

ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL

FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS



**IMPLEMENTACIÓN DE UN PARQUE FORESTAL EN
EL KM 2.5 VÍA A PIÑAS – MACHALA DE LA
PROVINCIA DE EL ORO.**

Tesis de Grado

Previa la obtención del Título de:

**INGENIERIA EN GESTION EMPRESARIAL INTERNACIONAL
ECONOMIA CON MENCIÓN EN GESTIÓN EMPRESARIAL ESPECIALIZACIÓN
FINANZAS
INGENIERIA COMERCIAL Y EMPRESARIAL ESPECIALIZACIÓN FINANZAS**

Presentado por

**Andrea del Pilar Barros Farinango
Verónica Mabel Mera Vera
Víctor Emilio Parrales Montúfar**

Guayaquil-Ecuador

2010

DEDICATORIA

“Es un poco difícil realizar una dedicatoria pues es mucha gente la que ha ayudado para que yo esté en este punto de mi trayectoria universitaria, sin embargo este Proyecto va en especial dedicación a mis Padres Gladys y Darwin, Hermanas, Tía y Abuelos”

Andrea del Pilar Barros Farinango

“Son muchas las personas que merecen ser mencionadas en este momento, ya que gracias a ellas he podido alcanzar con éxito las metas propuestas en mi trayectoria universitaria; no obstante, dedico este trabajo especialmente a mis padres Verónica y Kleber, de quienes he recibido su absoluto apoyo y confianza, a mis hermanos Miller, Linda y Klebercito y finalmente a mis tíos y tías”

Verónica Mabel Mera Vera

“A mis padres y hermanos por su apoyo incondicional y la motivación que he recibido de ellos, y a todos quienes estuvieron involucrados en el proceso de realización de este trabajo”

Víctor Emilio Parrales Montúfar

AGRADECIMIENTO

“En primer lugar quiero dar gracias a Dios por tenerme con vida hasta el día de hoy permitiéndome así alcanzar mis metas. Agradezco a Mis Padres por darme un buen ejemplo de perseverancia y sacrificio enseñándome a no decaer y continuar con la vida, a mis amigos y amigas por todo el apoyo brindado. A mi directora y compañeros de este proyecto que me permitieron salir adelante en la realización del mismo”

Andrea del Pilar Barros Farinango

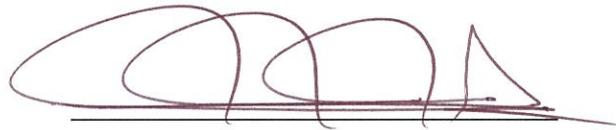
“Agradezco a Dios por concederme el hermoso regalo de vivir. A mis padres, por estar siempre a mi lado, por apoyarme en las mejores decisiones que he tomado en mi vida y por su inmenso amor hacia mí y a mis hermanos. A mis tíos y tías por su apoyo. A mis amigas y amigos por los momentos compartidos. A mi Directora y compañeros de este proyecto por su excelente colaboración”

Verónica Mabel Mera Vera

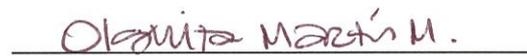
“A Dios por haberme dado la oportunidad de vivir y de regalarme una familia maravillosa, a mis padres que me dieron la vida y han estado conmigo en todo momento, apoyándome y brindándome todo su amor, agradezco de todo corazón el que estén conmigo a mi lado, a mis amigos por todo el apoyo que me han dado, a mi Directora y mis compañeras de proyecto con los que forme un gran equipo de trabajo y a todas las personas de que de una u otra forma colaboraron en la realización del mismo”

Víctor Emilio Parrales Montúfar

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

A handwritten signature in dark red ink, consisting of several large, overlapping loops and a final sharp stroke, positioned above a horizontal line.

Ing. Pedro Gando.
Vocal Principal

A handwritten signature in dark red ink, written in a cursive style, positioned above a horizontal line.

Econ. Olga Cristina Martín Moreno
Directora de Tesis

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad por los hechos, ideas y doctrinas expuestas en este proyecto me corresponden exclusivamente, y el patrimonio intelectual de la misma a la ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL”



Andrea del Pilar Barros Farinango



Verónica Mabel Mera Vera



Víctor Emilio Parrales Montúfar

INDICE GENERAL

Dedicatoria.....	II
Agradecimiento.....	III
Tribunal de Graduación.....	IV
Declaración Expresa.....	V
Índice General.....	VI
Índice de Gráficos.....	IX
Resumen.....	XI

CAPITULO I

1.1 Introducción.....	13
1.2 Antecedentes.....	15
1.3 Situación Actual.....	15
1.4 Problemas y Oportunidