas arenosas con drenaje de normal a excesivo. Se han clasificado como Ustipsammet y Torripsammet. Predominan en los valles y terrazas, y en su perfil alternan capas de diferentes texturas con un contenido en arcilla comprendido entre el 10% y el 40%. Corresponden a los Ustifluvents y Torrifluvents.

b) Suelo muy poco salino, es de textura media y fina, según tengan menos del 40% de arcilla o con más del 40% de arcilla, grietas y slickennside. Son suelos con características vérticas de expansión - retracción, con drenaje imperfecto y situados en las áreas planas.

c) Suelo salino, situado en las terrazas fluvio - marinas, en los manglares próximos al mar o en las desembocaduras de los ríos. Son suelos salinos y sódicos con más del 15% de sodio intercambiable. Se clasifican como Entisoles salinos.

5.2.4 Características de Flora y Fauna

La información mostrada en este apartado, corresponde a importantes estudios ecológicos como: The Known and Unknown about Marine Biodiversity in Ecuador Continental and Insular, llevado a cabo entre varias instituciones científicas de Ecuador y Escocia; Distribution of Humpback

Whales along the coast of Ecuador and Management Implications, realizado por la Fundación Ecuatoriana para el Estudio de Mamíferos marinos; y el EPAPSE.

5.2.4.1 Flora

La flora de la PSE posee una variedad de características, las cuales se manifiestan dependiendo del sector. Se conoce que en general, existen tres formas florísticas que son: El Manglar, La Formación Halofita y la Sabana. Debido a las condiciones climáticas y orográficas existentes en la PMg, en esta zona se presenta una combinación florística con características de Halofita y sabana. De acuerdo al mapa # 5.4, la totalidad del perfil costero (excepto en la desembocadura del río Olón), se encuentra cubierta de vegetación arbustiva. En la primera parte de la playa, detrás de las zonas sin vegetación expuestas al oleaje del mar, esta vegetación se presenta a manera de plantas con largos estolones las cuales crecen sobre la arena. Un poco más retirados de la influencia del agua salada, se encuentran una gran cantidad de árboles y arbustos tropicales, entre los cuales merecen citarse el cactos (Cerus cartwrightianus), el manzanilla venenoso (Hippomane mancinella), el cocotero (Cocos nucifera), la malváceas (Malva hibiscus) y el algodón silvestre (Gossypium).

En esta zona, también se pueden encontrar árboles frutales como el cerezo (Malpighia), los ciruelos colorados y amarillos (Spondias), la adormidera (Echites hirtiflora) de característica venenosa, el jabón (Sapindus saponaria), entre otros. A medida que se integra hacia la parte interior de la PMg (de occidente a oriente), la presencia de las Garúas en la cordillera hace que el panorama cambie rápidamente, encontrándonos con el bosque natural. Dependiendo de la altura, en este se puede encontrar especies de madera fina como el algarrobo, el palo santo, la guasanga, el laurel, el guayacán, e incluso el alto ceibo (Ceiba trichistandra).

En años anteriores, debido a la tala indiscriminada de estos bosques con propósitos lucrativos, un gran número de especies forestales madereras han disminuido notablemente en la zona, lo que ha causando la desertización en varias partes del bosque, especialmente en las laderas. Ante esta situación, años atrás el INEFAN decidió declarar gran parte del bosque natural de la CCh como bosque protector, lo que ha permitido una mejor conservación de la flora existente, tal como se observa en los mapas # 5.4 y 5.5

5.2.4.2 Fauna

5.2.4.2.1 Terrestre

Por su ubicación geográfica, la PSE es uno de los sitios con mayor diversidad de fauna dentro de la costra ecuatoriana. Entre las especies que habitan en el área boscosa de la CCh, podemos encontrar al tigrillo (Félix pardalis u ocelote), el burricón (Félix wiediff), el cucuchu (Nasua nasua manium), el venado (Odocoileus virginianus ustus) y los monos aulladores o cotos negros (Alonatta villosa). Distribuidos de norte hacia el sur, también encontramos al conejo de monte (Sylvilagus brasilienses), ardillas (Sciuros granatensis), ratas y ratones silvestres (Phyllotis, mormoops megaloplylla y desdomuns rotundus), zorros (Didelphys marsupialus), el oso mielero (Tamandua tetraductyla) y el armadillo (Dasypus novemcinctus).

El catálogo de aves terrestres identificadas también es extenso. En toda la Península, pueden encontrarse gallinazos (Coragyps atratus), pequeños buitres (Cathartes aura), gavilanes (Buteoplyisima, B. Sivainsoni y B. Antracinus), águilas pescadoras (Pandion haliaetus), lechuzas (Spextyto cunicularia), búhos (Pulsatrix perspicillata), urracas (Cyanocax mystalis), y otras aves como el frejolero (Zenaida auriculata), el garrapatero (Crotophaga sulcirostris), el bujio (Chordeiles acutipennis), y el azulejo (Thraupis corlestis). Entre los reptiles, se destaca la iguala silvestre (Iguana sp), la serpiente de

coral (Micrurus sp), la víbora X (Birtrhops atrox), la serpiente marina en la costa (Pelanis platurus), la salamanquesa y lagartijas.

5.2.4.2.2 Marina

La convergencia de cuatro corrientes marinas en la costa ecuatoriana (Humboldt, El Niño, Superficial Ecuatorial y Ecuatorial Frontal), ha sido el principal factor que ha dado origen a la rica biodiversidad marina existente en el país. Se conoce que existe un total de 1,859 especies marinas, de las cuales 479 son comerciales (Demersales). Debido a su alta diversidad, los peces y los moluscos son los demersales más importantes, ya que se han identificado hasta la fecha 270 y 111 especies de cada tipo respectivamente.

Entre las variedades más importantes de peces encontramos la corvina plateada (Cynoscion sp), la corvina de roca (Brotula clarkae), la parela (Paralabrax sp), la cherna (Mycteroperca xenarcha), el huayaipe (Seriola spp), el camotillo (Diplectrum spp), el lenguado (Paralichthyies spp), el cabezudo, el pargo (Lutjanus sp), el bagre plumero, el picudo, el dorado, el picudo banderín, la albacora, el bonito barrilete, el sierra, y el pez espada. De las especies marinas no comerciales, hay que destacar dos importantes grupos que son los mamíferos y las aves acuáticas. Existen al menos tres variedades de cetáceos (mamíferos) que durante el año habitan en las

costas ecuatorianas que son: la ballena jorobada, el bufeo costero y el delfín manchado.

La ballena jorobada es una especie que visita la costa ecuatoriana anualmente entre los meses de julio a septiembre, periodo durante el cual la temperatura del mar es calida debido a la salida de la corriente tropical de El Niño y el ingreso de la corriente fría de Humboldt, convirtiendo al sitio en propicio para el apareamiento y alumbramiento de sus crías. Tal como se puede observar en el mapa # 5.6 los sitios preferidos por los cetáceos son Puerto López, Puerto Cayo, Isla de La Plata y Salinas. Se las observa en grupos durante el apareamiento o solas junto a la cría cuando ya han alumbrado. Puerto cayo es el sitio donde residen a menor profundidad (19 metros) y Salinas, el lugar más próximo a la costa con 5 kilómetros de distancia.

El bufeo costero reside continuamente a lo largo de la costa, vive en comunidades de 100 individuos aproximadamente y tiene un rango de acción de 20 a 30 kilómetros de mar. Es una especie que vive a 200 metros de la playa. Al igual que el bufeo costero, el delfín manchado es otra especie que habita en sitios pocos profundos. Es menos común que las otras dos especies, y ha sido observado muy cerca de la playa (100 metros) frente a las costas de Guayas y Manabí.

Por otro lado, debido a las cualidades migratorias de las aves acuáticas, éstas desempeñan un papel fundamental en el equilibrio de los ambientes acuáticos. Los datos presentados en el último Censo Neotropical de Aves Acuáticas del 2004, muestra que sólo en la PSE se congregan el 68% del total de aves registradas a nivel nacional, en las cuales habitan hasta 38 especies de las 68 existentes en el país, tal se aprecia en la tabla # 5.3.

TABLA # 5.3	AVES ACUÁTICAS EN LA PENÍNSULA	
Lugar	**Aves Registradas**	**Especies Observadas**
Laguna de Ecuasal - Pacoa	2,643	32 de 68
Laguna de Ecuasal - Salinas	4,810	38 de 68
Represa Velasco Ibarra	1,151	09 de 68
Represa El azúcar	758	17 de 68
Total Península	9,362	
Total Nacional	13,759	
% en la Península	68.0	

Fuente: Censo Neotropical de Aves Acuáticas
Elaboración: Los Autores

La tabla anterior también nos permite observar que las lagunas de Ecuasal y las represas de Velasco Ibarra y El Azúcar son los lugares preferidos de estas aves, ya que las mismas sirven como sitios de descanso y apareamiento durante la migración anual. Las aves observadas en este sitio son el flamenco chileno (Phoenicopterus chilensis), el gaviotín piquigrueso (Sterna nilotica), la gaviota dominicana (Larus dominicanus), el

pelícano peruano (Pelecanus thagus), y el playero zarapito (Calidris ferruginea).

5.2.5 Características Sociales

Basándose en el conocimiento previo del sitio obtenido mediante la inspección personal, y ante la ausencia de estadísticas precisas correspondiente a ciudades y poblados considerados como pequeños en nuestro país, se ha decidido *"inferir relativamente"* las condiciones sociales y económicas de la Comunidad de San José sobre la base de los datos de la PMg, población que reúne condiciones similares ya que ambas son consideradas áreas rurales dentro de la división política - administrativa del Cantón Santa Elena; sin embargo, en aquellos casos donde si se tiene información real de la Comunidad de San José, se manifiestan los mismos. Los datos mostrados son los más actualizados que existen a la fecha, y corresponden al VI Censo de Población y V de Vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) del 2001. Adicionalmente, se muestran datos de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLAS), entidad que integra una serie de estadísticas levantadas de manera particular por varios organismos públicos para la elaboración de proyectos en el país, de la Capitanía del Puerto de Salinas, del EPAPSE y otros estudios particulares.

5.2.5.1 Demografía

5.2.5.1.1 Población

La PMg, sitio que alberga quince comunidades entre ellas San José, cuenta con una población que asciende a 23,423 personas; y de acuerdo a la Federación de Comunas del Guayas, se estima que el 2.5% habita en la comunidad de San José, lo que equivale a 586 personas. La población de la PMg está compuesta en su mayoría por población masculina que representa el 52.3%, seguida de la población femenina con un 47.7% del total. Estos datos permiten inferir que existe un relativo equilibrio entre la cantidad de hombres y mujeres que habitan en cada una de las comunidades. La tasa de crecimiento anual que registra la parroquia asciende al 2.1%, lo cual corrobora el porcentaje de mujeres fértiles entre los 15 y 49 años de edad que se ubica en el 51.7%, una de las más altas dentro del Cantón Santa Elena (CSE).

Como característica general se puede decir que la población que habita esta parroquia es en su mayoría joven y esta en edad productiva, ya que el 60.3% de la misma está compuesta por personas que se encuentran entre los 15 y los 64 años de edad, lo que equivale a 14,131 habitantes. Los niños y adolescentes menores a 15 años también tienen una participación importante en esta sociedad, ya que representan el 31.1%, es decir 7,293 personas del total; y por último, un porcentaje bajo pero no menos

representativo lo componen las personas de la tercera edad, con una participación del 8.6% del total de la población que corresponde a 1,999 habitantes, tal como se observa en el anexo # 5.2.

5.2.5.1.2 Nivel de Instrucción

De acuerdo a los datos del anexo # 5.3 la PMg presenta un nivel de instrucción pobre, ya que su población alcanza el 12.41% de analfabetismo, el más alto entre todas las parroquias del CSE, y una escolaridad media de 5 años aprobados entre sus habitantes. La asistencia a los establecimientos de educación primaria en la PMg alcanza el 85.5% del total de niños en edad escolar; sin embargo, se conoce que en el caso de San José la situación es desalentadora, ya que se estima que apenas el 50% de los niños en edad escolar asisten a la única escuela unidocente ubicada en el sitio, y el resto de ellos prefieren de manera propia o en ocasiones obligados por sus padres dedicarse a tareas laborales que les generan ingresos monetarios.

Los porcentajes de asistencia a establecimientos de enseñanza media y superior en la parroquia Manglaralto ascienden al 24.4% y 2.2% respectivamente, lo cual contribuye al bajo nivel de educación media entre sus habitantes; que a su vez, minimizan la posibilidad de continuar estudios de nivel superior. En la comunidad de San José, apenas el 10% continua asistiendo a establecimientos de educación media en poblaciones aledañas

como Olón o Manglaralto ante la ausencia total de un establecimiento de educación de este tipo; y en cuanto a la educación superior, en esta comunidad absolutamente nadie asiste a un centro de enseñanza de este nivel. Dentro de la PMg, los poquísimos estudiantes que cursan estudios superiores deben trasladarse hasta poblaciones como Sta. Elena o Libertad para realizar sus estudios.

5.2.5.1.3 Salud

Los servicios de salud proporcionados por el Ministerio de Salud Pública (MSP) se enfocan en atender a los sectores de la población con menores recursos; sin embargo, éstos han demostrado ser insuficientes para atender a la población de la PMg, ya que de acuerdo al anexo # 5.4 existen 22 profesionales de salud que brindan sus servicios a toda la población; lo que equivale a decir, que por cada 1,000 habitantes existe aproximadamente 1 médico para atender sus dolencias. En esta parroquia también se encuentran 4 establecimientos de salud del MSP, compuesto por un Centro Hospitalario de Salud (posee 15 camas para hospitalización) y tres Subcentros de Salud Rural. Pese a ello, en la población de San José no existe ningún establecimiento de salud del MSP, el más cercano es el Subcentro de Salud Rural localizado en la población de Olón. Dentro de este escenario, es fácil deducir que las condiciones generales de salud de la población no son del todo buenas.

5.2.5.1.4 Vivienda

El último Censo de Vivienda realizado por el INEC, reveló que en la PMg existen 6,165 viviendas, de las cuales sólo el 74.3% se hallaban habitadas en el periodo censal (4,581). Esta cifra constata que cada hogar (vivienda) alberga en promedio a 5.1 miembros, tal como se observa en el anexo # 5.5. Con este criterio y sobre la base de la observación personal, se deduce que la comunidad de San José esta compuesta por aproximadamente 115 viviendas en total. Entre los tipos de viviendas se destacan las casas o villas con el 90.4%, seguidas de las mediagua y ranchos con el 2.5% y 2.4% respectivamente conforme lo muestra el anexo # 5.6. En la comunidad de San José, aproximadamente el 20% de las viviendas son del tipo *villa de lujo*, las cuales pertenecen en su mayoría a personas de alto nivel económico residentes en Guayaquil o Quito, quienes las visitan sólo en temporadas playeras. El resto de la población mantiene casas de madera o mixtas (ladrillo y madera) en algunos casos.

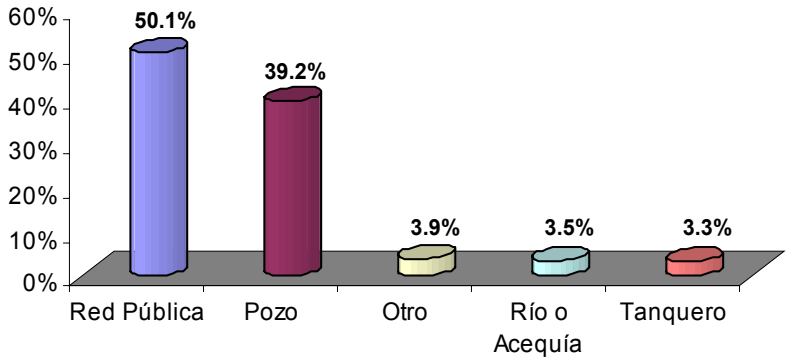
5.2.5.2 Servicios Básicos

5.2.5.2.1 Agua Potable

A pesar de los esfuerzos de las autoridades seccionales del CSE por proveer del líquido vital a todas las parroquias bajo su jurisdicción, esta acción aún es insuficiente; ya que de acuerdo al anexo # 5.5, sólo la mitad (50.1%) del total de viviendas habitadas en la PMg, recibe este servicio

básico elemental. El resto de viviendas se provee del líquido vital mediante otros medios; que si bien es cierto no son iguales al agua potable, ayudan en gran parte a suplir la necesidad de la misma. Entre los medios alternos de abastecimiento de agua existentes se destacan los Pozos con el 39.2%, seguidos de Otros Medios (conexiones irregulares o extensiones de vecinos) con el 3.9%, Ríos o Acequias con el 3.5% y Tanqueros con el 3.3%, tal como se observa en el gráfico # 5.4.

Gráfico # 5.4 Porcentaje de Viviendas con Abastecimiento de Agua en Manglaralto



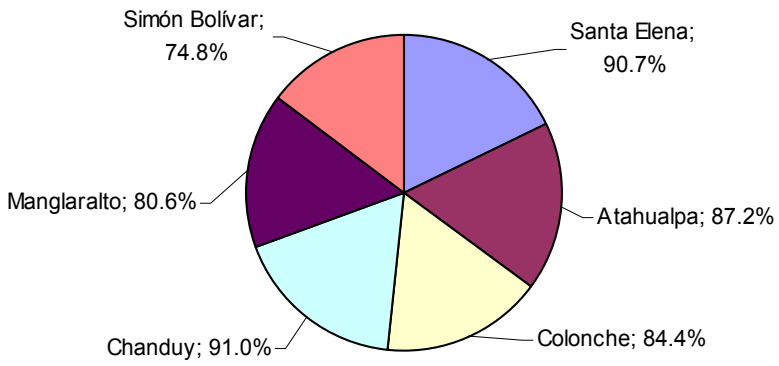
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

En el caso particular de San José, toda la población recibe agua potable mediante red pública de tubería, ya que esta población tiene la suerte de estar ubicada a menos de 5 kilómetros de la planta procesadora del líquido vital que se encuentre situada en la población de Olón.

5.2.5.2.2 Energía Eléctrica

Los datos del anexo # 5.5 y en el gráfico # 5.5 muestran que la parroquia Manglaralto, a pesar de ser rural dentro del CSE, cuenta con un nivel aceptable de viviendas que disfrutan de los beneficios de la energía eléctrica (80.6%). Mediante la inspección visual personal, se pudo constatar que en toda la comunidad de San José el servicio de energía eléctrica es proporcionado de manera continua durante las 24 horas del día, lo que no genera problemas para la realización de actividades comerciales; salvo en las ocasiones de estiaje, cuando las autoridades de gobierno exigen el cumplimiento de programas de razonamiento eléctrico para ahorro de energía. En estos casos si se genera un problema para la población, ya que los cortes son continuos y prolongados.

Gráfico # 5.5 Porcentaje de Viviendas con Energía Eléctrica en Manglaralto

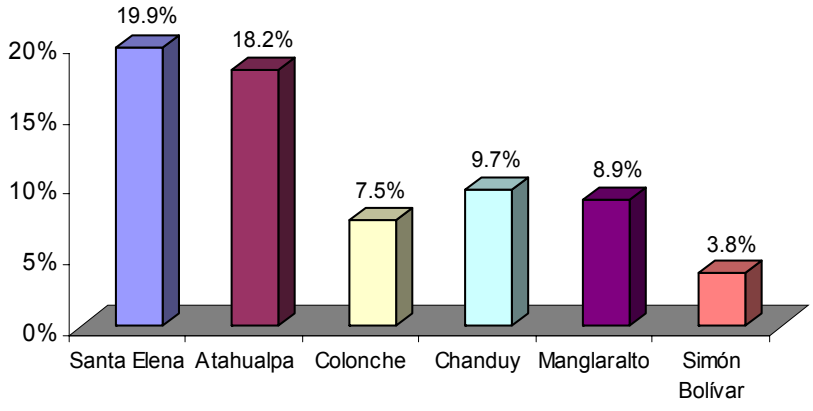


Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

5.2.5.2.3 Telefonía Fija

El servicio de telefonía fija en la PMg se lo puede definir en pocas palabras como insuficiente; ya que de acuerdo al gráfico # 5.6, sólo el 8.9% del total de viviendas habitadas tienen acceso al servicio proporcionado por la empresa estatal Pacifictel; empresa que dicho sea de paso, brinda un servicio ineficiente de comunicación. Como es de suponerse, esta insuficiencia provoca problemas de comunicación dentro de las actividades comerciales que se desarrollan en esta zona. Se estima que la comunidad de San José tiene acceso a este servicio en este mismo porcentaje; es decir, que aproximadamente sólo 10 familias poseen el servicio.

Gráfico # 5.6 Porcentaje de Viviendas con Telefonía Fija en Manglaralto

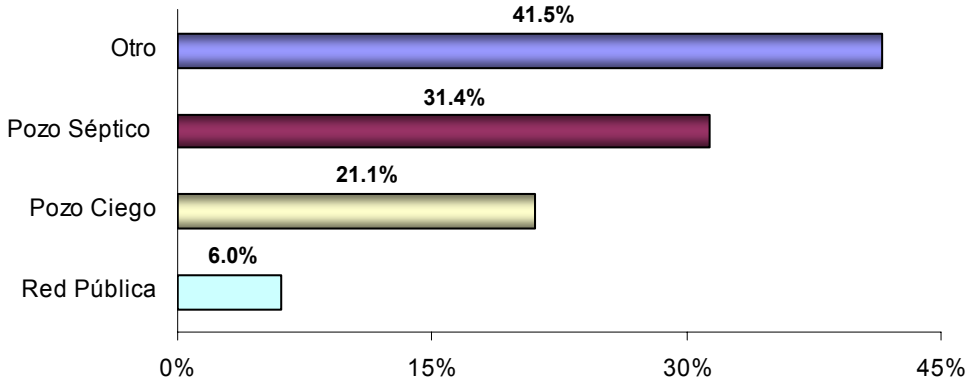


Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

5.2.5.2.4 Eliminación de Aguas Servidas

Con el V Censo de Vivienda del INEC, se pudo comprobar que en la PMg no existe el sistema de alcantarillado necesario que permita a la población eliminar de manera higiénica las aguas servidas de sus hogares. Conforme se puede ver en el anexo # 5.5, el número de viviendas habitadas que cuentan con este servicio es de 277 de las 4,581 viviendas en total que comprende esta parroquia, lo que significa un acceso al servicio de sólo el 6% de las familias.

Gráfico # 5.7 Porcentaje de Viviendas con Alcantarillado en Manglaralto



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

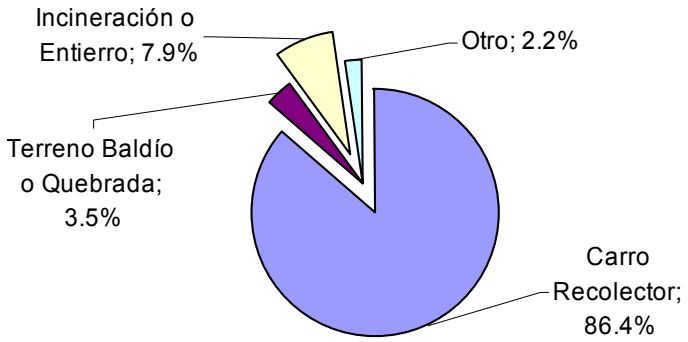
El gráfico # 5.7 permite observar que el principal sistema usado para la eliminación de aguas servidas (aproximadamente la mitad) en la parroquia Manglaralto, es el que realizan las personas a través de los ríos, esteros o a

la intemperie, los cuales constan dentro de la categoría denominado “Otro” con un 41.5%, seguido del uso de pozos sépticos y pozos ciegos con el 31.4% y el 21.1% respectivamente, y por último el sistema de alcantarillado público con el 6%. Actualmente, la comunidad de San José no cuenta con servicio de alcantarillado para la eliminación de aguas servidas; por lo que su población en general, lo realiza mediante el uso de pozos sépticos y ciegos como alternativa.

5.2.5.2.5 Eliminación de Desechos

De acuerdo a los datos mostrados en el anexo # 5.5, el 86.4% del total de viviendas ocupadas en la PMg cuenta con un sistema de eliminación de basura adecuado (carro recolector), el cual es proporcionado por el municipio del CSE. Como se puede apreciar en el gráfico # 5.8, existen otros sistemas alternos de eliminación de desechos que la población utiliza, destacándose la Incineración o Entierro con el 7.9%, seguido del abandono en terrenos Baldíos o Quebradas con el 3.5% y Otras maneras que constituyen el 2.2%. En la comunidad de San José, la eliminación de los desechos está a cargo de la Municipalidad de Sta. Elena, misma que se realiza mediante el uso de carro recolector dos veces por semana ininterrumpidamente.

Gráfico # 5.8 Porcentaje de Viviendas con Eliminación de Basura en Manglaralto



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

5.2.6 Características Económicas

5.2.6.1 Población Económicamente Activa

De acuerdo a los datos proporcionados por el INEC, en la PMg la Población Económicamente Activa (PEA) de diez años en adelante esta conformada por 7,523 personas, lo que representa el 32.1% de la población total. De esta proporción, se sabe que la fuerza laboral se concentra en los hombres, los mismos que representan el 83.6%, y sólo el 16.4% de la fuerza lo componen las mujeres, tal como se observa en el anexo # 5.7.

Por otra parte, las estadísticas muestran que la proporción de personas que mantienen un empleo es bastante alto (95.5% de la PEA); no obstante, sólo el 25.7% de ésta goza de una plaza de trabajo segura

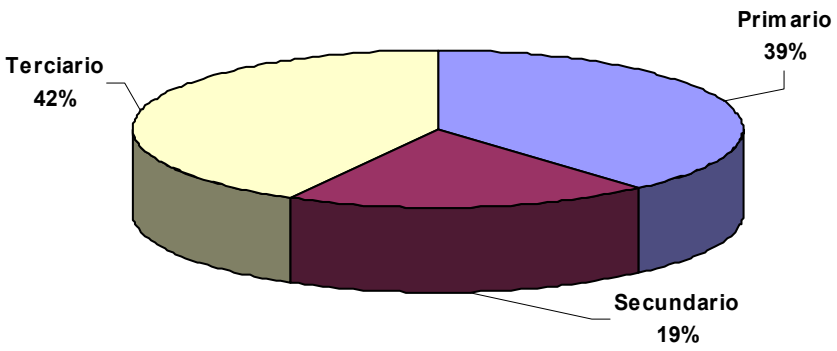
laborando en relación de dependencia y percibiendo una remuneración mensual. Esto demuestra, que el grueso de la población (74.3%) está subempleada o trabaja por cuenta propia en actividades modestas que no le generan una remuneración significativa.

El gráfico # 5.9 muestra que la mayor parte de la PEA (42%) se dedica a la realización de actividades relacionadas con servicios bancarios, servicios de hotelería, atención de bares y restaurantes, venta de artículos varios, enseñanza, y todo tipo de servicios, actividades pertenecientes al sector terciario de la economía. Cabe mencionar que éste sector es el que genera mayores fuentes de trabajo debido a que en la PMg se ubican sitios turísticos de gran relevancia como son Montañita, Olón y Manglaralto.

El sector secundario es el segundo en brindar oportunidades de empleo a la PEA de la PMg con el 39%. Las personas que laboran en este sector se dedican a actividades relacionadas con la agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca. Por último, se puede observar que sólo el 19% de la PEA se dedica al desempeño de actividades relacionadas con la fabricación industrial para la elaboración de nuevos productos, lo que muestra claramente la poca existencia de empresas relacionadas con el sector secundario de la economía.

De acuerdo a consultas realizadas en la comunidad de San José, se conoce que la mayor proporción de la PEA se dedica al sector primario, específicamente a la pesca y cultivos de ciclo corto; seguido por actividades de servicios de hotelería y venta de productos, pertenecientes al sector terciario. No se encontró información sobre personas que laboren en el sector secundario, lo que hace suponer que nadie participa en este sector.

Gráfico # 5.9 Composición de la PEA por Sector Económico en Manglaralto



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

5.2.6.2 Explotación de Recursos

5.2.6.2.1 Agrícolas

Actualmente en la zona correspondiente a la PMg, la actividad agrícola es poco significativa, ya que los escasos cultivos de ciclo corto son producidos por sus propietarios bajo sistemas tradicionales y en pequeñas parcelas, provocando que los rendimientos de estos sean bajos; y por lo

tanto, la totalidad de la producción se destine al autoconsumo. De acuerdo a la información proporcionada por el SENPLADES, en ésta parroquia la mayor proporción del suelo (70% aproximadamente) esta cubierta por bosques naturales, seguido por vegetación arbustiva con un 20%, cultivos de ciclo corto con el 3% y otros usos como pasto cultivado y arboricultura tropical que en conjunto alcanzan el 7% restante, tal como se puede observar en el mapa # 5.4.

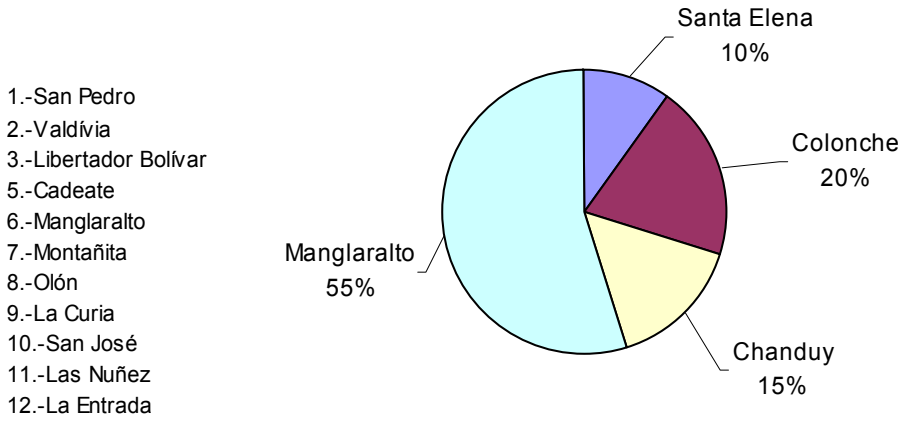
A pesar de este bajo nivel de producción agrícola, el EPAPSE identificó basándose en las condiciones climáticas, topográficas e hídricas, que la PMg posee un alto potencial para la producción agroindustrial de un variado número de productos, entre los cuales constan: El Aguacate, la Calabaza y la Pimienta Negra en la parte occidental baja; La Cebolla, Los Espárragos y El Pepino en la parte occidental baja y en la parte alta de la cordillera debido a la humedad del suelo; El Limón Tahití en la parte noroccidental y en los valles que forman los ríos San José, Olón y Manglaralto; y por último, La Ocra que puede ser cultivada en casi toda la parroquia, excepto en las laderas de la cordillera.

5.2.6.2.2 Pesqueros

Por ser Manglaralto una parroquia totalmente costera, la pesca ha sido desde siempre, una de las actividades de mayor importancia entre sus

pobladores. De acuerdo a datos proporcionados por la Capitanía del Puerto de Salinas, el mayor número de puertos pesqueros del CSE esta localizado en esta parroquia, ya que congrega al 55% de los puertos del cantón, tal como se observa en el gráfico # 5.10.

Gráfico # 5.10 Puertos Pesqueros Existentes en Manglaralto



Fuente: Capitanía del Puerto de Salinas
Elaboración: Los Autores

El EPAPSE, identificó que la actividad pesquera en la PMg y en general en toda la península, se clasifica en tres niveles que son: Artesanal, Especializado e Industrial. La actividad artesanal realiza su labor principalmente mediante el uso de botes de fibra de vidrio (también suelen utilizar bongos y balsas), los cuales son inseguros por no poseer las herramientas y la tecnología adecuada para la pesca. A esta actividad se dedica un gran número de comuneros (mayor que los otros dos niveles) que

aportan con “mano de obra no calificada”; entre los cuales se encuentran los pescadores (personas que capturan el pez), los ayudantes (personas que desembarcan en la playa y embarcan a los carros), y los comerciantes (personas que llevan el pescado a las comunidades aledañas para su posterior venta). Los ingresos que genera esta actividad, representan el sostén diario de muchos de los hogares de esta parroquia.

La tabla # 5.4, muestra que en contraste a la actividad artesanal, la actividad especializada se realiza en embarcaciones de mediano tamaño pero genera menores fuentes de empleo; ya que ésta implica mayor conocimiento técnico y generalmente es desarrollada por integrantes de una misma familia, quienes realizan todas las etapas desde la captura hasta la venta con el propósito de abaratar costos.

TABLA # 5.4	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD PESQUERA			
Actividad	*Tipo de Embarcación*	*Tecnología Usada*	*Mano de Obra Empleada*	*Mercado Atendido*
Artesanal	Botes de fibra de vidrio de bajo calado	Ninguna	Empírica, no calificada	Cantones aledaños de la costa
Especializada	Embarcaciones medianas de mediano calado	Media, cuenta con instrumentos manuales de captura y refrigeración	Especializada	Mercado nacional. Ayuda a la actividad industrial en épocas de gran demanda
Industrial	Embarcaciones grandes de gran calado	Alta, cuenta con instrumentos electrónicos de captura y refrigeración	Técnica y especializada	En su mayoría esta orientado a la exportación

Fuente: Estudio del Potencial Agroexportador para el Desarrollo de la Península de Sta. Elena -EPAPSE-
Elaboración: Los Autores

Por último, la actividad industrial es la que brinda el menor número de fuentes de empleo, aunque ofrece los salarios más significativos por exigir personal altamente calificado para la correcta aplicación de la tecnología usada. Estas embarcaciones pertenecen en su totalidad a capitales privados, y su producción esta destinada a las grandes empresas empacadoras, las cuales destinan el producto final a la exportación. Es importante señalar que en la etapa de (Valor Agregado), esta actividad si brinda mayores oportunidades de empleo para la mano de obra “no calificada”, ya que el desviscerado y deshuese de los peces por lo general se lo realiza de forma manual. En la comunidad de San José, todos los habitantes que se dedican a la pesca lo realizan de manera artesanal ya que no cuentan con los recursos necesarios para emprender una actividad más sofisticada.

5.2.6.2.3 Artesanales

Todas las comunidades de la PMg (en especial aquellas que se encuentran más alejadas del mar), han visto en la artesanía la oportunidad de expresar la cultura popular que los identifica; y adicionalmente, les ha brindado la oportunidad de obtener algunos ingresos para el sustento familiar. Actualmente en la parroquia Manglaralto, alrededor del 5% de su población se dedica a esta labor manual, destacándose la confección de pequeños objetos tallados en marfil vegetal (tagua), elaboración de pulseras

y collares de coral de uso unisex, y elaboración de sombreros de paja toquilla, tradición heredada de la provincia de Manabí. La comercialización de estos objetos se la realiza en sitios de mayor concurrencia turística como son Montañita, Olón, Manglaralto, Ayampe, Pto. Rico y Pto. López.

Por otra parte, debido a la dedicación y gran esfuerzo manual, la ebanistería también es considerada como otro tipo de artesanía. Estos objetos son elaborados a partir de la madera con la participación generalmente de pequeños grupos familiares. Los hermosos objetos creados van desde muebles para el hogar hasta perezosas para el descanso y relax, los cuales son comercializados en ciudades como Guayaquil en donde tienen gran demanda. Es importante mencionar que existen entidades sin fines de lucro como Fundación Propueblo en Valdivia y la Escuela de Oficios del Consejo Provincial del Guayas en Olón que brindan apoyo a los comuneros a través de la enseñanza y el financiamiento de pequeños negocios.

5.2.6.2.4 Turísticos

De acuerdo a las declaraciones del Director de la Cámara de Turismo de Santa Elena, la península en general y en especial la parte noroccidental, goza de gran potencialidad para el desarrollo turístico, ya que además de poseer una extensa variedad de playas, también mantiene una serie de atractivos como Parques Nacionales, Santuarios Marinos, Museos, Ruinas

Arqueológicas y una inmensa diversidad cultural en cada una de sus poblaciones. Dentro de este contexto, la Corporación Ecuatoriana de Turismo (CETUR) delimitó en años anteriores el área comprendida entre Ayampe y Manglaralto como *zona potencial para la ejecución de futuros proyectos turísticos*.

Ésta área comprende las playas de Ayampe, La Entrada, San José, Olón, Montañita y Manglaralto, mismas que fueron seleccionadas para la explotación del turismo de élite, enfocado a la clase media alta y alta de los turistas nacionales y extranjeros. Este espacio, ofrece al turista una amplia variedad de turismo ecológico, debido a la hermosa naturaleza que lo rodea. Como se puede observar en el anexo # 2.11, alrededor del 40% de la oferta hotelera turística de la Ruta del Sol se localiza en esta área, generando la mayor cantidad de empleos de servicios entre sus pobladores, el cual asciende al 42% de la PEA (ver anexo # 5.7).

5.2.6.3 Infraestructura Vial y Transporte

La PMg por ser parte de la Provincia del Guayas, goza de una excelente infraestructura vial de primer orden; que junto a los caminos de segundo orden, facilita el tránsito de los miles de turistas que cada año visitan sus hermosas playas y poblados. Desde Guayaquil, se puede llegar hasta Sta. Elena a través de la autopista Guayaquil – Salinas, la misma que

se encuentra en un 90% terminada. Ésta consta de dos carriles amplios y muy bien asfaltados. A partir de Santa Elena, el camino a continuar es la vía Sta. Elena – Manta, carretera que forma parte de la Ruta del Pacífico y bordea toda la costa ecuatoriana. Esta vía posee un sólo carril y está completamente asfaltada en lo que respecta a la Provincia del Guayas.

Conforme se observa en la tabla # 5.5, ésta red vial brinda a los pobladores de la PMg y en general de toda la PSE, la oportunidad de poderse trasladar en poco tiempo y a un costo económicamente bajo hacia una de las ciudades con mayor desarrollo económico como lo es Guayaquil.

TABLA # 5.5	CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE DESDE GUAYAQUIL A LOS DISTINTOS PUNTOS				
Item	***Sta. Elena***	***Manglaralto***	***Montañita***	***Olón***	***San José***
Distancia (kilómetros)	128	184	187	190	196
Tiempo (horas)	2.30	2.55	3.00	3.05	3.10
Costo (dólares)	$ 3.00	$ 5.00	$ 5.00	$ 5.00	$ 5.50
Característica de la Vía	Autopista Gye-Salinas Asfaltada con dos carriles	Vía Sta. Elena - Manta Asfaltada con un solo carril	Vía Sta. Elena - Manta Asfaltada con un solo carril	Vía Sta. Elena - Manta Asfaltada con un solo carril	Vía Sta. Elena - Manta Asfaltada con un solo carril
Coop. de Tranporte	Libertad Peninsular / Costa Azul	Libertad Peninsular / Reales Tamarindos	Libertad Peninsular / Reales Tamarindos	Libertad Peninsular / Reales Tamarindos	Libertad Peninsular / Reales Tamarindos

Fuente: Guía Turística de la Ruta del Sol / Cooperativas de Transporte
Elaboración: Los Autores

El servicio de trasporte es proporcionado por diferentes cooperativas intercantonales como Coop. Libertad Peninsular (CLP) y Coop. Costa Azul. Existen también cooperativas que brindan un servicio interprovincial como Coop. Reales Tamarindos que recorre la Ruta del Pacífico desde Salinas

hasta la provincia de Manabí. Cabe mencionar que la Coop. CLP es la única que ofrece diariamente dos viajes directos desde Guayaquil hasta Olón y viceversa, brindando comodidad y confort al turista. El servicio de trasporte en general es continuo cada 20 minutos, y labora ininterrumpidamente desde las 5:30 AM hasta las 9:00 PM de lunes a domingo.

5.3 ACTIVIDADES A EJECUTARSE DURANTE LA OPERACIÓN DEL PROYECTO

Como se mencionó en el capítulo anterior, este proyecto tiene por finalidad brindar servicio de hospedaje ecológico a los turistas nacionales y extranjeros que así lo demanden. Sin embargo, con el propósito de hacer placentera la estadía de los clientes durante el tiempo que permanezcan en las instalaciones, se ha planificado una serie de actividades dentro y fuera del resort a los cuales puede acceder el visitante y disfrutar de sus atractivos. Las actividades que se desarrollarán dentro del resort serán las siguientes:

- Hospedaje tipo ecológico en cabañas.
- Alimentación en bar – restaurant.
- Relajación en sauna spa con vapor, hidromasaje, aromaterapia y gimnasio.
- Entretenimiento con juegos para niños y adultos, juegos deportivos al aire libre, juegos acuáticos, piscina, entre otros.

- Conciencia ecológica mediante reciclaje de desechos, tratamiento de aguas y conservación de huerto-vivero orgánico.

Por otro lado, las actividades que se desarrollarán en las inmediaciones del resort serán:

- Paseos a la Isla de La Plata.
- Paseos al Parque Nacional Machalilla.
- Paseos a la Cordillera Chongón Colonche.
- Reforestación en la Cordillera.
- Visita a los museos y atractivos turísticos existentes en la Ruta.

Cada una de estas actividades ha sido planificada con mucho cuidado para que los sitios por donde estos se lleven a cabo tengan la mínima incidencia ante la presencia de los turistas. Por otra parte, las actividades enfocadas a crear conciencia ecológica entre los turistas y los pobladores de la zona, serán llevadas a cabo a través de programas ambientales, los mismos que se detallan en el siguiente apartado.

5.3.1 Programa para Reciclaje de Desechos Sólidos

Con el propósito de preservar el ambiente natural de la playa y brindar nuevas oportunidades de desarrollo a la comunidad de San José, se establecerá un Programa Integral para Reciclaje de Desechos Sólidos en la

cual intervendrán la empresa privada, las autoridades seccionales, las fundaciones ecológicas, centros educativos y la comunidad en general. Éste estará compuesto por dos etapas que se ejecutarán de manera simultánea y se detallan a continuación:

La primera etapa estará a cargo del resort y consiste en clasificar los desechos orgánicos de los inorgánicos generados dentro de las instalaciones, a través del uso de recipientes especiales (botes plásticos de diferentes colores para una mejor identificación). Para tal efecto, los recipientes estarán distribuidos por todas partes dentro de las instalaciones como jardines, bar, restaurant, cocina, etc., con el propósito de motivar al turista hacia la cultura del reciclaje. Los desperdicios serán recolectados diariamente y depositados en un sitio especial conservando su clasificación para posteriormente darle el correcto uso. Una parte de los desechos orgánicos (desperdicios de alimentos) serán utilizados en la elaboración de abono orgánico para la fertilización del vivero y el huerto demostrativo que mantiene el resort; y el excedente del mismo, será eliminado mediante el servicio de recolección de basura del Municipio de Santa Elena. Los desechos inorgánicos (vidrio, plástico y papel) debido a su naturaleza, serán almacenados por mayor tiempo hasta acumular una cantidad considerable, y posteriormente serán vendidos a las empresas recicladoras.

La segunda etapa es más compleja, ya que a más de impulsar en la comunidad local la cultura del reciclaje, también proyectará en el largo plazo el reconocimiento nacional y por que no internacional de *"San José, población ecológica"*. Esto le brindará a la población mayores y mejores oportunidades de desarrollo económico y cultural. Para alcanzar tal propósito, la comunidad de San José mediante la representación de sus dirigentes se comprometerá a velar por el cuidado de los instrumentos donados por el resort para el reciclaje (botes para basura metálicos de diferentes colores). Éstos serán distribuidos en los sitios de mayor concurrencia como las calles principales, las escuelas, las iglesias y por supuesto a lo largo de la playa.

Por otro lado, las fundaciones ecológicas y educativas serán las encargadas de impulsar en la población (y en todos los turistas que visiten sus playas) la cultura del reciclaje mediante el desarrollo de charlas y seminarios que enseñen a la población la necesidad del cuidado medioambiental, a más de los beneficios que se pueden alcanzar a través del reciclaje. Adicionalmente, las autoridades seccionales se comprometerán a la recolección de los desechos, a fin de evitar su acumulación y a mejorar la infraestructura urbanística de la población, como son parques, alumbrado público, etc.

El financiamiento de este programa tendrá como fuente el 25% del Impuesto a la Renta anual que el resort pagará al gobierno central, ya que éste rubro se estima borde los $ 18,000 dólares anuales al menos en el primer año, por lo que se ha planificado donar el 15% a la Fundación ESPOL 50 años y Fundación NATURA para que sean estas instituciones las encargadas de brindar la capacitación a la comunidad y el 10% a la M.I.Municipalidad de Santa Elena, logrando de esta forma que una parte de la riqueza creada en este lugar sea nuevamente invertida aquí. Cabe mencionar que los ingresos originados por la venta de los desechos reciclados, serán en beneficio de la organización de la comunidad.

5.3.2 Programa de Reforestación

La tala indiscriminada de los bosques tropicales en la Península de Santa Elena, ha hecho que extensas zonas verdes se conviertan en áridas, provocado la alteración del equilibrio natural de los hábitats de aves, animales y plantas. Por esta razón, se ha planeado que todo turista que realice actividades de excursión en la cordillera Chongón – Colonche será parte de un Programa de Reforestación, que consistirá en sembrar un árbol proveniente del vivero del resort en sitios especialmente seleccionados con la ayuda de los técnicos de Fundación Natura y cuyo cuidado estará a cargo de las comunidades aledañas mediante un convenio entre las autoridades seccionales y privadas, la comuna y el resort. Adicionalmente, durante los

recorridos se impartirán charlas informativas de la flora y fauna existentes en los sitios visitados, las mismas que estarán a cargo de nuestros experimentados guías con el propósito de demostrar que el ecoturismo es la manera más sana de aprender, disfrutar y preservar todas las bondades naturales existentes.

5.3.3 Programa para Manejo de Aguas Servidas

Debido a que el resort estará localizado a la orilla del mar, el suelo de esta área muestra una composición arenosa que facilita la filtración de todo líquido hacia el océano de manera superficial o subterránea. Por esta causa y para evitar la contaminación del océano, se llevará a cabo un Programa para Manejo de Aguas Servidas producidas por el resort, la misma que consistirá en separar el agua proveniente de la cocina, lavabos, duchas e incluso piscina (aguas grises) de las aguas derivadas de los inodoros (aguas negras), con el propósito de ser tratadas por separado y lograr su máximo provecho. Las aguas negras después de su tratamiento serán eliminadas por el método de infiltración y los lodos generados serán tratados de manera diferente para luego ser recogidos y trasladados a las lagunas de oxidación del cantón Santa Elena para que reciban el tratamiento final adecuado. De igual manera, las aguas grises seguirán un proceso de purificación y eliminación de toxinas que permitirán su reutilización en actividades como limpieza externa de las áreas, regar el césped y las plantas ornamentales,

reutilización en los baños (retretes), etc, generando así un ahorro significativo de dinero para el resort y contribuyendo de esta forma con la preservación de un recurso natural muy escaso en la zona como es el agua.

5.4 ÁMBITO DE ESTUDIO Y METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

5.4.1 Ámbito de Estudio

Con la información mostrada en la Línea de Base y la definición de las actividades a realizarse durante el proyecto, se ha considerado como ámbito de estudio el área que comprende la población de San José; así también, las áreas adyacentes comprendidas en la Ruta del Sol donde se realizarán actividades relacionadas con el proyecto, tales como los paseos al bosque húmedo tropical de la CCh y los recorridos a la Isla de la Plata y Parque Nacional Machalilla en la provincia de Manabí. Una evaluación integral de éste entorno, permitirá obtener un mejor cálculo de los posibles impactos positivos o negativos que se pudieran ocasionar con la ejecución del proyecto; y de igual forma, proporcionará la información necesaria para implementar medidas correctoras en caso de ser necesario.

5.4.2 Metodología de Evaluación

Para la realización de un EsIA, existe un número bastante amplio de metodologías que permiten la identificación y cuantificación de los efectos causados en el ambiente ante la ejecución de un determinado proyecto; sin

embargo, la selección del mismo dependerá del nivel de profundidad con el que se desee realizar dicha evaluación. En este caso, se ha considerado oportuno la utilización de la metodología conocida con el nombre de *Matriz de Leopold*[29], la cual es considerada como un método evaluativo de alto nivel por establecer de manera cualitativa y cuantitativa las relaciones de causa y efecto entre las acciones dadas de un determinado proyecto y sus posibles consecuencias ambientales.

La Metodología de Leopold inicia con la identificación de las *Acciones del Proyecto*; es decir, describiendo todas las actividades que se planean desarrollar con la ejecución del mismo y que se consideran, produzcan una alteración en el medio ambiente. Estas acciones deben abarcar las etapas Pre-Operativa, Operativa y de Abandono del Proyecto. Continuo a esto se identifican los *Factores Ambientales*; es decir, aquellas características del medio ambiente que pueden ser afectadas con el desarrollo de las acciones planteadas en cada una de las etapas del proyecto. Cabe mencionar que ésta metodología proporciona un listado de revisión extenso de posibles acciones a emprender en un proyecto (100 columnas en total), junto con las características ambientales propensas a alteraciones (88 filas en total), las cuales pueden ser tomadas como referencia. Se pueden plantear acciones y

[29] Leopold Lucas Dr., Modelo de Evaluación Ambiental creado para el Servicio Geológico de los EE.UU. New York 1971

características de manera particular en un proyecto, siempre y cuando se conserve el esquema de evaluación original.

Con ayuda de la Información de Base (información que describe las condiciones del sitio seleccionado antes de la ejecución del proyecto), y mediante una evaluación exhaustiva de las acciones y alteraciones de los factores ambientales en términos de su importancia y magnitud (ver tabla # 5.6), se establece una relación causa-efecto entre las mismas, que permitirá cuantificar un determinado *Impacto* que puede ser positivo o negativo.

TABLA # 5.6	LISTADO PARA EVALUAR LA MAGNITUD E IMPORTANCIA DE LAS ACCIONES SOBRE LOS FACTORES				
MAGNITUD			IMPORTANCIA		
Calificación	***Intensidad***	***Afección***	***Calificación***	***Duración***	***Influencia***
(+ / -) 1	Baja	Baja	+ 1	Temporal	Puntual
(+ / -) 2	Baja	Media	+ 2	Media	Puntual
(+ / -) 3	Baja	Alta	+ 3	Permanente	Puntual
(+ / -) 4	Media	Baja	+ 4	Temporal	Local
(+ / -) 5	Media	Media	+ 5	Media	Local
(+ / -) 6	Media	Alta	+ 6	Permanente	Local
(+ / -) 7	Alta	Baja	+ 7	Temporal	Regional
(+ / -) 8	Alta	Media	+ 8	Media	Regional
(+ / -) 9	Alta	Alta	+ 9	Permanente	Regional
(+ / -) 10	Muy Alta	Alta	+ 10	Permanente	Nacional

Fuente: Introducción a los EsIA
Elaboración: Los Autores

Los resultados cuantificados (impactos) son resumidos en la llamada *Matriz de Leopold*, la misma que determinará de manera efectiva si el proyecto es técnicamente viable o no desde el punto de vista ecológico, tal como se muestra en la tabla # 5.7.

TABLA # 5.7	MATRIZ DE LEOPOLD PARA LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS					
Acciones del Proyecto / Factores Ambientales	Acción 1	Acción 2	Acción n	Impactos Positivos	Impactos Negativos	Agregación de Impactos
Factor 1						
Factor 2						
Factor n						
Impactos Positivos						
Impactos Negativos						
Agregación de Impactos						

Fuente: Introducción a los EsIA
Elaboración: Los Autores

5.5 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES ESPERADOS

5.5.1 Identificación de impactos

Para la elaboración de la correcta Matriz de Leopold que permita evaluar de manera eficiente los posibles impactos que los factores ambientales pueden sufrir a causa de una actividad turística, se hace necesario primeramente determinar en detalle cuales serán las acciones que se llevarán a cabo en cada una de las fases del proyecto como son la pre-operativa (edificación de las instalaciones), la operativa (funcionamiento de las instalaciones) y la pos-operativa (desalojo de las instalaciones), a fin de establecer la viabilidad de la ejecución del proyecto desde el punto de vista ambiental. En esta y las siguientes fases de la evaluación, se contó con la

valiosa colaboración de un grupo de profesionales multidisciplinarios[30] que contribuyeron enormemente con sus recomendaciones para la identificación de las acciones y la evaluación de las mismas. A continuación se muestran las acciones identificadas en cada una de estas fases.

5.5.1.1 Fase Pre-operativa

Para la ejecución de esta fase al inicio de las operaciones, se han identificado diez acciones necesarias para realizar la edificación de las instalaciones del resort, las cuales se inician con la limpieza y desbroce del terreno junto al mar, posteriormente se realizarán movimientos de tierra con maquinaria pesada para la colocación de rellenos con material más consistente en las áreas que lo requieran como son la piscina y los caminos vehiculares internos. A continuación se levantarán las edificaciones de las áreas establecidas junto con su respectivo tendido eléctrico; y por último, se levantará el cerramiento perimetral con las adecuaciones ornamentales necesarias para el mejoramiento visual de las instalaciones. Como es de esperarse, la realización de toda esta obra generará diariamente ruido y polvo durante esta fase de construcción, según se puede ver en el anexo # 5.8.

---

[30] Rodolfo Paz Mora (Ing. Mecánico y Msc. en Estudios de Impacto Ambiental), Ben Haase (Blgo. en Especies Marinas y Aves), Fernando Félix (Ing. Químico y Biólogo Marino), René Mendoza (Blgo. Marino), Carlos Mogrovejo (Egresado de Ing. Comercial), Freddy Landázuri (Egresado de Economía)

Se lograron identificar tres grandes grupos de factores ambientales en los cuales las acciones llevadas a cabo en esta fase podrían causar algún impacto, estos grupos son las características físicas y químicas de elementos como el suelo, el subsuelo, las aguas subterráneas, las aguas marinas y el aire. Otro de los grupos lo conforman los impactos que pueden surgir en las condiciones biológicas de los árboles, plantas acuáticas, aves, animales terrestres, especies bioacuáticas e insectos. El último grupo identificado incluye las posibles alteraciones que pudieran suscitarse respecto a las condiciones sociales de los pobladores a través del empleo, el mayor uso de los servicios básicos y la ocupación de las zonas empleadas para la recreación.

5.5.1.2 Fase Operativa

Por ser esta fase la de mayor tiempo de ejecución debido a que considera el periodo de diez años para el cual se realizarán las operaciones, se encontraron dieciséis acciones que como parte de los servicios del resort se brindarán a los visitantes. Estas acciones son el hospedaje de los turistas en las instalaciones y el respectivo uso de la playa por su parte, los paseos a la cordillera Chongón Colonche, el Parque Machalilla y la Isla de La Plata en la que se pueden apreciar las ballenas jorobadas, las visitas a los atractivos culturales de la zona. Así también se identificaron acciones relacionadas con la naturaleza y su conservación como las actividades de reforestación, los

programas de reciclaje de desechos sólidos y tratamiento de aguas servidas, y el uso de fertilizantes biodegradables en el mantenimiento del huerto-vivero y las instalaciones en general. Por último, se identificaron otras posibles acciones como filtraciones de aguas negras o con alto contenido de cloro al mar, inundaciones provocadas por fenómenos naturales, y el ruido que se generará en el sitio como consecuencia del funcionamiento de las instalaciones, según consta en el anexo # 5.9.

Al igual que en la fase pre-operativa, se identificaron tres grandes grupos de factores ambientales en los cuales las acciones llevadas a cabo pueden causar algún tipo de impacto, estos grupos son las características físicas y químicas de elementos como el suelo, el subsuelo, las aguas subterráneas, las aguas marinas y el aire. El siguiente grupo lo forman los impactos que pueden surgir en las condiciones biológicas de los árboles, aves, animales terrestres, peces y crustáceos e insectos. El último conjunto identificado incluye los posibles cambios en las condiciones sociales de los pobladores a través del empleo, su estilo de vida en general, el mayor uso de los servicios básicos y la ocupación de las zonas empleadas para la recreación.

5.5.1.3 Fase de Abandono

Esta fase es considera como la de menor duración y consiste en el desmonte de toda la infraestructura que fue creada para brindar los servicios; para lograr así, dejar el sitio en condiciones similares o iguales al momento en el que fue intervenido. Ocho son las acciones que se identificaron y consisten en el desarme de las estructuras, el nivelamiento del terreno y la eliminación de los caminos lastrados mediante el uso de maquinaria pesada. Por otra parte, también se procederá al retiro del cerramiento perimetral junto con el tendido eléctrico realizado, para proceder luego a la reforestación de la zona intervenida mediante especies nativas del área. Para la realización de todas estas actividades se ha considerado la generación del ruido y el polvo.

Similar a las fases anteriores, los grupos de factores ambientales que posiblemente reciban impactos por parte de las acciones propuestas son tres, así encontramos en el primero las posibles alteraciones físicas y químicas del suelo, subsuelo y aire, en el siguiente se identificaron las condiciones biológicas de los árboles, aves, animales terrestres e insectos; y por último, los cambios sociales como variación en el nivel de empleo y estilo de vida, alteración de los espacios para la diversión en la playa y vistas panorámicas del paisaje natural (ver anexo # 5.10).

5.6 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS ENCONTRADOS Y CRITERIO DE DECISIÓN

5.6.1 Análisis Cuantitativo

5.6.1.1 Fase Pre-operativa

Como se puede apreciar en el anexo # 5.11 que muestra la Matriz de Leopold de esta fase, de las diez acciones necesarias para la ejecución de la misma, sólo la *Edificación de las Estructura Recreacional* muestra una magnitud de impacto beneficiosa de 15, mientras que las nueve acciones restantes generan detrimento sobre los factores ambiental identificados, siendo la *Limpieza y el Desbroce del Terreno* donde se realizará la obra la más perjudicial con un impacto negativo de -159, seguido por el *Relleno del Suelo* que también muestra un alto detrimento de -131. Estas dos acciones, también demostraron estar fuera del rango de una desviación estándar (-123.1 =< -66.8 =< -10.5) de acuerdo con el análisis estadístico realizado a la agregación de impactos de las acciones, por lo que se hace meritorio tomar medidas que disminuyan el impacto causado sobre las dos actividades.

Por otro lado, se encontró que los factores que más se beneficiarán con las acciones emprendidas serán *El Empleo y las Zona Destinada a la Recreación* con una agregación de impactos positiva de 54 y 53 respectivamente. Los *Árboles y Arbustos, la Microflora y los Insectos* mostraron ser los factores ambientales más perjudicados con una agregación

de impactos de -151, -140 y -122 respectivamente, los cuales se encuentran fuera del rango estadístico aceptable de (-107.4 =< -45 =< 18.3). De acuerdo con la comprobación de los resultados generales obtenidos en la Matriz de Leopold, se puede ver claramente que la ejecución de esta fase generará un impacto ambiental bastante negativo de -668.

5.6.1.2 Fase Operativa

Evaluando las actividades de esta fase, se pudo comprobar que la mayor cantidad de acciones tienen un efecto positivo sobre los factores ambientales identificados, ya que de las dieciséis actividades a realizarse, se espera que doce beneficien directamente al entorno natural, destacándose el *Programa de Reciclaje de Desechos Sólidos* con un beneficio agregado de 357, seguido por el *Programa para Tratamiento de Aguas Servidas* y las *Actividades de Reforestación en la Cordillera* con una agregación de impactos positiva de 282 y 254 respectivamente, tal como lo muestra el anexo # 5.12. Entre las acciones que causarán mayor detrimento, se evidenció que la posible *Inundación a Causa de los Fenómenos Naturales*, ciertamente será la que genere el impacto más alto de -140, así lo corrobora el rango estadístico calculado en base a la agregación de los impactos de las acciones (-75.8 =< 54.1 =< 184.0) en el que claramente se observa que esta acción se encuentra por debajo de lo aceptable, debiéndose considerar las medidas necesarias para prevenir este evento. También la estadística

nos permite ver que los valores de las acciones que más beneficios generaran al medio ambiente están muy por encima de este rango, lo que significa que las mismas son acciones muy positivas dentro del proyecto.

Así mismo, al evaluar los factores que sufrirán un deterioro como consecuencia de las actividades a desarrollarse en el resort, sólo se halló que los *Insectos* sufrirán un detrimento mínimo de -6. En contraste a este resultado, los factores que más beneficios tendrán serán el *Aire*, el Suelo y el *Empleo,* con una agregación de impactos positivos de 162, 157 y 135 respectivamente. El rango de aceptación de una desviación estándar a partir de la media calculado para la agregación de los impactos de los factores ambientales (0 =< 61.9 =< 123.8), muestra que los tres factores positivos mencionados anteriormente tendrán un efecto muy beneficioso por encontrarse por encima de este rango, no así el factor perjudicado, para el cual hay que adoptar las medidas necesarias por encontrarse por debajo de lo aceptable. En conclusión, se puede decir que los resultados generales obtenidos en la matriz (866) demuestran que la ejecución de esta fase es plenamente segura al no generar detrimentos sobre factores ambientales; y por el contrario, creará mayores beneficios al medio ambiente.

5.6.1.3 Fase de Abandono

Ya en esta fase final, se pudo conocer que de las ocho acciones planeadas para la ejecución, cinco revelan generar impactos agregados positivos, siendo la *Reforestación del Área con Especies Nativas* la que generará mayor beneficio con una agregación de impacto de 363. Entre las acciones que generarán detrimento a los factores ambientales se identificaron dos, el *Ruido y Polvo Generado* y el *Tráfico* con agregaciones negativas de impacto de -25 y -24 respectivamente, tal como lo señala el anexo # 5.13. A pesar que estas dos acciones muestran impactos negativos, éstas no son de mayor relevancia por encontrarse dentro del rango estadístico de una desviación estándar a partir de la media calculada para la agregación de los impactos de las acciones (-79.5 =< 49.8 =< 178.9); contrario a esto, se tiene que la *Reforestación del Área* si tendrá efectos altamente positivos para el medio ambiente por encontrarse por encima del rango mencionado.

También se comprobó que durante el desarrollo de estas actividades, el *Baño en la Playa* sería el factor ambiental más afectado al obtener un resultado negativo considerable de -126. Contrario a este resultado, se pudo comprobar que los factores que más beneficio obtendrían con estas acciones serían la *Vista Panorámica de Paisaje* con una agregación de impactos de 93, seguida por el factor *Animales Terrestres* con una agregación positiva de

78. El rango estadístico para la agregación de los impactos de los factores (-23.9 =< 33.2 =< 90.2) confirma lo enunciado. El resultado general de la matriz de esta fase, demuestra que también se obtendrán beneficios en pro del cuidado ambiental al desarrollarse los trabajos referentes a esta fase ya que su resultado es 398.

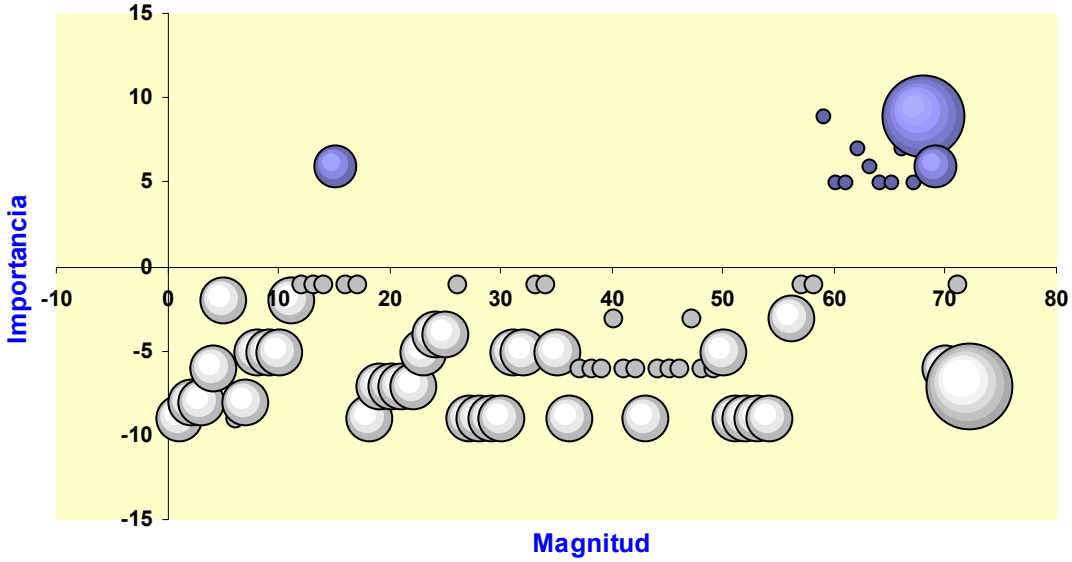
5.6.2 Análisis Gráfico

El método gráfico es otra forma de evaluar los resultados de la Matriz de Leopold y fue implementado por Duek y Burguera como una herramienta que facilita el análisis de los efectos producidos mediante las actividades desarrolladas en un determinado proyecto; así también, permite determinar la importancia de cada uno de los efectos generados.

5.6.2.1 Fase Pre-operativa

De acuerdo con el gráfico # 5.11, se puede ver que los trabajos necesarios para la ejecución del proyecto turístico en su primera fase, generarán una gran cantidad de impactos negativos (magnitud) al medio ambiente, siendo muchos de ellos de gran importancia por lo cual eliminan el aporte de los efectos positivos, que a pesar de mostrar alta importancia son mínimos.

Gráfico # 5.11 Análisis de los Efectos Causados en la Fase Pre-Operativa del Proyecto

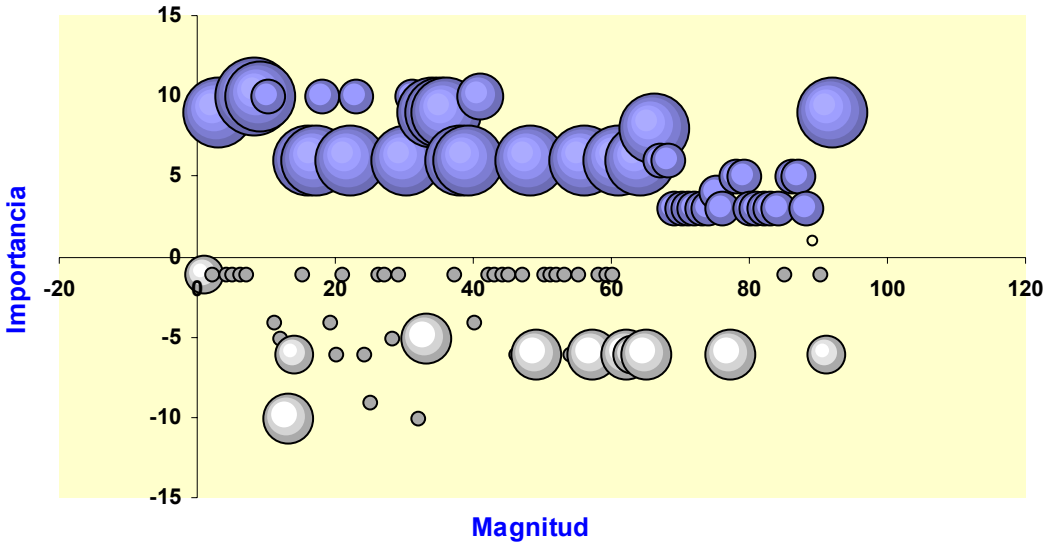


Fuente: Matriz de Leopold correspondiente a Fase Pre-Operativa
Elaboración: Los Autores

5.6.2.2 Fase Operativa

Los resultados hallados en esta fase son opuestos a los de la primera, ya que se encontró que la mayor cantidad de los efectos sobre el medio ambiente mantienen una magnitud positiva que va de mediana a alta, no así los efectos negativos que a pesar de existir algunos de mediana importancia no superan a las positivas, tal como lo muestra el gráfico # 5.12.

Gráfico # 5.12 Análisis de los Efectos Causados en la Fase Operativa del Proyecto

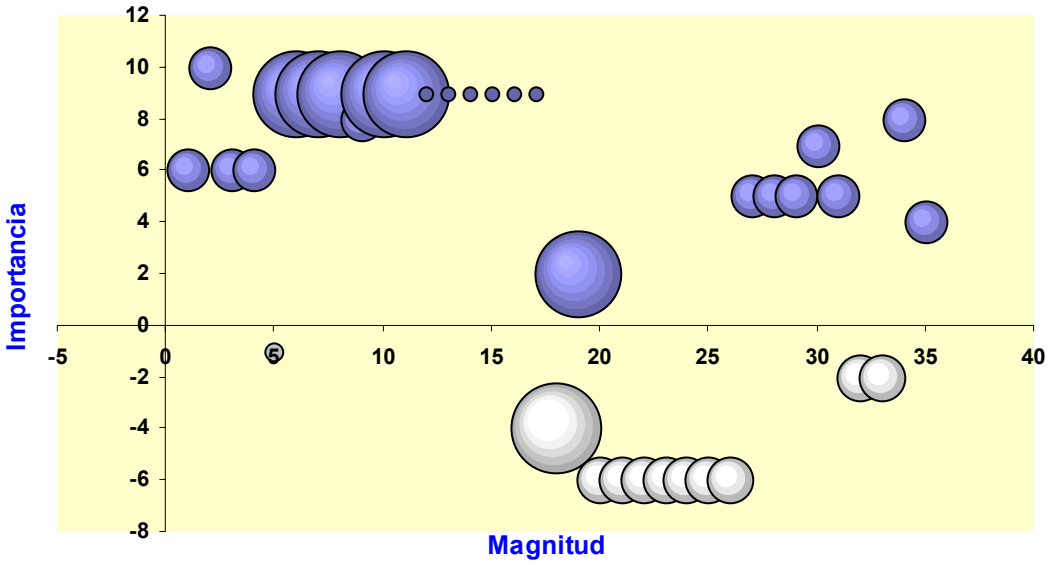


Fuente: Matriz de Leopold correspondiente a Fase Operativa
Elaboración: Los Autores

5.6.2.3 Fase de Abandono

Las acciones planteadas para realizar el desmontaje de las instalaciones y pretender dejar el área aproximadamente igual a como fue encontrada, presentan una gran cantidad de efectos positivos de alta importancia que mitigan los pocos efectos negativos causados durante los trabajos por ser estos de mediana importancia, según consta en el gráfico # 5.13.

Gráfico # 5.13 Análisis de los Efectos Causados en la Fase de Abandono del Proyecto



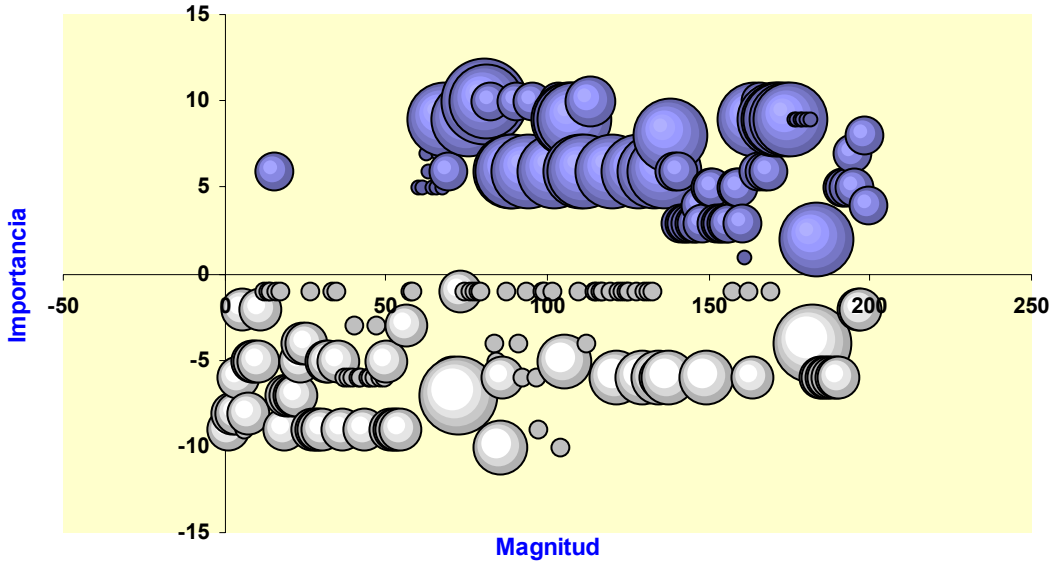
Fuente: Matriz de Leopold correspondiente a Fase de Abandono
Elaboración: Los Autores

5.6.3 Criterio de Decisión

En cada uno de los apartados anteriores, se ha podido comprobar cuantitativamente mediante el uso de matrices y técnicas estadísticas, que los resultados obtenidos en la fase pre-operativa del proyecto son los que causarán el mayor número de impactos negativos al medio ambiente en la población de San José; sin embargo, debido a los efectos positivos y al tiempo de permanencia que las dos fases posteriores de ejecución tendrán, se puede comprobar que el efecto global del proyecto es positivo con una agregación total de impactos de 596 (-668+866+398 = 596). Este resultado también es confirmado por el gráfico # 5.14 que muestra la magnitud y la

importancia de todas las fases agregadas, pudiéndose comprobar que el número de efectos de magnitud positiva es superior y de mayor importancia al número de efectos negativos, que ha pesar de existir un número considerable, poseen baja importancia conforme lo muestra el área de los círculos.

Gráfico # 5.14 Análisis del Impacto Ambiental Causado por la Ejecución del Proyecto



Fuente: Matriz de Leopold General de todas las fases del proyecto
Elaboración: Los Autores

En definitiva, por los resultados expuestos se puede afirmar que la realización del proyecto turístico Bahía Aventura Eco-resort en la población de San José dentro de la Ruta del Sol, no causará daños ambientales en la zona, y por el contrario contribuirá de manera positiva a la conservación del

habitad existente en el área, mediante programas de reforestación, reciclaje de desechos sólidos y tratamiento de aguas servidas.

5.7 MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS

Para los impactos negativos encontrados en las tres fases del proyecto, se emplearán algunas medidas que permitan en ciertos casos mitigar los efectos ocasionados por las acciones sobre los factores ambientales, para lo cual se propone lo siguiente:

En la primera fase, las actividades de *Limpieza y el Desbroce del Terreno*, así como el *Relleno del Suelo* a pesar de ser realizada a mano por los obreros y con maquinaria semipesada respectivamente, no poseen suficiente holgura para evitar que los efectos mostrados en el anexo # 5.8 se eliminen del todo, por ser acciones muy sensibles pero a la vez necesarias para ejecución de esta fase. De igual forma, se tomarán medidas extremas durante estos trabajos para minimizar en lo posible los efectos sobre los factores identificados como *Árboles y Arbustos, Microflora e Insectos* que existen en el lugar.

En la segunda fase (operativa) no se encontraron mayores problemas, excepto por los *Insectos* que serán controlados con elementos biológicos para no causar consecuencias colaterales.

En la última fase (abandono), se propondrá la realización de los trabajos durante la noche, para así evitar los efectos negativos con respecto al *Polvo Generado y el Tráfico Vehicular* ocasionado por los camiones y maquinarias utilizadas para tal propósito; así mismo, con el trabajo nocturno se beneficiará enormemente la mala *Vista Paisajística* que las labores generaran a los turistas que visiten estas playas durante el periodo de los trabajos.

CAPÍTULO No. 6

ANÁLISIS ECONÓMICO

6.1 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN, CAPITAL DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO REQUERIDO

6.1.1 Inversiones

Para el inicio de las operaciones del proyecto, se ha estimado necesario contar con una inversión de $995,761 dólares, el mismo que servirá para la adquisición de los activos fijos y diferidos indispensables en el desarrollo de las actividades del resort. Adicionalmente para la continuidad de las operaciones, el proyecto contempla la realización de reinversiones en equipos y vehículos debido al desgaste de los mismos y al periodo de evaluación considerado. De acuerdo con los cálculos, se espera que las reinversiones asciendan a $69,051 dólares en el cuarto año, $39,947 dólares en el sexto, $75,956 dólares en el séptimo y por último a $83,552 dólares en el décimo año, tal como se observa en el anexo # 6.15. Los valores de inversión necesarios en activos fijos y diferidos se detallan a continuación:

6.1.1.1 Activos Fijos

El monto destinado para la adquisición de los activos fijos prácticamente representa la mayor proporción de la inversión total requerida, ya que este rubro asciende al 98.5% correspondiente a $980,883 dólares.

Las cuentas que conforman este activo están representadas por terrenos, obra civil, muebles y enseres, equipos y vehículos, los cuales se analizan en detalle.

6.1.1.1.1 Terrenos

Para la edificación de la infraestructura y posterior operación del resort, se contempla la compra de un terreno de cuatro hectáreas (40,000 metros cuadrados) como área total junto al mar en la parte sur de la población de San José dentro de la Ruta del Sol. A razón de $4 dólares el metro cuadrado, esta inversión asciende a $160,000 dólares valor con el cual representa el segundo rubro de mayor importancia dentro de los activos fijos con una participación del 16% de acuerdo con el anexo # 6.15.

6.1.1.1.2 Obra Civil

La edificación arquitectónica de cada una de las áreas necesarias para brindar un buen servicio constituye la inversión más fuerte dentro del rubro de activos fijos, ya que su valor asciende a $612,185 dólares representando una inversión en activos del 62%. Este monto implica la construcción de todas las áreas programadas para el resort como son las cabañas para hospedaje, el sauna-spa, el bar-restaurant, el centro de convenciones, las áreas recreativas, la piscina, el área administrativa los reservorios de aguas limpias y servidas, entre otros que se detallan en el anexo # 4.1.

6.1.1.1.3 Muebles y Enseres

La inversión estimada para amoblar todas las áreas del resort, incluso los honorarios de los servicios prestados por los decoradores para crear en cada rincón el ambiente ideal que permita disfrutar de las instalaciones, asciende a $52,089 dólares según cálculo estimado en el anexo # 6.15. Este monto representa sólo el 5% de la inversión total en activos fijos; sin embargo, lo más importante es que la totalidad de las artesanías que se usarán en la decoración, procederán de la población de San José y sus alrededores.

De acuerdo con el anexo # 6.4, se puede ver que la inversión requerida para el acondicionamiento del área administrativa corresponde al 9.9%, porcentaje que asciende a $5,180 dólares del monto total consignado para este propósito. Este valor comprende la adquisición de escritorios, muebles, sillas, archivadores y demás enseres necesarios para las actividades. Por otra parte, el rubro destinado para el acomodamiento de las habitaciones es el más significativo con $23,570 dólares que corresponden al 45.2% del total propuesto para los muebles y enseres. Entre los bienes necesarios en las habitaciones se tienen las camas de madera con sus respectivos colchones, veladores, mesas, sillas, clóset, entre otros artículos que se pueden apreciar con detalle en el anexo # 6.4.

El bar-restaurant es otra de las áreas que merece tener la adecuación necesaria. El monto a invertir para su correcta funcionalidad asciende a $4,744 dólares que representan sólo el 9.1% del total. Los enseres que se emplearan en esta área lo componen las mesas, mesones, sillas para adultos y niños que estarán disponibles en el lugar. Otra área que requerirá una inversión considerable es el Sauna Spa y los juegos recreativos, mismos que representan el 13.3% de la inversión total y asciende a $6,925 dólares. En esta cuenta se ha contabilizado muebles y enseres como camillas para terapia de masajes, perezosas, mesas de billar, ping pong, futbolín, entre otros.

Por último, el mobiliario necesario para acondicionar el área asignada al descanso de los colaboradores y personal administrativo contará con literas, colchones, veladores, sillas, casilleros, entre otros mobiliarios que ascienden a $1,670 dólares, representando de esta manera el 3.2% de la inversión total destinada a la adquisición de los enseres como se muestra en el anexo # 6.4.

6.1.1.1.4 Equipos

Después del monto asignado para la adquisición del terreno, la inversión en equipos es el rubro de mayor importancia, ya que representa el 14.3% de la inversión total en activos fijos, porcentaje con el cual alcanza los

$ 140,609 dólares de acuerdo con los datos mostrados en el anexo # 6.15. Para un mejor registro y análisis, esta cuenta ha sido clasificada considerando las características de cada equipo y su respectiva vida útil contable de acuerdo con las áreas del resort, las cuales se detallan a continuación.

Los equipos que se requerirán para el área de cocina están compuestos por neveras y congeladores, aparatos que ascienden a $4,428 dólares y representan el 3.1% de la inversión total programada para este rubro. También se prevé la adquisición de teléfonos y un sistema integrado de radio, aparatos de comunicación necesarios para la coordinación de los colaboradores administrativos, de seguridad y turistas en general. Como se aprecia en el anexo # 6.5, la inversión en estos dispositivos asciende a $ 1,997 dólares lo cual representa sólo el 1.4% del total. Adicionalmente se requerirán unidades de informática como computadoras, scanner, copiadoras, fax, entre otros que representan el 12.3% del total e implican una inversión de $17,277 dólares.

Los equipos de audio y video están compuestos por televisores, reproductores de DVD, equipos de sonido, retroproyectores, pantallas e implementos de audio como micrófonos y parlantes, los cuales serán usados dependiendo de la necesidad de cada área y representan una inversión de

$11,636 dólares, correspondiente al 8.3% del total de equipos. En el área de lavanderías se ha considerado el uso de varios artefactos como lavadoras, secadoras y planchas que representan una inversión baja de $4,501 dólares, es decir un 3.2% del total. Entre los equipos destinados para actividades de entretenimiento se han considerado máquinas para gimnasia, botes de pedal, kayak, entre otros, cuyo valor alcanza los $15,814 dólares representando así aproximadamente el 7.5% del total requerido en equipos.

Por otra parte, los equipos considerados como industriales dentro del resort son los que dominan el primer lugar de importancia en cuanto al monto de la inversión constituyendo el 40.9%; es decir, unos $57,520 dólares del total presupuestado. Dentro de los equipos más grandes y de mayor relevancia están los congeladores, cocinas, extractores de humo y termostatos industriales, artefactos de cocina con esta característica como son ollas arroceras, batidoras, cafeteras y microondas, exhibidores de vidrio, mesas de trabajo de cocina, bombas de agua con tanques de presión, etc. También consta dentro de este rubro el equipo completo para el tratamiento de aguas servidas, el mismo que esta conformado por trampas para remoción de sólidos y grasas, reservorios de acero inoxidable para la sedimentación en cada una de sus respectivas fases, filtros y demás tuberías requeridas. De acuerdo con los expertos y basándose en el número de personas que se espera atender durante el año, se considera que esta

inversión bordea los $18,500 dólares, lo que representa aproximadamente el 32.2% del total destinado para equipos industriales tal como se observa en el anexo # 6.5.

Por último, están los equipos cuyas características o vida útil no se ajustan a ninguna de las cuentas anteriores, por tal razón se los consideró dentro de una cuenta especial llamada Otros. La adquisición de estos equipos asciende a $27,436 dólares correspondientes al 19.5% del total y en ellos constan acondicionadores de aire, mini neveras, equipos para camping y rescate, herramientas de trabajo, botes para basura, entre otros. Es importante mencionar que debido a la depreciación rápida y diferente de estos equipos, a partir del cuarto año se plantea reinversiones en los mismos para asegurar la operación del negocio. Un mayor detalle de estos equipos y su valor individual se puede encontrar consultando el anexo # 6.5.

6.1.1.1.5 Vehículos

Finalmente, la cuenta vehículos encierra el 1.6% de la inversión total asignada para activos fijos, porcentaje con el que alcanza la suma de $16,000 dólares por la compra de una camioneta doble cabina para el negocio. Por razones de depreciación y estética (ya que será usada por la gerencia) se prevé la renovación de la misma cada cinco años, conforme se observa en los anexos # 6.5 y 6.15.

6.1.1.2 Activos Diferidos

Los activos diferidos representan una mínima parte de la inversión total del proyecto con una proporción que alcanza sólo el 1.5% y que asciende a $14,878 dólares, de acuerdo con el anexo # 6.15. En esta cuenta se han registrado los gastos del proyecto que se realizarán al inicio de las operaciones y que tienen que ver con la constitución de la Personería Jurídica, la Patente Municipal, las Licencias de Funcionamiento, las Licencias Informáticas, los Derechos de Propiedad Intelectual sobre la Marca y Slogan "Bahía Aventura, Eco-resort... Naturalmente divertido!!" , las operaciones pre iniciales y la capacitación preliminar dirigida a todos los colaboradores. De los gastos anteriores, vale la pena resaltar que el Gasto de Puesta en Marcha es el de mayor importancia ya que asciende a $9,809 dólares (el 1% del total invertido en activo fijo de acuerdo con la estimación de los expertos), mismo que engloba una serie de rubros incurridos antes de empezar el negocio como son el trasporte y la estiba del mobiliario, el aseo de las instalaciones, entre otros.

6.1.2 Capital de Operación

Este rubro permite asegurar el pago de los gastos de muy corto plazo como son los sueldos y salarios de colaboradores, los insumos para brindar el servicio, los gastos de promoción, etc., de tal forma que garantiza la funcionalidad de las operaciones del resort durante todo el año sin originar

problemas financieros. De acuerdo con el anexo # 6.14, el valor mensual requerido para atender todas las necesidades de cada una de las áreas asciende a $37,438 dólares; sin embargo, debido a las dos temporadas altas que se presentan en el transcurso del año y de acuerdo con la experiencia de los expertos[31], se ha considerado apropiado utilizar como nivel optimo mensual el valor estimado para temporada alta, el mismo que representa un incremento del 30% adicional del valor mensual. Con estas consideraciones, el valor mensual necesario del capital de operación asciende a $48,669 dólares.

El anexo mencionado, también establece que el área de los servicios es la que más demanda de este rubro con $21,956 dólares, lo que representa el 45.1% del total, seguida por el área de ventas que demanda $20,864 dólares, es decir el 42.9%. Por otro lado, el área administrativa y los programas medioambientales son los que exigen la menor cantidad de recursos financieros para llevar adelante sus actividades con el 9.4% y el 2.6% del total respectivamente.

6.1.3 Financiamiento

Como se mencionó anteriormente, el monto de la inversión inicial asciende a $995,761 dólares y si a esta cantidad se le adicionan los $48,669

[31] Douglas Dillón, Gerente Propietario del Museo Náutico Farallón Dillon. Ballenita

dólares requeridos como capital de trabajo, el monto total necesario para el buen manejo del resort alcanza los $1,044,430 dólares. Debido a las regulaciones legales del país, las condiciones de financiamiento local y las políticas de crecimiento planteadas para el análisis de este proyecto, el total de la inversión contará con una estructura financiera compuesta por dos partes: Acciones Comunes y Deuda a Largo Plazo.

6.1.3.1 Acciones Comunes

Las acciones comunes financiarán el 60% de la inversión total requerida y estarán compuestas por 5,000 acciones que saldrán a la venta en el mercado bursátil nacional a un valor nominal de $125,33 dólares por unidad; sin embargo, en su primera emisión estos títulos sólo se ofrecerán a los inversionistas en paquetes de 10 unidades. Con la venta de estos documentos, se espera acumular $626,658 dólares, monto del cual se destinará el 89.9% para financiar una parte del activo fijo, 7.8% para capital de trabajo y el 2.3% para el total del activo diferido, tal como se observa en el anexo # 6.16. Los inversionistas que adquieran una parte de las acciones, serán considerados como accionistas fundadores y tendrán derecho a la administración del negocio de manera directa o por medio de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas, de acuerdo al porcentaje de participación en acciones que posean.

6.1.3.2 Deuda a Largo Plazo

Para otra parte, se ha previsto financiar el 40% de la inversión total restante mediante la adquisición de una deuda a Largo Plazo que alcanzará los $417,772 dólares. Esta será patrocinada por la Corporación Financiera Nacional (CFN) dentro del programa de Crédito Multisectorial orientado a financiar exclusivamente la adquisición de activos fijos en proyectos nuevos de inversión hasta en un 49% de la inversión total. Este crédito tendrá un plazo de diez años y un periodo de gracia de año y medio, con periodos de pagos trimestrales. De acuerdo a las últimas disposiciones aprobadas por el Congreso Nacional para la concesión de créditos por parte de la CFN como Banca de Primer Piso, la tasa vigente para este tipo de operaciones es la Tasa Activa del mercado que asciende al 12%.

6.2 PRESUPUESTOS DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

6.2.1 Presupuesto de Ingresos

Luego de las estimaciones realizadas sobre las ventas de todos los servicios que el resort pondrá a disposición de los turistas dentro del periodo de operación programado, se puede ver de acuerdo con el anexo # 6.19 que los ingresos esperados para el primer año ascenderán a $1,010,191 dólares y a $1,825,482 dólares en el décimo año; es decir, se espera que los mismos crezcan a un ritmo promedio del 8.9% anual. El total de estos ingresos provendrán de tres fuentes importantes que son: Ingresos por

alquiler de habitaciones u hospedaje, Ingresos por venta de paquetes eco turísticos e Ingresos por venta de servicios complementarios, los cuales se detallan a continuación.

6.2.1.1 Ingresos por Hospedaje

Los ingresos por alquiler de habitaciones representan en promedio el 12% del total de ingresos anuales esperados en los próximos diez años en el que se planea llevar a cabo las operaciones, representando un monto de $120,206 dólares en el primer año y $213,387 dólares en el décimo año, mostrando así un crecimiento promedio del 8,6% anual. Este resultado se espera basándose en el nivel de ventas proyectadas de 2,550 habitaciones para el primer año, que de acuerdo a un crecimiento aproximado del 3.8% anual, se prevé alcancen las 3,416 unidades vendidas en el décimo año, tal como lo muestra el anexo # 6.1.

Se puede ver claramente que el turismo nacional es el que marca la pauta dentro de este tipo, ya que representa en promedio alrededor del 72% anual tanto en ingresos como en ventas de unidades de hospedaje; en contraste con el turismo extranjero, el cual sólo representa el 28% anual promedio de todas las ventas y unidades de hospedaje vendidas. Este comportamiento se debe a que de acuerdo al estudio realizado al mercado ecoturístico, el 87% de los turistas nacionales prefieren ir de vacaciones y

adquirir directamente el hospedaje como característica propia de su cultura, mientras que el turista extranjero prefiere planificar sus vacaciones y compra un determinado paquete turístico que le asegura hospedaje y alimentación sin mayores contratiempos.

Debido al comportamiento cíclico que la demanda de este negocio mantiene, se ha establecido una estructura de precios que se ajusta a las condiciones de la demanda de acuerdo a la Estrategia de Valor Elevado que se implementará dentro del Plan de Mercadeo. Sobre la base de este criterio, se ha considerado usar como mejor estimador de los ingresos en general, el precio promedio resultante de la temporada alta y baja.

6.2.1.2 Ingresos por Venta de Paquetes Ecoturísticos

Los ingresos provenientes por la venta de paquetes ecoturísticos son los más representativos del presupuesto de ingresos, ya que generan alrededor del 60% de los ingresos totales esperados; es decir, unos $607,436 dólares en el primer año y $1,069,421 dólares en el décimo año, esto gracias a su crecimiento anual del 8.5% en promedio. Tal como se mencionó en los ingresos por hospedaje y en el estudio de mercado, la mayor parte del turismo extranjero prefiere adquirir un paquete ecoturístico (52%)[32], criterio con el cual alcanza anualmente el 80% de participación en

[32] Ver anexo # 2.5 para mayor información del estudio realizado

los ingresos por este concepto, mientras que el turismo nacional sólo aporta con el 20% anual de acuerdo con el anexo # 6.2.

Los cálculos realizados prevén la venta de 2,894 paquetes ecoturísticos para el primer año de operaciones, mientras que para el décimo, se plantea la venta de unos 4,354 paquetes como consecuencia del 5.6% de crecimiento esperado en estas ventas. Del total de paquetes vendidos, el 75% en promedio será colocado en el mercado extranjero a través del Internet o agencias de viajes especializadas, mientras que el 25% se prevé vender en el mercado local mediante el personal de ventas y el Internet. Al igual que en los ingresos por hospedaje, se ha considerado el precio promedio de cada uno de los paquetes en temporada alta y baja para la estimación de los ingresos.

6.2.1.3 Ingresos por Servicios Extras

Estos ingresos componen la segunda fuente de dinero más importante, con un aporte de $282,550 y $542,673 dólares en el primero y último año respectivamente, representando alrededor del 28% de las ventas anuales en promedio. El principal servicio ofrecido lo compone la venta de alimentos y bebidas del Bar-Restaurant con el 78.5% de los ingresos en promedio, otro de los servicios de relevancia por su aporte económico son los llamados adicionales, compuestos por el alquiler del salón para

conferencias, pax (camas extras en las habitaciones), servicio de lavandería e Internet.

No menos importantes son los servicios de entretenimiento y relax, en los cuales se considera el alquiler de todas las áreas del sauna-spa, los equipos para pesca, camping, kayak, parapente, entre otros; de los que se espera, tengan una gran acogida entre los turistas que se hospeden en las instalaciones de manera directa, ya que los turistas que adquieran un determinado paquete automáticamente tienen acceso a todos estos servicios por encontrarse ya incluido su valor en el precio del mismo, tal como lo muestra el anexo # 6.3. En este mismo anexo, se puede obtener una apreciación más detallada sobre el criterio utilizado para el cálculo de las unidades que se esperan vender de cada uno de estos servicios sobre la base del estudio de mercado realizado y a los precios promedios estimados para su cuantificación.

6.2.2 Presupuesto de Costos

Siendo el resort un tipo de negocio orientado a brindar servicio de hospedaje, alimentación y distracción, el costo de producción lo componen todos los rubros necesarios para poder brindar tal servicio. De acuerdo con el anexo # 6.10, se prevé que este valor alcanzará la cifra de $301,934 dólares en el primer año y debido a su comportamiento creciente del 6% promedio

anual, en el décimo año los costos de producción alcanzarán los $465,347 dólares.

Los costos directos estimados para el primer año de operaciones son los que contribuyen en mayor proporción a los costos totales, representando el 73% en promedio anual. Dentro de este rubro, el costo en la elaboración de alimentos y bebidas representa el 40.3% en promedio durante el periodo de operaciones, seguido por el costo de personal con el 32.2% y el pago por servicios recibidos con el 27.5% en promedio. Por otra parte, dentro de los costos indirectos que representan el 27% de los costos totales, el ítem de materiales indirectos es el de mayor importancia, ya que esta cuenta contiene el costo de los servicios básicos, el mantenimiento de los equipos, la proveeduría, la alimentación y vestimenta del personal. Así mismo, la cuenta de materiales indirectos representa el 77.2% en promedio de los costos indirectos, siendo el 22.8% restante el porcentaje compuesto por el costo de la mano de obra indirecta, tal como se muestra en el anexo # 6.10.

6.2.3 Presupuesto de Gastos

Este presupuesto es uno de los más elevados por englobar los gastos administrativos, financieros, de ventas, de manejo medioambiental, las depreciaciones y las amortizaciones en general. Sólo en el primer año de operaciones, se estima un gasto total que asciende a los $372,085 dólares, y

debido a su crecimiento promedio del 1.3% anual se espera alcance los $413,922 dólares en el décimo año. El comportamiento de estos gastos se muestra de manera irregular al aumentar en unos periodos y disminuir en otros, esto como consecuencia en parte al periodo de gracia de 18 meses en el pago del capital financiado por la CFN en los primeros años y al aumento de las depreciaciones en años posteriores como resultado de las reinversiones realizadas en activos fijos. El presupuesto de gastos de cada una de las áreas involucradas se detalla a continuación.

6.2.3.1 Gastos Administrativos

Los gastos de administración constituyen aproximadamente el 11.4% promedio del total del presupuesto de gastos estimado para el primer año; ya que en este, la cifra alcanzará los $42,385 dólares y en el décimo año ascenderá a $50,787, demostrando de esta manera un crecimiento del 2.2% anual tal como se observa en el anexo # 6.11. Dentro de los gastos administrativos, es importante recalcar que el gasto en Sueldos y Salarios es el más importante rubro con una participación del 54% en promedio anual. Con esta participación, el valor estimado para el primer año por este concepto ascenderá a $22,920 dólares y para el décimo año se estima un monto de $27,504. Este rubro sólo incluye al personal encargado de la parte netamente administrativa, es decir seis personas como son el Gerente Administrativo, el Jefe de Desarrollo Humano, el Jefe Contable, la secretaria

de Gerencia, el auxiliar contable y el de sistemas. Los colaboradores restantes están distribuidos en las áreas de operaciones y ventas, por lo cual constan en los presupuestos de sus respectivas áreas. Una visión más clara acerca del total de colaboradores, sus cargos y salarios, se puede observar en el anexo # 6.9.

Un segundo rubro de importancia dentro de los gastos administrativos lo constituye la cuenta Otros Gastos, la cual representa el 41% promedio anual como consecuencia del pago de cuentas importantes como son la alimentación de los colaboradores, el pago de servicios básicos, los incentivos brindados a los colaboradores dentro del programa “Cultura del Servicio”, entre otros. Uno de los menores gastos pero no el menos importante, lo constituye el pago destinado a impuestos, contribuciones y permisos, los cuales representan alrededor del 5% en promedio del total de gastos administrativos, tal como se detalla en el anexo # 6.11.

6.2.3.2 Gastos Financieros

Como consecuencia del Crédito Multisectorial programado con la Corporación Financiera Nacional (CFN) para el financiamiento del 40% de la inversión total, el costo financiero derivado de esta operación bancaria mantiene un comportamiento constante de $12,533 durante los primeros siete trimestres después de iniciadas las operaciones, como consecuencia

del periodo de gracia de año y medio otorgada por la CFN por tratarse de un proyecto nuevo, según se observa en el anexo # 6.17. Esto equivale a decir que para el primer año, el gasto programado por este concepto ascenderá a $50,133 dólares, disminuyendo paulatinamente con el tiempo hasta alcanzar los $3,686 dólares en el último año de operaciones, representando una carga anual del 13.5% del gasto total en el primer año. Como se puede ver en el anexo mencionado anteriormente, esta estructura de pago recarga los gastos en los primeros años de operación poniendo en riesgo la liquidez del negocio; sin embargo, en este proyecto no se prevé este tipo de problemas.

6.2.3.3 Gastos de Ventas

Con el propósito de asegurar la venta de los servicios ofrecidos tanto en el mercado nacional y de preferencia en el mercado extranjero, el rubro destinado para este propósito es el más alto dentro del presupuesto, ya que en promedio representa anualmente el 57% del total de gastos. Por tal motivo, en el primer año esta cifra se estima alcanzará la cantidad de $192,588 dólares y a un ritmo de crecimiento del 3.8% promedio anual, en el décimo año la misma ascenderá a los $259,287 dólares, tal como se puede ver en el anexo # 6.12.

Dentro de este rubro, los valores asignados a Promoción y Comunicación son los más importantes con una asignación del 70% en

promedio, de los cuales la Publicidad, la Fuerza de Ventas y la Promoción alcanzan una participación promedio anual del 70%, 24% y 6% respectivamente en el primer año. Por otra parte, el monto destinado a la Comercialización que comprende los pagos de comisiones a las agencias de viajes por venta de paquetes turísticos y el mantenimiento del website como medio de difusión representa el 30% anual, siendo los pagos al primero el más representativo con el 99%.

6.2.3.4 Gastos de Manejo Medioambiental

Uno de los objetivos principales del proyecto es impulsar la participación conjunta de la población, autoridades seccionales, instituciones ambientalistas y demás participantes de la sociedad en el cuidado del medioambiente, mediante una serie de programas que permitan prevenir cualquier daño ecológico y preservar la rica flora y fauna que mantiene el sector. Dentro de este contexto, se ha establecido la ejecución de cuatro programas que permitirán alcanzar el objetivo planteado, de los cuales tres serán financiados de manera directa por el proyecto y uno de manera indirecta.

El financiamiento de los programas directos alcanza anualmente el 4.5% en promedio del total de gastos; es decir, alrededor de $14,246 dólares al inicio de las operaciones y mediante una tasa de crecimiento anual del

6.6% en promedio, se estima que el mismo alcanzará los $22,752 al término de las operaciones, tal como se puede ver en el anexo # 6.13. El programa de reforestación con árboles que serán adquiridos, cuidados y posteriormente sembrados en las laderas de la Cordillera Chongón Colonche, es uno de los más costosos en mantener, ya que representa el 70% del total de costos destinado para cuidado medioambiental. Un 28% lo componen los costos del programa dedicado al tratamiento de aguas servidas.

Este proceso permitirá mantener el uso eficiente del líquido vital por ser un recurso escaso en el área. Se ha estimado que su mantenimiento bordeará los $3,600 dólares en el primer año y $4,792 para fines del décimo. El programa de reciclaje es el más barato de todos con apenas el 2% del gasto total asignado para manejo medioambiental, ya que aquí sólo se incluyen los costos de mantenimiento de los botes para la recolección; no así la adquisición de los mismos que ha se encuentran dentro del rubro de reinversiones tal como se detalla en el anexo # 6.13.

6.2.3.5 Gastos de Depreciación y Amortización

A pesar de no representar una salida de dinero en efectivo, los gastos provenientes de las depreciaciones del activo fijo y la amortización del activo diferido, representan una pérdida de valor de la inversión realizada, producto

del uso de los activos para poder llevar a cabo las operaciones. Conforme se puede ver en el anexo # 6.6, el gasto estimado por este concepto alcanza los $72,733 dólares en el primer año y los $77,410 dólares en el décimo año. Este crecimiento (aproximadamente del 1% anual durante el periodo de evaluación) se muestra moderado debido al efecto del método utilizado para depreciar el activo fijo (línea recta), y al corto plazo en que se amortiza el activo diferido (cinco años) de acuerdo con las Normas Ecuatorianas Contables (NEC). Con estos valores, el peso de estos gastos sobre el total de gastos presupuestados, corresponde anualmente al 19% en promedio.

La depreciación del activo fijo es el rubro que muestra mayor importancia dentro de las depreciaciones y amortizaciones, representando el 96% de este gasto hasta el quinto año, y a partir del sexto este rubro asciende al 100% debido a la finalización de la amortización del activo diferido en el quinto año. También se puede ver en el anexo mencionado, que dentro de los activos fijos la depreciación de la obra civil es el gasto con mayor representación alcanzando el 46% promedio anual durante el periodo, seguido por la depreciación en equipos con el 41% y la depreciación de vehículos junto con muebles y enseres que alcanzan anualmente el 13% en promedio. En el activo diferido, el rubro con mayor relevancia esta compuesto por el gasto de puesta en marcha realizado al inicio de las

operaciones, el cual asciende al 66% anual. Mayores detalles de estos gastos se encontrar en los anexos # 6.6, 6.7, 6.8.

6.3 PROYECCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son una serie de documentos en los cuales se consigna toda la información contable de un determinado negocio expresado en unidades monetarias dentro de un periodo definido. Estos estados permiten evaluar la eficiencia de la gestión administrativa basándose en los objetivos planteados por el directorio y alcanzados por la organización. A continuación, se revisarán tres de los estados más importantes en toda organización como son el Balance General, el Estado de Perdidas y Ganancias y el Flujo de Caja.

6.3.1 Balance General

De acuerdo con la teoría contable, este estado muestra la situación o posición financiera de un negocio a una fecha determinada, permitiendo conocer cuantitativamente el valor de su activos (recursos con los que se cuenta para la operación), pasivos (obligaciones contraídas) y patrimonio (derechos de los accionistas).

El anexo # 6.18 señala que el valor del activo total mantiene un crecimiento medio constante del 20.7%, porcentaje que refleja el cambio

entre $1,044,430 dólares (inversión total que se realiza al inicio de las operaciones) y los $3,209,775 dólares alcanzados al final del horizonte de evaluación. Igualmente, la cuenta de activo corriente muestra una evolución positiva que se inicia en $48,669 dólares pertenecientes al capital de trabajo y asciende a $2,687,981 dólares en el décimo año, mostrando de esta manera una saludable liquidez del negocio. Como era de esperarse, la cuenta de activo no corriente que considera la evolución de todos los activos fijos y diferidos, muestra un decrecimiento moderado medio anual del 4.7%, producto de las depreciaciones del activo fijo y la amortización del activo diferido.

Por otro lado, debido a la estructura financiera del proyecto y a las condiciones de financiamiento adquirido, la cuenta total de pasivos esta compuesta sólo por la deuda a largo plazo contraída con la Corporación Financiera Nacional. Por tal motivo y a consecuencia de los pagos a esta entidad, se puede ver que la misma mantiene una continua disminución a un ritmo promedio anual del 10%, llegando a saldarse en su totalidad en el último año de evaluación que es el plazo máximo del compromiso.

Finalmente, como resultado del aporte inicial de los accionistas, los efectos positivos obtenidos en las utilidades anuales y el proceso de retención de las mismas en base a la política administrativa, la cuenta total

de patrimonio señala un crecimiento anual del 41.2% en promedio, al pasar de $626,658 dólares (aporte de los accionistas fundadores al inicio de las operaciones) hasta alcanzar los $3,209,775 dólares en el décimo año. Esta evolución del patrimonio demuestra a primera vista que el negocio asegura la renta de los capitalistas sin mayores inconvenientes.

6.3.2 Estado de Pérdidas y Ganancias

El estado de Pérdidas y Ganancias es aquel registro contable en el que se cuantifica de manera sistemática los resultados obtenidos durante el desarrollo de una actividad empresarial, permitiendo medir el éxito o fracaso de la misma a través de la utilidad o pérdida reportada durante el periodo de evaluación.

Como se puede ver en el anexo # 6.19, para los próximos diez años en los que se evalúa el proyecto, se espera que la utilidad bruta promedio (valor obtenido al restar los costos de los servicios del total de ingresos) ascienda a $979,800 dólares, representando así una participación media del 72% sobre el total de las ventas. Así mismo, la utilidad operativa (valor obtenido luego de descontar el total de los gastos operativos a la utilidad bruta) alcanza los $638,758 dólares en promedio, con lo cual muestra una participación media que asciende al 46.5% sobre las ventas anuales. También se observa que los gastos más fuertes del negocio como son el

costo de los servicios y los gastos operacionales disminuyen la utilidad en poco más de la mitad; sin embargo, por ser la utilidad no operativa poco representativa respecto a las ventas, la utilidad antes de impuesto asciende a $551,409 dólares en promedio, lo que representa una participación media del 39% sobre las ventas.

Una vez descontados los costos y gastos totales incurridos en la operación del resort (incluido el impuesto sobre la renta), la utilidad promedio disponible para el pago de dividendos asciende a $413,556 dólares durante el periodo de evaluación; por tal razón de acuerdo con las políticas establecidas, a partir del quinto año de operación se proyecta el pago a los accionistas del 50% de las utilidades (5,000 acciones en circulación), monto que se inicia con $172,539 dólares en el quinto año y asciende a $483,440 dólares en el décimo año.

Los valores de la utilidad neta obtenidos una vez pagados los dividendos, muestran saldos positivos en cada uno de los años evaluados. En el primer año, se espera alcanzar una utilidad de $214,309 dólares y para el final del periodo esta cifra se estima ascenderá a $483,440 dólares, valor que incluye la recuperación del capital de trabajo y el valor de salvamento de acuerdo a la metodología empleada[33]. Estos valores demuestran un

[33] Para el cálculo del Valor de Salvamento se consideró la metodología del Valor Contable

crecimiento medio anual del 14% en la utilidad neta, tal como se observa en el anexo # 6.19.

6.3.3 Estado de Flujo de Efectivo

Este estado permite conocer en forma condensada y clasificada las fuentes de efectivo de un determinado negocio; así también, el uso que se da a estos recursos dentro de un periodo determinado. Los resultados de este estado permiten evaluar la capacidad del negocio para generar flujos de efectivo futuros para el cumplimiento de varias obligaciones como deudas y pago de dividendos, todas estas en términos de liquidez.

De acuerdo con el anexo # 6.20, se puede constatar que uno de los rubros de mayor importancia como el flujo operacional mantiene un incremento permanente medio del 16.4% anual, al pasar de $423,151 dólares a $1,046,375 dólares. Este comportamiento demuestra claramente que se contará con suficiente dinero para cubrir los costos de relevancia del negocio como son los administrativos, de servicios, ventas y financieros a partir de los ingresos totales. De igual forma, el flujo no operacional que implica el valor neto entre los ingresos ajenos a la actividad económica del proyecto (Valor de Salvamento y Capital de Trabajo al final del periodo) y los egresos por concepto de reinversión de activos, amortización de deuda, beneficios laborales, desarrollo de programas medioambientales e

impuestos, muestra una variación media anual del 44% sin considerar el último año de operación, ya que en éste se sufre una considerable disminución producto de los ingresos del valor de salvamento y el capital de trabajo.

Debido al conducta de los flujos antes mencionados, se puede ver que el flujo neto de caja mantiene un comportamiento estable durante los años de evaluación, empezando con $287,043 dólares en el primer año hasta alcanzar los $428,149 dólares en el décimo año, mostrando así un crecimiento medio del 5.5% anual como consecuencia del pago de utilidades, por lo cual el saldo final de caja promedio se ubica en $1,459,841 dólares, monto que permite inferir que no existirán inconvenientes respecto a la liquidez y la solvencia del negocio.

CAPÍTULO No. 7

ANÁLISIS FINANCIERO

7.1 METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN Y CRITERIOS DE DECISIÓN

Actualmente la teoría financiera cuenta con varias técnicas que permiten medir con gran precisión la viabilidad de un determinado proyecto. Estas involucran una serie de conceptos de gran importancia como son el Valor del Dinero a través del Tiempo y el Costo de Oportunidad de los recursos monetarios, conceptos que brindan mayores y mejores criterios de selección a los inversionistas para la toma efectiva de decisiones[34]. Teniendo de base estos criterios, se ha considerado idóneo utilizar las técnicas financieras conocidas como Tasa Interna de Retorno (TIR), Valor Actual Neto (VAN) y Periodo de Recuperación del Capital (PRC) para determinar la rentabilidad real del proyecto. Como es de suponerse, estas técnicas son valoradas a través de la Tasa Real del Costo de Capital, para el cual se ha seguido la respectiva metodología que se detalla a continuación.

7.1.1 Estimación de la Tasa de Descuento Apropiada

Dentro del mundo financiero el concepto del Costo de Oportunidad juega un rol de vital importancia al momento de evaluar la rentabilidad de un proyecto, ya que esta tasa representa el punto a partir del cual una inversión

[34] Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Preparación y Evaluación de Proyectos, Cap. # 15. McGraw-Hill 2000

comienza a generar valor económico considerándosela por tal razón como la Tasa Mínima Atractiva de Retorno del Inversionista (TMAR). No obstante, dependiendo de la estructura financiera con la que se cuente (fuentes de financiamiento del capital), se deben realizar ajustes a la misma para poder deternimar efectivamente su valor mediante el concepto conocido como Costo Promedio Ponderado del Capital[35]. Cada uno de estos conceptos empleados en el análisis se detalla a continuación.

7.1.1.1 Costo de Capital

Con el propósito de calcular una tasa que represente el costo del capital real del inversionista considerando el riesgo propio de la inversión y los riesgos colaterales que enfrenta la misma en el mercado bursátil, se ha considerado necesario utilizar el Modelo de Valoración de Activos de Capital (CAPM)[36] cuya formulación básica se muestra como:

$$\mathbf{Ke = Rf + \beta * (Prm)}$$

De acuerdo con esta metodología, la tasa que refleja la oportunidad real del inversionista (Ke) esta determinada por el retorno que le generaría una inversión libre de riesgo (Rf), más una prima por el riesgo de la inversión

[35] Conocido en inglés como Weighted Average Cost of Capital (WACC)
[36] Este modelo es utilizado por el 80% de los analistas financieros en EE.UU. según paper "Los Parámetros del Capital Assets Pricing Model –CAPM-" publicado por el Msc. Sergio Bravo Orellana profesor de la ESAN

en el mercado (Prm) ponderada por el riesgo sistemático del mismo (β). A pesar que esta metodología es muy empleada en países de economías desarrolladas, su aplicación en economías de menor progreso requiere de pequeños ajustes para reflejar su realidad económica, por lo que se utilizó el modelo CAPM modificado para países emergentes[37], el cual se especifica como:

$$\mathbf{Ke = Rf + Rp + [(\beta * \beta p * \beta s) * (Rm - Rf)]}$$

Donde:

Ke Es el Costo de Capital del inversionista en el mercado

Rf Es la Tasa que pagan los Bonos de la Reserva Federal de los EE.UU. considerados como una inversión libre de riesgo

Rp Es el Riesgo de un determinado país en el mercado internacional

β Es el Riesgo Sistemático del mercado de capitales

βp Es el Riesgo que en conjunto mantienen los países emergentes en el mercado de bonos

βs Es el Riesgo de Proyectos Turísticos en el mercado de capitales

Rm Es la Rentabilidad del mercado de capitales

[37] Ajuste propuesto por Bruner, Eades, Harris & Higgins, según Ricardo Pascale en su publicación financiera llamada Costo de Capital en Países Emergentes, 1998

Para la estimación de la tasa libre de riesgo y la rentabilidad del mercado, se han seguido los criterios del estudio publicado por el experto en finanzas Msc Sergio Bravo[38] en el cual se considera la utilización de datos de largo plazo para lograr estabilidad en estos dos parámetros, y a la vez eliminar los efectos de los ciclos económicos sobre el mercado de capitales. El periodo empleado para la estimación corresponde desde 1928 hasta el 2003, del cual se establecieron promedios en tramos de 5, 10, 20, 30 y 40 años empezando desde 1928. Los datos de la tasa libre de riesgo y de la rentabilidad del mercado corresponden a la Tasa de los Bonos de la Reserva Federal de los EE.UU. y al Índice Standard & Poord 500 respectivamente. Los cálculos realizados por el experto en el estudio, demuestran que los parámetros no poseen mayor variación entre los periodos, por lo que no genera problema tener datos hasta el 2003. Debido a las características del proyecto, se seleccionó el riesgo de mercado previamente calculada del 12.76% y la tasa libre de riesgo del 5.29% correspondientes a la estimación de diez años, tal como se observa en el anexo # 7.1. Con estos valores se puede observar que la Prima de Mercado por el riesgo asciende al 7.47%.

En la estimación del riesgo país del Ecuador (EMBI), se consideró un promedio anual de datos que van desde (1999 – 2005) del índice estimado por el Banco de Inversiones JPMorgan y publicado por el Banco Central del

[38] Bravo Sergio Msc, Los Parámetros del Capital Assets Pricing Model –CAPM-. ESAN 2004

Ecuador. Como resultado se obtuvo una tasa promedio anual del 15.69%, valor que recoge los efectos de la dolarización implementada en el país a partir del año 2000 tal como se observa en el anexo # 7.1. De igual manera, conforme a la información obtenida en Bloomberg, el riesgo sistemático del mercado en los últimos cinco años alcanza el 60%, porcentaje que se muestra un poco alto tratándose del mercado americano; así mismo, los analistas de JPMorgan establecen que el riesgo que los mercados emergentes[39] mantienen en conjunto en el mercado internacional, esta por encima de la tendencia ubicándose en 150 puntos base[40].

Por otro lado, el riesgo del sector turismo fue obtenido de las estimaciones llevadas a cabo por la Escuela de Negocios de Londres (London Business School) a varios sectores de importancia en el 2004. De esta información, se establece que el sector turístico mantiene un nivel de riesgo por debajo del mercado al ubicarse en el 70%. Con los parámetros estimados se procedió a evaluar el modelo CAPM Modificado obteniéndose como resultado que la tasa que representa el Costo de Capital del Inversionista considerando que la totalidad de los recursos monetarios son parte de su patrimonio, asciende al 25.68%, tal como se observa en el anexo # 7.1.

---

[39] Dentro de este grupo se consideran las principales economías latinoamericanas como la de Brasil, México y Argentina. También se incluyen las economías de Bulgaria, Marruecos, Nigeria, Filipinas, Polonia, Rusia y Sudáfrica

[40] La teoría financiera establece que un Punto Porcentual = 100 Puntos Base

7.1.1.2 Costo de Capital Ponderado

Debido a que la estructura financiera del proyecto esta compuesta por dos fuentes de recursos como son las Aportaciones de los Socios Accionistas y el Crédito Multisectorial de la Corporación Financiera Nacional, el Costo de Capital estimado Ke = 25.68% no es la tasa apropiada para descontar los flujos de efectivo esperados y determinar su rentabilidad; ya que la misma, sólo contempla el costo de oportunidad asumiendo que el total del patrimonio es propio, razón por la cual se hace meritorio ajustar esta tasa mediante la técnica conocida como Costo de Capital Ponderado, la cual se especifica matemáticamente como:

$$Ko = ke * (P / IT) + kd * (D / IT)$$

Donde:

Ko Es el Costo de Capital Ponderado

Ke Es el Costo de Capital

P Es el monto total de aportaciones realizada por los accionistas

IT Es la inversión total requerida, incluyendo el capital de trabajo

Kd Es el costo del crédito

D Es el monto total del crédito para financiar el proyecto

Tal como se muestra en el anexo # 6.16, el monto de las aportaciones obtenidas mediante la venta de acciones comunes asciende a $626,658 dólares, que frente a la inversión total requerida de $1,044,314 dólares representa el 60% del financiamiento. Así mismo, el valor del crédito Multisectorial corresponde a un monto de $417,772 dólares, constituyendo el 40% de la inversión total. El cálculo realizado en el anexo # 7.1, muestra que una vez efectuadas las ponderaciones respectivas, la tasa real para descontar los flujos de efectivo esperados del proyecto alcanza el 18.28%. Esta tasa ponderada también se la conoce como Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR), ya que la misma refleja el retorno mínimo real (sin apalancamiento) que el inversionista esta dispuesto a aceptar por dejar de invertir en otro proyecto de igual plazo y riesgo existente en el mercado.

7.1.2 Método de la Tasa Interna de Retorno

Esta metodología es una de las más usadas dentro de la Evaluación Financiera de Proyectos, y consiste en establecer la tasa intrínseca que hace que todos los flujos de ingresos netos esperados de una determinada inversión descontados a valor presente sea igual a la inversión realizada en el periodo inicial; es decir, aquella tasa que hace el valor actual neto (VAN) de todos los flujos igual a cero[41]. Con esto se implanta que la TIR es la máxima tasa que un proyecto puede generar por sí mismo; por tal razón, esta

[41] Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Preparación y Evaluación de Proyectos, Cap. # 15. McGraw-Hill 2000

debe ser comparada con la Tasa del Costo de Capital (ajustada si existe más de una fuente de recursos en la estructura de capital) para constituir el criterio de decisión que permita evaluar la aceptación o rechazo de una inversión. La expresión matemática para el cálculo de la misma se detalla a continuación:

$$\mathbf{TIR = - I_0 + \sum FCN / (1+r)^t = 0}$$

Los cálculos realizados para la evaluación de este proyecto se muestran en el anexo # 7.2 y confirman que la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto asciende al 41.47%. Como se puede constatar, la TIR = 41.47% es mayor que la Tasa Mínima Atractiva de Retorno TMAR = 20.21%, por lo que de acuerdo con el criterio financiero el proyecto es ejecutable. Es importante señalar que la TIR calculada es muy buena y esta acorde con otros proyectos de inversión turística que se promocionan en la costa del Ecuador[42], proyectos que ofrecen tasas de retorno que fluctúan entre el 40% y 50%.

7.1.3 Método del Valor Actual Neto

Este método es el de mayor precisión y uso (incluso por encima del método de la TIR) al momento de determinar la viabilidad de una inversión.

[42] Website de la Cámara de Turismo del Guayas

El valor actual neto (VAN) es la diferencia obtenida entre la inversión inicial de un proyecto en estudio y el total de los flujos de ingresos netos esperados descontados a valor presente mediante una tasa de descuento (r) que representa el Costo de Capital del Inversionista también denominada TMAR[43]. Esta técnica establece como criterio de decisión que un proyecto será factible en la medida en que el VAN sea mayor a cero. La expresión matemática empleada para su cálculo es la siguiente:

$$\mathbf{VAN = -I_0 + \sum FCN / (1+r)^t}$$

Mediante la aplicación de esta expresión y utilizando la tasa de descuento apropiada para el mismo TMAR = 20.21%, se estableció que el Valor Actual Neto (VAN) de este proyecto asciende a $388,668 dólares valor que esta muy por encima de cero (0) y hace apropiada la ejecución del mismo. Esta decisión también es confirmada por el método de la TIR, tal como se observa en el anexo # 7.2.

7.1.4 Método del Periodo de Recuperación

El periodo de recuperación es un procedimiento alterno que plantea otro criterio de decisión dentro de la Evaluación de Proyectos de Inversión. En este no se mide la rentabilidad de los flujos de ingresos esperados de una

[43] Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Preparación y Evaluación de Proyectos, Cap. # 15. McGraw-Hill 2000

inversión mediante una tasa o valor en dólares que la misma pueda representar en la actualidad, sino que se basa en la cuantificación del número de periodos (generalmente años) que una inversión tarda en ser recuperada a través de sus flujos de efectivo esperados descontados y acumulados. El criterio de decisión en este caso es netamente subjetivo y esta supeditado estrictamente al tiempo que la administración disponga como idóneo para la recuperación del capital, basándose en la actividad económica que se realiza. De acuerdo con el anexo # 7.2, los cálculos realizados en base a los datos del proyecto, establecen que el tiempo en años requerido para que los beneficios esperados cubran la totalidad de la inversión realizada es 9.27 años, tiempo que se considera como bueno por tratarse del sector ecoturístico y el monto de la inversión realizado.

7.2 CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE RELEVANCIA

7.2.1 Análisis de Punto de Equilibrio

El análisis de Costo Volumen Utilidad también llamado (Punto de Equilibrio), es un instrumento de evaluación contable que permite conocer el nivel en el cual los ingresos totales, son iguales a los costos totales y a los gastos totales realizados por la gestión de un determinado negocio; es decir, aquel nivel de ingresos donde la utilidad se considera nula[44]. A partir de este nivel de ventas, se establece que un determinado proyecto comienza a

[44] Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Preparación y Evaluación de Proyectos, Cap. # 6. McGraw-Hill 2000

generar una renta económica para los inversionistas. De acuerdo con la metodología contable, existen tres formas de determinar este punto (Método de Ecuación, Método de Margen de Contribución y Método Gráfico); sin embargo, debido a las características de este proyecto, los cálculos se han realizado teniendo en cuenta el Método del Margen de Contribución, el cual establece la siguiente ecuación para su cálculo:

$$PE = CFT / 1 - (CVT / VENTAS)$$

Los resultados obtenidos en el anexo # 7.3 muestran que los costos considerados como fijos (basándose en el criterio de –necesarios- independientemente del número de turistas atendidos) mantienen un crecimiento moderado de alrededor del 2.2% promedio anual durante los próximos diez años y fluctúan en un rango entre $340,824 y los $408,860 dólares. Por otro lado como era de esperarse, los costos variables muestran un crecimiento más pronunciado con un aumento medio anual del 10.5%. Con estas características de los costos fijos y variables, se puede ver claramente en el anexo # 7.3 que el nivel de equilibrio a partir del cual se espera una utilidad económica corresponde a $549,495 dólares en el primer año; es decir, una vez alcanzado el 54.4% de las ventas esperadas para el año en mención, se tiene asegurada la ganancia del periodo.

Para los años subsecuentes, este nivel de equilibrio en dólares que permite asegurar el lucro de las operaciones se incrementa a un ritmo promedio del 2.9% anual como consecuencia de la expansión de los costos y los gastos propios del crecimiento del negocio; sin embargo, con relación a las ventas, el porcentaje de equilibrio que este monto representa a partir del cuarto año es cada vez menor, estableciendo de esta manera una holgura que permite asegurar las ganancias sin mayores problemas.

7.2.2 Análisis de Razones Financieras

Una de las herramientas de mayor uso dentro del análisis financiero lo constituye el cálculo de las razones financieras. Estas son obtenidas a partir de los estados contables y permiten medir el desempeño del negocio desde importantes puntos de vista como son la rentabilidad, la liquidez, la solvencia, el endeudamiento, entre otros[45]. Una serie temporal de estas razones, permite también observar la tendencia del negocio y proponer correctivos internos cuando no se alcanzan los objetivos de la administración. Así mismo, permiten establecer un comparativo entre el negocio y el mercado cuando se conocen las razones de otras firmas pertenecientes al mismo periodo. En este proyecto, se ha considerado oportuno evaluar las razones de mayor importancia como son la rentabilidad y la solvencia, las cuales se muestran en el anexo # 7.4. De acuerdo con los resultados que se

[45] Mármol Xavier MBA., Manual de Análisis Financiero dentro de la Maestría en Administración de Empresas. UESS 2003

especifican en el anexo anterior, se puede ver que en cuanto a Rentabilidad el proyecto generará las ganancias suficientes que lo tornan atractivo para cualquier inversionista; además, se prevé que no existirán inconvenientes (Solvencia) al momento de honrar el pasivo de largo plazo. Un análisis de cada una de las razones se expone a continuación.

7.2.2.1 Razones de Rentabilidad

Margen de Utilidad Bruta, este ratio mide el porcentaje de las utilidades a partir de las ventas una vez que se han descontados todos los costos por los servicios prestados. Los resultados obtenidos (ver anexo # 7.4) demuestran un porcentaje alto de este indicador (70.1%) para el primer año, el mismo que debido al incremento de la demanda y una optimización de los costos continua creciendo hasta alcanzar el 74.5% en el último año de las operaciones, demostrando de esta forma que no existirán problemas para cubrir los costos de los servicios. Un análisis similar pero de mayor exigencia lo establece la siguiente razón financiera.

Margen de Utilidad Neta, en este caso se mide el porcentaje de utilidad a partir de las ventas una vez que se han descontado todos los costos por los servicios prestados y los gastos de todas las operaciones involucradas en el negocio como administración y ventas. Como era de esperarse, este porcentaje sufre una fuerte reducción en comparación al

margen bruto; sin embargo, se estima que los mismos se mantendrán en un promedio del 29.2% durante los próximos diez años.

Retorno Sobre los Activos, esta razón nos muestra la capacidad que tienen los activos para generar ventas. De acuerdo con los datos del anexo # 7.4, en el primer año de operaciones se puede observar que este asciende al 23.5%, lo cual es muy bueno tratándose de este tipo de negocio. En los años siguientes se observa un crecimiento espectacular llegando casi al rendimiento máximo del activo (99.4%) en el noveno año, sin considerar el décimo en el cual la utilidad se encuentra influenciada por otros ingresos como la recuperación del capital de trabajo y el valor de desecho.

Retorno Sobre el Capital, esta razón es de fundamental análisis ya que muestra la proporción del aporte realizado por los accionistas que se transforma en utilidades para el negocio. En este caso el anexo # 7.4 muestra que esta proporción parte del 34.2% en el primer año y continua creciendo hasta alcanzar el 154.3% en el décimo año a un ritmo del 39% promedio anual, el mismo que se refleja en el rendimiento del precio de las acciones.

Utilidad por Acción, una de las principales observaciones que realizan los inversionistas al momento de invertir su dinero es justamente esta razón,

ya que permite conocer el rendimiento nominal en dólares que generará cada acción adquirida a partir de las utilidades reportadas. Sobre la base de los estados proyectados, se espera que la utilidad por acción en el primer año ascienda a $42.86 dólares, y gracias al ritmo medio de crecimiento anual del 39.02%, se estima que en el décimo año cada acción termine pagando $193.38 dólares. Se puede ver a simple vista que definitivamente la adquisición de un título de este proyecto es un buen negocio ya que en los tres primeros años se recupera con creces la inversión inicial que asciende a $125.33 dólares por acción.

7.2.2.2 Razones de Solvencia

Endeudamiento del Activo, esta es una razón de vital importancia porque permite conocer explícitamente la proporción del activo que es financiado con deuda, es decir cuanto del activo le corresponde a los acreedores. El anexo # 7.4 muestra que una vez iniciado el negocio, esta proporción alcanza el 33.2% y a medida que avanza el tiempo sigue una trayectoria descendente como consecuencia del servicio de la deuda contraída con la CFN hasta alcanzar el 0%, porcentaje que indica que la totalidad del activo ahora le pertenece a los accionistas.

Endeudamiento del Patrimonio, mediante esta razón se puede conocer la capacidad que tiene el negocio para responder a sus obligaciones, en este

caso de largo plazo. Los resultados obtenidos permiten confirmar que en los años más duros del negocio que son los tres primeros, este porcentaje representa menos de la mitad del patrimonio 49.7%, 36.6% y 25.7% respectivamente y debido a la disminución del mismo, se puede deducir que no existirán inconvenientes al momento de cubrir la deuda. Esta afirmación es corroborada también por la razón de apalancamiento mostrada en el mismo anexo.

7.2.3 Análisis de Sensibilidad

Los resultados del análisis financiero precedente en cada uno de los apartados de este capítulo, expresan claramente el pronóstico económico del proyecto bajo las condiciones iniciales definidas en los diferentes estudios como el de mercado, financiero, técnico y ambiental, a partir de los cuales se han cuantificado las ventas, los precios, los costos y los gastos de las operaciones; es decir, bajo un escenario considerado como base. Sin embargo, es necesario “analizar” cuidadosamente cuan sensible sería la rentabilidad y el tiempo que se tardaría en recuperar la inversión si se presentaran eventos negativos como cambios en el comportamiento del mercado meta o nuevos competidores que pudieran alterar los supuestos básicos y pongan en peligro los resultados esperados. El proceso de evaluación de estos eventos es conocido como Análisis de Sensibilidad y consiste en determinar las variables más relevantes que influyen en el flujo

neto de caja, para luego establecer a modo de simulación los posibles escenarios negativos o positivos a los cuales pudiera enfrentarse un determinado proyecto[46]. Dentro de este caso, se han seleccionado como variables relevantes la demanda total de turistas y los costos operacionales y no operacionales estimados, por ser estos los de mayor influencia dentro del flujo neto de caja del cual depende la rentabilidad.

Como se puede apreciar en el anexo # 7.5, bajo los supuestos originales de cálculo (Escenario Base) se espera que el VAN del proyecto ascienda a $388,668 dólares, esto como resultado de una buena TIR que alcanza el 41.47% y un periodo de recuperación considerado como bueno (9.27 años) dentro de este tipo de inversiones.

Para la evaluación del (Escenario Pesimista), se han considerado dos posibilidades, una en la que se asume una disminución del 10% en la demanda total acompañada con un incremento del 10% en los costos operativos y no operativos, y la otra en la que se vuelve a considerar una disminución del 10% en la demanda total, pero esta vez manteniendo constantes los costos operativos y no operativos. En el primer caso, se puede ver claramente que el VAN sufre una disminución por debajo de la mitad (60.9%) de su valor original, al descender a $152,056 dólares viéndose

[46] Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Preparación y Evaluación de Proyectos, Cap. # 18. McGraw-Hill 2000

también reflejado este valor en su TIR que sólo alcanza el 28.50% y en un mayor tiempo para recuperar la inversión estimado en 14 años, superior al periodo de evaluación. A pesar que bajo estos supuestos los resultados se ven afectados fuertemente, el proyecto en sí aún continua siendo financieramente rentable por mantener un VAN positivo y una TIR superior a la TMAR exigida; sin embargo, administrativamente pueda que su ejecución planté algún tipo de inconvenientes debido al prolongado tiempo requerido para recuperar la inversión. En el segundo caso, los efectos provocados en las variables relevantes son menos acentuados, ya que el VAN sólo disminuye en el 36.4% y logra ubicarse en $247,351 dólares con una TIR del 33.84% y un periodo de recuperación de 12.30 años. De presentarse este evento, se puede comprobar que las operaciones del proyecto continuarían normalmente ejecutándose y la rentabilidad no tendría mayores inconvenientes, a pesar que la recuperación del capital aún continua alta.

Al igual que en el caso anterior, en el (Escenario Optimista) se consideraron dos posibilidades. En el primero donde se consideró un incremento del 10% de la demanda total y una estabilidad en los costos operacionales y no operacionales, los resultados obtenidos son excelentes ya que el VAN se incrementa en el 36.4% respecto al escenario base llegando a ubicarse en $529,985 dólares con una TIR del 49% y un periodo de recuperación de la inversión en alrededor de 6.50 años. En la evaluación

del segundo caso donde se considera el supuesto anterior respecto a la demanda pero asumiendo a la vez una disminución del 10% en los costos totales, los resultados se muestran excepcionales con un VAN que alcanza los $638,576 dólares, una TIR del 55.17% y la recuperación del capital estimada en 4.90 años. Si bien es cierto que los dos casos del escenario optimista muestran resultados halagadores, también es cierto que estos no se podrían alcanzar debido a las restricciones en la capacidad instalada total, ya que ha pesar que en ambos casos la capacidad utilizada bordea el 85% (aún con una holgura del 15%), el número de habitaciones dobles que es la de mayor demanda no abastecería a la totalidad de turistas, por lo que se tendrían que realizar nuevas inversiones en cabañas de este tipo para poder llegar a cubrir la demanda de este escenario.

CAPÍTULO NO. 8

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1 CONCLUSIÓN

El mercado de Hospedaje Ecológico existente en la Ruta del Sol, muestra grandes oportunidades de inversión en el sector ecoturístico de la costa ecuatoriana, la misma que se sustenta básicamente en la gran aceptación del turista extranjero por este tipo de servicios, la amplia gama de actividades ecoturísticas que se puede desarrollar en el área y los planes estratégicos de Marketing emprendidos por el gobierno para promocionar la Ruta del Sol como un sitio extraordinario dentro del mercado turístico internacional. Esto asegura una alta rentabilidad en el mediano y largo plazo de este y todo tipo de proyectos innovadores que estén orientados a la preservación y cuidado del medio ambiente.

8.2 RECOMENDACIÓN

Sobre la base de los resultados encontrados en cada uno de los estudios realizados durante este proyecto, se considera que éste muestra características satisfactorias en cuanto a la demanda de turistas, las utilidades reportadas, el retorno sobre la inversión realizada y el tiempo requerido para su recuperación, razones por la cual se recomienda plenamente la ejecución del Eco-resort Bahía Aventura en la Ruta del Sol.

GLOSARIO

Acciones.- cualquiera de las porciones iguales en las que se divide el capital de una corporación cuya propiedad se manifiesta a través de un certificado.

Agua Blanda.- se la considera a cualquier agua que no contiene grandes concentraciones de minerales disueltos como calcio y magnesio.

Agua Dura.- es el agua que contiene un gran número de iones positivos. La dureza está determinada por el número de átomos de calcio y magnesio presentes. El jabón generalmente se disuelve malamente en las aguas duras.

Agua Subterránea.- es el agua que puede ser encontrada en la zona satura del suelo; zona que consiste principalmente en agua. Se mueve lentamente desde lugares con alta elevación y presión hacia lugares de baja elevación y presión, como los ríos y lagos.

Aguas Grises.- son las aguas domésticas residuales compuestas por agua de lavar procedente de la cocina, cuarto de baño, aguas de los fregaderos, y lavaderos.

Aguas Negras.- son las aguas que contienen los residuos de seres humanos, de animales o de alimentos.

Apalancamiento.- es el grado de endeudamiento.

Aportaciones de Capital.- consiste en todos los fondos a largo plazo que suministran los accionistas a la empresa

Capital por Deuda.- incluye cualquier tipo de fondos a largo plazo que se obtenga por préstamos con o sin garantía.

Costo de Oportunidad.- beneficio que se deja de obtener por colocar recursos monetarios en inversiones alternativas.

Costos Directos.- son los que se relacionan, independientemente del volumen de actividad a un producto determinado (Ej., materia prima).

Costos Fijos.- los que no se ven afectados por variaciones en el volumen de producción y permanecen fijos durante un período de tiempo, independiente del número de unidades que se fabriquen.

Costos Indirectos.- son los factores de producción que, por afectar a un proceso en su conjunto, no se pueden imputar a los productos.

Costos Variables.- éste forma parte del costo total, se determina en función del volumen de producción.

Descarga.- es la liberación de contaminantes que fueron capturados por un medio de filtración.

Economía Emergente.- generalmente se consideran emergentes aquellos países de renta media o baja, tal y como los define el Banco Mundial.

Ecosistema.- sistema de relaciones que se establecen entre los seres vivos entres sí y con los factores físicos del medio.

Efecto Invernadero.- es un mecanismo natural que consiste en el calentamiento de la atmósfera por parte de la radiación de onda larga. La radiación de onda corta no calienta la atmósfera pero sí el agua y las rocas.

Durante la noche la energía acumulada en estas superficies se desprende en forma de calor, onda larga capaz de calentar la atmósfera.

Elasticidad.- medida de la sensibilidad de la cantidad ofrecida o demandada, ante el cambio de uno de sus determinantes.

Emisión de Capital.- es la puesta en circulación de un número determinado de acciones por parte de una sociedad anónima. El valor de estas acciones representa el importe de la emisión que se ha realizado.

Energía Renovable.- es la fuente de energía que se devuelve a la naturaleza con muy pocas modificaciones y puede ser usada otra vez.

Erosión.- es el proceso que incluye la meteorización y el transporte del material.

Escorrentía.- Parte del agua de precipitación que discurre por la superficie de la tierra hacia corrientes u otras aguas superficiales.

Estudio de Impacto Ambiental.- es la valoración de las modificaciones que introduce un proyecto tanto en el medio natural como social.

Impacto Negativo.- es el impacto ambiental cuyo efecto se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una zona determinada.

Impacto Positivo.- es el impacto ambiental admitido como positivo tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el

contexto de un análisis completo de los costos y beneficios genéricos y de los aspectos externos de la actuación contemplada.

Infraestructura Turística.- es la obra básica generalmente de acción estatal, en materia de accesos, comunicaciones, abastecimiento de agua, eliminación de desechos, puertos, aeropuertos, etc.

Marketing Mix.- mezcla de variables tácticas controlables por la empresa, que se utilizan para producir el resultado deseado en el mercado objetivo.

Temporada Alta.- es el punto más alto de la temporada turística en el que las tarifas, los precios y movimientos llegan a su mayor capacidad.

Temporada Baja.- expresión que se refiere a la época del año en que el movimiento turístico declina al mínimo.

Turismo.- el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por un periodo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios u otros motivos no relacionados con el ejercicio de una actividad remunerada en el lugar visitado.

Turismo Emisor.- es el de los residentes de un país, que viajan a otro país.

Turismo Interno.- es el que realiza el residente del país dado siempre que viaje únicamente dentro de ese mismo país.

Turismo Internacional.- es el comprendido por el turismo receptor y el turismo emisor.

Turismo Nacional.- es el comprendido por el turismo interno y el emisor.

Turismo Receptor.- es el de los no residentes que viajan dentro del país dado.

BIBLIOGARFIA

Por Autores:

ANDRADE DIEGO, *Cuarto Congreso Internacional de Medio Ambiente*. Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo, Quito 2002

BRAVO SERGIO, *Los Parámetros del Capital Assets Pricing Model -CAPM-*. ESAN 2004

DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS, *Cuentas Satélites del Turismo Ecuatoriano*. Banco Central del Ecuador, 2004

DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICAS, *Encuestas de Consumo Turístico Interno (ECOTI)*. Ministerio de Turismo del Ecuador, 2003

KOTLER P. – ARMSTRONG G., *Mercadotecnia*, Prentice Hall 1996

LEOPOLD LUCAS, *Modelo de Evaluación Ambiental*. Servicio Geológico de los EE.UU. New York 1971

MARCONI S. – FALCONÍ J., *Una Interpretación Mesoeconómica del Turismo en Ecuador*. Banco Central del Ecuador, 2005

MÁRMOL XAVIER, *Manual de Análisis Financiero para la Maestría en Administración de Empresas*. UESS 2003

PINDYCK R. – RUBINFELD D., *Microeconomía*, Prentice Hall, 1995

SALVADOR M., *Una Perspectiva Económica del Turismo en la Provincia del Azuay*. Corporación Cuencana de Turismo, 2004

SAPAG N. – SAPAG R., *Preparación y Evaluación de Proyectos*, McGraw-Hill 2000

WEBSTER ALLEN, *Estadística Aplicada a los Negocios y la Economía*, Prince Hall 2003

Por Websites consultados:

Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo (ASEC)

http://www.ecoturismo.org.ec/paginas/certificacion.htm

Banco Central del Ecuador (BCE)

http://www.bce.fin.ec

Bloomberg

http://www.bloomberg.com/index.html?Intro=intro

Board of Governors of The Federal Reserve System

http://www.federalreserve.gov/

Cámara de Turismo de la Provincia del Guayas (CATG)

http://www.tratecsa.com/guayas/index.htm

CNN-Money

http://money.cnn.com/markets/bondcenter/

Comunidad Andina de Naciones (CAN)

http://www.comunidadandina.org/estadisticas/comp9099/rubro10.htm

Corporación Financiera Nacional (CFN):

http://www.cfn.fin.ec/

Diario El Universo:

http://www.eluniverso.com/core/eluniverso.asp?fecha=02/24/2006&edicion=1&page=portada&id=1&tab=1

Estudio Potencial Agroindustrial y Exportador de la Península de Santa Elena (EAPSE):

http://www.sica.gov.ec/agronegocios/est_peni/index.html

Hostería Ecológica Alándaluz:

www.alandaluz.com

Instituto Geográfico Militar (IGM):

http://www.igm.gov.ec/

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC):

http://www.inec.gov.ec/REDATAM/RpWebEngine.exe/PortalAction

Instituto Nacional de Metereología e Hidrología (INAMHI):

http://www.inamhi.gov.ec/

Instituto Oceanográfico de la Armada (INOCAR)

http://www.inocar.mil.ec/

London Business School:

http://www.london.edu/

Ministerio de Turismo del Ecuador (MTE):

http://www.vivecuador.com/

Modelos de Evaluación Ambiental:

http://www.icsu-scope.org/downloadpubs/scope5/chapter04.html#tab4.3

Organización Mundial de Turismo (OMT):

http://www.world-tourism.org/espanol/

Oxford Journals:

http://www.oxfordjournals.org/

Resort Ecoturístico Arashá:

http://www.arasharesort.com/

Shibuimarkets (Cotización de Bonos Soberanos):

http://www.shibuimarkets.com/perl/bondlist

Standard & Poor's:

http://www2.standardandpoors.com/servlet/Satellite?pagename=sp/Page/HomePg&r=9&l=ES

Universidad Eusan (UE):

http://www.esan.edu.pe/paginas/extras/Paper4.pdf

ANEXO # 1.1
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
NORMA TÉCNICA PARA HOTELES, RESORT O COMPLEJOS VACACIONALES

1) Condiciones Mínimas para Permitir el Funcionamiento

- Establecimiento en buenas condiciones de construcción e instalaciones
- Higiene total del establecimiento
- Frecuencia de aseo por lo menos 2 veces al día
- Mantenimiento integral del establecimiento 3 veces por año
- Decoración del establecimiento
- Habitaciones completas equipadas con camas veladores y closet
- Reserva de agua
- Agua purificada para consumo de clientes
- Contar con por lo menos dos de todos los servicios básicos (Energía eléctrica, Líneas telefónicas, Alcantarillado, Agua potable)
- Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes
- Ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes
- Cumplir con las normas sanitarias para preparación de alimentos
- Buena disposición de desechos
- Instalaciones contra incendios

2) Condiciones para establecer Categorías

A.- Existencia de prestaciones de servicios (30 puntos)
Indistintos elegidos del total propuestos. La existencia de uno compensa la carencia de otro

B.- Existencia de ambientes, instalaciones y equipamientos (30 puntos)
Indistintos elegidos del total propuestos. La existencia de uno compensa la carencia de otro

C.- Calidad de los servicios (40 puntos)
La empresa calificadora evalúa de acuerdo a estándares propuestos

3) Puntaje de Categoría

- 100 Cinco Estrellas o Lujo Superior
- 80 a 90 Cuatro Estrellas o De Lujo
- 60 a 80 Tres Estrellas o Confort
- 40 a 60 Dos Estrellas o Turista
- Menos de 40 Una Estrella o Económica

A) PRESTACIONES DE SERVICIOS

Servicios Hoteleros

1 Servicio de comidas y bebidas nacionales y extranjeras

2 Producción de alimentos y bebidas

3 Desayuno buffet

4 Desayuno de cortesía

5 Cocina gourmet, alta cocina

6 Servicio de piso

7 Suministros de cortesía

8 Recreación pasiva: lectura (periódico de cortesía, revistas, libros) tv por cable o satelital

9 Circuito cerrado de TV o películas de la casa

10 Medico, primeros auxilios

11 Comunicaciones: servicio internacional, Internet

12 Discado directo

13 Puerto para Internet

14 Correo de voz

15 Alquiler de computadoras o de la casa

16 Alquiler de computadoras portátiles o de la casa

17 Portería diurna y nocturna

18 Servicio de valet parking

19 Servicio de taxis

20 Servicio al cliente

21 Actividades de bienvenida

22 Fotógrafo de la casa

23 Servicio de despertado automático o por recepción

24 Sistemas de avisos, voceo interno

25 Servicio de bar hasta las 2 AM.

26 Bebidas y Snacks de cortesía

27 Servicio telefónico de la casa

28 Servicio de teléfonos públicos pagados

29 Servicio de almacenamiento de equipaje

30 Servicio de cama adicional, sofá cama

31 Servicio de botones

32 Seguridad, guardianía 24 horas

33 Atención de mayordomo de piso

34 Atención de ama de llaves

35 Atención de anfitrión en restaurantes y comedores

36 Personal de atención al público con instrucción formal y 2 idiomas

37 Prevención de insectos

38 Plan de emergencia (procedimientos para salvar vidas)

39 Par stock (enseres de acuerdo a la capacidad instalada)

40 Programa de control de plagas

41 Servicio de boutique y peluquería en habitación

Servicios Turísticos

42 Amenidades, actividades recreacionales activas: deportes, juegos

43 Instructor de deportes

44 Servicio de masajes

45 Director de actividades de entretenimiento

46 Alquiler de implementos para deportes o descanso en las instalaciones (Parasoles, tumbonas, toallas extras) o de la casa

48 Caminatas, cabalgatas, ciclo rutas, (tours guiados)

49 Transfer in y transfer out

50 Área de camping

51 Recreación en ambientes naturales o artificiales que tengan agua (ríos, cascadas, lagunas, frente al mar, etc.)

52 Deportes de aventura con equipamiento de la casa

53 Señalización exterior

54 Box lunch preparado por la casa

55 Guianza local y bilingüe

56 Senderos autoguiados o interpretados

Uso de enotécnicas y materiales biodegradables

57 Uso de materiales de construcción y tecnologías locales

58 Construcción integrada al entorno natural

59 Jardines con plantas nativas, viveros, invernaderos, muestras botánicas

60 Programa de conservación de áreas naturales circundantes

61 Uso de jabones y detergentes biodegradables

62 Disposición y tratamiento de desechos sólidos y líquidos

63 Uso de energías alternativas

64 Producción propia de alimentos

B) AMBIENTES, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1 Cancha de basket

2 Cancha de voley

3 Cancha de tenis

4 Cancha de indor fútbol

5 Gimnasio

6 Spa

7 Piscina

8 Juegos infantiles

9 Área de recepción y counter

10 Juegos de mesa que no requieran de espacios grandes (ajedrez, cartas, damas, etc.)

11 Juegos de mesa que requieran grandes espacios (tenis de mesa, billar)

12 Juegos electrónicos

13 Estacionamientos

14 Baños sociales públicos

15 Almacén de equipaje

16 Habitaciones con baño privado

17 Restaurante

18 Comedor

19 Cafetería
20 Cocina
21 Bodegas
22 Cuartos refrigerados
23 Despensa
24 Bar
25 Habitaciones especiales
26 Suites
27 Centro de negocios
28 Pisos con habitaciones especiales
29 Almacén de camareros (office de pisos)
30 Acceso y área de carga y descarga solo para este fin
31 Sala de banquetes
32 Sala de uso múltiple
33 Salones de reuniones
34 Almacén de muebles, equipos y decoración
35 Áreas verdes para recreación (paseos)
36 Piscina
37 Vestidores y duchas para uso de piscina
38 Biblioteca, sala de lectura
39 Auditorio permanente y camerinos
40 Tienda (boutique, farmacia, artesanías, otros)
41 Oficina para el chef
42 Vestuario para empleados
43 Duchas y vestidores de empleados
44 Comedor para empleados
45 Oficina para administración
46 Vivienda para administrador
47 Oficina ejecutiva (Relaciones públicas, contaduría)
48 Sala de fumadores
49 Office entre cocina y comedor
50 Edificio exclusivo para el establecimiento
51 Ingreso directo desde la calle
52 Jardines exteriores

53 Juegos infantiles

54 Facilidades para minusválidos

55 Ascensores

56 Insonorización

57 Cabinas telefónicas públicas

58 Caja fuerte y de seguridad

59 Agua caliente

60 Ventilación natural

61 Climatización

62 Música ambiental

63 Debe contar con todos los servicios básicos (Energía eléctrica, Líneas telefónicas, Alcantarillado, Agua potable)

64 Mobiliario extra en habitaciones

65 Mobiliario extra en áreas públicas

C. ESTANDARES PROPUESTOS PARA EVALUACION DE CALIDAD

1. Ubicación
2. Edificio
3. Facilidades para minusválidos
4. Ascensores
5. Protección contra incendios y seguridad personal
6. Climatización
7. Suministros y servicios generales
8. Estacionamiento
9. Ingreso
10. Lobby (vestíbulo principal)
11. Recepción
12. Almacén de equipaje
13. Años sociales
14. Áreas de habitaciones

15 Instalaciones en habitaciones

16. Mobiliario en habitaciones
17. Áreas baños en las habitaciones
18. Equipamiento baños en habitaciones
19. Suites

20. Pasillos de las habitaciones
21. Áreas de alimentos y bebidas
22. Bar
23. Áreas de banquetes y uso múltiple
24. Instalaciones en salas de banquetes
25. Baños de área de banquetes
26. Piscina y canchas
27. Spa-gimnasio
28. Áreas e instalaciones de servicios e interiores
29. Servicios generales
30. Suministros de cortesía

ANEXO # 1.2
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
SOLICITUD DE REGISTRO

……., a … …de ……...del 200…...

Yo,…… en calidad de Representante Legal de la Empresa…….solicito al (a la) señor (a) registrar a mi establecimiento, cuyas características son las siguientes:

Razón Social (Persona Jurídica) :……..……...

Nombre del Establecimiento:……..

Ubicación del Establecimiento:……..

Provincia Cantón

Ciudad: …….…….

Calle No. Transversal Sector Teléfono

Fecha de Constitución:……..…….

Fecha de inicio de operaciones:…….

Registro Único de Contribuyente:……..…Número de Cédula:……

Monto de Inversión:……..……...

Número de empleados:……..……..…….

Número de mesas:……Número de plazas:……..……

Número de habitaciones:……..…….Número de plazas:……..……..

Observaciones:……...

Atentamente,

…….

Propietario/ Administrador/ Representante Legal

ANEXO # 2.1
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
METODOLOGÍA EMPLEADA EN LA ESTIMACIÓN DE LA MUESTRA

Tamaño de la Muestra

Para determinar el tamaño de la muestra apropiada en la investigación e identificar plenamente la aceptación de los dos grupos de interés, se procedió a estimar la muestra en base a la Distribución Muestral de Proporciones, cuya fórmula es:

$$n = \frac{Z^2 (\pi)(1 - \pi)}{(p - \pi)^2}$$

Donde:

Z^2 Es el valor correspondiente a la Distribución Normal Estandarizada de Proporciones.

π Es la varianza poblacional de la distribución.

$(p - \pi)$ Es el error aceptable del muestreo a partir de la media.

Para el estudio se estableció un nivel de confianza del 95% en los resultados encontrados y un error de muestreo del 5%. Dado que el valor de π es desconocido y no se realizó una Prueba Piloto para determinarlo, se estableció que $\pi = 0.5$, ya que este procedimiento a criterio de los estadísticos[1] es muy seguro y conservador que garantiza el tamaño muestral "n" más grande posible, independientemente del nivel de confianza y del error deseado.
El tamaño de la muestra estimado fue el siguiente:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5)*(1 - 0.5)}{(0.05)^2} \qquad n = 384.16 \approx \mathbf{384}$$

Por ser el tamaño de la muestra la más grande posible de la distribución, se decidió clasificar un n = 50 para evaluar al turista extranjero, y por lo tanto el tamaño real de la muestra a realizar al turista nacional es de 334 personas.

[1] Allen L. Webster, Estadística aplicada a los negocios y la economía Cap. # 7.

ANEXO # 2.2
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ENCUESTA DEL MERCADO ECOTURÍSTICO

1.- ¿Cuál es su lugar de residencia?

_____

2.- Sexo

Masculino _____ Femenino _____

3.- ¿Qué tan a menudo usted visita la Ruta del Sol en el año?

Primera vez ____ 2 veces ____ 3 veces ____
4 veces ____ Más de 4 veces ____

4.- ¿Cuánto tiempo suele permanecer en cada visita?

1 día _____ 2 días_____ 3 días_____
4 días _____ 5 días_____ > 5 días_____

5.- ¿Con quién prefiere usted pasar sus vacaciones?

Solo ____ Pareja____ Amigos____ Familia ____

6.- Cuando usted visita la playa, ¿En qué lugar se hospeda? (Si la respuesta es "a o b", continúe en la octava pregunta)

a) Casa familiares ____ b) Casa o Dpto. Propio____
b) Hotel ____ c) Hostales y Cabañas ____

7.- ¿Cuál es su percepción sobre el servicio brindado?

a) Excelente _____ b) Muy Bueno_____
c) Bueno _____ d) Regular _____
e) Deficiente _____

8.- ¿Le gustaría hospedarse en un Resort Ecológico a la orilla del mar que le permita realizar actividades eco turísticas? (Si la respuesta es "b", continúe en la duodécima pregunta)

a) Si_____ b) No _____

9.- ¿Qué servicios le gustaría a usted que brinde el Resort Ecológico?

a) Ecológicas	b) Acuáticas
Expediciones a Reservas Marinas	Parapente
Caminatas	Kayaks
Botes de Pedal	Windsurf
Camping	Pesca
Visita a Museos	

c) Relax	d) Entretenimiento
Sauna Spa	Discoteca
Gimnasio	Bar karaoke
Piscina	

10.- ¿Le gustaría comprar un paquete Eco turístico para mayor comodidad al momento de viajar? (Si la respuesta es "b", continúe en la duodécima pregunta)

a) Si_____ b) No _____

11.- ¿Qué paquete usted preferiría?

Playa # 1	Montaña # 2	Cultural # 3
No. Días: 2 Habitación de Lujo Tres comidas diarias Excursión a PNM e Isla de la Plata, incluyendo trasporte Uso de Sauna Spa, gimnasio, Piscina, Bar y otros Camping y Deportes Náuticos	No. Días: 3 Habitación de Lujo Tres comidas diarias Excursión a PNM e Isla de la Plata, incluyendo trasporte Excursión a la CCH, caminata y cabalgata por senderos de las comunidades Uso de Sauna Spa, gimnasio, Piscina, Bar y otros Camping y Deportes Náuticos	No. Días: 4 Habitación de Lujo Tres comidas diarias Excursión a PNM e Isla de la Plata, incluyendo trasporte Excursión a la CCH, caminata y cabalgata por senderos de las comunidades Visita a los MRS para conocimiento de la cultura ancestral Uso de Sauna Spa, gimnasio, Piscina, Bar y otros Camping y Deportes Náuticos

12.- ¿Cuál es su ingreso promedio mensual?

$ 0 - $ 500 ___ $ 500 - $ 1000 ___

$1000 - $ 1500 ___ $ 1500 - $ 2000 ___

$2000 - $ 2500 ___ $ 2500 en adelante ___

13.- ¿A través de que medio usted ha obtenido información de la Ruta del Sol?

Televisión _____ Radio _____ Periódico _____

Revistas _____ Internet _____ Otros _____

14.- ¿Cuál es su edad?

18 - 28 _____ 29 - 38 _____

39 - 48 _____ 49 en adelante _____

ANEXO # 2.3
VENTURE BAY ECO-RESORT PROJECT
ECOTOURISM MARKET SURVEY

1. - ¿Where are you from?

_____

2. - Sex

Male _____ Female _____

3. - ¿How often do you visit the Route of the Sun in a year?

First time ___ Two times ___Three times ___

Four times ___ More than four ___

4. - ¿How long do you stay in the beach?

1 day ___ 2 days ___ 3 days ___

4 days ___ 5 days ___ More than 5 ___

5. - When you come to the beach, whose do you prefer to spend your vacations?

Alone ___ Couple ___ Friends ___ Family___

6. - When you visit the beach, what is your favorite place to lodge?
(If your answer is "a" or "b", continue to the question Nº 8)

a) Family house ___ b) Own Apartment ___

c) Hotel ___ d) Hostels and Eco Cabins ____

7. - ¿What do you think about the service?

a) Excellent _____ b) Very Good _____
c) Good _____ d) Regular _____
e) Bad _____

8. - ¿Would you like to lodge in an Ecological Resort to practice recreational activities in the beach and do eco tourism?
(If the answer is " b", continue to the question Nº 12)

a) Yes ____ b) No ____

9. - ¿What kind of services do you prefer in an Ecological Resort?

a) Ecologic	b) Aquatics
Expeditions to Marine Reserves	Paragliding
Hiking	Kayaks
Boats	Windsurfing
Camping	Fishing
Visit to the Museums	

c) Relax	d) Entertainment
Sauna SPA	Discotec
Gym	Bar karaoke
Swimming Pool	

10.- ¿ Would you like to buy a eco tour package in your trip?(If your answer is "b", continue to the question Nº 12)

a) Yes___ b) No___

11.- ¿What package will you prefer?

Beach # 1	Mountain # 2	Cultural # 3
2 Days	3 Days	4 Days
First class room Three meals a Day Expeditions to PNM, De la Plata Island. Including transport Sauna SPA, Gym, Swimming Pool, Bar and others Camping and Water Sports	First class room Three meals a Day Expeditions to PNM, De la Plata Island. Including transport Expeditions to CCH, Hiking and Riding horses around town communities Sauna SPA, Gym, Swimming Pool, Bar and others Camping and Water Sports	First class room Three meals a Day Expeditions to PNM, De la Plata Island. Including transport Expeditions to CCH, Hiking and Riding horses around town communities Visit to the MRS and know theirs ancient culture Sauna SPA, Gym, Swimming Pool, Bar and others Camping and Water Sports

12. - ¿What is your monthly average income?

$ 1000 - $ 2000 ___ $ 2000 - $ 3000 ___
$ 3000 - $ 4000 ___ $ 4000 - $ 5000 ___
$ 5000 or more ___

13. -¿ How did you know about The Route of the Sun?

a) TV ___ b) Radio ___ c) Newspaper ___

d) Magazines ___ e) Internet ___ f) Others___

14.- ¿How old are you?

18 – 28 _____ 29 - 38 _____
39 – 48 _____ 49 or more _____

ANEXO # 2.4
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICAS DEL TURISMO NACIONAL HALLADAS EN EL ESTUDIO DE MERCADO

CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR CIUDAD DE PROCEDENCIA (PREGUNTA # 1)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total
Personas	283	28	9	14	334
Participación	85%	8%	3%	4%	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR SEXO DEL TURISTA (PREGUNTA # 2)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Hombre	152	12	5	8	177	53%
Mujer	131	16	4	6	157	47%
Total	283	28	9	14	334	100%

C) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR EDAD DEL TURISTA (PREGUNTA # 14)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
18 - 28	83	8	2	4	97	29%
29 - 38	106	11	4	6	127	38%
39 - 48	72	7	2	3	84	25%
> 48	22	2	1	1	26	8%
Total	283	28	9	14	334	100%

D) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR INGRESO PROMEDIO MENSUAL (PREGUNTA # 12)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
0 - 500	11	0	0	2	13	4%
500 - 1000	112	4	1	6	123	37%
1000 - 1500	67	5	2	4	78	23%
1500 - 2000	45	7	4	2	58	17%
2000 - 2500	33	10	1	0	44	13%
> 2500	15	2	1	0	18	5%
Total	283	28	9	14	334	100%

CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR FRECUENCIA DE VISITAS A LA RUTA DEL SOL EN EL AÑO (PREGUNTA # 3)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Primera vez	3	9	5	7	24	7%
Dos veces	118	17	4	5	144	43%
Tres veces	153	2	0	2	157	47%
Cuatro veces	7	0	0	0	7	2%
Más de cuatro veces	2	0		0	2	1%
Total	283	28	9	14	334	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR NÚMERO DE DÍAS QUE PERMANECEN EN CADA VIAJE (PREGUNTA # 4)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
1	64	5	1	5	75	22%
2	112	7	2	6	127	38%
3	45	11	5	2	63	19%

4	32	4	1	1	38	11%
5	18	1	0	0	19	6%
>5	12	0	0	0	12	4%
Total	283	28	9	14	334	100%

C) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR TIPO DE COMPAÑÍA PREFERIDA AL MOMENTO DE VIAJAR (PREGUNTA # 5)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Sólo	8	2	0	1	11	3%
Pareja	46	4	2	3	55	16%
Amigos	123	15	4	6	148	44%
Familia	106	7	3	4	120	36%
Total	283	28	9	14	334	100%

D) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR MEDIOS QUE OBTUVO LA INFORMACIÓN (PREGUNTA # 13)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
TV	253	26	8	13	300	36%
Radio	129	18	7	9	163	19%
Periodico	64	3	5	6	78	9%
Revistas	49	6	5	3	63	7%
Internet	81	5	3	1	90	11%
Otros	135	3	4	5	147	17%
Total	711	61	32	37	841	100%

CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS DEMANDADOS

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR TIPO DE HOSPEDAJE PREFERIDO (PREGUNTA # 6)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Casa de Familiares	50	6	1	2	59	18%
Casa o Dpto. Propio	42	2	1	0	45	13%
Hotel	116	11	5	8	140	42%
Hostales y Cabañas	75	9	2	4	90	27%
Total	283	28	9	14	334	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR PERCEPCIÓN DEL SERVICIO RECIBIDO (PREGUNTA # 7)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Excelente	11	1	0	0	12	4%
Muy Bueno	102	10	3	6	121	36%
Bueno	150	15	5	7	177	53%
Regular	20	2	1	1	24	7%
Deficiente	0	0	0	0	0	0%
Total	283	28	9	14	334	100%

PREFERENCIA POR HOSPEDAJE ECOLOGICO Y SERVICIOS REQUERIDOS

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR PERSONAS INTERESADAS EN UN RESORT ECOLÓGICO (PREGUNTA # 8)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Si	102	13	4	3	122	37%
No	181	15	5	11	212	63%
Total	283	28	9	14	334	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR DISPOSICIÓN A LA COMPRA DE PAQUETES ECOTURÍSTICOS (PREGUNTA # 10)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Si	5	7	3	1	16	13%
No	95	3	3	5	106	87%
Total	100	10	6	6	122	100%

C) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR CARACTERÍSTICA DEL PAQUETE SELECCIONADO (PREGUNTA # 11)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Playa	3	1	2	1	7	44%
Montaña	2	2	1	0	5	31%
Cultural	0	4	0	0	4	25%
Total	5	7	3	1	16	100%

D) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES ECOLÓGICAS (PREGUNTA # 9)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Exped. Marinas	235	28	8	14	285	35%
Caminatas	109	15	5	7	136	16%
Botes de Pedal	164	19	7	11	201	24%
Camping	117	23	5	5	150	18%
Visita Museos	29	17	4	3	53	6%
Total	654	102	29	40	825	100%

E) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES ACUÁTICAS (PREGUNTA # 9)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Parapente	153	23	8	9	193	30%
Kayaks	101	12	4	7	124	19%
Windsurf	182	19	5	12	218	34%
Pesca	91	8	3	4	106	17%
Total	527	62	20	32	641	100%

F) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES DE RELAX (PREGUNTA # 9)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Sauna Spa	173	26	8	12	219	29%
Gimnasio	191	22	5	9	227	31%
Piscina	253	24	9	11	297	40%
Total	617	72	22	32	743	100%

G) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO (PREGUNTA # 9)

	Guayaquil	Quito	Cuenca	Otras Ciudades	Total	Participación
Discoteca	283	23	8	14	328	58%
Bar Karaoke	190	27	9	10	236	42%
Total	473	50	17	24	564	100%

Fuente: Estudio de Mercado
Elaboración: Los Autores

ANEXO # 2.5
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICAS DEL TURISMO EXTRANJERO HALLADAS EN EL ESTUDIO DE MERCADO

CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR CIUDAD DE PROCEDENCIA (PREGUNTA # 1)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total
Personas	17	19	14	50
Participación	34%	38%	28%	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR SEXO DEL TURISTA (PREGUNTA # 2)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Hombre	10	11	8	29	58%
Mujer	7	8	6	21	42%
Total	17	19	14	50	100%

C) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR EDAD DEL TURISTA (PREGUNTA # 14)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
18 - 28	7	9	7	23	46%
29 - 38	5	7	5	17	34%
39 - 48	3	2	1	6	12%
> 48	2	1	1	4	8%
Total	17	19	14	50	100%

D) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR INGRESO FAMILIAR PROMEDIO MENSUAL (PREGUNTA # 12)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
1000 - 2000	0	0	2	2	4%
2000 - 3000	0	0	3	3	6%
3000 - 4000	2	1	8	11	22%
4000 - 5000	6	8	1	15	30%
> 5000	9	10	0	19	38%
Total	17	19	14	50	100%

CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR FRECUENCIA DE VISITAS A LA RUTA DEL SOL EN EL AÑO (PREGUNTA # 3)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Primera vez	6	3	7	16	32%
Dos veces	8	10	5	23	46%
Tres veces	3	5	2	10	20%
Cuatro veces	0	1	0	1	2%
Más de cuatro veces	0	0	0	0	0%
Total	17	19	14	50	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR NÚMERO DE DÍAS QUE PERMANECEN EN CADA VIAJE (PREGUNTA # 4)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
1	0	0	0	0	0%
2	0	0	2	2	4%
3	0	1	6	7	14%
4	4	4	5	13	26%
5	5	4	1	10	20%

>5	8	10	0	18	36%
Total	17	19	14	50	100%

C) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR TIPO DE COMPAÑÍA PREFERIDA AL MOMENTO DE VIAJAR (PREGUNTA # 5)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Sólo	0	0	0	0	0%
Pareja	4	3	4	11	22%
Amigos	13	14	9	36	72%
Familia	0	2	1	3	6%
Total	17	19	14	50	100%

D) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR MEDIOS QUE OBTUVO LA INFORMACIÓN (PREGUNTA # 13)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
TV	0	0	0	0	0%
Radio	0	0	0	0	0%
Periodico	0	0	0	0	0%
Revistas	10	11	7	28	26%
Internet	16	19	10	45	42%
Otros	8	14	12	34	32%
Total	34	44	29	107	100%

CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS DEMANDADOS

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR TIPO DE HOSPEDAJE PREFERIDO (PREGUNTA # 6)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Casa de Familiares	1	3	2	6	12%
Casa o Dpto. Propio	0	1	0	1	2%
Hotel	9	9	7	25	50%
Hostales y Cabañas	7	6	5	18	36%
Total	17	19	14	50	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR PERCEPCIÓN DEL SERVICIO RECIBIDO (PREGUNTA # 7)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Excelente	2	1	2	5	10%
Muy Bueno	8	12	8	28	56%
Bueno	7	6	4	17	34%
Regular	0	0	0	0	0%
Deficiente	0	0	0	0	0%
Total	17	19	14	50	100%

PREFERENCIA POR HOSPEDAJE ECOLOGICO Y SERVICIOS REQUERIDOS

A) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR PERSONAS INTERESADAS EN UN RESORT ECOLÓGICO (PREGUNTA # 8)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Si	17	18	11	46	92%
No	0	1	3	4	8%
Total	17	19	14	50	100%

B) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR DISPOSICIÓN A LA COMPRA DE PAQUETES ECOTURÍSTICOS (PREGUNTA # 10)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Si	8	10	6	24	52%
No	9	8	5	22	48%
Total	17	18	11	46	100%

C) COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA POR CARACTERÍSTICA DEL PAQUETE SELECCIONADO (PREGUNTA # 11)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Playa	0	1	1	2	8%
Montaña	3	3	4	10	42%
Cultural	5	6	1	12	50%
Total	8	10	6	24	100%

D) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES ECOLÓGICAS (PREGUNTA # 9)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Exped. Marinas	17	19	14	50	32%
Caminatas	11	6	11	28	18%
Botes de Pedal	16	15	10	41	26%
Camping	5	9	4	18	11%
Visita a Museos	10	8	2	20	13%
Total	59	57	41	157	100%

E) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES ACUÁTICAS (PREGUNTA # 9)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Parapente	13	16	10	39	29%
Kayaks	9	7	6	22	16%
Windsurf	17	19	12	48	35%
Pesca	11	13	3	27	20%
Total	50	55	31	136	100%

F) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES DE RELAX (PREGUNTA # 9)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Sauna Spa	10	17	8	35	31%
Gimnasio	12	15	10	37	32%
Piscina	15	13	14	42	37%
Total	37	45	32	114	100%

G) PREFERENCIA DE LA MUESTRA POR ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO (PREGUNTA # 9)

	Europa	Norteamérica	Sudamérica	Total	Participación
Discoteca	14	19	14	47	55%
Bar Karaoke	16	13	10	39	45%
Total	30	32	24	86	100%

Fuente: Estudio de Mercado
Elaboración: Los Autores

ANEXO # 2.6
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COMPROBACIÓN DE LA HIPOTESIS PLANTEADA EN EL ESTUDIO DE MERCADO

Prueba: Distribución Muestral de Proporciones

$$S_p = \left(\frac{\pi * (1 - \pi)}{n} \right)^{1/2} \qquad Z = \frac{(p - \pi)}{S_p}$$

Donde:

S_p	Es el Error Estándar de la Distribución Muestral de Proporciones
Z	Es la prueba de hipótesis para la Distribución de Proporciones
Π	Es el valor planteado como hipótesis en la proporción poblacional
n	Es el tamaño de la muestra
p	Es la proporción muestral de las observaciones consideradas como "éxito"

Ho: $\pi >= 45\%$

Regla de decisión: "No rechazar H_0 si Z >= -1.65, de lo contrario rechazar si H_0 < -1.65 "

Cálculos:

p = 46 + 122 = 168 p = 168/384 = 0.4375

$$S_p = \left(\frac{0.45 * (1 - 0.55)}{384} \right)^{1/2} = 0.0253 \qquad Z = \frac{0.4375 - 0.45}{0.0253} = -0.49$$

Regla de decisión: No existe evidencia estadística que permita rechazar la H_0

ANEXO # 2.7
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
FLUJO DEL TURISMO NACIONAL POR PRINCIPALES CIUDADES, REGIONES, TIPO DE VIAJE Y EDAD

Población Urbana Total	**Quito**		**Guayaquil**		**Cuenca**		**Resto Costa**		**Resto Sierra**		**Total Nacional**
	Excursionista	Turista	Excursionista	Turista	Excursionista	Turista	Excursionista	Turista	Excursionista	Turista	
Fin de Semana	995.521	638.695	566.604	582.133	265.208	197.983	683.836	384.798	623.296	439.590	5.377.664
Feriados y Otros	487.903	1.373.654	531.812	1.304.571	88.438	222.200	765.156	792.589	337.998	630.444	6.534.765
Flujo Total	**1.483.424**	**2.012.349**	**1.098.416**	**1.886.704**	**353.646**	**420.183**	**1.448.992**	**1.177.387**	**961.294**	**1.070.034**	**11.912.429**
Población Urbana de 18 en adelante											
Fin de Semana	709.284	455.055	354.519	364.236	168.472	125.768	420.559	236.650	387.229	273.099	3.494.871
Feriados y Otros	166.803	904.032	322.343	790.730	55.504	139.452	464.140	480.780	245.653	458.200	4.027.637
Flujo Total	**876.087**	**1.359.087**	**676.862**	**1.154.966**	**223.976**	**265.220**	**884.699**	**717.430**	**632.882**	**731.299**	**7.522.508**

Fuente: Encuesta de Consumo Turístico Interno de Hogares Residentes. ECOTI

Elaboración: Los Autores

ANEXO # 2.8
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ARRIBOS DEL TURISMO RECEPTOR Y SALIDAS DEL TURISMO EMISOR

	ARRIBOS DEL TURISMO RECEPTOR					SALIDAS DEL TURISMO EMISOR				
Mes	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**Var % (2004/2001)**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**Var % (2004/2001)**
Enero	59.673	61.372	61.688	73.845	23,7	46.402	53.011	53.943	52.454	13,0
Febrero	45.905	48.909	56.922	59.942	30,6	43.320	51.265	60.528	52.158	20,4
Marzo	47.278	55.408	58.492	59.433	25,7	49.053	59.754	69.997	54.852	11,8
Abril	48.967	45.824	56.327	68.891	40,7	45.581	48.396	43.019	60.511	32,8
Mayo	47.192	50.812	55.770	67.721	43,5	46.805	50.774	55.521	50.412	7,7
Junio	57.779	60.273	67.527	60.863	5,3	38.534	49.596	43.383	34.318	-10,9
Julio	69.757	73.978	86.293	78.107	12,0	47.337	50.393	57.274	43.827	-7,4
Agosto	61.628	64.854	72.795	73.042	18,5	55.379	63.855	63.643	54.149	-2,2
Septiembre	46.298	56.013	58.155	57.101	23,3	51.223	59.668	49.210	54.828	7,0
Octubre	48.750	60.235	59.966	63.435	30,1	46.929	51.158	39.876	42.495	-9,4
Noviembre	50.680	47.744	60.589	60.092	18,6	47.754	44.840	39.411	48.126	0,8
Diciembre	56.654	57.540	66.252	70.051	23,6	43.750	43.901	37.301	57.252	30,9
Total	**640.561**	**682.962**	**760.776**	**792.523**	**23,7**	**562.067**	**626.611**	**613.106**	**605.382**	**7,7**

Fuente: Dirección Nacional de Migración 2004

Elaboración: Los Autores

ANEXO # 2.9
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE TURISMO

VARIABLES	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
a) Turismo Receptor										
Turistas (Miles de Personas)	494	529	511	518	627	641	683	761	793	
Ingresos (Millones $)	281	290	291	343	491	517	580	678	743	e/
b) Turismo Emisor										
Turistas (Miles de Personas)	275	321	330	386	520	562	627	613	605	
Egresos (Millones $)	219	227	241	271	405	454	485	622	690	e/
c) Llegada de turistas extranjeros										
Por modo de transporte										
Total (Miles de Personas)	494	529	511	518	627	641	683	761	793	
Aéreo	307	347	340	343	383	422	445	479	497	
Terrestre	176	173	160	169	239	214	230	274	286	
Marítimo	11	9	11	6	5	5	8	8	10	
Por país de origen										
Total (Miles de Personas)	494	529	511	518	627	641	683	761	793	
Europa	105	108	108	107	104	132	121	134	147	
Norteamérica	119	141	128	142	157	181	183	185	193	
Japón	5	4	5	4	4	4	5	5	5	
Centroamérica y Caribe	13	14	14	12	13	20	16	17	18	
Sudamérica	242	252	245	242	333	291	344	403	412	
Resto del Mundo	10	10	11	11	16	13	14	17	18	
d) Establecimientos										
Por categoría										
Total	8204	8456	8792	9156	9768	9870	10293	10770	11305	
Alojamiento	1962	2064	2176	2228	2395	2449	2540	2635	2733	
Comidas y Bebidas	5630	5714	5880	6156	6303	6102	6185	6269	6354	
Agencias de Viaje	612	678	736	772	1070	1319	1568	1866	2218	
Por capacidad										
Alojamiento										
Número de habitaciones	40476	42727	44706	45621	48573	48310	49573	50868	52197	
Número de plazas/cama	83393	89255	93361	95190	103856	105453	109281	113247	117357	
Comidas y bebidas										
Número de mesas	56819	59172	61198	65321	68593	66676	68367	70101	71879	
Número de plazas/sillas	227375	237473	245388	261756	268620	266564	273095	279786	286641	

Fuente: Banco Central del Ecuador - Cuentas Satélites de Turismo
Ministerio de Turismo del Ecuador / Comunidad Andina de Naciones -CAN-
e/ Cifras estimadas para el 2004
Elaboración: Los Autores

ANEXO # 2.10
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PRINCIPALES ESTABLECIMIENTOS QUE OFRECEN HOSPEDAJE EN LA RUTA DEL SOL 1/

Nombre	Categoría	Suites	Habitaciones	Cabañas	Servicio Extra	Cantón	Teléfono	Website	E-mail
Albita	Hotel	nd	12	nd	nd	Salinas	2-773-211	nd	nd
Aragosta	Hotel	nd	30	nd	S. Confer.	Salinas	2-778-720	nd	tfalquez@hotmail.com
Barceló Colon Miramar	Hotel	33	57	nd	S. Confer.	Salinas	2-771-610	nd	colonmiramar@barcelo.com
Casino Calypsso	Hotel	32	16	nd	S. Confer.	Salinas	2-772-435	www.hotelcalypsso.com.ec	calypsso@gye.satnet.net
Cocos	Hostería	nd	15	nd	S. Confer.	Salinas	2-774-349	nd	otonarboleda@yahoo.com
Da Vinci	Hotel	nd	18	nd	S. Confer.	Salinas	2-779-376	nd	nd
Del Mar	Hostería	nd	38	nd	S. Confer.	Salinas	2-948-077	nd	organisa@impsat.net.ec
Don Mincho	Hostería	nd	60	nd	S. Confer.	Salinas	2-775-034	nd	nd
El Carruaje	Hotel	nd	14	nd	nd	Salinas	2-774-282	nd	elcarruajehotel@hotmail.com
El Faro	Hostería	nd	8	nd	nd	Salinas	2-778-150	nd	nd
Fiesta	Hotel	nd	30	nd	nd	Salinas	2-778-424	nd	chinitomanuel@yahoo.com
Florida	Hotel	nd	14	nd	S. Confer.	Salinas	2-772-780	nd	nd
Francisco I	Hostería	nd	11	nd	nd	Salinas	2-773-544	nd	hotelfrancisco1@yahoo.com
Francisco II	Hostería	nd	24	nd	nd	Salinas	2-773-471	nd	hotelfrancisco2@yahoo.com
La Mar	Hostería	nd	10	nd	nd	Salinas	2-777-244	nd	nd
Las Conchas	Hotel	nd	208	nd	S. Confer.	Salinas	2-779-792	nd	nd
Las Palmeras	Hostería	nd	7	nd	nd	Salinas	2-770-031	nd	nd
Las Rocas	Hostería	nd	12	nd	nd	Salinas	2-771-096	nd	nd
Los Gemelos	Hotel	nd	24	nd	S. Confer.	Salinas	2-778-843	nd	losgemelossalinashotel@yahoo.com
Mediterráneo	Hotel	nd	33	nd	S. Confer.	Salinas	2-771-778	nd	hmediter@hotmail.com
Mi Rancho	Hotel	nd	12	nd	nd	Salinas	2-778-422	nd	pauloemacias@hotmail.com
Naval	Hotel	nd	12	nd	nd	Salinas	2-773-204	nd	nd
Oasis	Hotel	nd	41	nd	nd	Salinas	nd	nd	hoteloasis2002@yahoo.com
Oro del Mar	Hotel	nd	10	nd	nd	Salinas	2-771-389	nd	nd
Oro del Mar II	Hotel	nd	10	nd	nd	Salinas	2-771-389	nd	nd
Palacio del Mar	Hostería	nd	19	nd	S. Confer.	Salinas	2-774-144	nd	nd
Puerto Aguaje	Hotel	nd	15	nd	nd	Salinas	2-778-084	nd	hosteriaaguaje@hotmail.com
Punta Carnero	Hotel	nd	38	nd	S. Confer.	Salinas	2-948-477	www.thefashionplace.com	cc@thefashionplace.com

Rachel Residencial	Hostería	nd	14	nd	nd	Salinas	2-772-501	nd	nd
Reposo del Guerrero	Hotel	10	10	nd	S. Confer.	Salinas	2-776-134	nd	reposog@hotmail.com
Salinas	Hotel	nd	45	nd	nd	Salinas	2-772-993	nd	hotelsalinas@porta.net
Salinas Costa Azul	Hotel	nd	25	nd	S. Confer.	Salinas	2-774-269	nd	hotelsalinas@porta.net
Salinas Suites	Hotel	nd	65	nd	S. Confer.	Salinas	2-772-759	nd	hotelsalinas@porta.net
Suites Costa de Oro	Hotel	13	12	nd	nd	Salinas	2-777-545	nd	dcaballero@porta.net
Sun Beach	Hotel	nd	15	nd	nd	Salinas	2-930-193	www.hotelsunbeachsalinas.com	granizon@hotelsunbeachsalinas.com
Travel Suites Salinas	Hotel	nd	10	nd	S. Confer.	Salinas	2-772-856	nd	maguerra@telconet.net
Tropical Inn	Hotel	nd	17	nd	S. Confer.	Salinas	nd	nd	nd
Yulee	Hotel	nd	25	nd	S. Confer.	Salinas	2-772-028	nd	hotelyulee@hotmail.com
Collins Carrera	Hostería	nd	11	nd	nd	La Libertad	2-784-241	nd	nd
Costa Brava	Hostería	nd	12	nd	nd	La Libertad	2-785-860	nd	nd
Costa de oro	Hostería	nd	13	nd	nd	La Libertad	2-774-994	nd	nd
El Dorado	Hostería	nd	10	nd	nd	La Libertad	2-785-842	nd	nd
El Sol	Hostería	nd	14	nd	nd	La Libertad	nd	nd	nd
Melvita	Hotel	nd	34	nd	nd	La Libertad	2-785-241	nd	nd
Molina	Hostería	3	11	nd	S. Confer.	La Libertad	2-940-381	nd	rimolina@telconet.net
Palatino	Hotel	nd	30	nd	S. Confer.	La Libertad	2-786-770	nd	hotelartepalatino@hotmail.com
Portofino	Hotel	nd	15	nd	nd	La Libertad	2-785-473	nd	nd
Seven Seas	Hostería	nd	16	nd	nd	La Libertad	2-786-483	nd	nd
Susanita	Hostería	nd	9	nd	nd	La Libertad	2-782-578	nd	nd
Temporada	Hostería	nd	12	nd	nd	La Libertad	2-785-057	nd	nd
Turis Palm	Hostería	nd	27	nd	nd	La Libertad	nd	nd	nd
Valdivia	Hotel	nd	20	nd	S. Confer.	La Libertad	2-775-144	nd	hotelvaldivia@hotmail.com
Viña del Mar	Hotel	nd	18	nd	nd	La Libertad	2-785-979	nd	nd
American Inn	Hotel	nd	15	nd	nd	Santa Elena	2-941-714	nd	nd
Apetahi Bungalows	Hostería	nd	10	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Ballenita Inn	Hotel	nd	27	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-953-185	nd	nd
Balsa y Totora	Hotel	nd	15	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	claudiogonzalez1@hotmail.com
Casa Blanca	Hostería	nd	24	nd	nd	Santa Elena	2-901-340	www.lacasablancahostal.com	lacasblanca@hotmail.com
Costamar	Hotel	4	22	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-918-252	nd	costamarrresort@yahoo.com
Cumbres de Ayangue	Hotel	nd	22	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-916-040	nd	ayanguesol@hotmail.com
De Ricky	Hostería	nd	10	nd	nd	Santa Elena	2-901-363	nd	loboricky@hotmail.com
Del Amigo	Hostería	nd	8	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd

El Cisne	Hostería	nd	14	nd	nd	Santa Elena	2-940-038	nd	reyesmni@ecua.net.ec
El Descanso	Hostería	nd	12	nd	nd	Santa Elena	2-535-102	nd	nd
El Palacio de los Sumpas	Hotel	nd	11	nd	nd	Santa Elena	2-940-578	nd	sumpa2001@yahoo.com
El Puente	Hostería	nd	13	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
El Velero	Hostería	nd	13	nd	nd	Santa Elena	nd	www.montanitabeach.com	abad721@comcast.net
Farallón Dillon	Hostería	nd	nd	nd	Museo	Santa Elena	2-953-640	www.farallondillon.com.ec	ddillon@gu.pro.ec
Florida	Hotel	nd	15	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-785-200	nd	nd
Kaia	Hostería	nd	7	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	kaiaecuador@yahoo.com
Kamala	Hostería	nd	9	nd	nd	Santa Elena	nd	www.kamalahosteria.com	kamalahosteria@hotmail.com
La Casa de Marú	Hostería	nd	12	nd	nd	Santa Elena	2-780-760	nd	nd
La casa del árbol	Hostería	nd	8	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-680-205	nd	amanda@gye.satnet.net
La Casa del Sol	Hostería	nd	10	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-901-302	www.casasol.com	casasol@ecua.net.ec
La Cueva de Freddy	Hotel	nd	8	nd	nd	Santa Elena	2-901-247	nd	nd
Las Olas	Hostería	nd	16	nd	nd	Santa Elena	2-610-455	nd	hosteriaolastravel@hotmail.com
Los 5 Hermanos	Hostería	nd	14	nd	nd	Santa Elena	2-916-029	nd	nd
Lumaga	Hostería	nd	8	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Manglaranto	Hotel	nd	20	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-901-369	nd	hotel_manglaralto@espol.edu.ec
Manglaranto Sunset	Hostería	nd	15	nd	nd	Santa Elena	2-901-405	nd	manglaralto_beach@yahoo.com
Maunaloa	Hostería	nd	10	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Montañita	Hotel	nd	36	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-901-296	nd	hmontani@telconet.net
N & J	Hostería	nd	12	nd	nd	Santa Elena	2-780-174	nd	j27261@yahoo.com
Oloncito	Hostería	nd	11	nd	nd	Santa Elena	2-780-194	nd	nd
Pangora	Hostería	nd	7	nd	Deporte Acuático	Santa Elena	2-916-126	nd	galatravel@interactive.net.ec
Papaya	Hostería	nd	7	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Punta Centinela	Resort	30	48	nd	S. Confer. y Pisc.	Santa Elena	2-918-550	nd	elite@interactive.net.ec
Río Olón	Hostería	nd	9	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Samai Center	Hostería	nd	10	nd	nd	Santa Elena	2-780-167	www.sacred-journey.com	shaman@sacred-journey.com
Sol y Mar	Hostería	nd	12	nd	nd	Santa Elena	2-916-014	nd	nd
Surfing Inn	Hostería	nd	7	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Tagua Lodge	Hostería	nd	17	nd	nd	Santa Elena	2-901-133	www.tagualodge.net	azul@acua.net.ec
Tres Palmas	Hostería	nd	12	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Viejamar	Hostería	nd	6	nd	nd	Santa Elena	2-901-307	nd	rodrigo11alonso@hotmail.com
Villacreces	Hotel	nd	25	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-372-690	nd	don_villa_hotel@hotmail.com
Acapulco	Hostería	nd	30	nd	nd	Puerto López	2-300-207	nd	nd

Alejandra	Hostería	nd	10	nd	nd	Puerto López	2-924-008	nd	nd
Almare	Hotel	nd	11	nd	S. Confer.	Puerto López	2-780-612	www.hotelalmare.com	almare@yahoo.com
Buenos Aires	Hotel	nd	56	nd	nd	Puerto López	2-300-113	nd	nd
Fragata	Hostería	nd	20	nd	nd	Puerto López	2-300-156	nd	nd
Isla de la Plata	Hostería	nd	16	nd	nd	Puerto López	2-300-114	nd	nd
Los Islotes	Hostería	nd	8	nd	nd	Puerto López	2-300-108	nd	nd
Luz de Luna	Hostería	nd	41	nd	nd	Puerto López	2-616-031	nd	nd
Monte Líbano	Hostería	nd	20	nd	nd	Puerto López	2-300-121	nd	nd
Piedra del Mar	Hostería	nd	17	nd	nd	Puerto López	nd	nd	info@ecuadoramazing.com
Plaza Real	Hostería	nd	7	nd	nd	Puerto López	2-300-172	nd	teteizur@hotmail.com
Rio Chico	Hostería	nd	9	nd	nd	Puerto López	2-300-200	nd	nd
Tuzco	Hostería	nd	18	nd	nd	Puerto López	2-671-667	www.puertolopez.com	jgsalazar@hotmail.com
Villa Colombia	Hostería	nd	29	nd	nd	Puerto López	2-300-105	nd	nd

Fuente: Cámara de Turismo de Santa Elena y Puerto López

Elaboración: Los Autores

1/ Información a Junio del 2005

nd : No disponible

ANEXO # 2.11
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PRINCIPALES ESTABLECIMIENTOS QUE OFRECEN HOSPEDAJE CON CARACTERÍSTICA ECOLÓGICA EN LA RUTA DEL SOL 1/

Nombre	Categoría	Suites	Habitaciones	Cabañas	Servicio Extra	Cantón	Teléfono	Website	E-mail
Arena Guadua	Hostería	nd	nd	5	nd	Santa Elena	2-901-285	www.arenaguadua.com	mtuve@lycos.com
Baja Montañita	Hostería	2	18	15	S. Confer.	Santa Elena	2-901-227	nd	nd
Cuna Luna	Hostería	nd	12	nd	nd	Santa Elena	2-780-749	nd	jessel@interactive.net.ec
De Vito	Hostería	nd	nd	7	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
El Retiro	Hostería	nd	5	nd	nd	Santa Elena	nd	www.elretiro.com	nd
Funky Money	Hostería	nd	12	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
La Tabla	Hostería	nd	8	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Montañita Garden	Hostería	nd	nd	6	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Nativa Bambú	Hostería	nd	nd	7	nd	Santa Elena	2-901-293	www.nativabambu.com	nativabambu@yahoo.es
Pacalolo	Hostería	nd	nd	6	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Paradero	Hostería	nd	nd	7	nd	Santa Elena	2-779-091	nd	nd
Paradise South	Hostería	nd	18	nd	S. Confer.	Santa Elena	2-901-185	www.paradisesouthec.com	paradise_south@hotmail.com
Rincón del Surf	Hostería	nd	15	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Tierra Prometida	Hostería	nd	14	nd	nd	Santa Elena	nd	nd	hoteltierraprometida@hotmail.com
Tsunami	Hostería	nd	nd	8	nd	Santa Elena	nd	nd	nd
Valdivia Ecolodge	Hostería	3	nd	8	S. Confer. y Pisc.	Santa Elena	2-916-128	www.valdiviaecolodge.com	valdiviaecolodge@hotmail.com
Alandaluz	Hostería	4	nd	28	S. Confer, Pisc.	Puerto López	2-780-686	www.alandaluz.com	info@alandaluzhosteria.com
Atamari	Resort	15	20	nd	S. Confer, Pisc, Spa	Puerto López	2-780-430	www.hosteriaatamari.com	atamari@accessinter.net
Cayo Mar	Hostería	nd	12	6	nd	Puerto López	2-930-831	nd	nd
La Barquita	Hostería	nd	14	nd	S. Confer.	Puerto López	2-780-051	www.labarquita-ec.com	infolabarquita@labarquita.com.ec
La Iguana	Hostería	nd	nd	7	nd	Puerto López	2-780-605	nd	johnnyfamilia@hotmail.com
La Terraza	Hostería	nd	6	nd	nd	Puerto López	2-300-235	nd	nd
La Tortuga	Hostería	nd	9	4	S. Confer.	Puerto López	2-780-613	www.latortuga.com.ec	tortuga@porta.net
Los Frailes	Hostería	nd	nd	6	nd	Puerto López	2-300-365	nd	frailes@gye.satnet.net
Machalilla	Hostería	nd	28	nd	S. Confer.	Puerto López	2-300-155	nd	hotelmachalilla4@hotmail.com
Mandala	Hostería	nd	15	nd	S. Confer.	Puerto López	2-300-181	nd	nd
Mantaraya Lodge	Hostería	nd	15	nd	S. Confer.	Puerto López	2-783-796	www.advantagecuador.com	advantagetravel@andinanet.net
Pacífico	Hostería	7	25	2	S. Confer.	Puerto López	2-621-516	nd	hpacifico@ecua.net.ec

Piqueros Patas Azules	Hostería	5	24	nd	S. Confer.	Puerto López	2-780-279	nd	piqueros_inn_ballenas@hotmail.com
Puerto Cayo	Hostería	nd	nd	5	nd	Puerto López	2-301-772	nd	nd
Samay	Hostería	nd	nd	4	S. Confer. y Jacuzzi	Puerto López	nd	nd	nd
Torresmolinos	Hostería	nd	nd	5	nd	Puerto López	2-620-524	nd	nd
Tsafiki Cabins	Hostería	nd	nd	8	nd	Puerto López	2-780-556		tsafikicabin@on.net.ec

Fuente: Cámara de Turismo de Santa Elena y Puerto López

Elaboración: Los Autores

1/ Información a Junio del 2005

nd : No disponible

Alejandra	Hostería	nd	10	nd	nd	Puerto López	2-924-008	nd	nd
Almare	Hotel	nd	11	nd	S. Confer.	Puerto López	2-780-612	www.hotelalmare.com	almare@yahoo.com
Buenos Aires	Hotel	nd	56	nd	nd	Puerto López	2-300-113	nd	nd
Fragata	Hostería	nd	20	nd	nd	Puerto López	2-300-156	nd	nd
Isla de la Plata	Hostería	nd	16	nd	nd	Puerto López	2-300-114	nd	nd
Los Islotes	Hostería	nd	8	nd	nd	Puerto López	2-300-108	nd	nd
Luz de Luna	Hostería	nd	41	nd	nd	Puerto López	2-616-031	nd	nd
Monte Líbano	Hostería	nd	20	nd	nd	Puerto López	2-300-121	nd	nd
Piedra del Mar	Hostería	nd	17	nd	nd	Puerto López	nd	nd	info@ecuadoramazing.com
Plaza Real	Hostería	nd	7	nd	nd	Puerto López	2-300-172	nd	teteizur@hotmail.com
Rio Chico	Hostería	nd	9	nd	nd	Puerto López	2-300-200	nd	nd
Tuzco	Hostería	nd	18	nd	nd	Puerto López	2-671-667	www.puertolopez.com	jgsalazar@hotmail.com
Villa Colombia	Hostería	nd	29	nd	nd	Puerto López	2-300-105	nd	nd

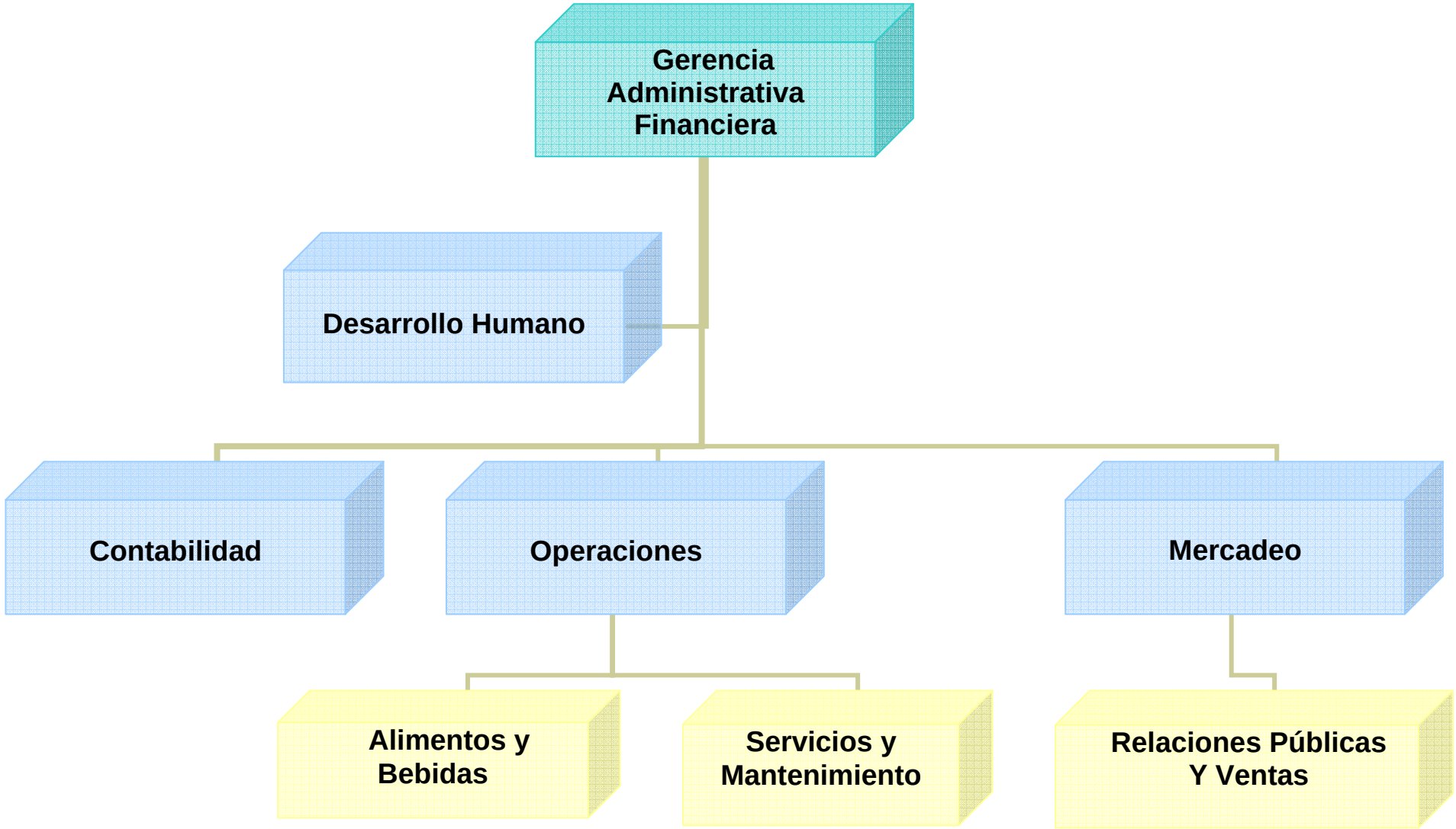
Fuente: Cámara de Turismo de Santa Elena y Puerto López

Elaboración: Los Autores

1/ Información a Junio del 2005

nd : No disponible

ANEXO # 3.1
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL PROYECTO



ANEXO # 3.3
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA POTENCIAL DEL TURISMO EXTRANJERO

Procedencia	Turistas 1/	Visitan la Costa con fines de recreación 2/	Edad Objetivo 3/	Utilizan los Servicios de Hotelería 4/	Permanecen dos o más días 5/	Demanda Potencial 6/	Demanda Disponible 7/
Europa	147.326	92.079	81.213	76.422	76.422	76.422	76.422
Norteamérica	193.054	120.659	114.264	90.154	90.154	85.376	85.376
Sudamérica	412.197	257.623	239.332	205.107	205.107	161.214	103.661
Total	**752.577**	**470.361**	**434.809**	**371.683**	**371.683**	**323.012**	**265.459**

Fuente: Una Interpretación Mesoeconómica del Turismo en Ecuador 2005, BCE / Dirección Nacional de Migración / Estudio de Mercado

Elaboración: Los Autores

1/ Sólo se consideraron turistas que arrivaron de estas áreas geográficas por ser las representativas de acuerdo a las Cuentas Satélites del turismo del 2004

2/ Porcentaje global de turistas que visitan la costa con fines de recreación y espacimiento, según estudio del Sector Turístico realizado por el Banco Central

3/ Porcentaje de turistas entre los 18 y los 48 años de edad que visitan la Ruta del Sol, según estudio de mercado

4/ Porcentaje de turistas que se hospeda en hoteles, hostales o cabañas durante su viaje, según estudio de mercado

5/ Porcentaje de turistas que permanece dos o más días hospedado, según estudio de mercado

6/ Porcentaje de turistas que sí desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

7/ Porcentaje de turistas que desea hospedarse y que posee ingresos superiores a los $ 3000 dólares, según estudio de mercado

ANEXO # 3.4
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CÁLCULO DE LA CAPACIDAD INSTALADA Y UTILIZADA DEL PROYECTO

Capacidad Instalada 1/

Categoría	Habitaciones/ noche	Plazas-Camas/noche	Habitaciones/ año	Plazas-Camas/año
Habitaciones Simples	2	2	728	728
Habitaciones Dobles	14	28	5.096	10.192
Habitaciones Triples	8	24	2.912	8.736
Cabañas Familiares	2	8	728	2.912
Total Capacidad Instalada	**26**	**62**	**9.464**	**22.568**

Capacidad Utilizada 2/

Año	Habitaciones Simples	Habitaciones Dobles	Habitaciones Triples	Cabañas Familiares	Total de Habitaciones	Total Capacidad Utilizada
Primero	157	2.444	2.341	501	**5.444**	**57,5%**
Segundo	161	2.541	2.443	514	**5.659**	**59,7%**
Tercero	165	2.642	2.550	528	**5.884**	**62,2%**
Cuarto	169	2.748	2.661	541	**6.119**	**64,7%**
Quinto	173	2.858	2.778	555	**6.365**	**67,2%**
Sexto	177	2.973	2.901	570	**6.621**	**69,9%**
Septimo	181	4.580	1.544	584	**6.890**	**72,8%**
Octavo	185	4.785	1.600	600	**7.170**	**75,8%**
Noveno	190	5.000	1.658	615	**7.464**	**78,9%**
Decimo	194	4.358	2.587	631	**7.770**	**82,1%**

Fuente: Estudio Técnico del Proyecto / Proyecciones de la Demanda

1/ En base al número de habitaciones que se edificarán

2/ En base al número de habitaciones que se proyecta vender anualmente mediante reservaciones y paquetes turísticos

ANEXO # 3.5
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
GUÍAS ESPECIALIZADOS DISPONIBLES EN LA RUTA DEL SOL

NOMBRE	ESPECIALIZACIÓN	LOCALIDAD	E-MAIL
Alex (Ruso)	Español / Inglés / Ruso / Museo Salinas Siglo XXI	Salinas 099-038037	
Ángel Bazán Freire	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Ballenas / Salvavidas / Surf	Salinas, 2772740 / 094-840482	
Ben Haase	Español / Inglés / Holandés / Francés / Alemán / Ruta del sol / Chocolatera / Ballenas / Aves	Salinas, 2778329 / 2777335, Museo de ballenas	bhaase@ecua.net.ec
Carla Pareja	Español / Inglés / Tecnóloga en turismo	La Libertad, 2776362 / 2776451 / 098-733265	sol_de_salinas@hotmail.com
Carla Ricaurte	Español / Ingles / Ruta del Sol / Chocolatera / Arqueología / Tiene licencia / Ms en Turismo	La Libertad, 2782016/ 2530575 / 099 745238	casaleon@espoltel.net
Carlos Pozo	Español / Ruta del Sol / Chocolatera / ref. Administrador de Hospederías Comunitarias	Olón, 2780184 / 097-391689	
Carlos Yagual	Español/ Ruta del sol / Chocolatera / Ballenas / Salvavidas	Salinas, 2776194 / 099-635548	
Daniel Guevara	Español / Inglés	La Libertad, 2784567	fisico18@hotmal.com
Dante Quiñónez	Español / Ruta del sol / Opera deportes náuticos con su padre	Salinas, 097-957293/ 2773926	
Douglas Dillon	Español / Inglés / Ruta del Sol / Chocolatera / Operaciones Terrestres / Tcnlg. Pesca	Ballenita, 2953643 / 2953640 / 2953611 / 099-770224	ddillon@ecua.net.ec
Edgar Benavides	Español / Chocolatera / Ruta del Sol / Transporte propio / Tiene licencia	La Libertad, 2785-844 / 099-483787	
Elías Doumet	Museo Salinas Siglo XXI	Salinas 2778663 / 2773664 094-700936	Licencia / Salvavidas
Elsa Villegas	Español / Ruta del sol / Chocolatera	Santa Elena, 2942004 / 094-416523	
Elsy Gómez	Tours en caballo	Salinas, 2777815	
Fernando Félix	Español / Inglés / Ruta del Sol / Chocolatera / Ballenas / Tiene licencia / Ing. Químico	Salinas, 2384560 noche / 2221202 día / 099-619257	fefelix90@hotmail.com
Fernando Rodríguez	Español / Inglés intermedio / Tiene Licencia / Guía Nacional	Salinas, 097-061713	jfernando_cf@hotmail.com
Giancarlo Toti	Español / Inglés / Ruta del sol / Tiene licencia / Buzo	Salinas, 099-093834	g_toti@hotmail.com
Gonzalo Menoscal	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Guía Nacional / Tiene licencia	Santa Elena, 2941507 / 097-529988	luis_menoscal@hotmail.com
Jack Zambrano	Español / Inglés / Italiano / Ruta del Sol / Salvavidas / Animador / Operaciones marinas	Salinas, 2771753 / 097-832634	jjackzambrano67@hotmail.com
Janet Cascante	Español / Arqueología / Ref. Museo Amantes de Sumpa	Santa Elena, 2940826 / 097851420	jcascantev@yahoo.es
Jessica Falconí	Español / Inglés / Ruta del sol / Chocolatera / Ballenas / Tiene licencia / Buzo / Bióloga	Salinas, 2770269 / 099-619257	jessicafalconi@hotmail.com
Jorge Machuca	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Tiene licencia / Tcnlg. Turismo	Santa Elena, 2942352 / 099424768	j_machuca@hotmail.com
Juan Pablo López	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Salvavidas	Ballenita, 096-032283	jumpatelo@hotmail.com
Julián López	Español / Inglés intermedio / Ruta del sol / Chocolatera / Tiene licencia	Ballenita, 099-901977	guiatleta@hotmail.com
Lara (Rusa)	Museo Salinas Siglo XXI	Salinas 099-804624	
Leonardo Proaño	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Tiene licencia	La Libertad, 2782226 / 094-563454	
Loly Barrionuevo	Español / Inglés / Portugués / Ruta del sol / Tcnlg. Turismo	Salinas, 2770410 / 2770411 / 098-410659	lolitabay@hotmail.com
Lucia Soriano	Español / Ruta del Sol / Chocolatera / Tec. en Turismo	La Libertad, 094-646494	
Luis Panchana	Español / Inglés intermedio / Ruta del Sol / Chocolatera / Ballenas / Salvavidas	Salinas, 099-264239	luis_salvavidas@hotmail.com
Maria Reyes	Español / Ruta del Sol / Chocolatera / Tec en turismo	La Libertad, 094-003442	
Maritza González	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Operadora maritima y terrestre	Salinas, 277-0204 / 2771628 / 094-099336	
Marjorie Barrezueta	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Tiene licencia / Operadora de Mar y de Tierra	Salinas, 2770095 / 097-544444	costatour_sa@hotmail.com
Miguel Cabezas	Español / Ballenas / Salvavidas / Ruta del Sol / Chocolatera	Salinas, 2774317 / 099-306051	

Paco Hernández	Español / Inglés / Tiene Licencia / Aves	Salinas, 2772341	ospreywatch@hotmail.com
Paquita Jara	Tours en caballo	Manglaralto, 2901114	
Ramón Figueroa	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Transporte propio / Tiene licencia profesional	Salinas, 094-583773	lalomegasnake@hotmail.com
Ramón Roca	Español / Inglés / Tiene licencia	Guayaquil, 2332333 / 099-321210	rocatour@hotmail.com
Rommie Duplaá	Español / Transporte propio / Chocolatera / Tiene licencia	Salinas, 2771753 / 097-195028	
Rosanna Mendieta	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Tiene Licencia / Ing. Acuicultura	Ballenita, 2953633 / 099-762683	rosmendieta@hotmail.com
Santiago Torres	Español / Inglés intermedio / Ruta del Sol / Chocolatera / Aves / Ballenas / Biólogo	Salinas, 2779784 / 097-546929	peninsula_explorer@yahoo.com
Sergio Solís	Español / Ballenas / Tiene licencia / Biólogo	Salinas, 2775677 / 099-292422 / 094-216973	blgossolis@yahoo.com
Susana Peña	Español / Ingles / Frances / Ruta del Sol / Chocolatera / Carro propio / Acuacultura	Salinas, 2774983/ 097965957	susyps@hotmail.com
Verónica Giler	Español / Ruta del sol / Chocolatera	Santa Elena, 097-135574 / 097-890382	gilver_2345@hotmail.com
Wellington Reyes	Español / Ruta del sol / Chocolatera / Ballenas / Operadora marítima y terrestre	La Libertad, 2783253 / 2771908 / 099-350791	

Definiciones:

Aves: Maneja grupos para observación de aves

Ballenas: Capacitado y acreditado para la observación de Mamíferos marinos, con curso OMI

Chocolatera: Acreditado para ingreso a la punta de Santa Elena, zona militar

Ruta del Sol: Familiarizado con todos los puntos de interés, desde Salinas hasta Parque N. Machalilla y Guayaquil, acreditado por Municipio de Sta. Elena

Salvavidas: Acreditado y capacitado por parte de Capitanía de Puerto

Actualizado a diciembre del 2005

Fuente: Cámara de Turismo de Santa Elena

Elaboración: Los Autores

ANEXO # 3.6
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL TURISTA QUE VISITA LA RUTA DEL SOL 1/

Turista	Origen	Interés	Estadía	Zona preferida de Visita	Otros Aspectos
Veraneante	Guayaquil	Descanso, sol, diversión y algo de deporte	De una a dos noches y durante los meses de Enero a Abril permanecen por periodos largos	Permanece básicamente en la parte sur de la ruta como Salinas y Pta. Blanca; los grupos mas jóvenes avanzan hasta Montañita.	
Nacional	Quito, Cuenca y otras ciudadades del Ecuador	Descanso, sol, diversión, exploración, aventura, cultura local y compras	De tres días hasta el mes en el periodo de Julio a Septiembre	Se distribuyen a lo largo de la ruta pero gran parte prefiere Salinas , mientras que otro segmento en busca de un ambiente más deportivo como el surfing prefiere la parte central como Montañita	
Europeo	Ciudades de Europa en general	Descanso, sol, diversión, exploración, aventura, mucho interés por la cultura local, no busca tanta comodidad	Sobrepasan los tres días	Se distribuye a lo largo de la ruta, prefiriendo la zona central y norte como Montañita y Parque Machalilla	No suele dar tanta propina
Norteamericano	Ciudades de USA y Canadá	Descanso, sol, diversión, exploración, aventura, mucho interés por la cultura local y busca comodidad	Sobrepasan los tres días	Se distribuyen a lo largo de la ruta sin mayor preferencia	Acostumbra dar más propina
Sudamericano	Ciudades de america del sur	Descanso, sol, diversión, algo de exploración, algo de deporte y poco interés por la cultura local	Tres o más días	Se distribuyen a lo largo de la ruta, las familias prefiere Salinas mientras que otro segmento más joven en busca de un ambiente más bohemio y de deporte como el surfing, prefiere la parte central como Montañita y Puerto López	

Empresario	Ciudades de todas partes	Descanso y sol	Un día	Llega a un complejo en la parte sur de la ruta y permanece en el, ya que el tiempo no le permite muchas actividades	
Especializado	Europa, EE.UU y ciudades del exterior en general	Arqueología, antropología, aves, mamíferos y naturaleza en general	De tres días hasta el mes, en ocasiones	Se dedica de lleno al estudio en su campo de interés, tomando periodos cortos para explorar otras zonas de la ruta; prefiere básicamente el centro y el norte de la ruta como Montañita y Puerto López	
Popular	Provincia del Guayas en general	Descanso, sol y diversión	Un día	Se distribuye a lo largo de la ruta, pero demenda más la parte sur como playas y salinas	No ocupa los bienes y servicios que ofrecen los balnearios, implica muchos problemas de higiene por la cantidad de comida preparadas en los buses, además de inseguridad por la presencia de pandillas
Ecuatoriano Migrante	Ecuatorianos que visitan el país luego de permanecer algun tiempo en el exterior	Curiosidad por recorrer las playas de la Ruta del Sol para ver los cambios	Entre dos y tres días	Se distribuye a lo largo de la ruta pero prefiere Salinas	Son muy exigentes con los bienes y servicios que reciben, todo lo comparan con el país donde ahora viven, les gusta regatear al pagar

Fuente: Cámara de Turismo de Santa Elena, Tcnlg. Douglas Dillon

Elaboración: Loa Autores

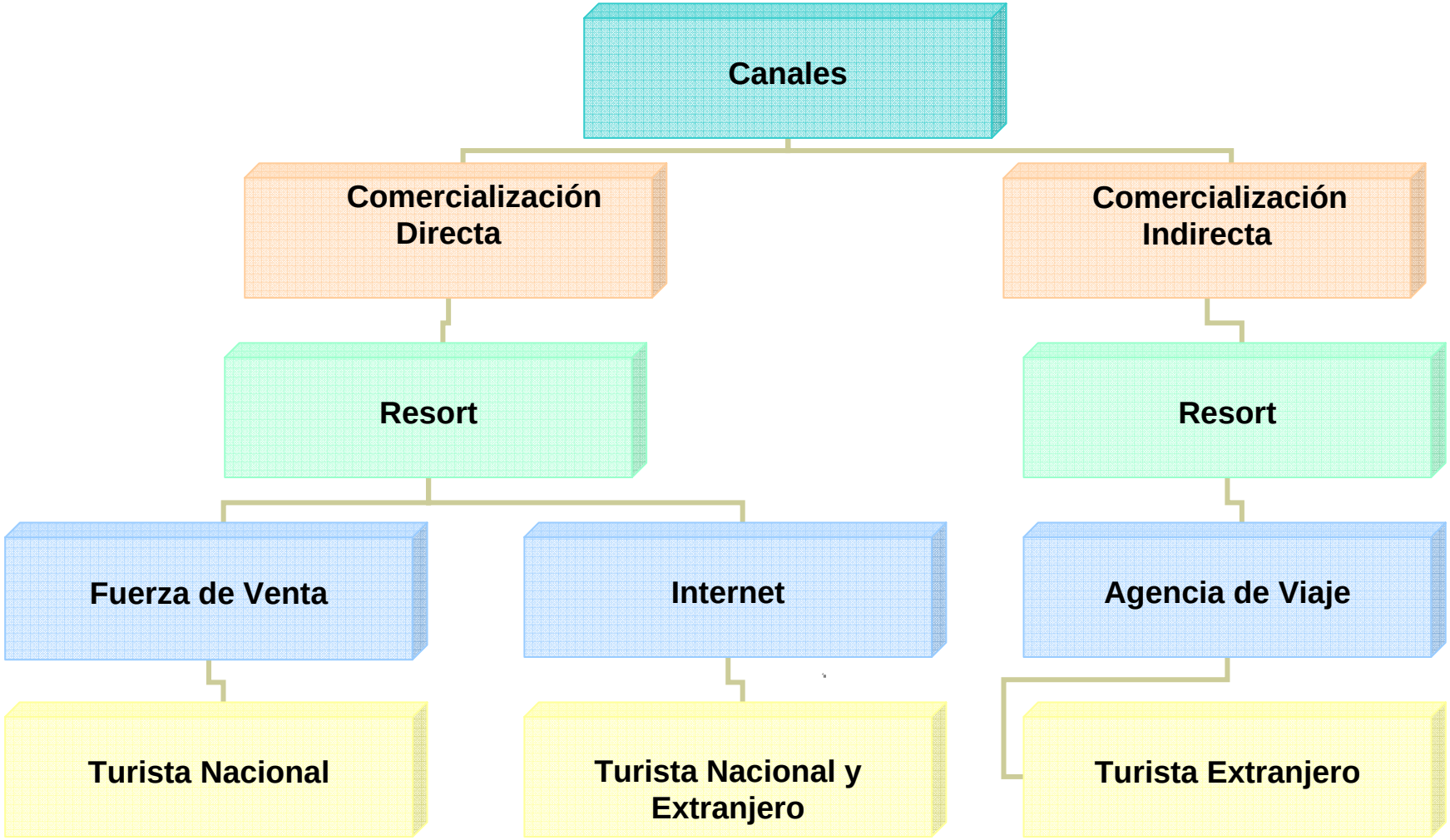
1/ Si bien en toda cultura se da todo tipo de tendencia, también es cierto que la mayoría es la que marca la tendencia, lo que normalmente se denomina estereotipo, con esto dicho, dejamos sentado nuestro respeto a la individualidad.

ANEXO # 3.7
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PAQUETES ECOTURÍSTICOS OFRECIDOS A LOS TURISTAS

PAQUETE ADVENTURER	PAQUETE EXPLORER	PAQUETE DISCOVERY
Primer Día	**Primer Día**	**Primer Día**
Recorrido por las Instalaciones del Resort	**Recorrido por las Instalaciones del Resort**	**Recorrido por las Instalaciones del Resort**
* Hospedaje en la ecocabañas	* Hospedaje en la ecocabañas	* Hospedaje en la ecocabañas
* Paseo por senderos, jardines y viveros del resort	* Paseo por senderos, jardines y viveros del resort	* Paseo por senderos, jardines y viveros del resort
* Almuerzo bufete marinero	* Almuerzo bufete marinero	* Almuerzo bufete marinero
* Actividades de relax: sauna-spa, piscina o hamacas	* Actividades de relax: sauna-spa, piscina o hamacas	* Actividades de relax: sauna-spa, piscina o hamacas
* Actividades de entretenimiento en la playa y juegos acuáticos	* Actividades de entretenimiento en la playa y juegos acuáticos	* Actividades de entretenimiento en la playa y juegos acuáticos
* Cena de integración amenizada por grupos folklóricos	* Cena de integración amenizada por grupos folklóricos	* Cena de integración amenizada por grupos folklóricos
Segundo Día	**Segundo Día**	**Segundo Día**
Isla de La Plata, Avistamiento de Ballenas y Delfines	**Isla de La Plata, Avistamiento de Ballenas y Delfines**	**Isla de La Plata, Avistamiento de Ballenas y Delfines**
* Desayuno marinero	* Desayuno marinero	* Desayuno marinero
* Visita al Parque Nacional Machalilla, playa Los Frailes	* Visita al Parque Nacional Machalilla, playa Los Frailes	* Visita al Parque Nacional Machalilla, playa Los Frailes
* Isla de La Plata, observación de ballenas, delfines y aves de la zona	* Isla de La Plata, observación de ballenas, delfines y aves de la zona	* Isla de La Plata, observación de ballenas, delfines y aves de la zona
* Actividades varias como picnic, caminatas alrededor de la isla, snorkeling y buceo	* Actividades varias como picnic, caminatas alrededor de la isla, snorkeling y buceo	* Actividades varias como picnic, caminatas alrededor de la isla, snorkeling y buceo
* Regreso a las instalaciones del resort	* Regreso a las instalaciones del resort	* Regreso a las instalaciones del resort
* Cena	* Cena	* Cena
	Tercer Día	**Tercer Día**
	Cordillera Chongón Colonche, Recorrido Ecoturístico	**Cordillera Chongón Colonche, Recorrido Ecoturístico**
	* Desayuno costeño	* Desayuno costeño
	* Caminata por senderos de la cordillera hasta las Cascadas de Alex	* Caminata por senderos de la cordillera hasta las Cascadas de Alex
	* Paseo en la comunidad Dos Mangas	* Paseo en la comunidad Dos Mangas
	* Almuerzo campesino	* Almuerzo campesino
	* Observación de flora y fauna en el Bosque Protector La Garúa	* Observación de flora y fauna en el Bosque Protector La Garúa
	* Integración cultural con la comunidad de Loma Alta	* Integración cultural con la comunidad de Loma Alta
	* Retorno a las instalaciones del resort	* Retorno a las instalaciones del resort
	* Cena	* Cena
		Cuarto Día
		Cruzada Cultural y Religiosa
		* Desayuno montubio
		* Visita al Santuario de Olón, para conocer a La Virgen que Lloró
		* Visita a la Fundación Propueblo para conocer la artesania costera
		* Conocimiento de la Cultura Precolombina Valdivia en su famoso Museo
		* Visita a los Museos Náuticos Farallón Dillón y Salinas Siglo XXI
		* Almuerzo marinero en el Farallón
		* Visita al mirador La Chocolatera
		* Retorno a las instalaciones del resort

Fuente: Basado en los gustos y preferencias de los turistas encontrados en la Investigación de Mercado
Elaboración: Los Autores

ANEXO # 3.8
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CANALES DE DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO



ANEXO # 4.1
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PRESUPUESTO GENERAL ESTIMADO EN LA OBRA CIVÍL

Item	Descripción	Cantidad	Unidad de Medición	Costo Unitario	Total
01	Trazado y Replanteo del Proyecto	1	Ärea Total	$ 3.000	$ 3.000
02	Edificación de Cabañas con Habitaciones Simples	2	Unidad	$ 20.966	$ 41.932
03	Edificación de Cabañas con Habitaciones Dobles	2	Unidad	$ 22.815	$ 45.629
04	Edificación de Cabañas con Habitaciones Triples	2	Unidad	$ 25.310	$ 50.620
05	Edificación de Cabañas Familiares	2	Unidad	$ 21.605	$ 43.210
06	Edificación de Cabaña Administrativa	1	Unidad	$ 28.627	$ 28.627
07	Edificación de Cabañas para Personal	1	Unidad	$ 13.013	$ 13.013
08	Edificación de Bar-Restaurant	1	Unidad	$ 44.079	$ 44.079
09	Edificación de Sauna -Spa	1	Unidad	$ 59.012	$ 59.012
10	Edificacción de Salón para Convenciones	1	Unidad	$ 27.788	$ 27.788
11	Edificación de Cabaña para Guardianía	1	Unidad	$ 2.975	$ 2.975
12	Edificación de Taller Mecánico y Bodega	1	Unidad	$ 1.972	$ 1.972
13	Edificación de Bodega para Reciclaje	1	Unidad	$ 1.996	$ 1.996
14	Edificación de Obras Recreacionales	6	Unidad	$ 12.685	$ 19.999
	Cabañitas para Juegos de Niños	1	Unidad	$ 7.331	$ 7.331
	Cabañitas de Estar Hexagonal	2	Unidad	$ 3.395	$ 6.789
	Cabañitas de Estar Triangular	3	Unidad	$ 1.960	$ 5.879
15	Edificación de Piscina y Obras Complementarias	3	Unidad	$ 43.467	$ 43.467
	Piscina	1	Unidad	$ 13.431	$ 13.431
	Reservorios	1	Unidad	$ 28.496	$ 28.496
	Cuarto de Máquinas	1	Unidad	$ 1.540	$ 1.540
16	Edificación de Vivero Huerto, Torre de Vigilancia y Torre Salvavidas	3	Unidad	$ 14.089	$ 14.089
	Vivero Huerto	1	Unidad	$ 13.104	$ 13.104
	Torre de Vigilancia	1	Unidad	$ 553	$ 553
	Torre Salvavidas	1	Unidad	$ 433	$ 433
17	Edificación de Cisternas y Cuarto de Máquinas en General	2	Unidad	$ 27.297	$ 27.297
	Cisternas	1	Unidad	$ 25.757	$ 25.757
	Cuarto de Máquinas	1	Unidad	$ 1.540	$ 1.540
18	Edificación de Muro de Contención, Acceso en Pendiente y Cuarto de Transformadores	2	Unidad	$ 16.985	$ 16.985
	Muro de Contención y Acceso	1	Unidad	$ 7.952	$ 7.952
	Cuarto de Trasformadores	1	Unidad	$ 9.033	$ 9.033
19	Obras y Equipos Complementarios en General	1	Unidad	$ 126.494	$ 126.494
	Costo Total de la Obra Civil				**$ 612.185**

ANEXO # 4.2
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE CABAÑAS CON HABITACIONES SIMPLES

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavacion y desalojo	2	m3	$ 12	$ 24
Muros de cimentacion	24	ml	$ 30	$ 720
Estructura	24	ml	$ 30	$ 720
Estructura de Madera (piezas de chanul)	100	u	$ 4	$ 400
Entablado				
Entablado de Pisos, Habitación y Corredores	104	m2	$ 16	$ 1.666
Mamposterias				
De Ladrillo Visto	68	m2	$ 10	$ 675
De Caña Guadua Picada revocada al interior con enchapes de cemento	121	m2	$ 12	$ 1.452
De Caña Guadua tipo claraboyas	33	m2	$ 4	$ 132
Ventanas				
De Madera tipo Chaza en Habitación	24	u	$ 30	$ 720
De Madera y Vidrio en Baños	2	u	$ 35	$ 70
Puertas de madera				
Puertas de Ingreso	4	u	$ 160	$ 640
Puertas de baños	4	u	$ 60	$ 240
Puertas de closeth	8	u	$ 40	$ 320
Estructura de cubierta				
De Cuartoneria de Madera	104	m2	$ 16	$ 1.666
Tumbado de Caña Guadua Quemada y Barnizada	104	m2	$ 12	$ 1.249
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	104	m2	$ 30	$ 3.124
Cubierta de Cade	104	m2	$ 6	$ 625
Sobrepisos de Hormigon Simple para Piso de Baños	13	m2	$ 10	$ 125
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de Baños	13	m2	$ 15	$ 188
En Paredes de Baños	48	m2	$ 18	$ 864
Mallas Antimosquito Corredizas, en Claraboyas	122	m2	$ 4	$ 488
Pasamanos de Caña Rollizas y Madera	50	ml	$ 4	$ 200
Escaleras				
Escalera de Madera 1 tramo	2	u	$ 380	$ 760
Escalera de Piedra	1	u	$ 40	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Habitaciones (puntos)	16	u	$ 16	$ 256
Alumbrado Exterior (puntos)	10	u	$ 16	$ 160
Tomas Corrientes (puntos elect, cable y fono)	16	u	$ 20	$ 320
Luminarias (lámparas)	16	u	$ 8	$ 128
Panel Eléctrico	1	u	$ 60	$ 60
Instalaciones Sanitarias				
De agua Potable Fría (puntos)	12	u /ptos.	$ 20	$ 240
De agua Potable Caliente (puntos)	4	u /ptos.	$ 23	$ 92
De Aguas Servidas (puntos)	12	u /ptos.	$ 18	$ 216
De Aguas Lluvias(canalones)	40	ml	$ 12	$ 480
Piezas sanitarias				
Inodoros	4	u	$ 65	$ 260
Lavamanos	4	u	$ 35	$ 140
Duchas	4	u	$ 35	$ 140
Pintura				
De Caucho y Empaste sobre Revocados Interiores	121	m2	$ 4	$ 484
De Caucho y Empaste para Paredes de Baños	30	m2	$ 4	$ 120
Barnizado de Caña Picada	121	m2	$ 3	$ 363
Barnizado de Estructura de Madera	100	u	$ 4	$ 400
Costo Total de Cabaña Simple				**$ 20.966**

ANEXO # 4.3
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE CABAÑAS CON HABITACIONES DOBLES

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2	m3	$ 12	$ 24
Muros de Cimentación	28	ml	$ 30	$ 840
Estructura de Madera (piezas de chanul)	140	u	$ 4	$ 560
Entablado de Pisos, Habitación y Corredores	121	m2	$ 16	$ 1.936
Mamposterias				
De Ladrillo Visto	73	m2	$ 10	$ 725
De Caña Guadua Picada revocada al interior con enchapes de cemento	141	m2	$ 12	$ 1.692
De Caña Guadua tipo claraboyas	40	m2	$ 4	$ 160
Ventanas				
De Madera Tipo Chaza en Habitación	24	u	$ 30	$ 720
De Madera y Vidrio en Baños	2	u	$ 35	$ 70
Puertas de Madera				
Puertas de Ingreso	4	u	$ 160	$ 640
Puertas de Baños	4	u	$ 60	$ 240
Puertas de Closeth	8	u	$ 40	$ 320
Estructura de Cubierta				
De Cuartoneria de Madera	121	m2	$ 16	$ 1.936
Tumbado de Caña Guadua Quemada Barnizada	121	m2	$ 12	$ 1.452
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	121	m2	$ 30	$ 3.630
Cubierta de Cade	121	m2	$ 6	$ 726
Sobrepisos de Hormigón Simple para Piso de Baños	13	m2	$ 10	$ 125
Revestimiento de Cerámica				
En piso de Baños	13	m2	$ 15	$ 188
En Paredes de Baños	48	m2	$ 18	$ 864
Mallas Antimosquito Corredizas, en Claraboyas	132	m2	$ 4	$ 528
Pasamanos de Caña Rollizas y Madera	60	ml	$ 4	$ 240
Escaleras				
Escalera de Madera 1 Tramo	2	u	$ 380	$ 760
Escalera de Piedra	1		$ 40	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Habitaciones (puntos)	16	u	$ 16	$ 256
Alumbrado Exterior (puntos)	10	u	$ 16	$ 160
Tomas Corrientes (puntos elect, cable y fono)	16	u	$ 20	$ 320
Luminarias (lámparas)	16	u	$ 8	$ 128
Panel Eléctrico	1	u	$ 60	$ 60
Instalaciones Sanitarias				
De Agua Potable Fría (puntos)	12	u /ptos.	$ 20	$ 240
De Agua Potable Caliente (puntos)	4	u /ptos.	$ 23	$ 92
De Aguas Servidas (puntos)	12	u /ptos.	$ 18	$ 216
De Aguas Lluvias (canalones)	60	ml	$ 12	$ 720
Piezas Sanitarias				
Inodoros	4	u	$ 65	$ 260
Lavamanos	4	u	$ 35	$ 140
Duchas	4	u	$ 35	$ 140
Pintura				
De caucho y Empaste sobre Revocados Interiores	141	m2	$ 4	$ 564
De Caucho y Empaste Paredes de Baños	30	m2	$ 4	$ 120
Barnizado de Caña Picada	141	m2	$ 3	$ 423
Barnizado de Estructura de Madera	140	u	$ 4	$ 560
Costo Total de Cabaña Doble				**$ 22.815**

ANEXO # 4.4
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE CABAÑAS CON HABITACIONES TRIPLES

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2	m3	$ 12	$ 24
Muros de Cimentación	30	ml	$ 30	$ 900
Estructura de Madera (piezas de chanul)	200	u	$ 4	$ 800
Entablado de Pisos Habitación y Corredores	138	m2	$ 16	$ 2.206
Mamposterias				
De Ladrillo Visto	78	m2	$ 10	$ 775
De Caña Guadua Picada revocada al interior con enchapes de cemento	161	m2	$ 12	$ 1.932
De Caña Guadua tipo claraboyas	40	m2	$ 4	$ 160
Ventanas				
De Madera Tipo Chaza en Habitación	24	u	$ 30	$ 720
De Madera y Vidrio en Baños	2	u	$ 35	$ 70
Puertas de Madera				
Puertas de Ingreso	4	u	$ 160	$ 640
Puertas de Baños	4	u	$ 60	$ 240
Puertas de Closeth	8	u	$ 40	$ 320
Estructura de Cubierta				
De Cuartoneria de Madera	138	m2	$ 16	$ 2.206
Tumbado de Caña Guadua Quemada Barnizada	138	m2	$ 12	$ 1.654
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	138	m2	$ 30	$ 4.136
Cubierta de Cade	138	m2	$ 6	$ 827
Sobrepisos de Hormigón Simple para Piso de Baños	13	m2	$ 10	$ 125
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de Baños	13	m2	$ 15	$ 188
En Paredes de Baños	48	m2	$ 18	$ 864
Mallas Antimosquito Corredizas, en Claraboyas	142	m2	$ 4	$ 568
Pasamanos de Caña Rollizas y Madera	70	ml	$ 4	$ 280
Escaleras				
Escalera de Madera 1 Tramo	2	u	$ 380	$ 760
Escalera de Piedra	1		$ 40	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Habitaciones (puntos)	20	u	$ 16	$ 320
Alumbrado Exterior (puntos)	10	u	$ 16	$ 160
Tomas Corrientes (puntos elect, cable y fono)	16	u	$ 20	$ 320
Luminarias (lámparas)	20	u	$ 8	$ 160
Panel Eléctrico	1	u	$ 60	$ 60
Instalaciones Sanitarias				
De Agua Potable Fría (puntos)	12	u /ptos.	$ 20	$ 240
De Agua Potable Caliente (puntos)	4	u /ptos.	$ 23	$ 92
De Aguas Servidas (puntos)	12	u /ptos.	$ 18	$ 216
De Aguas Lluvias (canalones)	60	ml	$ 12	$ 720
Piezas Sanitarias				
Inodoros	4	u	$ 65	$ 260
Lavamanos	4	u	$ 35	$ 140
Duchas	4	u	$ 35	$ 140
Pintura				
De Caucho y Empaste sobre Revocados Interiores	161	m2	$ 4	$ 644
De Caucho y Empaste Paredes de Baños	30	m2	$ 4	$ 120
Barnizado de Caña Picada	161	m2	$ 3	$ 483
Barnizado de Estructura de Madera	200	u	$ 4	$ 800
Costo Total de Cabaña Triple				**$ 25.310**

ANEXO # 4.6
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE CABAÑA ADMINISTRATIVA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavacion y Desalojo	3,5	m3	$ 12	$ 42
Muros de Cimentación	70,0	ml	$ 30	$ 2.100
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante	65,0	u	$ 4	$ 260
Estructura de Madera debajo de Sobrepisos	20,0	m2	$ 16	$ 320
Entablado de Madera (opcional, chanul o roble negro)				
Entablado de Pisos del Area Administrativa (excepto área humeda)	198,0	m2	$ 16	$ 3.168
Mamposterias				
De Ladrillo Visto Decorativo	180,0	m2	$ 10	$ 1.800
De Bloque Enlucido	19,5	m2	$ 13	$ 244
Ventanas				
De Madera y Vidrio en Baños y Archivo	4,0	u	$ 35	$ 140
De Madera y Vidrio en Ventanales	20,0	u	$ 120	$ 2.400
Puertas de Madera				
Puertas de Madera y Vidrio ingreso a la administración	2,0	u	$ 100	$ 200
Puertas de Madera y Vidrio ingreso a la gerencia	1,0	u	$ 80	$ 80
Puertas de Madera y Vidrio ingreso al área de mantenimiento	2,0	u	$ 80	$ 160
Puertas de Madera ingreso a baños	3,0	u	$ 60	$ 180
Puertas de Madera ingreso a archivo	1,0	u	$ 60	$ 60
Puertas de Madera ingreso a contabilidad	1,0	u	$ 80	$ 80
Puertas de Madera ingreso secundario a mantenimiento	1,0	u	$ 100	$ 100
Estructura de Cubierta				
De Cuartoneria de Madera para Cubierta	198,0	m2	$ 16	$ 3.168
Tumbado de Madera (enduelado de roble blanco laqueado)	198,0	m2	$ 15	$ 2.970
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	198,0	m2	$ 30	$ 5.940
Cubierta de Cade	198,0	m2	$ 6	$ 1.188
Sobrepisos de Hormigón con Malla Electrosoldada				
Sobrepisos en Area de SS.HH. De caballeros	3,1	m2	$ 10	$ 31
Sobrepisos en Area de SS.HH. De damas	3,1	m2	$ 10	$ 31
Sobrepisos en Area de Hall de baños	1,3	m2	$ 10	$ 13
Sobrepisos en Area del S.H. de gerencia	3,1	m2	$ 10	$ 31
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de Baños de caballeros	3,1	m2	$ 15	$ 47
En Piso de Baños de damas	3,1	m2	$ 15	$ 47
En Piso del Hall de baños	1,3	m2	$ 15	$ 19
En Piso del Area de los SS.HH. de gerencia	3,1	m2	$ 15	$ 47
En Paredes de Baños de caballeros h=3,00 mts	14,0		$ 15	$ 210
En Paredes de Baños de damas h=3,00 mts	14,0	m2	$ 18	$ 252
En Paredes del Baño de gerencia	14,0	m2	$ 18	$ 252
Escaleras				
Escalera de Piedra Especial	1,0	u	$ 80	$ 80
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Interior en General (puntos)	16,0	m2	$ 16	$ 256
Alumbrado Exterior (puntos)	4,0	m2	$ 16	$ 64
Tomas Corrientes (puntos)	12,0	m2	$ 20	$ 240
Luminarias (lámparas)	16,0	m2	$ 5	$ 80
Panel Eléctrico	1,0	u	$ 80	$ 80

Instalaciones Sanitarias				
De Agua Potable Fría	6,0	u /ptos.	$ 20	$ 120
De Aguas Servidas (puntos)	6,0	u /ptos.	$ 18	$ 108
De Aguas Lluvias (canalones)	40,0	ml	$ 12	$ 480
Piezas Sanitarias				
Inodoros	3,0	u	$ 65	$ 195
Lavamanos Mesón	3,0	u	$ 35	$ 105
Pintura				
Barnizado de Estructura de Madera	70,0	m2	$ 4	$ 280
Barnizado de Paredes de Ladrillo Visto	180,0	m2	$ 4	$ 720
Pintura y Empaste en Paredes decoradas	40,0	m2	$ 6	$ 240
Costo Total de Edificio Administrativo				**$ 28.627**

ANEXO # 4.7
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DEL BAR - RESTAURANT

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2	m3	$ 12	$ 24
Muros de Cimentación	60	ml	$ 30	$ 1.800
Estructura de Madera (piezas de chanul)	240	u	$ 4	$ 960
Entablado de Madera (opcional, chanul o roble negro)				
Entablado de Pisos del Area de Entretenimiento	290	m2	$ 16	$ 4.642
Entablado de Pisos del Area del Restorant	223	m2	$ 16	$ 3.562
Entablado de Pisos del Bar	78	m2	$ 16	$ 1.252
Entablado de Pisos del Area de Cocina y Revestimiento de Fibrolit	88	m2	$ 18	$ 1.575
Mamposterias				
De Ladrillo Visto en Bar	9	m2	$ 10	$ 85
De Ladrillo Visto en Cocina	59	m2	$ 10	$ 591
De Claraboyas de Caña Decorativa	16	m2	$ 4	$ 64
De Caña Guadua Picada revocada al interior con enchapes de cemento	22	m2	$ 12	$ 265
Ventanas				
De Madera Tipo Chaza en Bar	6	u	$ 30	$ 180
De Madera y Vidrio en Baños	2	u	$ 35	$ 70
De Madera y Vidrio ventanal curvo en el restaurant	1	u	$ 280	$ 280
Puertas de Madera				
Puertas de Ingreso a Bar	1	u	$ 120	$ 120
Puertas de Ingreso a Baños del Bar	3	u	$ 60	$ 180
Puertas de Ingreso a Baños de Area de Entretenimiento	4	u	$ 60	$ 240
Puertas de Ingreso a Baños de Area del Restorant	4	u	$ 60	$ 240
Puertas de Ingreso a Baños de Empleados de Cocina	8	u	$ 40	$ 320
Puerta de Ingreso a Cuarto Frío con revestido tolal galvanizado al interior	1	u	$ 90	$ 90
Estructura de Cubierta				
De Cuartoneria de Madera para Cubierta	249	m2	$ 16	$ 3.989
Tumbado de Caña Guadua Quemada Barnizada sobre la cubierta	249	m2	$ 12	$ 2.992
Revestimiento de chova sobre tumbado	249	m2	$ 30	$ 7.479
Cubierta de cade	249	m2	$ 6	$ 1.496
Sobrepisos de baños en hormigon Simple y malla electrosoldada	26	m2	$ 10	$ 263
Sobrepisos de cocina en hormigon y malla electrosoldada	88	m2	$ 10	$ 875
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de Baños del Restorant	10	m2	$ 15	$ 150
En Piso de Baños del Area de Entretenimiento	10	m2	$ 15	$ 150
En Piso de Baños del Bar	6	m2	$ 15	$ 94
En Piso de Baños de Empleados del Restrorant	24	m2	$ 12	$ 288
En piso de Cocina	64	m2	$ 12	$ 762
En Paredes de Baños del Restorant	19	m2	$ 18	$ 348
En Paredes de Baños del Bar	15	m2	$ 18	$ 270
En Paredes de Cocina	50	m2	$ 12	$ 604
En Paredes del Cuarto Frío	22	m2	$ 12	$ 268
Mallas Antimosquito Corredizas, en Areas de Claraboyas	16	m2	$ 4	$ 64
Pasamanos de Caña Rollizas y Madera	87	ml	$ 4	$ 348
Escaleras				
Escalera de Madera 1 tramo	1	u	$ 380	$ 380

Escalera de Madera 2 tramos	1	u	$ 560	$ 560
Escalera de Piedra	2	u	$ 40	$ 80
Instalaciones Eléctricas en General				
Acometida al Sitio	1	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	26	u	$ 16	$ 416
Alumbrado Exterior (puntos)	10	u	$ 16	$ 160
Tomas Corrientes (puntos tomas, cable y fono)	10	u	$ 20	$ 200
Luminarias (lámparas)	26	u	$ 8	$ 208
Instalaciones Sanitarias				
De agua Potable Fría (puntos de Bar-restorant,cocina y Cto. Frío)	29	u /ptos.	$ 20	$ 580
De Agua Potable Caliente (punto solo en cocina)	1	u /ptos.	$ 23	$ 23
De Aguas Servidas (puntos de Bar-restorant y cocina)	28	u /ptos.	$ 18	$ 504
De Aguas Lluvias (canalones)	100	ml.	$ 12	$ 1.200
Piezas Sanitarias				
Inodoros	8	u	$ 65	$ 520
Lavamanos Individuales	8	u	$ 35	$ 280
Lavamanos en Mesón	4	u	$ 60	$ 240
Urinarios	5	u	$ 35	$ 175
Duchas	4	u	$ 35	$ 140
Pintura				
De Caucho y Empaste sobre Revocados Interiores en el Bar	22	m2	$ 4	$ 88
De Caucho y Empaste Paredes de Baños	60	m2	$ 4	$ 240
Barnizado de Caña Picada	22	m2	$ 3	$ 66
Barnizado de Estructura de Madera	240	u	$ 4	$ 960
Costo Total de Bar - Restaurant				**$ 44.079**

ANEXO # 4.8
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE LA SALA DE CONVENCIONES

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	4	m3	$ 12	$ 42
Muros de Cimentación	68	ml	$ 30	$ 2.040
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante	64	u	$ 4	$ 256
Estructura de Madera Debajo de Sobrepisos	14	m2	$ 16	$ 224
Entablado de Madera (opcional, chanul o roble negro)				
Entablado de Pisos del Area de Convenciones	198	m2	$ 16	$ 3.160
Mamposterias				
De Ladrillo visto Decorativo	221	m2	$ 10	$ 2.214
De Bloque Enlucido	44	m2	$ 12	$ 522
Ventanas				
De Madera y Vidrio en Baños	2	u	$ 35	$ 70
De Madera y Vidrio en ventanas de otras áreas	10	u	$ 120	$ 1.200
Puertas de Madera				
Puertas de Madera y Vidrio ingreso al Lobby	2	u	$ 100	$ 200
Puertas de Madera y Vidrio ingreso al Salón de Convenciones	2	u	$ 80	$ 160
Puertas de Madera y Vidrio ingreso a Bodega	2	u	$ 70	$ 140
Puertas de Madera ingreso a SS.HH. de caballeros	1	u	$ 60	$ 60
Puertas de Madera ingreso a SS.HH. de damas	1	u	$ 60	$ 60
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	212	m2	$ 16	$ 3.384
Tumbado de Madera (enduelado de roble blanco laqueado)	212	m2	$ 15	$ 3.173
Cubierta de Tejas Decorativas	212	m2	$ 16	$ 3.384
Revestimiento de Tumbado al Interior con Sikagol	212	m2	$ 8	$ 1.692
Sobrepisos de Hormigón con Malla Electrosoldada				
Sobrepisos en Areas de SS.HH. de caballeros	7	m2	$ 10	$ 70
Sobrepisos en Areas de SS.HH. de damas	7	m2	$ 10	$ 70
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de SS.HH. de caballeros	7	m2	$ 15	$ 105
En piso de SS.HH. de damas	7	m2	$ 15	$ 105
En Paredes de Baños de caballeros h=3,00 mts	13	m2	$ 18	$ 238
En Paredes de Baños de damas h=3,00 mts	127	m2	$ 18	$ 2.282
Escaleras				
Escalera de Piedra	1	u	$ 40	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Interior en General (puntos)	15	m2	$ 16	$ 240
Alumbrado Exterior (puntos)	4	m2	$ 16	$ 64
Tomas Corrientes (puntos)	6	m2	$ 20	$ 120
Luminarias (lámparas)	15	m2	$ 5	$ 75
Panel Eléctrico	1	u	$ 80	$ 80
Instalaciones Sanitarias				
De Agua Potable Fría	5	u /ptos.	$ 20	$ 100
De Aguas Servidas (puntos SS.HH.)	5	u /ptos.	$ 18	$ 90
De Agua Lluvias (canalones)	40	ml	$ 12	$ 480
Piezas Sanitarias				
Inodoros	2	u	$ 65	$ 130
Lavamanos	3	u	$ 35	$ 105
Urinarios	1	u	$ 35	$ 35
Pintura				
Barnizado de Estructura de Madera	68	m2	$ 4	$ 272
Barnizado de Paredes de Ladrillo Visto	221	m2	$ 4	$ 886
Pintura y Empaste en Paredes de Baños que no va Cerámica	37	m2	$ 6	$ 222
Costo Total de Centro de Convenciones				**$ 27.788**

ANEXO # 4.9
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DEL SAUNA - SPA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	5,0	m3	$ 12	$ 60
Muros de Cimentación	90,0	ml	$ 30	$ 2.700
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante	80,0	u	$ 4	$ 320
Estructura de Madera Debajo de Sobrepisos	122,3	m2	$ 16	$ 1.956
Entablado de Madera (opcional, chanul o roble negro)				
Entablado de Pisos del Area del SPA (excepto área humeda)	239,5	m2	$ 16	$ 3.832
Mamposteria				
De Ladrillo Visto Decorativo	168,5	m2	$ 10	$ 1.685
De Bloque Enlucido	168,5	m2	$ 13	$ 2.106
Ventanas				
De Madera y Vidrio en Baños	8,0	u	$ 35	$ 280
De Madera y Vidrio en Ventanales	24,0	u	$ 120	$ 2.880
Puertas de Madera				
Puertas de Madera y Vidrio ingreso al Spa	2,0	u	$ 100	$ 200
Puertas de Madera y Vidrio ingreso al Gym	2,0	u	$ 80	$ 160
Puertas de Madera y Vidrio ingreso al área de aeróbicos	2,0	u	$ 80	$ 160
Puertas de Madera ingreso a duchas y vestidores de caballeros	1,0	u	$ 60	$ 60
Puertas de Madera ingreso a duchas y vestidores de damas	1,0	u	$ 60	$ 60
Puertas de Madera y Vidrio ingreso al sauna, jacuzzi y vapor	2,0	u	$ 80	$ 160
Puertas de Aluminio y Vidrio ingreso al jacuzzi (corrediza)	2,0	u	$ 100	$ 200
Puertas de Aluminio y Vidrio ingreso al vapor (corrediza)	1,0	u	$ 100	$ 100
Estructura del Sauna en Madera de Pino	47,0	m2	$ 28	$ 1.316
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	361,8	m2	$ 16	$ 5.788
Tumbado de Madera (enduelado de roble blanco laqueado)	361,8	m2	$ 15	$ 5.426
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	361,8	m2	$ 30	$ 10.853
Cubierta de Cade	361,8	m2	$ 6	$ 2.171
Sobrepisos en Hormigón con Malla Electrosoldada				
Sobrepisos en Area de Vestidores y SS.HH. de caballeros	42,3	m2	$ 10	$ 423
Sobrepisos en Area de Vestidores y SS.HH. de damas	42,3	m2	$ 10	$ 423
Sobrepisos en Area de Jacuzzi	6,3	m2	$ 10	$ 63
Sobrepisos en Area de Cuarto de Vapor	7,0	m2	$ 10	$ 70
Sobrepisos en Area de los SS.HH. generales	16,0	m2	$ 10	$ 160
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de Baños y Vestidores de caballeros	42,3	m2	$ 15	$ 634
En Piso de Baños y Vestidores de damas	42,3	m2	$ 15	$ 634
En Piso del Cuarto de Jacuzzi	6,3	m2	$ 15	$ 94
En Piso del Cuarto de Vapor	7,0	m2	$ 15	$ 105
En Piso del Area de los SS.HH. Generales	16,0		$ 15	$ 240
En Paredes de Baños y Vestidores de caballeros h=3,00 mts	126,8	m2	$ 18	$ 2.282
En Paredes de Baños y Vestidores de damas h=3,00 mts	126,8	m2	$ 18	$ 2.282
En Paredes del Cuarto de Vapor h=2,40 mts	42,0	m2	$ 18	$ 756
En Paredes del Cuarto de Jacuzzi h= 1,60 mts	22,4	m2	$ 18	$ 403
En Paredes del Area de los SS.HH. generales	22,4	m2	$ 18	$ 403
Escaleras				
Escalera de Piedra	1,0	u	$ 40	$ 40

Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Interior en General (puntos)	27,0	m2	$ 16	$ 432
Alumbrado Exterior (puntos)	6,0	m2	$ 16	$ 96
Tomas Corrientes (puntos)	10,0	m2	$ 20	$ 200
Luminarias (lámparas)	27,0	m2	$ 5	$ 135
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Instalaciones Sanitarias				
De Agua Potable Fria	25,0	u /ptos.	$ 20	$ 500
De Agua Potable Caliente (puntos sólo en duchas y jacuzzi)	10,0	u /ptos.	$ 23	$ 230
De Aguas Servidas	26,0	u /ptos.	$ 18	$ 468
De Aguas Lluvias (canalones)	80,0	ml	$ 12	$ 960
Piezas Sanitarias				
Inodoros	2,0	u	$ 65	$ 130
Lavamanos Mesón	9,0	u	$ 35	$ 315
Urinarios	2,0	u	$ 35	$ 70
Duchas	8,0	u	$ 35	$ 280
Jacuzzi y Accesorios	2,0	u	$ 1.200	$ 2.400
Pintura				
Barnizado en Estructura de Madera	80,0	m2	$ 4	$ 320
Barnizado de Paredes de Ladrillo Visto	168,5	m2	$ 4	$ 674
Pintura y Empaste en Paredes Decoradas	40,0	m2	$ 6	$ 240
Costo Total de Sauna - Spa				**$ 59.012**

ANEXO # 4.10
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE VIVERO HUERTO
TORRE DE VIGILANCIA Y TORRE SALVAVIDAS

VIVERO HUERTO

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Estructura en General				
Estructura de Madera y Caña Rolliza	100,0	u	$ 6	$ 600
Entablado de Madera (opcional, chanul o roble negro)				
Entablado de Vivero y Corredores	144,0	m2	$ 16	$ 2.304
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	144,0	m2	$ 16	$ 2.304
Tumbado de Caña Guadua Quemada Barnizada	144,0	m2	$ 12	$ 1.728
Cubierta de Cade	144,0	m2	$ 6	$ 864
Escalera y Pasamanos				
Pasamanos de Caña	96,0	ml	$ 6	$ 576
Escalera de Piedra	6,0	u	$ 40	$ 240
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Interno (puntos)	6,0	u	$ 16	$ 96
Alumbrado Exterior (puntos)	4,0	u	$ 16	$ 64
Luminarias (lámparas)	12,0	u	$ 20	$ 240
Pintura				
Barnizado de Pasamanos Caña Rolliza	96,0	ml	$ 3	$ 288
Barnizado de Estructura de Madera y Caña	100,0	u	$ 4	$ 400
Muros Bordillos de Huerto				
Muros de Piedra Bola h=0,20 m	200,0	ml	$ 2	$ 400
Plantas				
Plantas Vivero				$ 1.800
Plantas Huerto				$ 1.200
Subtotal Vivero Huerto				**$ 13.104**

TORRE DE VIGILANCIA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Estructura de Torre en Madera	60,0	u	$ 4	$ 240
Pasamanos de Madera	5,0	ml	$ 6	$ 30
Entablado de Piso	1,6	m2	$ 16	$ 25
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para cubierta	1,6	m2	$ 16	$ 25
Tumbado de Caña Picada	1,6	m2	$ 15	$ 23
Cubierta de Cade	1,6	m2	$ 6	$ 9
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Alumbrado Exterior (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Tomacorriente (puntos)	2,0	u	$ 20	$ 40
Luminarias (lámparas)	6,0	u	$ 8	$ 48
Subtotal Torre de Vigilancia				**$ 553**

TORRE SALVAVIDAS

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Estructura de Torre en Madera	30,0	u	$ 4	$ 120
Pasamanos de madera	5,0	ml	$ 6	$ 30
Entablado de Piso	1,6	m2	$ 16	$ 25
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	1,6	m2	$ 16	$ 25

Tumbado de Caña Picada	1,6	m2	$ 15	$ 23
Cubierta de Cade	1,6	m2	$ 6	$ 9
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Alumbrado Exterior (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Tomacorrientes (puntos)	2,0	u	$ 20	$ 40
Luminarias (lámparas)	6,0	u	$ 8	$ 48
Subtotal Torre Salvavidas				**$ 433**
Costo Total de Vivero Huerto y Torres de Vigilancia y Salvavidas				**$ 14.089**

ANEXO # 4.11
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE OBRAS RECREACIONALES

CABAÑA PARA JUEGOS DE NIÑOS

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2,7	m3	$ 12	$ 32
Muros de Cimentación	25,0	ml	$ 30	$ 750
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante de Caña Rolliza	20,0	u	$ 4	$ 80
Pasamanos de Madera	41,9	ml	$ 6	$ 251
Entablado de Madera (opcional, chanul o roble negro)				
Entablado de Pisos del Area de Juegos	110,9	m2	$ 16	$ 1.775
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	110,9	m2	$ 16	$ 1.775
Tumbado de Caña Picada	110,9	m2	$ 12	$ 1.331
Cubierta de Cade	110,9	m2	$ 6	$ 666
Escaleras				
Escalera de Madera	3,0	u	$ 90	$ 270
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Interior en General (puntos)	3,0	u	$ 16	$ 48
Alumbrado Exterior (puntos)	3,0	u	$ 16	$ 48
Luminarias (lámparas)	6,0	u	$ 5	$ 30
Jardinería				
Jardineras Exteriores a Juegos	7,0	m2	$ 4	$ 28
Pintura				
Barnizado Estructura Portante de Caña Rolliza	20,0	u	$ 4	$ 80
Barnizado Pasamanos de Madera	41,9	ml	$ 4	$ 167
Subtotal Cabaña para Juego de Niños				**$ 7.331**

CABAÑA DE ESTAR HEXAGONAL

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	1,5	m3	$ 12	$ 18
Muros de Cimentación debajo de SS.HH.	27,0	ml	$ 30	$ 810
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante	24,0	u	$ 4	$ 96
Pasamanos de Caña Guadua	20,0	ml	$ 6	$ 120
Entablado de Piso				
Entablado de Pisos de Estar	23,4	m2	$ 16	$ 374
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	23,4	m2	$ 16	$ 374
Tumbado de Madera (enduelado de roble blanco laqueado)	23,4	m2	$ 15	$ 351
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	23,4	m2	$ 30	$ 701
Cubierta de Cade	23,4	m2	$ 6	$ 140
Escaleras				
Escalera de Piedra	3,0	u	$ 40	$ 120
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	4,0	u	$ 16	$ 64
Alumbrado Exterior (puntos)	2,0	u	$ 16	$ 32
Luminarias (lámparas)	6,0	u	$ 5	$ 30
Jardineria				
Jardineras Exteriores a estar	21,0	m2	$ 4	$ 84

Subtotal Cabaña Estar Hexagonal				**$ 3.395**

CABAÑA DE ESTAR TRIANGULAR

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	1,0	m3	$ 12	$ 12
Muros de Cimentación debajo de SS.HH.	15,0	ml	$ 30	$ 450
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante	9,0	u	$ 4	$ 36
Pasamanos de Caña Guadua	12,0	ml	$ 6	$ 72
Entablado de Piso				
Entablado de Pisos de Estar	12,5	m2	$ 16	$ 200
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	12,5	m2	$ 16	$ 200
Tumbado de Madera (enduelado de roble blanco laqueado)	12,5	m2	$ 15	$ 188
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	12,5	m2	$ 30	$ 375
Cubierta de Cade	12,5	m2	$ 6	$ 75
Escaleras				
Escalera de Piedra	3,0	u	$ 40	$ 120
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Alumbrado Exterior (puntos)	3,0	u	$ 16	$ 48
Luminarias (lámparas)	4,0	u	$ 5	$ 20
Jardinería				
Jardineras Exteriores a estar	17,0	m2	$ 4	$ 68
Subtotal Cabaña Estar Triangular				**$ 1.960**
Costo Total de Obras Recreacionales				**$ 12.685**

ANEXO # 4.12
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE PISCINA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

PISCINA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Estructura de Hormigón Armado				
Estructura de Paredes y Piso	25,3	m3	$ 300	$ 7.575
Revestimiento de Cerámica	173,0	m2	$ 12	$ 2.076
Accesorios Piscina (limpieza)	16,0	u	$ 80	$ 1.280
Sistema de Bombeo	1,0	u	$ 2.500	$ 2.500
Subtotal Piscina				**$ 13.431**

RESERVORIO DE PISCINA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	54,0	m3	$ 12	$ 648
Estructura de Hormigón				
Estructura Portante Ha	90,0	m3	$ 300	$ 27.000
Instalaciones Eléctricas				
Acometida Radar	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior de Emergencia	1,0	u	$ 16	$ 16
Instalaciones Sanitarias				
Acometida al Sitio (punto de agua)	1,0	u	$ 200	$ 200
Pintura				
Pintura Impermeabilizante	92,0	m2	$ 6	$ 552
Subtotal Reservorio				**$ 28.496**

CUARTO DE MAQUINAS DE PISCINA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2,0	m3	$ 12	$ 24
Muros de Cimentación	12,0	ml	$ 30	$ 360
Estructura de Hormigón Armado				
Estructura Portante (losa cubierta)	0,8	m3	$ 300	$ 240
Mamposteria de Ladrillo Visto	21,0	m2	$ 14	$ 294
Piso de Hormigón	4,0	m2	$ 10	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Alumbrado Exterior (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Toma de Bomba	1,0	u	$ 50	$ 50
Luminarias	2,0	u	$ 8	$ 16
Instalaciones Sanitarias				
Acometida al Sitio (punto de agua)	1,0	u	$ 200	$ 200
Pintura				
Pintura y Barnizado de Ladrillo Visto	21,0	m2	$ 4	$ 84
Puertas				
Puerta Metálica Ingreso cuarto de Máquina	1,0	u	$ 120	$ 120
Subtotal Cuarto de Máquinas				**$ 1.540**
Costo Total de Piscina y Obras Complementarias				**$ 43.467**

ANEXO # 4.13
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE CABAÑA PARA PERSONAL

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2,0	m3	$ 12	$ 24
Muros de Cimentación	24,0	ml	$ 30	$ 720
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante	40,0	u	$ 4	$ 160
Estructura de Madera debajo de Sobrepisos	6,2	m2	$ 16	$ 100
Entablado de Madera (opcional, chanul o roble negro)				
Entablado de Pisos del Area de cabaña (excepto áreas húmedas)	87,5	m2	$ 16	$ 1.400
Mamposterias				
Deladrillo Visto Decorativo	42,0	m2	$ 10	$ 420
Ventanas				
De Madera y Vidrio en baños	2,0	u	$ 35	$ 70
De Madera Tipo Chazas	12,0	u	$ 120	$ 1.440
Puertas de Madera				
Puertas de Madera ingreso a cabaña	1,0	u	$ 100	$ 100
Puertas de Madera ingreso a SS.HH. De caballeros	1,0	u	$ 60	$ 60
Puertas de Madera ingreso a SS.HH. De damas	1,0	u	$ 60	$ 60
Estructura de Cubierta				
De Cuartoneria de Madera para Cubierta	94,0	m2	$ 16	$ 1.504
Tumbado de Madera (caña picada barnizada)	94,0	m2	$ 15	$ 1.410
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	94,0	m2	$ 30	$ 2.820
Cubierta de Cade	94,0	m2	$ 6	$ 564
Sobrepisos en Hormigón con Malla Electrosoldada				
Sobrepisos en Area de SS.HH. de caballeros	3,1	m2	$ 10	$ 31
Sobrepisos en Area de SS.HH. de damas	3,1	m2	$ 10	$ 31
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de SS.HH. de caballeros	3,1	m2	$ 15	$ 47
En Piso de SS.HH. de damas	3,1	m2	$ 15	$ 47
En Paredes de Baños de caballeros	8,4	m2	$ 18	$ 151
En Paredes de Baños de damas	8,4	m2	$ 18	$ 151
Escalera				
Escalera de Piedra	1,0	u	$ 40	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Interior en General (puntos)	6,0	m2	$ 16	$ 96
Alumbrado Exterior (puntos)	2,0	m2	$ 16	$ 32
Tomas Corrientes (puntos)	8,0	m2	$ 20	$ 160
Luminarias (lámparas)	6,0	m2	$ 5	$ 30
Panel Eléctrico	1,0	u	$ 60	$ 60
Instalaciones Sanitarias				
De Agua Potable Fría	9,0	u /ptos.	$ 20	$ 180
De Agua Potable Caliente	3,0	u /ptos.	$ 25	$ 75
De Aguas Servidas (puntos SS.HH.)	9,0	u /ptos.	$ 18	$ 162
De Aguas Lluvias (canalones)	20,0	ml	$ 12	$ 240
Piezas Sanitarias				
Inodoros	3,0	u	$ 65	$ 195
Lavamanos	3,0	u	$ 35	$ 105
Pintura				
Barnizado de Estructura de Madera	40,0	m2	$ 4	$ 160
Barnizado de Paredes de Ladrillo Visto	42,0	m2	$ 4	$ 168
Costo Total de Cabaña para Personal				**$ 13.013**

ANEXO # 4.14
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE CABAÑA PARA GUARDIANIA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	1,0	m3	$ 12	$ 12
Muros de Cimentación Debajo de SS.HH.	5,5	ml	$ 30	$ 165
Estructura de Madera (piezas de chanul)				
Estructura Portante	12,0	u	$ 4	$ 48
Estructura de Madera Debajo de Sobrepisos	20,0	u	$ 16	$ 320
Pasamanos de Caña Guadua	12,0	ml	$ 6	$ 72
Entablado de Piso				
Entablado de Pisos de Caseta (excepto área humeda)	20,3	m2	$ 16	$ 324
Mamposterias				
De Ladrillo Visto	16,5	m2	$ 10	$ 165
Ventanas				
De Madera y Vidrio en Baños	1,0	u	$ 35	$ 35
Puertas de Madera				
Puertas de Madera ingreso a caseta	1,0	u	$ 60	$ 60
Puertas de Madera ingreso a SS.HH.	1,0	u	$ 60	$ 60
Estructura de Cubierta				
De Cuartonería de Madera para Cubierta	16,5	m2	$ 16	$ 264
Tumbado de Madera (enduelado de roble blanco laqueado)	16,5	m2	$ 15	$ 248
Revestimiento de Chova sobre Tumbado	16,5	m2	$ 30	$ 495
Cubierta de Cade	16,5	m2	$ 6	$ 99
Sobrepisos en Hormigón con Malla Electrosoldada				
Sobrepisos en Area de SS.HH.	1,9	m2	$ 10	$ 19
Revestimiento de Cerámica				
En Piso de SS.HH.	1,9	m2	$ 15	$ 28
En Paredes de SS.HH.	5,5	m2	$ 15	$ 83
Escaleras				
Escalera de Piedra	1,0	u	$ 40	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Alumbrado Interior en General (puntos)	2,0	u	$ 16	$ 32
Alumbrado Exterior (puntos)	2,0	u	$ 16	$ 32
Tomas Corrientes (puntos)	3,0	u	$ 20	$ 60
Luminarias (lámparas)	4,0	u	$ 5	$ 20
Instalaciones Sanitarias				
De Agua Potable Fría	2,0	u /ptos	$ 20	$ 40
De Aguas Servidas	2,0	u /ptos	$ 18	$ 36
Piezas Sanitarias				
Inodoros	1,0	u	$ 65	$ 65
Lavamanos	1,0	u	$ 35	$ 35
Pintura				
Barnizado de Estructura de Madera	20,0	u	$ 4	$ 80
Pintura y Empaste en Paredes de SS.HH.	6,5	m2	$ 6	$ 39
Costo Total de Cabaña para Guardianía				**$ 2.975**

ANEXO # 4.15
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE BODEGA PARA RECICLAJE DE BASURA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavacion y Desalojo	1,0	m3	$ 12	$ 12
Muros de Cimentación	15,0	ml	$ 30	$ 450
Estructura				
Cubierta de Eternit	12,5	m3	$ 12	$ 150
Paredes Ladrillo e=0,15 m	52,0	m3	$ 10	$ 520
Piso de Hormigon Simple	12,5	m2	$ 10	$ 125
Revestimiento de Cade	12,5	m3	$ 6	$ 75
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	2,0	u	$ 16	$ 32
Alumbrado Exterior (puntos)	2,0	u	$ 16	$ 32
Luminarias	4,0	u	$ 8	$ 32
Pintura				
Barnizado de Ladrillo Visto	52,0	m2	$ 4	$ 208
Puertas Metálicas				
Puerta de Ingreso Bodega de Reciclaje	2,0	u	$ 70	$ 140
Puerta de Ingreso Cuarto de Basura	2,0	u	$ 70	$ 140
Costo Total para Ärea de Reciclaje				**$ 1.996**

ANEXO # 4.16
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE TALLER MECÁNICO Y BODEGA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	1,0	m3	$ 12	$ 12
Muros de Cimentación	15,0	ml	$ 30	$ 450
Estructura				
Cubierta de Eternit	12,5	m3	$ 12	$ 150
Paredes Ladrillo e=0,15 m	52,0	m3	$ 10	$ 520
Piso de Hormigón Simple	12,5	m2	$ 10	$ 125
Revestimiento de Cade	12,5	m3	$ 6	$ 75
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	2,0	u	$ 16	$ 32
Alumbrado Exterior (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Luminarias	3,0	u	$ 8	$ 24
Tomacorrientes (puntos)	4,0	u	$ 25	$ 100
Pintura				
Barnizado de Ladrillo Visto	52,0	m2	$ 4	$ 208
Puertas de Madera				
Puerta de Ingreso Principal	2,0	u	$ 60	$ 120
Puerta de Ingreso a Bodega	1,0	u	$ 60	$ 60
Costo Total de Taller Mecánico y Bodega				**$ 1.972**

ANEXO # 4.17
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN LA EDIFICACIÓN DE CISTERNA Y SU CUARTO DE MÁQUINAS

CISTERNA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavacion y Desalojo	49,0	m3	$ 12	$ 588
Estructura de Hormigón Armado				
Estructura Portante HA	81,4	m3	$ 300	$ 24.411
Instalaciones Eléctricas				
Acometida Radar	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior de Emergencia	1,0	u	$ 16	$ 16
Instalaciones Sanitarias				
Acometida al Sitio (punto de agua)	1,0	u	$ 200	$ 200
Pintura				
Pintura Impermeabilizante	77,0	m2	$ 6	$ 462
Subtotal Cisterna				**$ 25.757**

CUARTO DE MAQUINAS PARA CISTERNA

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2,0	m3	$ 12	$ 24
Muros de Cimentación	12,0	ml	$ 30	$ 360
Estructura de Hormigón Armado				
Estructura Portante (losa cubierta)	0,8	m3	$ 300	$ 240
Mamposteria de Ladrillo Visto	21,0	m2	$ 14	$ 294
Piso de Hormigón Simple	4,0	m2	$ 10	$ 40
Instalaciones Eléctricas				
Acometida al Sitio	1,0	u	$ 80	$ 80
Alumbrado Interior en General (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Alumbrado Exterior (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Toma de Bomba	1,0	u	$ 50	$ 50
Luminarias	2,0	u	$ 8	$ 16
Instalaciones Sanitarias				
Acometida al Sitio (punto de agua)	1,0	u	$ 200	$ 200
Pintura				
Pintura y Barnizado de Ladrillo Visto	21,0	m2	$ 4	$ 84
Puerta				
Puerta Metálica Ingreso Cuarto de Máquina	1,0	u	$ 120	$ 120
Subtotal Cuarto de Máquinas				**$ 1.540**
Costo Total de Cisterna y Cuarto de Máquina				**$ 27.297**

ANEXO # 4.18
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS PARA LA EDIFICACIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, ACCESO EN PENDIENTE Y CUARTO DE TRANSFORMADORES

MURO DE CONTENCIÓN Y ACCESO EN PENDIENTE

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Preliminares				
Trazado	90,0	ml	$ 5	$ 450
Excavación	9,0	m3	$ 12	$ 108
Muro de Contención				
Muro de Piedra Bola y Hormigón	33,6	m3	$ 90	$ 3.024
Compactación y Relleno de Pendiente				
Relleno	300,0	m3	$ 7	$ 2.100
Compactación	3,3	m3	$ 3	$ 10
Lastrado de Pendiente con Piedra Chispa	410,0	m2	$ 2	$ 820
Área Verde en Muro de Contención				
Area Verde	120,0	m2	$ 12	$ 1.440
Subtotal de Muro y Acceso en Pendiente				**$ 7.952**

CUARTO DE TRANSFORMADORES

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Cimentación				
Excavación y Desalojo	2,0	m3	$ 12	$ 24
Muros de Cimentación	12,0	ml	$ 30	$ 360
Estructura de Hormigón Armado				
Estructura Portante (paredes, piso, losa)	4,5	m3	$ 300	$ 1.356
Puertas Anti-explosiva				
Puertas Anti-explosiva Cuarto Transformador	1,0	u	$ 300	$ 300
Instalaciones Eléctricas				
Acometida Principal	1,0	u	$ 2.000	$ 2.000
Alumbrado Interior en General (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Alumbrado Exterior (puntos)	1,0	u	$ 16	$ 16
Base de Transformador	1,0	u	$ 200	$ 200
Transformador				
Tranformador Monofásico 250 KVA	1,0	u	$ 4.185	$ 4.185
Pintura				
Pintura y Empaste en Paredes	96,0	m2	$ 6	$ 576
Subtotal Cuarto de Transformadores				**$ 9.033**
Costo Total de Muro y Cuarto de Transformadores				**$ 16.985**

ANEXO # 4.19
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTOS PROYECTADOS EN OBRAS Y EQUIPOS COMPLEMENTARIOS EN GENERAL

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Muros de Cerramiento Perimetral	505,0	m-lineal	$ 26	$ 13.130
Senderos de Piedra Chispa (Area General)	2.765,0	M2	$ 3	$ 8.295
Senderos con Piedra de Río (Area General)	487,8	M2	$ 3	$ 1.463
Senderos con Piedtra de Río (Área de Camping)	1.438,0	M2	$ 3	$ 4.314
Bordillos de Piedra Bola para Lago Artificial	80,0	m-lineal	$ 3	$ 240
Bordillos de Piedra Bola para Parqueo	174,0	m-lineal	$ 3	$ 522
Áreas Verdes en General (Césped)	2.765,0	M2	$ 6	$ 16.590
Áreas Verdes (Zona de Palmeras)	560,0	M2	$ 12	$ 6.720
Áreas Verdes (Zona de Camping)	2.765,0	M2	$ 12	$ 33.180
Adorno Arquitectónico (Fuente de Agua en Ingreso)	1,0	u	$ 3.500	$ 3.500
Adorno Arquitectónico (Fuente de Sauna -Spa)	1,0	u	$ 1.500	$ 1.500
Acometida General de Agua Potable	300,0	m-lineal	$ 6	$ 1.800
Acometida General de Agua Servida	700,0	m-lineal	$ 12	$ 8.400
Acometida General de Electricidad	1.000,0	m-lineal	$ 25	$ 25.000
Alumbrado en Áreas Verdes	100,0	u	$ 10	$ 1.000
Señalización Interna	60,0	u	$ 14	$ 840
Total de Obras y Equipos Complementarios				**$ 126.494**

ANEXO # 5.1
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICA GENERAL CLIMÁTICA EN LA ZONA DE MANGLARALTO

PARÁMETRO	TEMPERATURA DEL AIRE Grados Centígrados			TEMPERATURA MAR Grados Centígrados	HUMEDAD RELATIVA Porcentaje			VIENTOS Velocidad m/s		VIENTOS Dirección	PRECIPITACIÓN Mensual	HELIOFANÍA Brillo Solar / mes
Unidad	Máxima	Mínima	Media	Media	Máxima	Mínima	Media	Día	Noche	Grados	mm	Horas
Enero	28,2	21,4	24,8	27	90	74	82,0	0,9	1,0	N/SO	58,3	102,4
Febrero	28,5	21,7	25,1	28	96	78	87,0	0,6	0,5	O/SO	238,5	79,7
Marzo	28,7	22,5	25,6	28	95	78	86,5	0,7	0,5	O/NE	220,2	99,9
Abril	28,3	21,7	25,0	27	93	77	85,0	0,7	0,4	O/NE	114,7	126,8
Mayo	28,5	21,0	24,8	26	93	75	84,0	0,7	0,5	SO/O	68,9	119,0
Junio	27,2	20,5	23,9	26	90	72	81,0	0,9	0,7	O/SO	4,2	81,8
Julio	26,4	18,6	22,5	24	91	72	81,5	1,0	0,7	O/SO	0,0	86,6
Agosto	25,8	18,4	22,1	23	90	65	77,5	1,1	1,0	SO/O	1,1	134,2
Septiembre	26,6	18,8	22,7	23	89	67	78,0	1,2	1,0	O/SO	1,7	89,4
Octubre	27,0	20,3	23,7	24	85	64	74,5	1,0	1,0	O/SO	4,0	120,2
Noviembre	27,3	20,4	23,9	24	84	62	73,0	1,2	1,0	SO/O	1,1	116,4
Diciembre	27,8	21,9	24,9	25	82	60	71,0	1,0	1,3	SO/O	31,5	74,7

Fuente: INOCAR / INAMHI

Elaboración: Los Autores

ANEXO # 5.2
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICA GENERAL DE LA POBLACIÓN DE MANGLARALTO

Parroquia	POBLACIÓN					COMPOSICIÓN			INDICADORES	
	Total	Masculina	Femenina	Masculina %	Femenina %	Menor a 15 años	Entre 15 y 64 años	Mayor a 64 años	Mujeres en Edad Fértil 1/	Tasa de Crecimiento 2/
Sta. Elena	43.799	22.080	21.719	50,4	49,6	14.820	26.201	2.778	51,7	3,4
Atahualpa	2.613	1.280	1.333	49,0	51,0	836	1.562	215	48,5	1,1
Colonche	24.638	12.778	11.860	51,9	48,1	8.658	14.192	1.788	49,2	2,1
Chanduy	14.940	7.754	7.186	51,9	48,1	5.057	8.743	1.140	50,0	2,6
Manglaralto	23.423	12.240	11.183	52,3	47,7	7.293	14.131	1.999	51,7	2,1
Simón Bolivar	2.258	1.211	1.047	53,6	46,4	703	1.204	351	42,2	0,2
Total Cantón	111.671	57.343	54.328	51,3	48,7	37.367	66.033	8.271	48,9	1,9

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo -SENPLAS-
Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores
1/ Porcentaje total de mujeres que se encuentran entre los 15 y 49 años de edad
2/ Ritmo medio anual de aumento o disminución de la población

ANEXO # 5.3
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICA GENERAL DEL NIVEL DE INSTRUCCIÓN EN MANGLARALTO

Parroquia	PORCENTAJES				
	Asistencia a Establecimientos Primarios 1/	Asistencia a Establecimientos Secundarios 2/	Asistencia a Establecimientos de Nivel Superior 3/	Alfabetismo en mayores de 10 años 4/	Analfabetismo en mayores de 10 años 5/
Sta. Elena	90,71	43,47	7,55	94,59	5,41
Atahualpa	89,20	37,20	4,64	95,47	4,53
Colonche	83,15	17,59	1,74	87,60	12,40
Chanduy	87,28	23,11	1,76	91,04	8,96
Manglaralto	85,52	24,44	2,22	87,59	12,41
Simón Bolivar	84,06	18,14	1,67	93,59	6,41

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo -SENPLAS-
Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

1/ Proporción de la población de 6 a 11 años de edad que asiste a la escuela primaria
2/ Proporción de la población de 12 a 17 años de edad que siste a la escuela secundaria
3/ Proporción de la población de 18 a 24 años de edad que asiste a la universidad o centro de educación superior
4/ Porcentaje de la población de 10 o más años de edad que sabe leer y escribir
5/ Porcentaje de la población de 10 o más años de edad que no sabe leer ni escribir

ANEXO # 5.4
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICA GENERAL DE LOS SERVICIOS DE SALUD EN MANGLARALTO

Parroquia	Profesionales de la Salud	Personal de Salud por cda / 1000 hab	Establecimientos del MSP	Tipo de Establecimiento	Plazas Cama para Hospitalización del MSP
Sta. Elena	107	2,44	2	CS / SCR	0
Atahualpa	1	0,38	1	SCR	0
Colonche	5	0,20	3	SCR	0
Chanduy	5	0,33	3	SCR	0
Manglaralto	22	0,94	4	CHS / SCR	15
Simón Bolivar	0	0,00	1	SCR	0
Total Cantón	140	1,25	14		15

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo -SENPLAS-
Estudio de la Necesidad de Capacitación del Personal Administrativo del MSP en la Provincia del Guayas 2003
Elaboración: Los Autores
CHS: Centro Hospitalario de Salud
CS: Centro de Salud
SCR: Subcentro de Salud Rural

ANEXO # 5.5
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICA GENERAL DE LAS VIVIENDAS EN MANGLARALTO

VIVIENDAS				SERVICIOS RECIBIDOS									
Parroquia	**Total 1/**	**Ocupadas 2/**	**%**	**Agua Potable 3/**	**%**	**Energía Eléctrica**	**%**	**Teléfono 4/**	**%**	**Alcantarillado 5/**	**%**	**Recolección de Basura 6/**	**%**
Santa Elena	13.001	8.784	67,6	6.781	77,2	7.967	90,7	1.745	19,9	1.879	21,4	6.829	77,7
Atahualpa	755	522	69,1	439	84,1	455	87,2	95	18,2	70	13,4	349	66,9
Colonche	5.939	4.833	81,4	302	6,2	4.081	84,4	363	7,5	117	2,4	3.048	63,1
Chanduy	4.257	2.926	68,7	1.137	38,9	2.663	91,0	284	9,7	80	2,7	978	33,4
Manglaralto	6.165	4.581	74,3	2.295	50,1	3.690	80,6	409	8,9	277	6,0	3.957	86,4
Simón Bolívar	879	580	66,0	7	1,2	434	74,8	22	3,8	8	1,4	37	6,4
Total Cantón	30.996	22.226	71,7	10.961	49,3	19.290	86,8	2.918	13,1	2.431	10,9	15.198	68,4

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo -SENPLAS-
Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

1/ Comprende todas las categorías de viviendas, incluso hoteles, hospitales, cuarteles, instituciones religiosas, etc
2/ Corresponde a las viviendas habitadas en el momento del censo
3/ Correspondiente a viviendas ocupadas que reciben el servicio a través de red pública
4/ Correspondiente a viviendas ocupadas que poseen telefonía fija
5/ Correspondiente a viviendas ocupadas que eliminan las aguas servidas mediante red pública de alcantarillado
6/ Correspondiente a viviendas ocupadas que eliminan sus desechos mediante carro recolector

ANEXO # 5.6
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LOS TIPOS DE VIVIENDAS EN MANGLARALTO

Parroquia	*Casa o Villa*	*Departamento*	*Cuarto*	*Mediagua*	*Rancho*	*Covacha*	*Otro*	*Total*
Santa Elena	7.348	282	237	351	186	224	156	8.784
Atahualpa	477	10	11	13	4	4	3	522
Colonche	4.166	55	43	161	182	186	40	4.833
Chanduy	2.633	12	34	103	61	59	24	2.926
Manglaralto	4.143	61	44	114	111	87	21	4.581
Simón Bolívar	513	4	6	16	37	3	1	580
Total Cantón	19.280	424	375	758	581	563	245	**22.226**

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

ANEXO # 5.7
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
CARACTERÍSTICA GENERAL DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DE MANGLARALTO 1/

	COMPOSICIÓN					CONDICIÓN				SECTOR AL QUE PERTENECE					
Parroquia	**Total 2/**	**Hombres**	**%**	**Mujeres**	**%**	**Empleada**	**%**	**Relación de Dependencia 3/**	**%**	**Primario 4/**	**%**	**Secundario 5/**	**%**	**Terciario 6/**	**%**
Santa Elena	14.023	10.906	77,8	3.117	22,2	13.375	95,4	5.785	43,3	2.170	15,5	3.437	24,5	8.416	60,0
Atahualpa	832	664	79,8	168	20,2	805	96,8	300	37,3	39	4,7	417	50,1	376	45,2
Colonche	7.400	6.404	86,5	996	13,5	6.944	93,8	1.901	27,4	4.374	59,1	811	11,0	2.215	29,9
Chanduy	4.921	4.183	85,0	738	15,0	4.782	97,2	1.604	33,5	2.476	50,3	944	19,2	1.501	30,5
Manglaralto	7.523	6.289	83,6	1.234	16,4	7.184	95,5	1.848	25,7	2.909	38,7	1.458	19,4	3.156	42,0
Simón Bolívar	885	735	83,1	150	16,9	870	98,3	149	17,1	671	75,8	30	3,4	184	20,8
Total Cantón	35.584	29.181	82,0	6.403	18,0	33.960	95,4	11.587	34,1	12.639	35,5	7.097	19,9	15.848	44,5

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo -SENPLAS-
Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-
Elaboración: Los Autores

1/ Población Económicamente Activa (PEA)
2/ Se considera a la población de 10 años y más que trabajó al menos una hora en la semana de referencia
3/ Población que trabajan en el sector público o privado y que reciben una remuneración mensual
4/ Población dedicada a la agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca
5/ Población dedicada a la fabricación industrial de nuevos productos
6/ Población dedicada a la prestación de servicios, incluye el sector no especificado y trabajadores nuevos

ANEXO # 5.8
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS SOBRE LOS FACTORES AMBIENTALES DE LA FASE PRE-OPERATIVA

FACTORES AMBIENTALES / ACCIONES DEL PROYECTO		a) Limpieza y Desbroce	b) Excavaciones con Maquinaria Pesada	c) Relleno del Suelo	d) Creación de Caminos Internos Lastrados	e) Edificación de Estructuras Recreacionales	f) Adecuaciones Ornamentales Paisajísticas	g) Tendido de Cables Eléctricos	h) Cerramiento Perimetral	i) Tránsito Vehicular Interno	j) Ruido y Polvo Generado
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QÍMICAS	a) Suelo	-9 \ 3		-8 \ 3	-8 \ 3		-6 \ 3		-2 \ 3		
	b) Subsuelo		-9 \ 1	-8 \ 3						-5 \ 3	
	c) Agua Subterránea									-5 \ 3	
	d) Agua Marina									-5 \ 3	
	e) Aire	-2 \ 3	-1 \ 1	-1 \ 1	-1 \ 1		+6 \ 3			-1 \ 1	-1 \ 1
CONDICIONES BIOLÓGICAS	a) Árboles y Arbustos	-9 \ 3	-7 \ 3	-7 \ 3	-7 \ 3	-7 \ 3	-5 \ 3	-4 \ 3	-4 \ 3		-1 \ 1
	b) Microflora	-9 \ 3	-9 \ 3	-9 \ 3	-9 \ 3	-5 \ 3	-5 \ 3	-1 \ 1	-1 \ 1		
	c) Plantas Acúaticas									-5 \ 3	
	d) Aves	-9 \ 3	-6 \ 1	-6 \ 1	-6 \ 1	-3 \ 1				-6 \ 1	-6 \ 1
	e) Animales Terrestres	-9 \ 3	-6 \ 1	-6 \ 1	-6 \ 1	-3 \ 1				-6 \ 1	-6 \ 1
	f) Especies Bioacuáticas									-5 \ 3	
	g) Insectos	-9 \ 3	-9 \ 3	-9 \ 3	-9 \ 3	-3 \ 1	-3 \ 3		-1 \ 1	-1 \ 1	
CONDICIONES SOCIALES	a) Empleo	+9 \ 1	+5 \ 1	+5 \ 1	+7 \ 1	+6 \ 1	+5 \ 1	+5 \ 1	+7 \ 1	+5 \ 1	
	b) Zona Destinada a la Recreación					+9 \ 6	+6 \ 3		-6 \ 3		-1 \ 1
	c) Red de Servicios Básicos							-7 \ 6			

Elaboraci Elaboración: Los Autores con la asesoría del grupo multidisciplinario de especialistas

ANEXO # 5.9
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS SOBRE LOS FACTORES AMBIENTALES DE LA FASE OPERATIVA

FACTORES AMBIENTALES \ ACCIONES DEL PROYECTO		a) Hospedaje de Turistas en las Instalaciones	b) Uso de la Playa por parte de los Turistas	c) Funcionamiento de Huerto y Vivero	d) Caminata de los Turistas a la Cordillera Chongón	e) Visita de los Turistas al Parque Machalilla	f) Visita de los Turistas a la Isla de La Plata	g) Avistamiento de Ballenas por parte de los Turistas	h) Visita de Sitios Culturales por parte de los Turistas	i) Aplicación de Fertilizantes Biodegradables	j) Ruido	k) Actividades de Reforestación en la Cordillera	l) Programa para Reciclaje de Desechos Sólidos	m) Programa para Tratamiento de Aguas Servidas	n) Filtraciones de Agua Clorada de la Piscina	o) Filtraciones de Cisternas con Aguas Negras	p) Inundaciones a causa de Fenómenos Naturales
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QÍMICAS	a) Suelo	-1 \ 3	-1 \ 1	+9 \ 6	-1 \ 1	-1 \ 1	-1 \ 1			-1 \ 1		+10 \ 7	+10 \ 6	+10 \ 3	-4 \ 1	-5 \ 1	-10 \ 4
	b) Subsuelo			-6 \ 3						-1 \ 1		+6 \ 6	+6 \ 6	+10 \ 3	-4 \ 1	-6 \ 1	
	c) Aguas Subterránea									-1 \ 1			+6 \ 6	+10 \ 3	-6 \ 1	-9 \ 1	
	d) Agua Marina		-1 \ 1				-1 \ 1	-5 \ 1		-1 \ 1			+6 \ 6	+10 \ 3		-10 \ 1	-5 \ 4
	e) Aire											+9 \ 6	+9 \ 6	+9 \ 6			
CONDICIONES BIOLÓGICAS	a) Árboles y Arbustos									-1 \ 1		+6 \ 6	+6 \ 6		-4 \ 1		+10 \ 4
	b) Aves				-1 \ 1	-1 \ 1	-1 \ 1			-1 \ 1	-6 \ 1	-1 \ 1	+6 \ 6				-6 \ 4
	c) Animales Terrestres				-1 \ 1	-1 \ 1	-1 \ 1			-1 \ 1	-6 \ 1	-1 \ 1	+6 \ 6				-6 \ 4
	d) Peces y Crustáceos		-1 \ 1				-1 \ 1			-1 \ 1				+6 \ 6			-6 \ 4
	e) Insectos									-6\ 3		+6 \ 6					-6 \ 4
CONDICIONES SOCIALES	a) Empleo	+8 \ 6	+6 \ 3	+6 \ 3	+3 \ 3	+3 \ 3	+3 \ 3	+3 \ 3	+3 \ 3			+3 \ 3	+4 \ 3	+3 \ 3			-6 \ 4
	b) Estilo de Vida	+5 \ 3	+5 \ 3		+3 \ 3	+3 \ 3	+3 \ 3	+3 \ 3	+3 \ 3		-1 \ 1	+5 \ 3	+5 \ 3	+3 \ 3			
	c) Zona Destinada a la Recreación	+1 \ 1	-1 \ 1														
	d) Red de Servicios Básicos	-6 \ 3												+9 \ 6			

Elaboración: Los Autores con la asesoría del grupo multidisciplinario de especialistas

ANEXO # 5.10
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS SOBRE LOS FACTORES AMBIENTALES DE LA FASE DE ABANDONO

FACTORES AMBIENTALES / ACCIONES DEL PROYECTO		a) Desarme de Estructuras	b) Nivelamiento del Terreno con Maquinaria Pesada	c) Eliminación de Caminos Lastrados	d) Eliminación de Cerramiento Perimetral	e) Retiro de Cables Eléctricos	f) Ruido y Polvo Generado	g) Tráfico	h) Reforestación del Area con Especies Nativas
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QÍMICAS	a) Suelo			+6 \ 3					+10 \ 3
	b) Subsuelo			+6 \ 3					+6 \ 3
	c) Aire						-1 \ 1		+9 \ 6
CONDICIONES BIOLÓGICAS	a) Árboles y Arbustos								+9 \ 6
	b) Aves								+9 \ 6
	c) Animales Terrestres				+8 \ 3				+9 \ 6
	d) Insectos								+9 \ 6
CONDICIONES SOCIALES	a) Empleo	+9 \ 1	+9 \ 1	+9 \ 1	+9 \ 1	+9 \ 1			+9 \ 1
	b) Estilo de Vida	-4 \ 6							+2 \ 6
	c) Baño en la Playa	-6 \ 3	-6 \ 3	-6 \ 3	-6 \ 3	-6 \ 3	-6 \ 3	-6 \ 3	
	d) Vistas Panorámicas de Paisaje	+5 \ 3	+5 \ 3	+5 \ 3	+7 \ 3	+5 \ 3	-2 \ 3	-2 \ 3	+8 \ 3
	e) Red de Servicios Básicos					+4 \ 3			

Elaboración: Los Autores con la asesoría del grupo multidisciplinario de especialistas

ANEXO # 5.11

PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT

MATRIZ DE LEOPOLD CORRESPONDIENTE A LA FASE PRE-OPERATIVA DEL PROYECTO

FACTORES AMBIENTALES	ACCIONES DEL PROYECTO	a) Limpieza y Desbroce	b) Excavaciones con Maquinaria Pesada	c) Relleno del Suelo	d) Creación de Caminos Internos Lastrados	e) Edificación de Estructuras Recreacionales	f) Adecuaciones Ornamentales Paisajísticas	g) Tendido de Cables Eléctricos	h) Cerramiento Perimetral	i) Tránsito Vehicular Interno	j) Ruido y Polvo Generado	*Total de Impactos Positivos*	*Total de Impactos Negativos*	*Agregación de Impactos*
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QUÍMICAS	a) Suelo	-27		-24	-24		-18		-6			0	5	-99
	b) Subsuelo		-9	-24						-15		0	3	-48
	c) Agua Subterránea									-15		0	1	-15
	d) Agua Marina									-15		0	1	-15
	e) Aire	-6	-1	-1	-1		18			-1	-1	1	6	7
CONDICIONES BIOLÓGICAS	a) Árboles y Arbustos	-27	-21	-21	-21	-21	-15	-12	-12		-1	0	9	-151
	b) Microflora	-27	-27	-27	-27	-15	-15	-1	-1			0	8	-140
	c) Plantas Acúaticas									-15		0	1	-15
	d) Aves	-27	-6	-6	-6	-3				-6	-6	0	7	-60
	e) Animales Terrestres	-27	-6	-6	-6	-3				-6	-6	0	7	-60
	f) Especies Bioacuáticas									-15		0	1	-15
	g) Insectos	-27	-27	-27	-27	-3	-9		-1	-1		0	8	-122
CONDICIONES SOCIALES	a) Empleo	9	5	5	7	6	5	5	7	5		9	0	54
	b) Zona Destinada a la Recreación					54	18		-18		-1	2	2	53
	c) Red de Servicios Básicos							-42				0	1	-42
Total de Impactos Positivos		1	1	1	1	2	3	1	1	1	0	COMPROBACIÓN		
Total de Impactos Negativos		7	7	8	7	5	4	3	5	9	5			-668
Agregación de Impactos		-159	-92	-131	-105	15	-16	-50	-31	-84	-15		-668	-668

Elaboración: Los Autores con la asesoría del grupo multidisciplinario de especialistas

ANEXO # 5.12
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
MATRIZ DE LEOPOLD CORRESPONDIENTE A LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO

FACTORES AMBIENTALES / ACCIONES DEL PROYECTO		a) Hospedaje de Turistas en las Instalaciones	b) Uso de la Playa por parte de los Turistas	c) Funcionamiento de Huerto y Vivero	d) Caminata de los Turistas a la Cordillera Chongón	e) Visita de los Turistas al Parque Machalilla	f) Visita de los Turistas a la Isla de La Plata	g) Avistamiento de Ballenas por parte de los Turistas	h) Visita de Sitios Culturales por parte de los Turistas	i) Aplicación de Fertilizantes Biodegradables	j) Ruido	k) Actividades de Reforestación en la Cordillera	l) Programa para Reciclaje de Desechos Sólidos	m) Programa para Tratamiento de Aguas Servidas	n) Filtraciones de Agua Clorada de la Piscina	o) Filtraciones de Cisternas con Aguas Negras	p) Inundaciones a causa de Fenómenos Naturales	***Total de Impactos Positivos***	***Total de Impactos Negativos***	***Agregación de Impactos***
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QÍMICAS	a) Suelo	-3	-1	54	-1	-1	-1			-1		70	60	30	-4	-5	-40	**4**	**9**	**157**
	b) Subsuelo			-18						-1		36	36	30	-4	-6		**3**	**4**	**73**
	c) Aguas Subterránea									-1			36	30	-6	-9		**2**	**3**	**50**
	d) Agua Marina		-1				-1	-5		-1			36	30		-10	-20	**2**	**6**	**28**
	e) Aire											54	54	54				**3**	**0**	**162**
CONDICIONES BIOLÓGICAS	a) Árboles y Arbustos									-1		36	36		-4		40	**3**	**2**	**107**
	b) Aves				-1	-1	-1			-1	-6	-1	36				-24	**1**	**6**	**1**
	c) Animales Terrestres				-1	-1	-1			-1	-6	-1	36				-24	**1**	**6**	**1**
	d) Peces y Crustáceos		-1				-1			-1				36			-24	**1**	**4**	**9**
	e) Insectos									-18		36					-24	**1**	**2**	**-6**
CONDICIONES SOCIALES	a) Empleo	48	18	18	9	9	9	9	9			9	12	9			-24	**11**	**1**	**135**
	b) Estilo de Vida	15	15		9	9	9	9	9		-1	15	15	9				**10**	**1**	**113**
	c) Zona Destinada a la Recreación	1	-1															**1**	**1**	**0**
	d) Red de Servicios Básicos	-18												54				**1**	**1**	**36**
Total de Impactos Positivos		**3**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**0**	**0**	**7**	**10**	**9**	**0**	**0**	**1**	**COMPROBACIÓN**		
Total de Impactos Negativos		**2**	**4**	**1**	**3**	**3**	**5**	**1**	**0**	**9**	**3**	**2**	**0**	**0**	**4**	**4**	**7**			**866**
Agregación de Impactos		**43**	**29**	**54**	**15**	**15**	**13**	**13**	**18**	**-26**	**-13**	**254**	**357**	**282**	**-18**	**-30**	**-140**		**866**	**866**

Elaboración: Los Autores con la asesoría del grupo multidisciplinario de especialistas

ANEXO # 5.13
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
MATRIZ DE LEOPOLD CORRESPONDIENTE A LA FASE DE ABANDONO DEL PROYECTO

FACTORES AMBIENTALES / ACCIONES DEL PROYECTO		a) Desarme de Estructuras	b) Nivelamiento del Terreno con Maquinaria Pesada	c) Eliminación de Caminos Lastrados	d) Eliminación de Cerramiento Perimetral	e) Retiro de Cables Eléctricos	f) Ruido y Polvo Generado	g) Tráfico	h) Reforestación del Area con Especies Nativas	***Total de Impactos Positivos***	***Total de Impactos Negativos***	***Agregación de Impactos***
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QÍMICAS	a) Suelo			18					30	**2**	**0**	**48**
	b) Subsuelo			18					18	**2**	**0**	**36**
	c) Aire						-1		54	**1**	**1**	**53**
CONDICIONES BIOLÓGICAS	a) Árboles y Arbustos								54	**1**	**0**	**54**
	b) Aves								54	**1**	**0**	**54**
	c) Animales Terrestres				24				54	**2**	**0**	**78**
	d) Insectos								54	**1**	**0**	**54**
CONDICIONES SOCIALES	a) Empleo	9	9	9	9	9			9	**6**	**0**	**54**
	b) Estilo de Vida	-24							12	**1**	**1**	**-12**
	c) Baño en la Playa	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18		**0**	**7**	**-126**
	d) Vistas Panorámicas de Paisaje	15	15	15	21	15	-6	-6	24	**6**	**2**	**93**
	e) Red de Servicios Básicos					12				**1**	**0**	**12**
Total de Impactos Positivos		**2**	**2**	**4**	**3**	**3**	**0**	**0**	**10**	**COMPROBACIÓN**		
Total de Impactos Negativos		**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**3**	**2**	**0**			**398**
Agregación de Impactos		**-18**	**6**	**42**	**36**	**18**	**-25**	**-24**	**363**		**398**	**398**

Elaboración: Los Autores con la asesoría del grupo multidisciplinario de especialistas

NO IMPRIMIR

PROYECCION DE L

Turista	Flujo Actual	Primer Año	Segundo Año	Tercer Año
Nacional (1)	387.359	396.656	406.175	415.924
Extranjero (2)	265.458	279.527	294.342	309.942
Demanda Disponible	652.817	676.183	700.518	725.866
% Participación (3)		1,5%	1,5%	1,5%
Demanda Atendida		10.143	10.508	10.888
Nacional		5.950	6.093	6.239
Extranjeros		4.193	4.415	4.649
Total		10.143	10.508	10.888
Nacional				
Habitaciones		5.236	5.362	5.490
Paquetes		714	731	749
Extranjeros				
Habitaciones		2.013	2.119	2.232
Paquetes		2.180	2.296	2.418
Total Habitaciones		7.248	7.481	7.722
Total Paquetes		2.894	3.027	3.166
TOTAL		**10.143**	**10.508**	**10.888**

PRECIOS DE LOS SERVICIOS A OFRECER EN EL RESORT

Habitaciones	Alta	Baja
* Habitación Simple	20	18
* Habitación Doble	35	32
* Habitación Triple	50	45
* Cabaña Familiar	75	70

aquetes Turístico	Alta
* Adventurer	100
* Explorer	190
* Discovery	270

Bar - Restaurante	Alta	Baja
* Desayuno	5	5
* Almuerzo	10	10
* Cena	10	10
* Consumo Minimo	4	4

ervicios de Rela	Alta
* Sauna Spa	10
* Cañas de Pesc	4
* Carpas para Ca	7

Servicios Adicionales	Alta	Baja
* Lavandería	10	10
* Pax Adicional	10	10
* Internet	2	2
* Salón de Conferencias	500	400

icios de Entretenimi	Alta
*Parapente	15
* Botes de Pedal	7
*Windsurf	4
* Kayaks	10

LA DEMANDA DEL PROYECTO

Cuarto Año	Quinto Año	Sexto Año	Septimo Año	Octavo Año	Noveno Año	Decimo Año
425.906	436.127	446.595	457.313	468.288	479.527	491.036
326.369	343.667	361.881	381.061	401.257	422.524	444.918
752.275	779.794	808.476	838.374	869.545	902.051	935.953
1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
11.284	11.697	12.127	12.576	13.043	13.531	14.039
6.389	6.542	6.699	6.860	7.024	7.193	7.366
4.896	5.155	5.428	5.716	6.019	6.338	6.674
11.284	11.697	12.127	12.576	13.043	13.531	14.039
5.622	5.757	5.895	6.037	6.181	6.330	6.482
767	785	804	823	843	863	884
2.350	2.474	2.606	2.744	2.889	3.042	3.203
2.546	2.681	2.823	2.972	3.130	3.296	3.470
7.972	8.231	8.501	8.780	9.070	9.372	9.685
3.312	3.466	3.627	3.795	3.973	4.159	4.354
11.284	**11.697**	**12.127**	**12.576**	**13.043**	**13.531**	**14.039**

Baja
100
190
270

Baja
8
2
5

Baja
13
5
2
8

ANEXO # 6.1
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
INGRESOS PROYECTADOS POR VENTA DE HOSPEDAJE

Item \ Años	Re	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total Ingresos por Hospedaje		**$ 120.206**	**$ 124.034**	**$ 128.005**	**$ 145.336**	**$ 150.037**	**$ 154.914**	**$ 175.974**	**$ 181.754**	**$ 187.756**	**$ 213.387**
Turismo Nacional		**$ 87.657**	**$ 89.761**	**$ 91.915**	**$ 103.533**	**$ 106.018**	**$ 108.562**	**$ 122.284**	**$ 125.219**	**$ 128.225**	**$ 144.432**
Habitación Simple		$ 2.984	$ 3.056	$ 3.129	$ 3.525	$ 3.610	$ 3.696	$ 4.163	$ 4.263	$ 4.366	$ 4.917
Habitación Doble		$ 14.032	$ 14.369	$ 14.714	$ 16.574	$ 16.971	$ 17.379	$ 19.575	$ 20.045	$ 20.526	$ 23.121
Habitación Triple		$ 36.476	$ 37.352	$ 38.248	$ 43.083	$ 44.117	$ 45.176	$ 50.886	$ 52.107	$ 53.358	$ 60.102
Cabaña Familiar		$ 34.164	$ 34.984	$ 35.823	$ 40.352	$ 41.320	$ 42.312	$ 47.660	$ 48.804	$ 49.975	$ 56.292
Turismo Extranjero		**$ 32.549**	**$ 34.274**	**$ 36.090**	**$ 41.803**	**$ 44.019**	**$ 46.352**	**$ 53.690**	**$ 56.535**	**$ 59.531**	**$ 68.955**
Habitación Simple		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
Habitación Doble		$ 7.416	$ 7.809	$ 8.223	$ 9.525	$ 10.030	$ 10.562	$ 12.233	$ 12.882	$ 13.565	$ 15.712
Habitación Triple		$ 22.944	$ 24.160	$ 25.440	$ 29.467	$ 31.029	$ 32.674	$ 37.846	$ 39.852	$ 41.964	$ 48.607
Cabaña Familiar		$ 2.189	$ 2.305	$ 2.427	$ 2.811	$ 2.960	$ 3.117	$ 3.610	$ 3.802	$ 4.003	$ 4.637
Precio Promedio / Habitación											
Habitación Simple	1/	$ 19	$ 19	$ 19	$ 21	$ 21	$ 21	$ 23	$ 23	$ 23	$ 25
Habitación Doble	1/	$ 34	$ 34	$ 34	$ 37	$ 37	$ 37	$ 41	$ 41	$ 41	$ 45
Habitación Triple	1/	$ 48	$ 48	$ 48	$ 52	$ 52	$ 52	$ 57	$ 57	$ 57	$ 63
Cabaña Familiar	1/	$ 73	$ 73	$ 73	$ 80	$ 80	$ 80	$ 88	$ 88	$ 88	$ 96

PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
INGRESOS PROYECTADOS POR HOSPEDAJE

Habitaciones Vendidas / Año		**2.550**	**2.632**	**2.718**	**2.807**	**2.899**	**2.995**	**3.094**	**3.197**	**3.305**	**3.416**
Turismo Nacional		**1.815**	**1.859**	**1.903**	**1.949**	**1.996**	**2.044**	**2.093**	**2.143**	**2.194**	**2.247**
Habitación Simple	2/	157	161	165	169	173	177	181	185	190	194
Habitación Doble	3/	419	429	439	450	461	472	483	495	506	519

Habitación Triple	4/	768	786	805	825	844	865	885	907	928	951
Cabaña Familiar	5/	471	483	494	506	518	531	543	556	570	583
Turismo Extranjero		**735**	**774**	**815**	**858**	**903**	**951**	**1.001**	**1.055**	**1.110**	**1.169**
Habitación Simple	6/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitación Doble	7/	221	233	245	258	272	287	302	318	335	352
Habitación Triple	8/	483	509	536	564	594	625	658	693	730	769
Cabaña Familiar	9/	30	32	33	35	37	39	41	43	46	48

Referencias:

1/ En cada caso se considera un incremento del 10% en el precio promedio cada tres años

2/ El 3% del turismo nacional que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

3/ El 16% del turismo nacional que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

4/ El 44% del turismo nacional que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

5/ El 36% del turismo nacional que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

6/ El 0% del turismo extranjero que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

7/ El 22% del turismo extranjero que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

8/ El 72% del turismo extranjero que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

9/ El 6% del turismo extranjero que no demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

ANEXO #00
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
BENEFICIOS ECONOMICOS GENERADOS POR EL PROYECTO EN LA COMUNIDAD DE SAN JOSE Y SUS ALREDEDORES

NO IMPRIMIR

Item \ Años	Re	Inicio	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Beneficios Totales		**$ 121.453**	**$ 283.412**	**$ 290.713**	**$ 296.614**	**$ 316.650**	**$ 339.049**	**$ 354.374**	**$ 379.667**	**$ 387.461**	**$ 413.037**	**$ 473.235**
Comunidad de San José		**$ 72.039**	**$ 104.575**	**$ 106.250**	**$ 108.823**	**$ 114.621**	**$ 124.684**	**$ 135.636**	**$ 143.520**	**$ 146.569**	**$ 158.353**	**$ 197.580**
Artesanías para Decoración	1/	$ 3.500										
Remuneración de M.O.N.C. en edific	2/	$ 45.914										
Remuneración de Colaboradores			$ 78.480	$ 78.480	$ 78.480	$ 78.480	$ 86.328	$ 95.040	$ 95.040	$ 95.040	$ 103.680	$ 103.680
Incentivos a Colaboradores	3/		$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 2.520	$ 2.520	$ 2.520	$ 2.520	$ 2.520
Programa de Reciclaje		$ 1.125	$ 300	$ 300	$ 300	$ 330	$ 330	$ 330	$ 363	$ 363	$ 363	$ 399
Programa de Reforestación	4/	$ 3.000	$ 2.536	$ 2.627	$ 2.722	$ 3.385	$ 3.509	$ 3.638	$ 4.401	$ 4.565	$ 4.736	$ 5.616
Programa para Trata. Aguas Serv.		$ 18.500	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.960	$ 3.960	$ 3.960	$ 4.356	$ 4.356	$ 4.356	$ 4.792
Capacitación Social	5/		$ 10.715	$ 11.666	$ 13.153	$ 15.999	$ 17.254	$ 18.089	$ 22.104	$ 23.835	$ 25.619	$ 48.344
Contribución al Mejoramiento Local	6/		$ 7.144	$ 7.777	$ 8.768	$ 10.666	$ 11.503	$ 12.059	$ 14.736	$ 15.890	$ 17.079	$ 32.229
Areas Aledañas		**$ 49.414**	**$ 178.837**	**$ 184.463**	**$ 187.791**	**$ 202.029**	**$ 214.366**	**$ 218.738**	**$ 236.146**	**$ 240.891**	**$ 254.684**	**$ 275.655**
Artesanías para Decoración	1/	$ 3.500										
Remuneración de M.O.N.C. en edific.	2/	$ 45.914										
Remuneración de Colaboradores			$ 51.360	$ 51.360	$ 51.360	$ 51.360	$ 56.496	$ 56.496	$ 56.496	$ 56.496	$ 61.632	$ 61.632
Programa de Reforestación	4/		$ 2.536	$ 5.254	$ 5.444	$ 6.770	$ 7.018	$ 7.276	$ 8.803	$ 9.130	$ 9.472	$ 11.231
Fomento al Desarrollo Comercial	7/		$ 101.063	$ 103.970	$ 107.109	$ 120.020	$ 124.633	$ 128.732	$ 144.614	$ 149.031	$ 154.773	$ 173.983
Adquisición de Servicios Básicos			$ 23.400	$ 23.400	$ 23.400	$ 23.400	$ 25.740	$ 25.740	$ 25.740	$ 25.740	$ 28.314	$ 28.314
Contribución al Gobierno Seccional	8/		$ 479	$ 479	$ 479	$ 479	$ 479	$ 494	$ 494	$ 494	$ 494	$ 494

Referencias:

1/ Se estima que del gasto total en decoración, el 50% de las artesanías se adquirirán a los artesanos de San José y el otro 50% a los artesanos de las comunidades aledañas

2/ De acuerdo la arquitecta asesora, se estima que el 15% del costo total de edificación, corresponde a Mano de Obra No Calificada (M.O.N.C.)

3/ Correspondiente al programa "Cultura de Servicio" para motivación de los colaboradores

4/ Del total asignado para el Programa de Reforestación, se estima que el 50% se realizará en el área correspondiente a san José y el otro 50% en las áreas aledañas

5/ Valor correspondiente al 15% sobre el 25% del Impuesto a la Renta donado en beneficio de la Fundación Espol 50 Años y Fundación Natura

6/ Valor correspondiente al 10% sobre el 25% del Impuesto a la Renta donado en beneficio del M.I.Municipio de Santa Elena, para mejoramiento de la comunidad de San José

7/ Valor correspondiente a la adquisición de todo tipo de insumos necesarios para la operación en la zona de la Ruta del Sol

NO IMPRIMIR

	habitaciones/c	camas plazas/d	maximo habitaciones/año
Habitaciones Simples	2	2	728
Habitaciones Dobles	14	28	5096
Habitaciones Triples	8	24	2912
Cabañas Familiares	2	8	728
Total	26	62	9464

	Habitación Simple	Habitación Do	Habitación Triple	Cabañas Familiares
Primero	157	2.444	2.341	501
Segundo	161	2.541	2.443	514
Tercero	165	2.642	2.550	528
Cuarto	169	2.748	2.661	541
Quinto	173	2.858	2.778	555
Sexto	177	2.973	2.901	570
Septimo	181	4.580	1.544	584
Octavo	185	4.785	1.600	600
Noveno	190	5.000	1.658	615
Decimo	194	4.358	2.587	631

			1	2	3
		paquetes	h doble nac y ext	h doble naci y ext	h dble nac hab triple ext

Total	%
5.444	58
5.659	60
5.884	62
6.119	65
6.365	67
6.621	70
6.890	73
7.170	76
7.464	79
7.770	82
	69

ANEXO # 6.2
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
INGRESOS PROYECTADOS POR VENTA DE PAQUETES ECOTURÍSTICOS

Item \ Años	Re	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Ingresos por Paquetes		**$ 607.436**	**$ 636.102**	**$ 666.202**	**$ 732.702**	**$ 767.557**	**$ 804.165**	**$ 884.745**	**$ 927.152**	**$ 971.699**	**$ 1.069.421**
Turismo Nacional		**$ 121.662**	**$ 124.582**	**$ 127.572**	**$ 137.165**	**$ 140.457**	**$ 143.828**	**$ 154.644**	**$ 158.356**	**$ 162.156**	**$ 174.351**
Paquete Adventurer		$ 31.415	$ 32.169	$ 32.941	$ 35.418	$ 36.268	$ 37.139	$ 39.932	$ 40.890	$ 41.871	$ 45.020
Paquete Explorer		$ 42.053	$ 43.063	$ 44.096	$ 47.412	$ 48.550	$ 49.715	$ 53.454	$ 54.737	$ 56.051	$ 60.266
Paquete Discovery		$ 48.194	$ 49.350	$ 50.535	$ 54.335	$ 55.639	$ 56.974	$ 61.259	$ 62.729	$ 64.234	$ 69.065
Turismo Extranjero		**$ 485.774**	**$ 511.520**	**$ 538.630**	**$ 595.537**	**$ 627.100**	**$ 660.336**	**$ 730.101**	**$ 768.796**	**$ 809.542**	**$ 895.070**
Paquete Adventurer		$ 17.443	$ 18.367	$ 19.340	$ 21.384	$ 22.517	$ 23.710	$ 26.215	$ 27.605	$ 29.068	$ 32.139
Paquete Explorer		$ 173.989	$ 183.210	$ 192.921	$ 213.303	$ 224.608	$ 236.512	$ 261.499	$ 275.359	$ 289.953	$ 320.586
Paquete Discovery		$ 294.342	$ 309.942	$ 326.369	$ 360.850	$ 379.975	$ 400.114	$ 442.386	$ 465.832	$ 490.522	$ 542.345
Precio Promedio / Paquete											
Paquete Adventurer	1/	$ 100	$ 100	$ 100	$ 105	$ 105	$ 105	$ 110	$ 110	$ 110	$ 116
Paquete Explorer	1/	$ 190	$ 190	$ 190	$ 200	$ 200	$ 200	$ 209	$ 209	$ 209	$ 220
Paquete Discovery	1/	$ 270	$ 270	$ 270	$ 284	$ 284	$ 284	$ 298	$ 298	$ 298	$ 313
Paquetes Vendidos / Año		**2.894**	**3.027**	**3.166**	**3.312**	**3.466**	**3.627**	**3.795**	**3.973**	**4.159**	**4.354**
Turismo Nacional		714	731	749	767	785	804	823	843	863	884
Paquete Adventurer	2/	314	322	329	337	345	354	362	371	380	389
Paquete Explorer	3/	221	227	232	238	243	249	255	261	268	274
Paquete Discovery	4/	178	183	187	192	196	201	206	211	216	221
Turismo Extranjero		2.180	2.296	2.418	2.546	2.681	2.823	2.972	3.130	3.296	3.470
Paquete Adventurer	5/	174	184	193	204	214	226	238	250	264	278
Paquete Explorer	6/	916	964	1.015	1.069	1.126	1.186	1.248	1.315	1.384	1.458

Paquete Discovery	7/	1.090	1.148	1.209	1.273	1.340	1.411	1.486	1.565	1.648	1.735

Referencias:

1/ En cada caso se considera un incremento del 5% en el precio promedio cada tres años

2/ El 44% del turismo nacional que demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

3/ El 31% del turismo nacional que demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

4/ El 25% del turismo nacional que demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

5/ El 8% del turismo extranjero que demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

6/ El 42% del turismo extranjero que demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

7/ El 50% del turismo extranjero que demanda paquetes y que desea hospedarse en un resort ecológico, según estudio de mercado

ANEXO # 6.3
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
INGRESOS PROYECTADOS POR VENTA DE SERVICIOS ADICIONALES

Item \ Años	Re	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Ingresos Extras		**$ 282.550**	**$ 293.061**	**$ 304.182**	**$ 347.586**	**$ 361.422**	**$ 376.225**	**$ 431.353**	**$ 450.271**	**$ 470.837**	**$ 542.673**
Bar - Restaurant		**$ 221.782**	**$ 229.051**	**$ 236.596**	**$ 268.875**	**$ 277.827**	**$ 287.126**	**$ 326.466**	**$ 337.510**	**$ 348.990**	**$ 397.016**
Desayuno		$ 36.242	$ 37.404	$ 38.609	$ 43.845	$ 45.272	$ 46.753	$ 53.120	$ 54.876	$ 56.700	$ 64.454
Almuerzo		$ 72.485	$ 74.808	$ 77.218	$ 87.690	$ 90.544	$ 93.507	$ 106.240	$ 109.753	$ 113.400	$ 128.908
Cena		$ 72.485	$ 74.808	$ 77.218	$ 87.690	$ 90.544	$ 93.507	$ 106.240	$ 109.753	$ 113.400	$ 128.908
Consumo Mínimo		$ 40.571	$ 42.031	$ 43.552	$ 49.650	$ 51.466	$ 53.359	$ 60.866	$ 63.129	$ 65.489	$ 74.745
Servicios de Relax		**$ 7.535**	**$ 7.775**	**$ 8.024**	**$ 9.111**	**$ 9.405**	**$ 9.711**	**$ 11.031**	**$ 11.393**	**$ 11.769**	**$ 13.375**
Sauna Spa		$ 4.820	$ 4.977	$ 5.139	$ 5.838	$ 6.030	$ 6.230	$ 7.082	$ 7.319	$ 7.565	$ 8.603
Cañas de Pescar		$ 969	$ 1.001	$ 1.035	$ 1.176	$ 1.216	$ 1.257	$ 1.429	$ 1.478	$ 1.529	$ 1.740
Carpas para Camping		$ 1.746	$ 1.797	$ 1.851	$ 2.096	$ 2.159	$ 2.224	$ 2.520	$ 2.596	$ 2.675	$ 3.033
Servicios de Entretenimiento		**$ 15.037**	**$ 15.516**	**$ 16.013**	**$ 18.181**	**$ 18.769**	**$ 19.380**	**$ 22.015**	**$ 22.738**	**$ 23.490**	**$ 26.697**
Parapente		$ 7.540	$ 7.781	$ 8.030	$ 9.117	$ 9.412	$ 9.718	$ 11.039	$ 11.402	$ 11.778	$ 13.386
Botes de Pedal		$ 2.670	$ 2.757	$ 2.847	$ 3.234	$ 3.341	$ 3.452	$ 3.924	$ 4.056	$ 4.193	$ 4.769
Windsurf		$ 1.863	$ 1.923	$ 1.986	$ 2.255	$ 2.329	$ 2.406	$ 2.734	$ 2.825	$ 2.919	$ 3.319
Kayaks		$ 2.963	$ 3.055	$ 3.150	$ 3.574	$ 3.687	$ 3.804	$ 4.318	$ 4.456	$ 4.599	$ 5.223
Servicios Adicionales		**$ 38.195**	**$ 40.719**	**$ 43.549**	**$ 51.419**	**$ 55.421**	**$ 60.009**	**$ 71.841**	**$ 78.629**	**$ 86.589**	**$ 105.585**
Lavandería		$ 24.057	$ 25.216	$ 26.434	$ 30.485	$ 31.963	$ 33.517	$ 38.665	$ 40.553	$ 42.536	$ 49.083
Cama Adicional		$ 876	$ 905	$ 934	$ 1.061	$ 1.096	$ 1.133	$ 1.288	$ 1.331	$ 1.376	$ 1.565
Internet		$ 9.662	$ 10.098	$ 10.556	$ 12.139	$ 12.693	$ 13.274	$ 15.271	$ 15.975	$ 16.713	$ 19.237
Alq. Sala Conferencia		$ 3.600	$ 4.500	$ 5.625	$ 7.734	$ 9.668	$ 12.085	$ 16.617	$ 20.771	$ 25.964	$ 35.700

PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
INGRESOS EXTRAS PROYECTADOS POR SERVICIOS ADICIONALES

Precio Promedio / Servicio	Re	Unidad	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Bar - Restaurant												

Desayuno	1/	Plato	$ 5	$ 5	$ 5	$ 6	$ 6	$ 6	$ 6	$ 6	$ 6	$ 7
Almuerzo	1/	Plato	$ 10	$ 10	$ 10	$ 11	$ 11	$ 11	$ 12	$ 12	$ 12	$ 13
Cena	1/	Plato	$ 10	$ 10	$ 10	$ 11	$ 11	$ 11	$ 12	$ 12	$ 12	$ 13
Consumo Mínimo	1/	Persona	$ 4	$ 4	$ 4	$ 4	$ 4	$ 4	$ 5	$ 5	$ 5	$ 5
Servicios de Relax												
Sauna Spa	1/	Vez	$ 9	$ 9	$ 9	$ 10	$ 10	$ 10	$ 11	$ 11	$ 11	$ 12
Cañas de Pescar	1/	Vez	$ 3	$ 3	$ 3	$ 3	$ 3	$ 3	$ 4	$ 4	$ 4	$ 4
Carpas para Camping	1/	Noche	$ 6	$ 6	$ 6	$ 7	$ 7	$ 7	$ 7	$ 7	$ 7	$ 8
Servicios de Entretenimiento												
Parapente	1/	Hora	$ 14	$ 14	$ 14	$ 15	$ 15	$ 15	$ 17	$ 17	$ 17	$ 19
Botes de Pedal	1/	Hora	$ 6	$ 6	$ 6	$ 7	$ 7	$ 7	$ 7	$ 7	$ 7	$ 8
Windsurf	1/	Hora	$ 3	$ 3	$ 3	$ 3	$ 3	$ 3	$ 4	$ 4	$ 4	$ 4
Kayaks	1/	Hora	$ 9	$ 9	$ 9	$ 10	$ 10	$ 10	$ 11	$ 11	$ 11	$ 12
Servicios Adicionales												
Lavandería	1/	Paca	$ 10	$ 10	$ 10	$ 11	$ 11	$ 11	$ 12	$ 12	$ 12	$ 13
Pax Adicional	1/	Noche	$ 10	$ 10	$ 10	$ 11	$ 11	$ 11	$ 12	$ 12	$ 12	$ 13
Internet	1/	Hora	$ 2	$ 2	$ 2	$ 2	$ 2	$ 2	$ 2	$ 2	$ 2	$ 3
Alq. Sala Conferencia	1/	Vez	$ 450	$ 450	$ 450	$ 495	$ 495	$ 495	$ 545	$ 545	$ 545	$ 599

Referencias:

1/ En cada caso se considera un incremento del 10% en el precio promedio cada tres años

2/ Estimado en base al total de turistas que no demandan paquetes

3/ En base al total de turistas

4/ En base al 29% del turismo nacional y el 31% del turismo extranjero que no demandan paquetes y ponderado por el 25% del grupo de actividad al que pertenece, según estudio de mercado

5/ En base al 17% del turismo nacional y el 20% del turismo extranjero que no demandan paquetes y ponderado por el 25% del grupo de actividad al que pertenece, según estudio de mercado

6/ Cálculo estimado en base al 18% del turismo nacional y el 11% del turismo extranjero que no demanda paquetes y ponderado por el 25% del grupo de actividad al que pertenece, según estudio de mercado

7/ Cálculo estimado en base al 30% del turismo nacional y el 29% del turismo extranjero que no demanda paquetes y ponderado por el 25% del grupo de actividad al que pertenece, según estudio de mercado

8/ Cálculo estimado en base al 24% del turismo nacional y el 26% del turismo extranjero que no demanda paquetes y ponderado por el 25% del grupo de actividad al que pertenece, según estudio de mercado

9/ Cálculo estimado en base al 34% del turismo nacional y el 35% del turismo extranjero que no demanda paquetes y ponderado por el 25% del grupo de actividad al que pertenece, según estudio de mercado

10/ Cálculo estimado en base al 19% del turismo nacional y el 16% del turismo extranjero que no demanda paquetes y ponderado por el 25% del grupo de actividad al que pertenece, según estudio de mercado

11/ Se estima que los turistas que demandan paquetes de 3 y 4 días, por lo menos demandarán una paca de lavado durante su hospedaje

12/ En base al 5% de los turistasque no demandan paquetes y se hospedan en cabañas triples y familiares

13/ Cálculo en base a la propensión de 2 horas promedio del 11% de los turistas nacionales y 42% de los turistas extranjeros que a través del internet se enteraron de la Ruta del sol

14/ Se estima que se tendrán ocho alquileres para el primer año, y de ahí en adelante se considera un incremento anual del 25%

ANEXO # 6.4
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
MUEBLES Y ENSERES REQUERIDOS PARA LA OPERACIÓN

Área	Artículo	Unidades	Valor 1/	Total	Característica
Valor Total de Muebles y Enseres		**648**		**$ 52.089**	
Decoración General de las Instalaciones			**$ 10.000**	**$ 10.000**	
Administración		**52**		**$ 5.180**	
	Escritorios de Oficina	9	$ 120	$ 1.080	De madera y metal
	Sillas de Oficina	9	$ 50	$ 450	De metal y plástico
	Muebles de Oficina	7	$ 110	$ 770	De metal y plástico
	Muebles del Lobby	1	$ 300	$ 300	Juego de 5 piezas en Mimbre
	Archivadores de Oficina	5	$ 120	$ 600	De metal
	Cabinets de Oficinas	15	$ 100	$ 1.500	De PVC
	Lámparas del Lobby	4	$ 60	$ 240	De madera, yute y mimbre
	Pizarra Acrílica	2	$ 120	$ 240	Aluminio con ruedas
Habitaciones		**380**		**$ 23.570**	
	Camas de Habitaciones	67	$ 160	$ 10.720	De maderas nobles y resistentes
	Colchones de Habitaciones	67	$ 70	$ 4.690	Reginas Ortopédicos
	Veladores de Habitaciones	60	$ 25	$ 1.500	Maderas nobles
	Closets de Habitaciones	20	$ 100	$ 2.000	Maderas nobles
	Mesas de Habitaciones	26	$ 40	$ 1.040	Maderas nobles
	Sillas de Habitaciones	52	$ 25	$ 1.300	Maderas nobles
	Lámparas de Habitaciones	60	$ 20	$ 1.200	De madera, yute y mimbre
	Ventilador de Habitaciones	28	$ 40	$ 1.120	De azpas de madera
Bar-Restaurant		**150**		**$ 4.744**	
	Mesas de Restaurant	15	$ 35	$ 525	Maderas nobles

	Mesas de Bar	10	$ 35	$ 350	Maderas nobles
	Mesones de Bar	2	$ 300	$ 600	Maderas nobles
	Sillas de Restaurant	60	$ 25	$ 1.500	Maderas nobles
	Sillas para Bar	52	$ 27	$ 1.404	Maderas nobles
	Ventiladores de Restaurant	6	$ 40	$ 240	De azpas de madera
	Sillas para Bebé	5	$ 25	$ 125	Maderas nobles
Sauna Spa y Recreativos		**37**		**$ 6.925**	
	Camilla de Spa	3	$ 150	$ 450	De Hierro
	Sillas de Spa	5	$ 15	$ 75	De plástico
	Perezosas	20	$ 30	$ 600	Maderas nobles con lona
	Mesas de Billar	3	$ 1.500	$ 4.500	Maderas nobles
	Mesas de Ping Pong	2	$ 270	$ 540	De metal y madera
	Mesas de Futbolín	4	$ 190	$ 760	De metal y plástico
Adecuacióm para Colaboradores		**29**		**$ 1.670**	
	Literas	5	$ 90	$ 450	De Hierro
	Colchones	10	$ 70	$ 700	Reginas Ortopédicos
	Veladores	5	$ 25	$ 125	Maderas nobles
	Sillas	5	$ 15	$ 75	De plástico
	Ventiladores	2	$ 40	$ 80	De azpas de madera
	Casilleros	2	$ 120	$ 240	De Hierro

Referencias:

Fuente: Mueblería Plaza & Arte, Muebles Metálicos, Ebanistas de San José

Elaboración: Los Autores

1/ Todos los precios incluyen EL 12% del IVA

ANEXO # 6.5
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
EQUIPOS Y VEHÍCULOS REQUERIDOS PARA LA OPERACIÓN

Área	Artículo	Unidades	Valor 1/	Total	Característica
Valor Total de Equipos y Vehículos		**771**		**$ 156.609**	
Total de Equipos		**770**		**$ 140.609**	
Cocina - Restaurant		**5**		**$ 4.428**	
	Refrigeradoras	2	$ 781	$ 1.561	Marca Mabe de 17 pies
	Congeladores Horizontales	1	$ 650	$ 650	Marca Electrolux de 17 pies
	Congeladores Verticales	1	$ 717	$ 717	Marca Durex de 17 pies
	Vajillas y Cristalería	1	$ 1.500	$ 1.500	Marca Anconorf
Comunicación		**50**		**$ 1.997**	
	Teléfonos de Oficinas	10	$ 37	$ 370	Marca Panasonic
	Teléfonos de Habitaciones	30	$ 18	$ 538	Marca Panasonic
	Teléfonos de Personal	2	$ 18	$ 36	Marca Panasonic
	Teléfono de Gimnasio	1	$ 18	$ 18	Marca Panasonic
	Teléfonos de Cocina	1	$ 18	$ 18	Marca Panasonic
	Teléfonos de Guardianía	1	$ 18	$ 18	Marca Panasonic
	Sistema de Radios Integrados	5	$ 200	$ 1.000	Marca Motorola
Computación		**26**		**$ 17.277**	
	Computadoras de Oficinas	11	$ 706	$ 7.762	Clones Armados
	Computadoras para alquiler	10	$ 650	$ 6.500	Clones Armados
	Multifuncional Laser	1	$ 235	$ 235	Marca Sansung, Scaner, Fotocop., Imp.
	Fax de Oficinas	2	$ 190	$ 381	Marca Panasonic
	Caja Registradora	2	$ 1.200	$ 2.400	
Audio y Video		**39**		**$ 11.636**	
	TV de Oficinas	2	$ 290	$ 580	Marca LG 21"
	TV de Habitaciones	26	$ 290	$ 7.540	Marca LG 21"
	TV de Restaurant	2	$ 290	$ 580	Marca LG 21"
	TV de Bar	1	$ 290	$ 290	Marca LG 21"

	DVD de Restaurant	1	$ 105	$ 105	Marca LG
	DVD de Bar	1	$ 105	$ 105	Marca LG
	Equipo de Sonido de Restaurant	1	$ 225	$ 225	Marca LG 3000W
	Equipo de Sonido de Bar	1	$ 225	$ 225	Marca LG 3000W
	Equipo de Sonido de Gimnasio	1	$ 225	$ 225	Marca Panasonic
	Pantalla de Proyección	1	$ 150	$ 150	Marca 3M VEGA, 170 cm x 127 cm
	Proyector	1	$ 1.150	$ 1.150	Marca Epson Powerlite S3 SVGA
	Implemento de Audio	1	$ 460	$ 460	Amplific., pedest., cajas y micrófono
Lavandería		**10**		**$ 4.501**	
	Lavadoras	4	$ 694	$ 2.778	Marca Whirpool 32 lbs
	Secadoras	3	$ 554	$ 1.663	Marca Whirpool 32 lbs a gas
	Planchas	3	$ 20	$ 60	Marca Oster a vapor
Entretenimiento		**29**		**$ 15.814**	
	Máquina Multifunción de Gimnasio	5	$ 520	$ 2.600	Marca Multigym
	Bicicleta Estática	5	$ 213	$ 1.064	Marca Marcy
	Juegos Recreativos	4	$ 1.500	$ 6.000	Todo hecho en maderas nobles
	Botes de Pedal	10	$ 450	$ 4.500	Marca Pelican Riviera, cap 2 adult y 1 niño
	Kayaks	5	$ 330	$ 1.650	Marca Perception Sparky recreativa
Industriales		**111**		**$ 57.520**	
	Equipo completo para tratamiento de aguas negras	1	$ 18.500	$ 18.500	Cinco reservorios elevados de acero Inoxidable con todos sus accesorios
	Cocina Industrial con Horno Incorporado	2	$ 1.882	$ 3.763	Acero Inoxidable de 3 hornillas y plancha
	Congelador Vertical 1p	2	$ 2.147	$ 4.294	1 puerta , pavonado nacional
	Congelador Vertical 2p	2	$ 3.528	$ 7.056	2 p, refrigerador y congelador panelado
	Olla Arrocera	4	$ 426	$ 1.702	Capacidad para 18 lbs
	Batidora	2	$ 616	$ 1.232	Capacidad para 5 lts
	Licuadora	2	$ 311	$ 623	Capacidad para 4 lts
	Tostadora	2	$ 277	$ 553	Acero Inoxidable Nacional
	Exprimidor de Cítricos	2	$ 132	$ 264	Capacidad para 4 lts
	Juguera de dos Pozos	2	$ 806	$ 1.613	Para liquidos livianos
	Cafetera	2	$ 207	$ 414	Capacidad para 40 tasas
	Sartenes	4	$ 50	$ 202	Con base de teflon
	Microondas	2	$ 392	$ 784	Sanyo Japonés

	Samolar de Buffette	4	$ 159	$ 636	Acero Inoxidable
	Pastelero Exhibidor de Vidrio	1	$ 1.852	$ 1.852	Acero Inoxidable con vidrio panorámico
	Lavadero de 2 Pozos	2	$ 762	$ 1.523	Acero Inoxidable, 2.30 x 0.65 x 0.90 mts
	Campana para Cocina	2	$ 650	$ 1.299	Acero Inoxidable
	Extractores Industriales de Cocina	4	$ 582	$ 2.330	Importado Brasileño
	Mesas de Trabajo para Cocina	2	$ 806	$ 1.613	Acero Inoxidable de 2.30 x 1.10 mts
	Termostato Industrial para Sauna	2		$ 0	De metal
	Bomba de Agua con Tanque de Presión	3	$ 1.600	$ 4.800	Acero Inoxidable
	Soportes de TV y DVD	31	$ 22	$ 682	De Hierro
	Centralina para conexión de gas	2	$ 392	$ 784	De bronce
	Tanques de Gas	20	$ 30	$ 600	Varias Marcas
	Reguladores y Adaptador de Mangueras	5	$ 37	$ 185	Varias Marcas
	Canastillas de Cocina	4	$ 54	$ 215	De metal
Otros		**500**		**$ 27.436**	
	Aire Acondicionado	4	$ 510	$ 2.038	LG 24000 BTU
	Minirefrigeradora	28	$ 180	$ 5.049	Daewoo 5 pies
	Aspiradora	2	$ 123	$ 246	Electrolux
	Equipo para Camping	10	$ 52	$ 518	Marca Doite, con cap. para 4 personas
	Equipo de Pesca	10	$ 41	$ 413	Importadas
	Equipo de Rescate (salvavidas)	20	$ 31	$ 621	Importadas
	Herramientas de trabajo para reforest.	1	$ 3.000	$ 3.000	Varias Marcas
	Basureros de metal para reciclaje	45	$ 25	$ 1.125	Todos de metal y con colores distintivos
	Parapente	5	$ 1.400	$ 7.000	Marca Synergy II
	Sillas para Sala Conferencia	300	$ 18	$ 5.400	Sillas Plásticas
	Mesas para Sala Conferencia	75	$ 27	$ 2.025	Mesas Plasticas Reforzadas
Total de Vehículos		**1**		**$ 16.000**	
	Camioneta doble cabina	1	$ 16.000	$ 16.000	Camioneta marca Mazda del año

Referencias:

Fuente: Dimetal S.A., Créditos Económicos, Importadora Jarrín, Marathon Sport, Centro Mazda, Almacenes Juan Eljuri

Elaboración: Los Autores

1/ Todos los precios incluyen IVA

ANEXO # 6.6
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DE ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS

Item \ Años	Vida Util 1/	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Depreciación		**$ 69.758**	**$ 69.758**	**$ 69.758**	**$ 71.850**	**$ 71.850**	**$ 72.577**	**$ 74.878**	**$ 74.878**	**$ 74.878**	**$ 77.410**
Total de Amortización		**$ 2.976**	**$ 2.976**	**$ 2.976**	**$ 2.976**	**$ 2.976**					
Depreciación Act. Fijo		**$ 69.758**	**$ 69.758**	**$ 69.758**	**$ 71.850**	**$ 71.850**	**$ 72.577**	**$ 74.878**	**$ 74.878**	**$ 74.878**	**$ 77.410**
Terreno		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
Obra Civil	20	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609	$ 30.609
Muebles y Enseres	10	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209	$ 5.209
Equipos		$ 30.740	$ 30.740	$ 30.740	$ 32.832	$ 32.832	$ 33.238	$ 35.540	$ 35.540	$ 35.540	$ 38.072
Cocina - Restaurant	3	$ 1.476	$ 1.476	$ 1.476	$ 1.623	$ 1.623	$ 1.623	$ 1.786	$ 1.786	$ 1.786	$ 1.964
Comunicación	3	$ 666	$ 666	$ 666	$ 732	$ 732	$ 732	$ 805	$ 805	$ 805	$ 886
Computación	3	$ 5.759	$ 5.759	$ 5.759	$ 6.335	$ 6.335	$ 6.335	$ 6.969	$ 6.969	$ 6.969	$ 7.665
Audio y Video	3	$ 3.879	$ 3.879	$ 3.879	$ 4.267	$ 4.267	$ 4.267	$ 4.693	$ 4.693	$ 4.693	$ 5.162
Lavandería	5	$ 900	$ 900	$ 900	$ 900	$ 900	$ 990	$ 990	$ 990	$ 990	$ 990
Entretenimiento	5	$ 3.163	$ 3.163	$ 3.163	$ 3.163	$ 3.163	$ 3.479	$ 3.479	$ 3.479	$ 3.479	$ 3.479
Industriales	10	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752	$ 5.752
Otros	3	$ 9.145	$ 9.145	$ 9.145	$ 10.060	$ 10.060	$ 10.060	$ 11.066	$ 11.066	$ 11.066	$ 12.172
Vehículos	5	$ 3.200	$ 3.200	$ 3.200	$ 3.200	$ 3.200	$ 3.520	$ 3.520	$ 3.520	$ 3.520	$ 3.520
Amortización Act. Diferido		**$ 2.976**	**$ 2.976**	**$ 2.976**	**$ 2.976**	**$ 2.976**					
Gastos de Organización		$ 145	$ 145	$ 145	$ 145	$ 145					
Constitución Legal	5	$ 145	$ 145	$ 145	$ 145	$ 145					
Gastos de Patentes y Licencias		$ 728	$ 728	$ 728	$ 728	$ 728					
Licencias Informáticas	5	$ 448	$ 448	$ 448	$ 448	$ 448					
Hosting de Internet y Website	5	$ 191	$ 191	$ 191	$ 191	$ 191					
Derecho por Marca Comercial	5	$ 90	$ 90	$ 90	$ 90	$ 90					
Gastos de Puesta en Marcha		$ 1.962	$ 1.962	$ 1.962	$ 1.962	$ 1.962					
Operaciones Iniciales	5	$ 1.962	$ 1.962	$ 1.962	$ 1.962	$ 1.962					
Gastos de Capacitación		$ 140	$ 140	$ 140	$ 140	$ 140					
Capacitación a Personal	5	$ 140	$ 140	$ 140	$ 140	$ 140					

Referencias:

1/ En años, de acuerdo a las Normas Ecuatorianas Contables (NEC)

ANEXO # 6.8
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
VALOR EN LIBROS DE ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS

Item \ Años	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Valor en Libros de Act. Fijos	**$ 911.125**	**$ 841.368**	**$ 771.610**	**$ 768.811**	**$ 696.960**	**$ 664.331**	**$ 665.409**	**$ 590.530**	**$ 515.652**	**$ 521.794**
Valor en Libros de Act. Diferidos	**$ 11.902**	**$ 8.927**	**$ 5.951**	**$ 2.976**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 0**
Activos Fijos	**$ 911.125**	**$ 841.368**	**$ 771.610**	**$ 768.811**	**$ 696.960**	**$ 664.331**	**$ 665.409**	**$ 590.530**	**$ 515.652**	**$ 521.794**
Terreno	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000
Obra Civil	$ 581.576	$ 550.967	$ 520.357	$ 489.748	$ 459.139	$ 428.530	$ 397.920	$ 367.311	$ 336.702	$ 306.093
Muebles y Enseres	$ 46.880	$ 41.671	$ 36.462	$ 31.253	$ 26.045	$ 20.836	$ 15.627	$ 10.418	$ 5.209	$ 0
Equipos	$ 109.870	$ 79.130	$ 48.390	$ 84.609	$ 51.777	$ 40.885	$ 81.302	$ 45.762	$ 10.221	$ 55.701
Cocina - Restaurant	$ 2.952	$ 1.476	$ 0	$ 3.247	$ 1.623	$ 0	$ 3.572	$ 1.786	$ 0	$ 3.929
Comunicación	$ 1.331	$ 666	$ 0	$ 1.464	$ 732	$ 0	$ 1.611	$ 805	$ 0	$ 1.772
Computación	$ 11.518	$ 5.759	$ 0	$ 12.670	$ 6.335	$ 0	$ 13.937	$ 6.969	$ 0	$ 15.331
Audio y Video	$ 7.757	$ 3.879	$ 0	$ 8.533	$ 4.267	$ 0	$ 9.386	$ 4.693	$ 0	$ 10.325
Lavandería	$ 3.601	$ 2.701	$ 1.801	$ 900	$ 0	$ 3.961	$ 2.971	$ 1.981	$ 990	$ 0
Entretenimiento	$ 12.651	$ 9.488	$ 6.326	$ 3.163	$ 0	$ 13.916	$ 10.437	$ 6.958	$ 3.479	$ 0
Industriales	$ 51.768	$ 46.016	$ 40.264	$ 34.512	$ 28.760	$ 23.008	$ 17.256	$ 11.504	$ 5.752	$ 0
Otros	$ 18.291	$ 9.145	$ 0	$ 20.120	$ 10.060	$ 0	$ 22.132	$ 11.066	$ 0	$ 24.345
Vehículos	$ 12.800	$ 9.600	$ 6.400	$ 3.200	$ 0	$ 14.080	$ 10.560	$ 7.040	$ 3.520	$ 0
Activos Diferidos	**$ 11.902**	**$ 8.927**	**$ 5.951**	**$ 2.976**	**$ 0**					
Gastos de Organización	$ 582	$ 436	$ 291	$ 145	$ 0					
Constitución Legal	$ 582	$ 436	$ 291	$ 145	$ 0					
Gastos de Patentes y Licencias	$ 2.913	$ 2.185	$ 1.457	$ 728	$ 0					
Licencias Informáticas	$ 1.792	$ 1.344	$ 896	$ 448	$ 0					
Hosting de Internet y Website	$ 763	$ 572	$ 382	$ 191	$ 0					
Derecho por Marca Comercial	$ 358	$ 269	$ 179	$ 90	$ 0					
Gastos de Puesta en Marcha	$ 7.847	$ 5.885	$ 3.924	$ 1.962	$ 0					
Operaciones Iniciales	$ 7.847	$ 5.885	$ 3.924	$ 1.962	$ 0					
Gastos de Capacitación	$ 560	$ 420	$ 280	$ 140	$ 0					
Capacitación a Personal	$ 560	$ 420	$ 280	$ 140	$ 0					

ANEXO # 6.9
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
REMUNERACIÓN DE COLABORADORES POR AREA

Item \ Años	Mensual 3/	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Remuneración 1/	**$ 7.130**	**$ 129.840**	**$ 129.840**	**$ 129.840**	**$ 129.840**	**$ 142.824**	**$ 151.536**	**$ 151.536**	**$ 151.536**	**$ 165.312**	**$ 165.312**
Total de Colaboradores 2/		**43**	**43**	**43**	**43**	**43**	**46**	**46**	**46**	**46**	**46**
Gerencia Administrativa-Financ.	**$ 1.000**	**$ 12.000**	**$ 12.000**	**$ 12.000**	**$ 12.000**	**$ 13.200**	**$ 13.200**	**$ 13.200**	**$ 13.200**	**$ 14.400**	**$ 14.400**
Gerente General 4/	$ 400	$ 4.800	$ 4.800	$ 4.800	$ 4.800	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.760	$ 5.760
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Secretaria	$ 250	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.600	$ 3.600
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Jefe de Desarrollo Humano	$ 350	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 5.040	$ 5.040
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dpto. de Contabilidad	**$ 630**	**$ 7.560**	**$ 7.560**	**$ 7.560**	**$ 7.560**	**$ 8.316**	**$ 8.316**	**$ 8.316**	**$ 8.316**	**$ 9.072**	**$ 9.072**
Jefe de Contabilidad 4/	$ 350	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 5.040	$ 5.040
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Auxiliar Contable	$ 280	$ 3.360	$ 3.360	$ 3.360	$ 3.360	$ 3.696	$ 3.696	$ 3.696	$ 3.696	$ 4.032	$ 4.032
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dpto. de Operaciones	**$ 4.640**	**$ 96.840**	**$ 96.840**	**$ 96.840**	**$ 96.840**	**$ 106.524**	**$ 115.236**	**$ 115.236**	**$ 115.236**	**$ 125.712**	**$ 125.712**
Jefe de Operaciones 4/	$ 350	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 5.040	$ 5.040
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Secretaria	$ 250	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.600	$ 3.600
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Alimentos y Bebidas	$ 1.180	$ 27.360	$ 27.360	$ 27.360	$ 27.360	$ 30.096	$ 38.808	$ 38.808	$ 38.808	$ 42.336	$ 42.336
Barmans	$ 220	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.808	$ 8.712	$ 8.712	$ 8.712	$ 9.504	$ 9.504
Unidades		2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
Meseros	$ 220	$ 10.560	$ 10.560	$ 10.560	$ 10.560	$ 11.616	$ 14.520	$ 14.520	$ 14.520	$ 15.840	$ 15.840
Unidades		4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
Cajeros	$ 220	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.904	$ 2.904	$ 2.904	$ 2.904	$ 3.168	$ 3.168
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cocineros	$ 220	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.808	$ 8.712	$ 8.712	$ 8.712	$ 9.504	$ 9.504
Unidades		2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
Cheffs	$ 300	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.960	$ 3.960	$ 3.960	$ 3.960	$ 4.320	$ 4.320
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Servicio y Mantenimiento	$ 2.860	$ 62.280	$ 62.280	$ 62.280	$ 62.280	$ 68.508	$ 68.508	$ 68.508	$ 68.508	$ 74.736	$ 74.736

Recepcionista	$ 300	$ 7.200	$ 7.200	$ 7.200	$ 7.200	$ 7.920	$ 7.920	$ 7.920	$ 7.920	$ 8.640	$ 8.640
Unidades		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Botones	$ 220	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.808	$ 5.808	$ 5.808	$ 5.808	$ 6.336	$ 6.336
Unidades		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Auxiliar de Sistemas	$ 280	$ 3.360	$ 3.360	$ 3.360	$ 3.360	$ 3.696	$ 3.696	$ 3.696	$ 3.696	$ 4.032	$ 4.032
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mantenimiento General	$ 250	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.600	$ 3.600
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mensajero	$ 220	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.904	$ 2.904	$ 2.904	$ 2.904	$ 3.168	$ 3.168
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Masajistas	$ 250	$ 6.000	$ 6.000	$ 6.000	$ 6.000	$ 6.600	$ 6.600	$ 6.600	$ 6.600	$ 7.200	$ 7.200
Unidades		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Salvavidas	$ 220	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.640	$ 2.904	$ 2.904	$ 2.904	$ 2.904	$ 3.168	$ 3.168
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Camareras	$ 220	$ 7.920	$ 7.920	$ 7.920	$ 7.920	$ 8.712	$ 8.712	$ 8.712	$ 8.712	$ 9.504	$ 9.504
Unidades		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Lavanderas	$ 220	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.808	$ 5.808	$ 5.808	$ 5.808	$ 6.336	$ 6.336
Unidades		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Limpieza	$ 220	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.280	$ 5.808	$ 5.808	$ 5.808	$ 5.808	$ 6.336	$ 6.336
Unidades		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Jardinero	$ 220	$ 7.920	$ 7.920	$ 7.920	$ 7.920	$ 8.712	$ 8.712	$ 8.712	$ 8.712	$ 9.504	$ 9.504
Unidades		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Guardias	$ 240	$ 5.760	$ 5.760	$ 5.760	$ 5.760	$ 6.336	$ 6.336	$ 6.336	$ 6.336	$ 6.912	$ 6.912
Unidades		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Dpto. de Mercadeo	**$ 860**	**$ 13.440**	**$ 13.440**	**$ 13.440**	**$ 13.440**	**$ 14.784**	**$ 14.784**	**$ 14.784**	**$ 14.784**	**$ 16.128**	**$ 16.128**
Jefe de Marketing 4/	$ 350	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.200	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 4.620	$ 5.040	$ 5.040
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Relaciones Públicas y Ventas	$ 510	$ 9.240	$ 9.240	$ 9.240	$ 9.240	$ 10.164	$ 10.164	$ 10.164	$ 10.164	$ 11.088	$ 11.088
Representante	$ 250	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.300	$ 3.600	$ 3.600
Unidades		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vendedores	$ 260	$ 6.240	$ 6.240	$ 6.240	$ 6.240	$ 6.864	$ 6.864	$ 6.864	$ 6.864	$ 7.488	$ 7.488
Unidades		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Referencias:

1/ En todas las áreas se ha considerado un incremento del 10% cada cuatro años, dentro de la remuneración de todos los colaboradores

2/ Estimación de colaboradores en base al crecimiento esperado

3/ Se considera una remuneración líquida que incluye beneficios de ley

4/ Para estos cargos, se considerará colaboradores de Salinas, Libertad y Santa Elena

ANEXO # 6.10
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
COSTO DE PRODUCCIÓN DE LOS SERVICIOS

Item \ Años	Re	Mensual	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Costo Total de los Servicios		**$ 21.951**	**$ 301.934**	**$ 307.888**	**$ 314.115**	**$ 333.894**	**$ 353.212**	**$ 380.410**	**$ 404.494**	**$ 413.471**	**$ 435.978**	**$ 465.347**
Costos Directos		**$ 15.395**	**$ 220.376**	**$ 226.150**	**$ 232.179**	**$ 251.740**	**$ 265.898**	**$ 281.991**	**$ 305.785**	**$ 314.443**	**$ 331.374**	**$ 360.357**
Materiales Directos		$ 7.393	$ 88.713	$ 91.620	$ 94.639	$ 107.550	$ 111.131	$ 114.850	$ 130.586	$ 135.004	$ 139.596	$ 158.807
Alimentos y Bebidas	1/	$ 7.393	$ 88.713	$ 91.620	$ 94.639	$ 107.550	$ 111.131	$ 114.850	$ 130.586	$ 135.004	$ 139.596	$ 158.807
Mano de Obra Directa	2/	$ 2.940	$ 70.920	$ 70.920	$ 70.920	$ 70.920	$ 78.012	$ 86.724	$ 86.724	$ 86.724	$ 94.608	$ 94.608
Pago por Servicios Recibidos	3/	$ 5.062	$ 60.744	$ 63.610	$ 66.620	$ 73.270	$ 76.756	$ 80.416	$ 88.475	$ 92.715	$ 97.170	$ 106.942
Costos Indirectos		**$ 6.557**	**$ 81.558**	**$ 81.738**	**$ 81.936**	**$ 82.154**	**$ 87.313**	**$ 98.419**	**$ 98.709**	**$ 99.028**	**$ 104.604**	**$ 104.990**
Materiales Indirectos		$ 5.247	$ 62.958	$ 63.138	$ 63.336	$ 63.554	$ 66.853	$ 77.959	$ 78.249	$ 78.568	$ 82.284	$ 82.670
Servicios Básicos	4/	$ 1.800	$ 21.600	$ 21.600	$ 21.600	$ 21.600	$ 23.760	$ 23.760	$ 23.760	$ 23.760	$ 26.136	$ 26.136
Mantenimiento de Equipos	5/	$ 150	$ 1.800	$ 1.980	$ 2.178	$ 2.396	$ 2.635	$ 2.899	$ 3.189	$ 3.508	$ 3.858	$ 4.244
Proveduría	6/	$ 750	$ 9.000	$ 9.000	$ 9.000	$ 9.000	$ 9.900	$ 9.900	$ 9.900	$ 9.900	$ 10.890	$ 10.890
Alimentación de Personal	7/	$ 2.409	$ 28.908	$ 28.908	$ 28.908	$ 28.908	$ 28.908	$ 39.420	$ 39.420	$ 39.420	$ 39.420	$ 39.420
Uniforme de Personal	8/	$ 138	$ 1.650	$ 1.650	$ 1.650	$ 1.650	$ 1.650	$ 1.980	$ 1.980	$ 1.980	$ 1.980	$ 1.980
Mano de Obra Indirecta	9/	$ 1.310	$ 18.600	$ 18.600	$ 18.600	$ 18.600	$ 20.460	$ 20.460	$ 20.460	$ 20.460	$ 22.320	$ 22.320

Referencias:

1/ Se estimó sobre el 40% del total de ventas correspondiente al bar-restaurant

2/ Considera sólo el personal del área de operaciones involucrado directamente en los servicios

3/ Comprende el pago del 10% en promedio como retribucuión a las personas que brindan servicios externos como transporte, lanchas, alquiler de caballos, etc, dentro de la venta de los paquetes ecoturísticos

4/ De acuerdo a la experiencia, este valor corresponde aproximadamente al 30% del total de materiales indirectos, con un incremento del 10% cada cuatro años

5/ Debido al desgaste, se consideró un incremento del 10% anual a partir del segundo año

6/ Se ha considerado un incremento del 10% cada 5 años

7/ Cálculo en base a 2 comidas diarias promedio por colaborador a un valor de $1.20 dólares cada una, a partir del sexto año se considera un precio de $1.50 dólares

8/ Se presupuestó dos uniformes por colaborador al año, con un valor total de $50 y un incremento en el precio del 10% en el sexto año

9/ Considera sólo el personal del área de operaciones involucrado indirectamente en los servicios

ANEXO # 6.11
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PRESUPUESTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS

Item \ Años	Re	Gasto Mensual	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Gastos Administrativos		**$ 3.532**	**$ 42.385**	**$ 42.226**	**$ 42.199**	**$ 42.530**	**$ 45.007**	**$ 47.151**	**$ 47.730**	**$ 47.643**	**$ 50.227**	**$ 50.787**
Gasto de Sueldos y Salarios		**$ 1.910**	**$ 22.920**	**$ 22.920**	**$ 22.920**	**$ 22.920**	**$ 25.212**	**$ 25.212**	**$ 25.212**	**$ 25.212**	**$ 27.504**	**$ 27.504**
Personal Administrativo	1/	$ 1.910	$ 22.920	$ 22.920	$ 22.920	$ 22.920	$ 25.212	$ 25.212	$ 25.212	$ 25.212	$ 27.504	$ 27.504
Gastos de Imp, Contrib y Permisos		**$ 192**	**$ 2.301**	**$ 2.162**	**$ 2.022**	**$ 2.016**	**$ 1.873**	**$ 1.822**	**$ 1.825**	**$ 1.675**	**$ 1.525**	**$ 1.537**
Fondo de Promoción Turística	2/	$ 76	$ 911	$ 841	$ 772	$ 769	$ 697	$ 664	$ 665	$ 591	$ 516	$ 522
Contribución para Super Cías	3/	$ 76	$ 911	$ 841	$ 772	$ 769	$ 697	$ 664	$ 665	$ 591	$ 516	$ 522
Licencia de Operación Turística	4/	$ 11	$ 129	$ 129	$ 129	$ 129	$ 129	$ 129	$ 129	$ 129	$ 129	$ 129
Permiso Municipal de Operación	5/	$ 13	$ 150	$ 150	$ 150	$ 150	$ 150	$ 165	$ 165	$ 165	$ 165	$ 165
Impuestos Predial del Municipio	6/	$ 17	$ 200	$ 200	$ 200	$ 200	$ 200	$ 200	$ 200	$ 200	$ 200	$ 200
Otros Gastos		**$ 1.430**	**$ 17.164**	**$ 17.144**	**$ 17.257**	**$ 17.594**	**$ 17.922**	**$ 20.116**	**$ 20.694**	**$ 20.756**	**$ 21.198**	**$ 21.745**
Suministros de Oficina	7/	$ 100	$ 1.200	$ 1.200	$ 1.320	$ 1.320	$ 1.452	$ 1.452	$ 1.597	$ 1.597	$ 1.757	$ 1.757
Servicios Básicos	8/	$ 150	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.980	$ 1.980	$ 1.980	$ 1.980	$ 2.178	$ 2.178
Mantenimiento de Equipos	9/	$ 100	$ 1.200	$ 1.320	$ 1.452	$ 1.597	$ 1.757	$ 1.933	$ 2.126	$ 2.338	$ 2.572	$ 2.830
Alimentación de Personal	10/	$ 438	$ 5.256	$ 5.256	$ 5.256	$ 5.256	$ 5.256	$ 6.570	$ 6.570	$ 6.570	$ 6.570	$ 6.570
Uniforme de Personal	11/	$ 42	$ 500	$ 500	$ 500	$ 500	$ 500	$ 550	$ 550	$ 550	$ 550	$ 550
Incentivos a Personal	12/	$ 150	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 2.520	$ 2.520	$ 2.520	$ 2.520	$ 2.520
Prima de Seguro	13/	$ 125	$ 1.502	$ 1.363	$ 1.223	$ 1.218	$ 1.074	$ 1.009	$ 1.011	$ 861	$ 711	$ 724
Proveedor de Internet	14/	$ 80	$ 966	$ 966	$ 966	$ 869	$ 869	$ 869	$ 782	$ 782	$ 782	$ 704
Proveedor de Cable	15/	$ 70	$ 840	$ 840	$ 840	$ 924	$ 924	$ 924	$ 1.016	$ 1.016	$ 1.016	$ 1.118
Proveedor de Frecuencia	15/	$ 150	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.800	$ 1.980	$ 1.980	$ 1.980	$ 2.178	$ 2.178	$ 2.178	$ 2.396
Recarga de Extintores	15/	$ 25	$ 300	$ 300	$ 300	$ 330	$ 330	$ 330	$ 363	$ 363	$ 363	$ 399

Referencias:

1/ Considera sólo el personal del área administrativa
2/ Uno por mil sobre el total deActivos Fijos, de conformidad con el artículo # 40 literal (a) del Reglamento General de Oper. del Fondo Mixto de Promoción Turística
3/ Uno por mil sobre el total de Activos Fijos, de conformidad a la Ley de la Superintendencia de Compañías
4/ Valor de acuerdo a la categorización del negocio y al número de plazas-cama ofertadas (De Primera, 4 estrellas) realizada por el Ministerio de Turismo
5/ Valor de acuerdo a al sitio y categorización del negocio, se considera un incremento del 10% a partir del sexto año
6/ Valor de acuerdo al avalúo catastral, se mantiene constante dado que no se prevee ampliar las instalaciones
7/ Se lo considera con un incremento del 10% cada dos años
8/ Este valor sólo comprende el área administrativa, se ha considerado un incremento del 10% cada cuatro años
9/ Debido al desgaste, se consideró un incremento del 10% anual a partir del segundo año
10/ Cálculo en base a 2 comidas diarias promedio por colaborador $1.20 dólares cada una, a partir del sexto año se considera un precio de $1.50 dólares
11/ Se presupuestó dos uniformes por colaborador al año, con un valor total de $50 y un incremento en el precio del 10% en el sexto año
12/ Monto asignado como incentivo a los dos mejores empleados en cada mes
13/ Se considera una prima del dos por mil sobre el Total de Activos Fijos, excluido el terreno
14/ Se considera una disminución del 10% cada tres años en el valor del servicio, porque el acceso a más clientes abarata el costo
15/ Se consideran incrementos del 10% cada tres años

ANEXO # 6.12
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PRESUPUESTO DE GASTOS DE VENTAS

Item \ Años	Re	Mensual	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Gastos de Venta		**$ 16.049**	**$ 192.588**	**$ 200.161**	**$ 197.122**	**$ 217.026**	**$ 214.388**	**$ 223.031**	**$ 230.806**	**$ 240.286**	**$ 235.367**	**$ 259.287**
Promoción y Comunicación		**$ 11.961**	**$ 143.530**	**$ 148.529**	**$ 142.779**	**$ 156.993**	**$ 151.150**	**$ 156.470**	**$ 157.268**	**$ 162.878**	**$ 153.832**	**$ 169.199**
Publicidad	1/	$ 8.418	$ 101.019	$ 105.320	$ 98.855	$ 110.306	$ 102.321	$ 106.824	$ 104.445	$ 109.142	$ 97.818	$ 109.529
Prensa Escrita	2/	$ 2.525	$ 30.306	$ 31.596	$ 29.657	$ 33.092	$ 30.696	$ 32.047	$ 31.334	$ 32.743	$ 29.345	$ 32.859
Ferias Nacionales e Internac.	3/	$ 2.525	$ 30.306	$ 31.596	$ 29.657	$ 33.092	$ 30.696	$ 32.047	$ 31.334	$ 32.743	$ 29.345	$ 32.859
Cange con Medios Televisivos	4/	$ 1.263	$ 15.153	$ 15.798	$ 14.828	$ 16.546	$ 15.348	$ 16.024	$ 15.667	$ 16.371	$ 14.673	$ 16.429
Marchandacing en General	5/	$ 2.105	$ 25.255	$ 26.330	$ 24.714	$ 27.577	$ 25.580	$ 26.706	$ 26.111	$ 27.286	$ 24.454	$ 27.382
Fuerza de Ventas		$ 2.864	$ 34.372	$ 34.874	$ 35.389	$ 37.510	$ 39.432	$ 40.023	$ 42.477	$ 43.142	$ 45.166	$ 48.006
Sueldos y Salarios	6/	$ 1.120	$ 13.440	$ 13.440	$ 13.440	$ 13.440	$ 14.784	$ 14.784	$ 14.784	$ 14.784	$ 16.128	$ 16.128
Comisiones en Ventas	7/	$ 1.744	$ 20.932	$ 21.434	$ 21.949	$ 24.070	$ 24.648	$ 25.239	$ 27.693	$ 28.358	$ 29.038	$ 31.878
Promoción		$ 678	$ 8.139	$ 8.335	$ 8.535	$ 9.177	$ 9.397	$ 9.622	$ 10.346	$ 10.594	$ 10.848	$ 11.664
Descuentos a Grupos	8/	$ 678	$ 8.139	$ 8.335	$ 8.535	$ 9.177	$ 9.397	$ 9.622	$ 10.346	$ 10.594	$ 10.848	$ 11.664
Comercialización		**$ 4.088**	**$ 49.057**	**$ 51.632**	**$ 54.343**	**$ 60.034**	**$ 63.238**	**$ 66.562**	**$ 73.538**	**$ 77.408**	**$ 81.535**	**$ 90.088**
Agencias de Viajes	9/	$ 4.048	$ 48.577	$ 51.152	$ 53.863	$ 59.554	$ 62.710	$ 66.034	$ 73.010	$ 76.880	$ 80.954	$ 89.507
Mantenimiento de Website	10/	$ 40	$ 480	$ 480	$ 480	$ 480	$ 528	$ 528	$ 528	$ 528	$ 581	$ 581

Referencias:

1/ Valor estimado en el 10% del total de ventas con una disminución del 1% cada dos años

2/ Valor correspondiente al 30% del monto destinado a publicidad

3/ Valor correspondiente al 30% del monto destinado a publicidad

4/ Valor correspondiente al 15% del monto destinado a publicidad

5/ Valor correspondiente al 25% del monto destinado a publicidad

6/ Sólo incluye el personal del área de Marketing

7/ Valor estimado en el 10% sobre el total de ventas en hospedaje y paquetes turísticos de turistas nacionales

8/ Valor estimado en el 30% del total de paquetes de tres días vendidos a turistas nacionales

9/ Comisión del 10% pagada a las Agencias de Viajes en base a la venta de paquetes a turistas extranjeros

10/ En base a cotizaciones del mercado

ANEXO # 6.13
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PRESUPUESTO DE GASTOS PARA PROGRAMA DE MANEJO MEDIOAMBIENTAL

Item \ Años		Mensual	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Gastos Medioambientales	**Re**	**$ 968**	**$ 14.246**	**$ 14.429**	**$ 14.619**	**$ 16.335**	**$ 17.110**	**$ 17.368**	**$ 19.324**	**$ 19.651**	**$ 20.520**	**$ 22.752**
Programa de Reciclaje		$ 25	$ 300	$ 300	$ 300	$ 330	$ 330	$ 330	$ 363	$ 363	$ 363	$ 399
Mantenimiento de Basureros	1/	$ 25	$ 300	$ 300	$ 300	$ 330	$ 330	$ 330	$ 363	$ 363	$ 363	$ 399
Programa de Reforestación		$ 643	$ 10.346	$ 10.529	$ 10.719	$ 12.045	$ 12.820	$ 13.078	$ 14.605	$ 14.932	$ 15.801	$ 17.561
Mantenimiento de Vivero	2/	$ 220	$ 5.275	$ 5.275	$ 5.275	$ 5.275	$ 5.802	$ 5.802	$ 5.802	$ 5.802	$ 6.330	$ 6.330
Arboles para Reforestación	3/	$ 423	$ 5.071	$ 5.254	$ 5.444	$ 6.770	$ 7.018	$ 7.276	$ 8.803	$ 9.130	$ 9.472	$ 11.231
Programa para Tratamiento de Aguas		$ 300	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.960	$ 3.960	$ 3.960	$ 4.356	$ 4.356	$ 4.356	$ 4.792
Mantenimiento del Sistema	4/	$ 300	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.600	$ 3.960	$ 3.960	$ 3.960	$ 4.356	$ 4.356	$ 4.356	$ 4.792

Referencias:

1/ Comprende arreglo, pintada y mano de obra de los tachos deteriodados

2/ Comprende al salario de las personas encargadas de esta área

3/ Costo estimado de árboles pequeños destinados a la reforestación a precio de mayorista, se ha considerado un aumento de $10 ctvs cada 3 años

4/ Incluye los insumos biológicos utilizados en el sistema, con un incremento del 10% cada tres años

ANEXO # 6.14
PROYECTO BAHIA AVENTURA ECO-RESORT
CAPITAL DE TRABAJO ESTIMADO PARA LA OPERACION

Item	Re	Mensual	Mensual en Temporada Alta 1/	Anual
Capital de Trabajo Requerido	2/	**$ 37.438**	**$ 48.669**	**$ 490.410**
Area Administrativa		**$ 3.532**	**$ 4.592**	**$ 42.385**
Sueldos y Salarios		$ 1.910	$ 2.483	$ 22.920
Impuestos, Contribuciones y Permisos		$ 192	$ 249	$ 2.301
Otros Gastos		$ 1.430	$ 1.859	$ 17.164
Area de Servicios		**$ 16.889**	**$ 21.956**	**$ 241.191**
Materiales Directos		$ 7.393	$ 9.611	$ 88.713
Materiales Indirectos		$ 5.247	$ 6.820	$ 62.958
Sueldos y Salarios Directos		$ 2.940	$ 3.822	$ 70.920
Sueldos y Salarios Indirectos		$ 1.310	$ 1.703	$ 18.600
Area de Ventas		**$ 16.049**	**$ 20.864**	**$ 192.588**
Promoción y Comunicación		$ 11.961	$ 15.549	$ 143.530
Comercialización		$ 4.088	$ 5.315	$ 49.057
Area Medioambiental		**$ 968**	**$ 1.258**	**$ 14.246**
Programa de Reciclaje		$ 25	$ 33	$ 300
Programa de Reforestación		$ 643	$ 835	$ 10.346
Programa para Tratamiento de Aguas		$ 300	$ 390	$ 3.600

Referencias:

1/ Cálculo estimado en base al incremento de temporada alta del 30%

2/ Se han considerado valores correspondientes al primer año de operaciones

ANEXO # 6.15
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
INVERSIÓN INICIAL DE ACTIVOS Y REINVERSIÓN REQUERIDA DURANTE EL PERIODO DE OPERACIÓN

Item \ Años	Re	Inicio	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Total de Inversión Inicial		**$ 995.761**										
Reinversión Anual						**$ 69.051**		**$ 39.947**	**$ 75.956**			**$ 83.552**
Total Activo Fijo		**$ 980.883**				**$ 69.051**		**$ 39.947**	**$ 75.956**			**$ 83.552**
Terreno		$ 160.000										
Obra Civil		$ 612.185										
Muebles y Enseres		$ 52.089										
Equipos		$ 140.609				$ 69.051		$ 22.347	$ 75.956			$ 83.552
Cocina - Restaurant	1/	$ 4.428				$ 4.870			$ 5.357			$ 5.893
Comunicación	1/	$ 1.997				$ 2.196			$ 2.416			$ 2.658
Computación	1/	$ 17.277				$ 19.005			$ 20.906			$ 22.996
Audio y Video	1/	$ 11.636				$ 12.800			$ 14.079			$ 15.487
Lavandería	1/	$ 4.501						$ 4.951				
Entretenimiento	1/	$ 15.814						$ 17.395				
Industriales		$ 57.520										
Otros	1/	$ 27.436				$ 30.180			$ 33.198			$ 36.517
Vehículos	1/	$ 16.000						$ 17.600				
Total Activo Diferido		**$ 14.878**										
Gastos de Organización		$ 727										
Constitución Legal	2/	$ 727										
Gastos de Patentes y Licencias		$ 3.642										
Licencias Informáticas	3/	$ 2.240										
Hosting de Internet y Website		$ 954										
Derecho por Marca Comercial	4/	$ 448										
Gastos de Puesta en Marcha		$ 9.809										
Operaciones Iniciales	5/	$ 9.809										
Gastos de Capacitación		$ 700										
Capacitación a Personal	6/	$ 700										

Referencias:

1/ Considera la Inversión de Reemplazo por la Depreciación de estos activos con un incremento del 10% del precio anterior

2/ Incluye gastos correspondientes a la Constitución de la Escritura de la Compañía y honorarios profesionales

3/ Total de todos los softwares de los computadores a utilizar

4/ Incluye los gastos correspondientes a la búsqueda y separación de la Marca Comercial en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI)

5/ Valor estimado en el 1% del Total de Activos Fijos

6/ Incluye Honorarios Profesionales

ANEXO # 6.16
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ESTRUCTURA DEL CAPITAL Y FINANCIAMIENTO

Estructura Financiera del Capital

Item	Re	Monto	%
Acciones Comunes	1/	$ 626.658	60%
Activo Fijo		$ 563.111	54%
Activo Diferido		$ 14.878	1%
Capital de Trabajo		$ 48.669	5%
Prestamo Bancario	2/	$ 417.772	40%
Activo Fijo		$ 417.772	40%
Total		$ 1.044.430	100%

Condiciones de Financiamiento del Capital

Item	Re	Monto	%	Plazo (en años)	Tasa	Gracia (trimestres)	Tipo de Amortización
Acciones Comunes		$ 626.658	60%	Indefinido	-	-	-
Prestamo Bancario		$ 417.772	40%	10	12%	6	Constante
Total		$ 1.044.430	100%				

Referencias:

1/ Se ha considerado una emisión de 5,000 acciones, las cuales se venderán en paquetes de 10 unidades

2/ En base a la Línea de Crédito Multisectorial de primer piso de la CFN, el cual financia hasta el 49% de la inversión total para adquisición de activos

ANEXO # 6.17
PROYECTO BAHIA AVENTURA ECO-RESORT
AMORTIZACIÓN DE CREDITO BANCARIO

Datos del Financiamiento	
Monto:	$ 417.772
Interés Anual:	12,00%
Periodo de la Deuda (en trimestres):	40
Periodo de Gracia (en trimestres):	6
Tipo de Amortización:	Constante

Periodo Trimestral	Saldo Inicial	Pago	Interés	Amortización	Saldo Final
0					$ 417.772
1	$ 417.772	$ 12.533	$ 12.533	$ 0	$ 417.772
2	$ 417.772	$ 12.533	$ 12.533	$ 0	$ 417.772
3	$ 417.772	$ 12.533	$ 12.533	$ 0	$ 417.772
4	$ 417.772	$ 12.533	$ 12.533	$ 0	$ 417.772
5	$ 417.772	$ 12.533	$ 12.533	$ 0	$ 417.772
6	$ 417.772	$ 12.533	$ 12.533	$ 0	$ 417.772
7	$ 417.772	$ 24.821	$ 12.533	$ 12.287	$ 405.485
8	$ 405.485	$ 24.452	$ 12.165	$ 12.287	$ 393.197
9	$ 393.197	$ 24.083	$ 11.796	$ 12.287	$ 380.910
10	$ 380.910	$ 23.715	$ 11.427	$ 12.287	$ 368.622
11	$ 368.622	$ 23.346	$ 11.059	$ 12.287	$ 356.335
12	$ 356.335	$ 22.977	$ 10.690	$ 12.287	$ 344.048
13	$ 344.048	$ 22.609	$ 10.321	$ 12.287	$ 331.760
14	$ 331.760	$ 22.240	$ 9.953	$ 12.287	$ 319.473
15	$ 319.473	$ 21.872	$ 9.584	$ 12.287	$ 307.185
16	$ 307.185	$ 21.503	$ 9.216	$ 12.287	$ 294.898
17	$ 294.898	$ 21.134	$ 8.847	$ 12.287	$ 282.611
18	$ 282.611	$ 20.766	$ 8.478	$ 12.287	$ 270.323
19	$ 270.323	$ 20.397	$ 8.110	$ 12.287	$ 258.036
20	$ 258.036	$ 20.028	$ 7.741	$ 12.287	$ 245.748
21	$ 245.748	$ 19.660	$ 7.372	$ 12.287	$ 233.461
22	$ 233.461	$ 19.291	$ 7.004	$ 12.287	$ 221.173
23	$ 221.173	$ 18.923	$ 6.635	$ 12.287	$ 208.886
24	$ 208.886	$ 18.554	$ 6.267	$ 12.287	$ 196.599
25	$ 196.599	$ 18.185	$ 5.898	$ 12.287	$ 184.311
26	$ 184.311	$ 17.817	$ 5.529	$ 12.287	$ 172.024
27	$ 172.024	$ 17.448	$ 5.161	$ 12.287	$ 159.736
28	$ 159.736	$ 17.080	$ 4.792	$ 12.287	$ 147.449
29	$ 147.449	$ 16.711	$ 4.423	$ 12.287	$ 135.162
30	$ 135.162	$ 16.342	$ 4.055	$ 12.287	$ 122.874
31	$ 122.874	$ 15.974	$ 3.686	$ 12.287	$ 110.587
32	$ 110.587	$ 15.605	$ 3.318	$ 12.287	$ 98.299
33	$ 98.299	$ 15.236	$ 2.949	$ 12.287	$ 86.012
34	$ 86.012	$ 14.868	$ 2.580	$ 12.287	$ 73.724
35	$ 73.724	$ 14.499	$ 2.212	$ 12.287	$ 61.437
36	$ 61.437	$ 14.131	$ 1.843	$ 12.287	$ 49.150
37	$ 49.150	$ 13.762	$ 1.474	$ 12.287	$ 36.862
38	$ 36.862	$ 13.393	$ 1.106	$ 12.287	$ 24.575
39	$ 24.575	$ 13.025	$ 737	$ 12.287	$ 12.287
40	$ 12.287	$ 12.656	$ 369	$ 12.287	$ 0
Total		**$ 712.301**	**$ 294.529**	**$ 417.772**	

ANEXO # 6.18
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
BALANCE GENERAL PROYECTADO

Item \ Años	Inicio	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Activos	**$ 1.044.430**	**$ 1.258.740**	**$ 1.467.487**	**$ 1.681.389**	**$ 1.952.226**	**$ 2.075.615**	**$ 2.207.352**	**$ 2.379.242**	**$ 2.568.443**	**$ 2.775.484**	**$ 3.209.775**
Activo Corriente	$ 48.669	$ 335.712	$ 617.193	$ 903.829	$ 1.180.440	$ 1.378.654	$ 1.543.022	$ 1.713.834	$ 1.977.913	$ 2.259.833	$ 2.687.981
Total Caja	$ 48.669	$ 335.712	$ 617.193	$ 903.829	$ 1.180.440	$ 1.378.654	$ 1.543.022	$ 1.713.834	$ 1.977.913	$ 2.259.833	$ 2.687.981
Activo No Corriente	$ 995.761	$ 923.028	$ 850.294	$ 777.561	$ 771.786	$ 696.960	$ 664.330	$ 665.408	$ 590.530	$ 515.652	$ 521.794
Total Activo Fijo	$ 980.883	$ 911.125	$ 841.368	$ 771.610	$ 768.811	$ 696.960	$ 664.330	$ 665.408	$ 590.530	$ 515.652	$ 521.794
Terreno	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000	$ 160.000
Obra Civil	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185	$ 612.185
Muebles y Enseres	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089	$ 52.089
Equipos	$ 140.609	$ 140.609	$ 140.609	$ 140.609	$ 146.887	$ 146.887	$ 148.918	$ 155.823	$ 155.823	$ 155.823	$ 163.419
Vehículos	$ 16.000	$ 16.000	$ 16.000	$ 16.000	$ 16.000	$ 16.000	$ 17.600	$ 17.600	$ 17.600	$ 17.600	$ 17.600
Deprec. Acu. de Act. Fijo	$ 0	$ 69.758	$ 139.516	$ 209.274	$ 218.350	$ 290.200	$ 326.462	$ 332.289	$ 407.167	$ 482.045	$ 483.499
Total Activo Diferido	$ 14.878	$ 11.902	$ 8.927	$ 5.951	$ 2.976	$ 0					
Gastos de Organización	$ 727	$ 727	$ 727	$ 727	$ 727	$ 727					
Gastos de Patentes y Licencias	$ 3.642	$ 3.642	$ 3.642	$ 3.642	$ 3.642	$ 3.642					
Gastos de Puesta en Marcha	$ 9.809	$ 9.809	$ 9.809	$ 9.809	$ 9.809	$ 9.809					
Gastos de Capacitación	$ 700	$ 700	$ 700	$ 700	$ 700	$ 700					
Amortiz. Acu. de Act. Deferido	$ 0	$ 2.976	$ 5.951	$ 8.927	$ 11.902	$ 14.878					
Pasivos	**$ 417.772**	**$ 417.772**	**$ 393.197**	**$ 344.048**	**$ 294.898**	**$ 245.748**	**$ 196.599**	**$ 147.449**	**$ 98.299**	**$ 49.150**	**$ 0**
Pasivo No Corriente	$ 417.772	$ 417.772	$ 393.197	$ 344.048	$ 294.898	$ 245.748	$ 196.599	$ 147.449	$ 98.299	$ 49.150	$ 0
Deuda a Largo Plazo	$ 417.772	$ 417.772	$ 393.197	$ 344.048	$ 294.898	$ 245.748	$ 196.599	$ 147.449	$ 98.299	$ 49.150	$ 0
Patrimonio	**$ 626.658**	**$ 840.968**	**$ 1.074.290**	**$ 1.337.342**	**$ 1.657.328**	**$ 1.829.866**	**$ 2.010.753**	**$ 2.231.794**	**$ 2.470.144**	**$ 2.726.335**	**$ 3.209.775**
Aporte de Accionistas	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658	$ 626.658
Utilidad Neta del Ejercicio		$ 214.309	$ 233.322	$ 263.052	$ 319.986	$ 172.539	$ 180.887	$ 221.040	$ 238.350	$ 256.191	$ 483.440
Utilidades Retenidas			$ 214.309	$ 447.632	$ 710.684	$ 1.030.670	$ 1.203.208	$ 1.384.095	$ 1.605.136	$ 1.843.486	$ 2.099.677
Pasivo y Patrimonio	**$ 1.044.430**	**$ 1.258.740**	**$ 1.467.487**	**$ 1.681.389**	**$ 1.952.226**	**$ 2.075.615**	**$ 2.207.352**	**$ 2.379.243**	**$ 2.568.443**	**$ 2.775.485**	**$ 3.209.775**

ANEXO # 6.19
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO

Item \ Años	Re	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Ingresos por Servicios		$ 1.010.191	$ 1.053.197	$ 1.098.390	$ 1.225.625	$ 1.279.016	$ 1.335.304	$ 1.492.072	$ 1.559.177	$ 1.630.292	$ 1.825.482
Hospedaje	1/	$ 120.206	$ 124.034	$ 128.005	$ 145.336	$ 150.037	$ 154.914	$ 175.974	$ 181.754	$ 187.756	$ 213.387
Paquetes Turísticos	2/	$ 607.436	$ 636.102	$ 666.202	$ 732.702	$ 767.557	$ 804.165	$ 884.745	$ 927.152	$ 971.699	$ 1.069.421
Otros Servicios	3/	$ 282.550	$ 293.061	$ 304.182	$ 347.586	$ 361.422	$ 376.225	$ 431.353	$ 450.271	$ 470.837	$ 542.673
Costo de los Servicios		$ 301.934	$ 307.888	$ 314.115	$ 333.894	$ 353.212	$ 380.410	$ 404.494	$ 413.471	$ 435.978	$ 465.347
Utilidad Bruta		**$ 708.257**	**$ 745.309**	**$ 784.275**	**$ 891.731**	**$ 925.804**	**$ 954.894**	**$ 1.087.578**	**$ 1.145.706**	**$ 1.194.314**	**$ 1.360.135**
Gastos Operacionales		$ 307.706	$ 315.120	$ 312.054	$ 334.383	$ 334.220	$ 342.759	$ 353.414	$ 362.807	$ 360.473	$ 387.484
Gastos Administrativos		$ 42.385	$ 42.226	$ 42.199	$ 42.530	$ 45.007	$ 47.151	$ 47.730	$ 47.643	$ 50.227	$ 50.787
Gasto de Ventas		$ 192.588	$ 200.161	$ 197.122	$ 217.026	$ 214.388	$ 223.031	$ 230.806	$ 240.286	$ 235.367	$ 259.287
Depreciación y Amortización	4/	$ 72.733	$ 72.733	$ 72.733	$ 74.826	$ 74.826	$ 72.577	$ 74.878	$ 74.878	$ 74.878	$ 77.410
Utilidad Operativa		**$ 400.550**	**$ 430.189**	**$ 472.221**	**$ 557.348**	**$ 591.584**	**$ 612.135**	**$ 734.164**	**$ 782.899**	**$ 833.841**	**$ 972.651**
Otros Ingresos											$ 570.463
Valor de Salvamento	5/										$ 521.794
Recuperación de Capital de Trabajo	6/										$ 48.669
Otros Gastos		$ 64.379	$ 64.193	$ 59.591	$ 55.409	$ 50.286	$ 44.647	$ 40.704	$ 35.134	$ 30.104	$ 26.438
Interés de Crédito Multisectorial	7/	$ 50.133	$ 49.764	$ 44.972	$ 39.074	$ 33.176	$ 27.278	$ 21.380	$ 15.482	$ 9.584	$ 3.686
Programas Medioambientales	8/	$ 14.246	$ 14.429	$ 14.619	$ 16.335	$ 17.110	$ 17.368	$ 19.324	$ 19.651	$ 20.520	$ 22.752
Utilidad No Operativa		**-$ 64.379**	**-$ 64.193**	**-$ 59.591**	**-$ 55.409**	**-$ 50.286**	**-$ 44.647**	**-$ 40.704**	**-$ 35.134**	**-$ 30.104**	**$ 544.025**
Utilidad antes de Participación a Colab.		$ 336.172	$ 365.996	$ 412.630	$ 501.939	$ 541.298	$ 567.489	$ 693.459	$ 747.765	$ 803.737	$ 1.516.675
Participación de Colaboradores	9/	$ 50.426	$ 54.899	$ 61.895	$ 75.291	$ 81.195	$ 85.123	$ 104.019	$ 112.165	$ 120.560	$ 227.501
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		$ 285.746	$ 311.097	$ 350.736	$ 426.648	$ 460.103	$ 482.366	$ 589.440	$ 635.601	$ 683.176	$ 1.289.174
Impuesto a la Renta Empresarial	10/	$ 71.436	$ 77.774	$ 87.684	$ 106.662	$ 115.026	$ 120.591	$ 147.360	$ 158.900	$ 170.794	$ 322.294
Utilidad Antes de Dividendos		**$ 214.309**	**$ 233.322**	**$ 263.052**	**$ 319.986**	**$ 345.077**	**$ 361.774**	**$ 442.080**	**$ 476.700**	**$ 512.382**	**$ 966.881**
Pago de Dividendos	11/					$ 172.539	$ 180.887	$ 221.040	$ 238.350	$ 256.191	$ 483.440
Utilidad Después de Dividendos		**$ 214.309**	**$ 233.322**	**$ 263.052**	**$ 319.986**	**$ 172.539**	**$ 180.887**	**$ 221.040**	**$ 238.350**	**$ 256.191**	**$ 483.440**
Acciones en Circulación		$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000
Dividendos Pagados x Acción		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 34,51	$ 36,18	$ 44,21	$ 47,67	$ 51,24	$ 96,69

Referencias:

1/ Incluye los ingresos provenientes por el alquiler de habitaciones

2/ Incluye los ingresos por venta de paquetes Adventurer, Explorer y Discovery

3/ Incluye los ingresos por venta de servicios como bar restaurant, sauna spa, gimnasio, etc

4/ Incluye la depreciación y amortización total del negocio

5/ Valor estimado de las instalaciones al final del décimo año de operaciones

6/ Se considera la recuperación del Capital de Trabajo al final del periodo de evaluación porque se utilizó el metodo de Valor en Libros para el cálculo del Valor de Salvamento

7/ Incluye sólo los intereses por Crédito Multisectorial de la CFN

8/ Correspondiente al costo de todas las actividades ecológicas

9/ Valor correspondiente al 15% de la utilidad antes de impuestos, de acuerdo al Código de Trabajo Ecuatoriano

10/ Valor correspondiente al 25% de la utilidad después de impuestos, de acuerdo a la Ley de Regimen Tributario Interno

11/ En base a las políticas establecidas de pagar el 50% de las utilidades a los accionistas a partir del quinto año

ANEXO # 6.20
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
FLUJO DE CAJA NETO PROYECTADO

Item \ Años	Re	Inicio	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Ingresos Operacionales			$ 1.010.191	$ 1.053.197	$ 1.098.390	$ 1.225.625	$ 1.279.016	$ 1.335.304	$ 1.492.072	$ 1.559.177	$ 1.630.292	$ 1.825.482
Ingresos por Servicios	1/		$ 1.010.191	$ 1.053.197	$ 1.098.390	$ 1.225.625	$ 1.279.016	$ 1.335.304	$ 1.492.072	$ 1.559.177	$ 1.630.292	$ 1.825.482
Egresos Operacionales			$ 587.040	$ 600.039	$ 598.407	$ 632.525	$ 645.782	$ 677.870	$ 704.410	$ 716.882	$ 731.157	$ 779.107
Costo de los Servicios	2/		$ 301.934	$ 307.888	$ 314.115	$ 333.894	$ 353.212	$ 380.410	$ 404.494	$ 413.471	$ 435.978	$ 465.347
Gastos Administrativos	3/		$ 42.385	$ 42.226	$ 42.199	$ 42.530	$ 45.007	$ 47.151	$ 47.730	$ 47.643	$ 50.227	$ 50.787
Gasto de Ventas	4/		$ 192.588	$ 200.161	$ 197.122	$ 217.026	$ 214.388	$ 223.031	$ 230.806	$ 240.286	$ 235.367	$ 259.287
Gasto Financiero	5/		$ 50.133	$ 49.764	$ 44.972	$ 39.074	$ 33.176	$ 27.278	$ 21.380	$ 15.482	$ 9.584	$ 3.686
Flujo Operacional			**$ 423.151**	**$ 453.158**	**$ 499.982**	**$ 593.100**	**$ 633.234**	**$ 657.434**	**$ 787.662**	**$ 842.295**	**$ 899.135**	**$ 1.046.375**
Ingresos No Operacionales		$ 1.044.430										$ 570.463
Aportación de Accionistas	6/	$ 626.658										
Crédito Multisectorial	7/	$ 417.772										
Valor de Salvamento	8/											$ 521.794
Recuperación de Capital de Trab.	9/											$ 48.669
Egresos No Operacionales		$ 995.761	$ 136.108	$ 171.677	$ 213.347	$ 316.489	$ 435.019	$ 493.067	$ 616.849	$ 578.216	$ 617.215	$ 1.188.689
Adquisición de Activos	10/	$ 995.761	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
Reinversión de Activos	11/	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 69.051	$ 0	$ 39.947	$ 75.956	$ 0	$ 0	$ 83.552
Amortización de Crédito Multisec.	12/		$ 0	$ 24.575	$ 49.150	$ 49.150	$ 49.150	$ 49.150	$ 49.150	$ 49.150	$ 49.150	$ 49.150
Participación de Colaboradores	13/		$ 50.426	$ 54.899	$ 61.895	$ 75.291	$ 81.195	$ 85.123	$ 104.019	$ 112.165	$ 120.560	$ 227.501
Impuesto a la Renta Empresarial	14/		$ 71.436	$ 77.774	$ 87.684	$ 106.662	$ 115.026	$ 120.591	$ 147.360	$ 158.900	$ 170.794	$ 322.294
Programas Medioambientales	15/		$ 14.246	$ 14.429	$ 14.619	$ 16.335	$ 17.110	$ 17.368	$ 19.324	$ 19.651	$ 20.520	$ 22.752
Pago de Dividendos	16/		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 172.539	$ 180.887	$ 221.040	$ 238.350	$ 256.191	$ 483.440
Flujo No Operacional		**$ 48.669**	**-$ 136.108**	**-$ 171.677**	**-$ 213.347**	**-$ 316.489**	**-$ 435.019**	**-$ 493.067**	**-$ 616.849**	**-$ 578.216**	**-$ 617.215**	**-$ 618.226**
Flujo Neto		**$ 48.669**	**$ 287.043**	**$ 281.481**	**$ 286.636**	**$ 276.611**	**$ 198.215**	**$ 164.367**	**$ 170.812**	**$ 264.079**	**$ 281.920**	**$ 428.149**
Saldo Inicial de Caja		$ 0	$ 48.669	$ 335.712	$ 617.193	$ 903.829	$ 1.180.440	$ 1.378.654	$ 1.543.022	$ 1.713.834	$ 1.977.913	$ 2.259.833
Saldo Final de Caja		$ 48.669	$ 335.712	$ 617.193	$ 903.829	$ 1.180.440	$ 1.378.654	$ 1.543.022	$ 1.713.834	$ 1.977.913	$ 2.259.833	$ 2.687.981

Referencias:

1/ Incluye los ingresos provenientes por el alquiler de habitaciones, venta de paquetes turísticos y venta de servicios extras

2/ Incluye todos los costos incurridos en el servicio para brindar una buena atención

3/ Incluye los gastos de la administración que permiten el buen manejo del resort

4/ Incluye todos los gastos incurridos para lograr una buena promoción del resort a nivel nacional e internacional

5/ Corresponde sólo al pago de intereses por Credito de la CFN

6/ Corresponde al total aportado por los accionistas por la venta de 5,000 acciones comunes

7/ Corresponde al valor total del credito recibido de la CFN para financiamiento de los activos del proyecto

8/ Corresponde al valor residual del proyecto a 10 años mediante el metodo de Valor en Libros

9/ Correspondiente al valor del Capital de Trabajo mensual en epoca de temporada alta que se inyectó al proyecto para la operación

10/ Valor de compra de los activos requeridos al inicio de las operaciones

11/ Valor en el que se incurre en determinados años para remplazar los activos que se han depreciado

12/ Valor correspondiente al pago del capital por credito de la CFN

13/ Valor correspondiente al 15% de la utilidad antes de impuestos, de acuerdo al Código de Trabajo Ecuatoriano

14/ Valor correspondiente al 25% de la utilidad después de impuestos, de acuerdo a la Ley de Regimen Tributario Interno

15/ Valor correspondiente a todos los programas de protección medioambiental que el resort desarrolla durante el año

16/ En base a las políticas establecidas de pagar el 50% de las utilidades a los accionistas a partir del quinto año

ANEXO # 7.1
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ESTIMACIÓN DEL COSTO DE CAPITAL Y COSTO DE CAPITAL PONDERADO DEL PROYECTO

Costo de Capital

Ke = Rf + Rp + [(b * bp * bs) * (Rm - Rf)]

Ke = 5.29 +15.69 + [(60% * 150% * 70%) * (7.47)]

Ke = 25,68%

Tasa Rentabilidad del Mercado - **S&P500 (Rm)**	12,76%	1928 - 2003
Tasa Libre de Riesgo - **T.Bonds (Rf)**	5,29%	1928 - 2003
Prima por Riesgo del Mercado - **(Rm - Rf)**	7,47%	1928 - 2003
Riesgo País - **EMBI (Rp)**	15,69%	1999 - 2005
Riesgo Sistemático del Mercado - **(b)**	60%	1990 - 2005
Riesgo Conjunto de Países Emergentes - **(bp)**	150%	1990 - 2005
Riesgo del Sector Turismo en el Mercado - **(bs)**	70%	2005

Costo de Capital Ponderado

Ko = ke * (P / IT) + kd * (D / IT)

Ko = 25.68 * ($626,658 / $1,044,430) + 12 * ($417,772 / $1,044,430)

Ko = 20,21%

Monto total de Aportaciones - **Acciones Comunes (P)**	626.658
Monto total del Crédito - **CFN (D)**	417.772
Inversión total requerida - **(IT)**	1.044.430
Costo de Capital - **(Ke)**	25,68%
Costo del Crédito - **(Kd)**	12%

Riesgo País de Ecuador (En puntos base)

Periodo	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2004**	**2005**
Enero	1841	3608	1323	1144	725	683
Febrero	2095	4004	1241	1152	746	639
Marzo	2350	3085	1326	1089	723	631
Abril	1698	3352	1476	1001	766	738
Mayo	1623	3992	1359	1125	922	833
Junio	2028	4416	1303	1312	886	819
Julio	2377	3796	1384	1386	922	756
Agosto	3044	2559	1470	1744	837	715
Septiembre	3981	1297	1471	1786	803	682
Octubre	3930	1301	1540	1970	729	683
Noviembre	3223	1355	1409	1797	721	649
Diciembre	3284	1459	1253	1796	713	639
Promedio	**2623**	**2852**	**1380**	**1442**	**791**	**705**

Fuentes:

(Rm, Rf) Estudio de los Parámetros del Capital Assist Prices Model

(b) Long-Run Global Capital Market Returns and Risk Premia Research

(bp, bs) Bloomberg

(Rp) JPMorgan / Banco Central del Ecuador

(P, D, IT, Kd) Estimación de los Autores

Variación Anual del Standar and Poors 500 y los Bonos de la Reserva Federal

Year	Stocks	T. Bonds	Year	Stocks	Year	Stocks	T. Bonds	Year	Stocks	T. Bonds
1928	43,81%	0,84%	1947	5,20%	1966	-9,97%	2,91%	1985	31,24%	25,71%
1929	-8,30%	4,20%	1948	5,70%	1967	23,80%	-1,58%	1986	18,49%	24,28%
1930	-25,12%	4,54%	1949	18,30%	1968	10,81%	3,27%	1987	5,81%	-4,96%
1931	-43,84%	-2,56%	1950	30,81%	1969	-8,24%	-5,01%	1988	16,54%	8,22%
1932	-8,64%	8,79%	1951	23,68%	1970	3,56%	16,75%	1989	31,48%	17,69%
1933	49,98%	1,86%	1952	18,15%	1971	14,22%	9,79%	1990	-3,06%	6,24%
1934	-1,19%	7,96%	1953	-1,21%	1972	18,76%	2,82%	1991	30,23%	15,00%
1935	46,74%	4,47%	1954	52,56%	1973	-14,31%	3,66%	1992	7,49%	9,36%
1936	31,94%	5,02%	1955	32,60%	1974	-25,90%	1,99%	1993	9,97%	14,21%
1937	-35,34%	1,38%	1956	7,44%	1975	37,00%	3,61%	1994	1,33%	-8,04%
1938	29,28%	4,21%	1957	-10,46%	1976	23,83%	15,98%	1995	37,20%	23,48%
1939	-1,10%	4,41%	1958	43,72%	1977	-6,98%	1,29%	1996	23,82%	1,43%
1940	-10,67%	5,40%	1959	12,06%	1978	6,51%	-0,78%	1997	31,86%	9,94%
1941	-12,77%	-2,02%	1960	0,34%	1979	18,52%	0,67%	1998	28,34%	14,92%
1942	19,17%	2,29%	1961	26,64%	1980	31,74%	-2,99%	1999	20,89%	-8,25%
1943	25,06%	2,49%	1962	-8,81%	1981	-4,70%	8,20%	2000	-9,03%	16,66%
1944	19,03%	2,58%	1963	22,61%	1982	20,42%	32,81%	2001	-11,85%	5,57%
1945	35,82%	3,80%	1964	16,42%	1983	22,34%	3,20%	2002	-21,98%	15,12%
1946	-8,43%	3,13%	1965	12,40%	1984	6,15%	13,73%	2003	28,41%	0,38%

	5 años	10 años	20 años	30 años	40 años
Rentabilidad del Mercado - S&P500 (Rm)	12,57%	12,76%	12,90%	12,56%	12,41%
Tasa Libre de Riesgo - T.Bonds (Rf)	5,34%	5,29%	5,12%	4,80%	4,74%
Prima por Riesgo del Mercado (Rm - Rf)	7,23%	7,47%	7,77%	7,76%	7,67%

Fuente: Los Parámetros del Capital Asset Pricing Model, Conceptos y Estimación

ANEXO # 7.2
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
MÉTODOS DE EVALUACIÓN Y CRITERIOS DE DECISIÓN FINANCIERA

Periodo	Flujo Neto	Flujo Neto Descontado	Flujo Neto Descontado y Acumulado	Valor de Salvamento
0	-$ 626.658			
1	$ 287.043	$ 238.784	$ 238.784	$ 923.028
2	$ 281.481	$ 194.791	$ 433.575	$ 850.294
3	$ 286.636	$ 165.009	$ 598.584	$ 777.561
4	$ 276.611	$ 132.467	$ 731.051	$ 771.786
5	$ 198.215	$ 78.965	$ 810.016	$ 696.960
6	$ 164.367	$ 54.472	$ 864.487	$ 664.331
7	$ 170.812	$ 47.091	$ 911.578	$ 665.409
8	$ 264.079	$ 60.563	$ 972.141	$ 590.530
9	$ 281.920	$ 53.785	$ 1.025.926	$ 515.652
10	$ 428.149	$ 67.950	$ 1.093.876	$ 521.794

Métodos de Evaluación

Valor Actual Neto (VAN)	$ 388.668	Dólares
Tasa Interna de Retorno (TIR)	41,47%	Porcentaje
Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR)	20,21%	Porcentaje
Periodo de Recuperación (PR)	9,27	Años

Criterios de Decisión

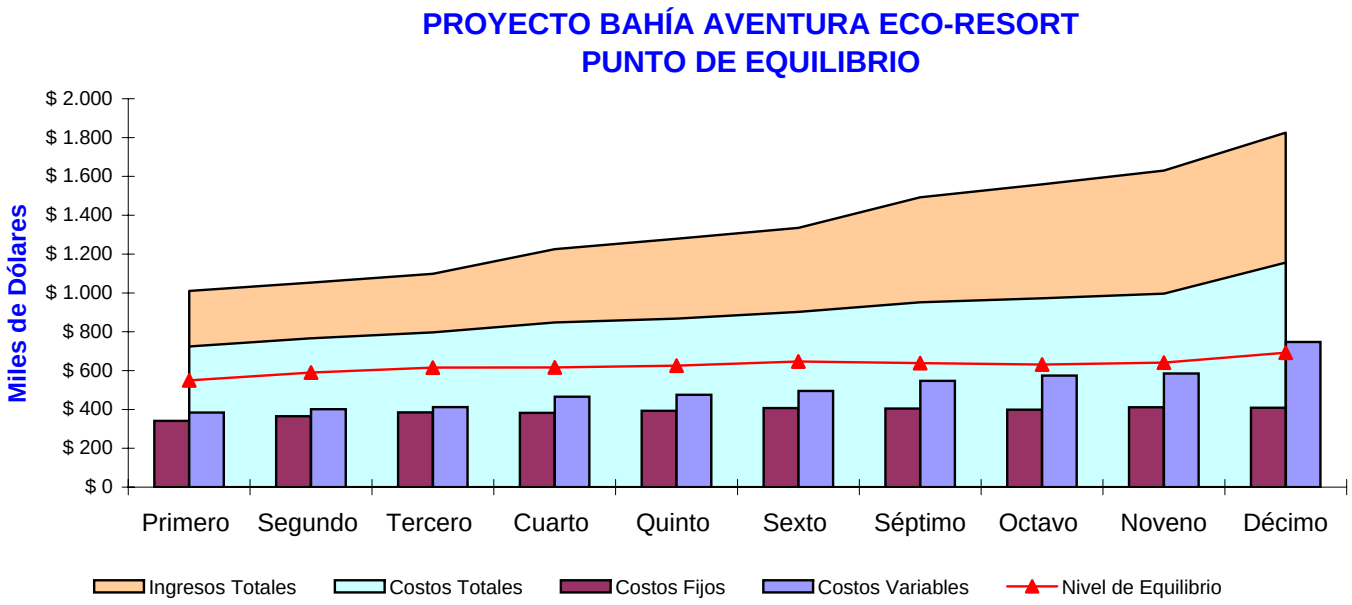
Tasa Interna de Retorno (TIR = 41.47%)	>	Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR = 20.21%)	**Proyecto se Acepta**
Tasa Interna de Retorno (TIR = 41.47%)	<	Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR = 20.21%)	Proyecto se Rechaza
Tasa Interna de Retorno (TIR = 41.47%)	=	Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR = 20.21%)	Indiferente

Valor Actual Neto (VAN = $388,668)	>	$0	**Proyecto se Acepta**
Valor Actual Neto (VAN = $388,668)	<	$0	Proyecto se Rechaza
Valor Actual Neto (VAN = $388,668)	=	$0	Indiferente

Periodo de Recuperación (PR = 9.27 años)	>	Periodo de Evaluación (PE = 10 años)	Proyecto se Rechaza
Periodo de Recuperación (PR = 9.27 años)	<	Periodo de Evaluación (PE = 10 años)	**Proyecto se Acepta**
Periodo de Recuperación (PR = 9.27 años)	=	Periodo de Evaluación (PE = 10 años)	Indiferente

ANEXO # 7.3
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ANÁLISIS DE PUNTO DE EQUILIBRIO

	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Punto de Equilibrio en Dólares ($)	$ 549.495	$ 590.066	$ 615.920	$ 616.555	$ 625.136	$ 646.576	$ 638.725	$ 631.050	$ 640.999	$ 692.092
Proporción de PE frente a las Ventas	54,4%	56,0%	56,1%	50,3%	48,9%	48,4%	42,8%	40,5%	39,3%	37,9%
Total Costos Fijos	**$ 340.824**	**$ 365.051**	**$ 385.005**	**$ 382.138**	**$ 392.888**	**$ 406.702**	**$ 404.404**	**$ 398.738**	**$ 410.809**	**$ 408.860**
Costos por Servicios	$ 152.478	$ 152.658	$ 152.856	$ 153.074	$ 165.325	$ 185.143	$ 185.433	$ 185.752	$ 199.212	$ 199.598
Mano de Obra Directa	$ 70.920	$ 70.920	$ 70.920	$ 70.920	$ 78.012	$ 86.724	$ 86.724	$ 86.724	$ 94.608	$ 94.608
Materiales y Mano de Obra Indirecta	$ 81.558	$ 81.738	$ 81.936	$ 82.154	$ 87.313	$ 98.419	$ 98.709	$ 99.028	$ 104.604	$ 104.990
Gastos Administrativos	$ 42.385	$ 42.226	$ 42.199	$ 42.530	$ 45.007	$ 47.151	$ 47.730	$ 47.643	$ 50.227	$ 50.787
Personal Administrativo	$ 22.920	$ 22.920	$ 22.920	$ 22.920	$ 25.212	$ 25.212	$ 25.212	$ 25.212	$ 27.504	$ 27.504
Gastos de Imp, Contrib y Permisos	$ 2.301	$ 2.162	$ 2.022	$ 2.016	$ 1.873	$ 1.822	$ 1.825	$ 1.675	$ 1.525	$ 1.537
Otros Gastos	$ 17.164	$ 17.144	$ 17.257	$ 17.594	$ 17.922	$ 20.116	$ 20.694	$ 20.756	$ 21.198	$ 21.745
Gastos de Venta	$ 13.920	$ 13.920	$ 13.920	$ 13.920	$ 15.312	$ 15.312	$ 15.312	$ 15.312	$ 16.709	$ 16.709
Fuerza de Ventas	$ 13.440	$ 13.440	$ 13.440	$ 13.440	$ 14.784	$ 14.784	$ 14.784	$ 14.784	$ 16.128	$ 16.128
Mantenimiento de Website	$ 480	$ 480	$ 480	$ 480	$ 528	$ 528	$ 528	$ 528	$ 581	$ 581
Gastos de Depreciación y Amortización	$ 72.733	$ 72.733	$ 72.733	$ 74.826	$ 74.826	$ 72.577	$ 74.878	$ 74.878	$ 74.878	$ 77.410
Depreciación	$ 69.758	$ 69.758	$ 69.758	$ 71.850	$ 71.850	$ 72.577	$ 74.878	$ 74.878	$ 74.878	$ 77.410
Amortización	$ 2.976	$ 2.976	$ 2.976	$ 2.976	$ 2.976					
Otros Gastos	$ 59.307	$ 83.514	$ 103.296	$ 97.788	$ 92.418	$ 86.520	$ 81.051	$ 75.153	$ 69.783	$ 64.356
Dividendo de Crédito Multisectorial	$ 50.133	$ 74.339	$ 94.122	$ 88.224	$ 82.326	$ 76.428	$ 70.530	$ 64.632	$ 58.734	$ 52.836
Programas Medioambientales	$ 9.175	$ 9.175	$ 9.175	$ 9.565	$ 10.092	$ 10.092	$ 10.521	$ 10.521	$ 11.049	$ 11.521
Total Costos Variables	**$ 383.621**	**$ 401.624**	**$ 411.799**	**$ 465.988**	**$ 475.175**	**$ 495.386**	**$ 547.377**	**$ 573.988**	**$ 585.456**	**$ 747.060**
Costos por Servicios	$ 149.456	$ 155.230	$ 161.259	$ 180.820	$ 187.886	$ 195.267	$ 219.061	$ 227.719	$ 236.766	$ 265.749
Alimentos y Bebidas	$ 88.713	$ 91.620	$ 94.639	$ 107.550	$ 111.131	$ 114.850	$ 130.586	$ 135.004	$ 139.596	$ 158.807
Pago por Servicios Recibidos	$ 60.744	$ 63.610	$ 66.620	$ 73.270	$ 76.756	$ 80.416	$ 88.475	$ 92.715	$ 97.170	$ 106.942
Gastos de Venta	$ 178.668	$ 186.241	$ 183.202	$ 203.106	$ 199.076	$ 207.719	$ 215.494	$ 224.974	$ 218.658	$ 242.578
Publicidad	$ 101.019	$ 105.320	$ 98.855	$ 110.306	$ 102.321	$ 106.824	$ 104.445	$ 109.142	$ 97.818	$ 109.529
Fuerza de Ventas	$ 20.932	$ 21.434	$ 21.949	$ 24.070	$ 24.648	$ 25.239	$ 27.693	$ 28.358	$ 29.038	$ 31.878
Promoción	$ 8.139	$ 8.335	$ 8.535	$ 9.177	$ 9.397	$ 9.622	$ 10.346	$ 10.594	$ 10.848	$ 11.664
Comis. en Venta (Agencias de Viajes)	$ 48.577	$ 51.152	$ 53.863	$ 59.554	$ 62.710	$ 66.034	$ 73.010	$ 76.880	$ 80.954	$ 89.507
Otros Gastos	$ 55.497	$ 60.153	$ 67.339	$ 82.061	$ 88.213	$ 92.400	$ 112.822	$ 121.295	$ 130.032	$ 238.733
Programas Medioambientales	$ 5.071	$ 5.254	$ 5.444	$ 6.770	$ 7.018	$ 7.276	$ 8.803	$ 9.130	$ 9.472	$ 11.231
Beneficios Sociales	$ 50.426	$ 54.899	$ 61.895	$ 75.291	$ 81.195	$ 85.123	$ 104.019	$ 112.165	$ 120.560	$ 227.501


PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
PUNTO DE EQUILIBRIO
Miles de Dólares
$ 2.000
$ 1.800
$ 1.600
$ 1.400
$ 1.200
$ 1.000
$ 800
$ 600
$ 400
$ 200
$ 0
Primero
Segundo
Tercero
Cuarto
Quinto
Sexto
Séptimo
Octavo
Noveno
Décimo
Ingresos Totales
Costos Totales
Costos Fijos
Costos Variables
Nivel de Equilibrio

ANEXO # 7.4
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
RAZONES FINANCIERAS

Item \ Años	Fórmula	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto	Quinto	Sexto	Séptimo	Octavo	Noveno	Décimo
Rentabilidad											
Margen de Utilidad Bruta	Ventas Netas - Costo Venta / Ventas Netas	70,1%	70,8%	71,4%	72,8%	72,4%	71,5%	72,9%	73,5%	73,3%	74,5%
Margen de Utilidad Neta	Utilidad Neta / Ventas Netas	21,2%	22,2%	23,9%	26,1%	27,0%	27,1%	29,6%	30,6%	31,4%	53,0%
Retorno Sobre Activos	Utilidad Neta / Total de Activo Tangible	23,5%	27,7%	34,1%	41,6%	49,5%	54,5%	66,4%	80,7%	99,4%	185,3%
Retorno Sobre Capital	Utilidad Neta / Aporte de Accionistas	34,2%	37,2%	42,0%	51,1%	55,1%	57,7%	70,5%	76,1%	81,8%	154,3%
Utilidad por Acción	Utilidad Neta / Número de Acciones	$ 42,86	$ 46,66	$ 52,61	$ 64,00	$ 69,02	$ 72,35	$ 88,42	$ 95,34	$ 102,48	$ 193,38
Solvencia											
Endeudamiento del Activo	Pasivo Total / Activo Total	33,2%	26,8%	20,5%	15,1%	11,8%	8,9%	6,2%	3,8%	1,8%	0,0%
Endeudamiento del Patrimonio	Pasivo Total / Patrimonio	49,7%	36,6%	25,7%	17,8%	13,4%	9,8%	6,6%	4,0%	1,8%	0,0%
Apalancamiento	Activo Total / Patrimonio	149,7%	136,6%	125,7%	117,8%	113,4%	109,8%	106,6%	104,0%	101,8%	100,0%

ANEXO # 7.5
PROYECTO BAHÍA AVENTURA ECO-RESORT
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

	ESCENARIO BASE			ESCENARIO PESIMISTA						ESCENARIO OPTIMISTA					
	Primera Opción 1/			Segunda Opción 2/			Tercera Opción 3/			Cuarta Opción 4/			Quinta Opción 5/		
Periodo	Flujo Operacional	Flujo No Operacional	Flujo Neto	Flujo Operacional	Flujo No Operacional	Flujo Neto	Flujo Operacional	Flujo No Operacional	Flujo Neto	Flujo Operacional	Flujo No Operacional	Flujo Neto	Flujo Operacional	Flujo No Operacional	Flujo Neto
0			-$ 626.658			-$ 626.658			-$ 626.658			-$ 626.658			-$ 626.658
1	$ 423.151	-$ 136.108	$ 287.043	$ 299.998	-$ 89.381	$ 210.617	$ 355.410	-$ 111.229	$ 244.181	$ 490.892	-$ 160.988	$ 329.905	$ 552.888	-$ 185.157	$ 367.731
2	$ 453.158	-$ 171.677	$ 281.481	$ 325.951	-$ 123.410	$ 202.541	$ 382.531	-$ 145.670	$ 236.860	$ 523.785	-$ 197.684	$ 326.101	$ 587.213	-$ 222.360	$ 364.854
3	$ 499.982	-$ 213.347	$ 286.636	$ 368.840	-$ 163.583	$ 205.257	$ 425.228	-$ 185.763	$ 239.466	$ 574.737	-$ 240.931	$ 333.806	$ 638.030	-$ 265.545	$ 372.485
4	$ 593.100	-$ 316.489	$ 276.611	$ 450.335	-$ 262.452	$ 187.883	$ 509.744	-$ 285.702	$ 224.042	$ 676.456	-$ 347.276	$ 329.180	$ 743.551	-$ 373.226	$ 370.326
5	$ 633.234	-$ 435.019	$ 198.215	$ 484.305	-$ 328.624	$ 155.680	$ 545.011	-$ 374.555	$ 170.456	$ 721.456	-$ 495.483	$ 225.973	$ 789.906	-$ 546.644	$ 243.262
6	$ 657.434	-$ 493.067	$ 164.367	$ 501.632	-$ 382.142	$ 119.490	$ 565.391	-$ 429.992	$ 135.399	$ 749.477	-$ 556.142	$ 193.335	$ 821.292	-$ 609.433	$ 211.859
7	$ 787.662	-$ 616.849	$ 170.812	$ 617.415	-$ 495.936	$ 121.479	$ 683.516	-$ 545.481	$ 138.035	$ 891.808	-$ 688.218	$ 203.590	$ 966.589	-$ 743.620	$ 222.969
8	$ 842.295	-$ 578.216	$ 264.079	$ 666.451	-$ 453.489	$ 212.962	$ 733.622	-$ 503.753	$ 229.869	$ 950.968	-$ 652.680	$ 298.289	$ 1.027.173	-$ 709.040	$ 318.133
9	$ 899.135	-$ 617.215	$ 281.920	$ 715.542	-$ 487.225	$ 228.317	$ 784.116	-$ 538.418	$ 245.698	$ 1.014.154	-$ 696.013	$ 318.141	$ 1.091.811	-$ 753.334	$ 338.478
10	$ 1.046.375	-$ 618.226	$ 428.149	$ 845.177	-$ 477.019	$ 368.159	$ 918.025	-$ 531.231	$ 386.795	$ 1.174.724	-$ 705.221	$ 469.503	$ 1.257.697	-$ 766.259	$ 491.438

RESULTADOS OBTENIDOS

Método de Evaluación	**Escenario Base**	**Escenario Pesimista**		**Escenario Optimista**	
	Primera Opción 1/	Segunda Opción 2/	Tercera Opción 3/	Cuarta Opción 4/	Quinta Opción 5/
Valor Actual Neto (VAN)	$ 388.668	$ 152.056	$ 247.351	$ 529.985	$ 638.576
Tasa Interna de Retorno (TIR)	41,47%	28,50%	33,84%	49,00%	55,17%
Tasa Mínima Atractiva de Retorno(TMAR)	20,21%	20,21%	20,21%	20,21%	20,21%
Periodo de Recuperación (PR)	9,27	14,00	12,30	6,50	4,90

Referencias:

1/ Bajo los supuestos originales detallados en el proyecto

2/ Bajo el supuesto de una disminución del 10% en la demanda total y un incremento del 10% en los costos operacionales y no operacionales

3/ Bajo el supuesto de una disminución del 10% en la demanda total pero con costos operacionales y no operacionales constantes

4/ Bajo el supuesto de un incremento del 10% en la demanda total pero con costos operacionales y no operacionales constantes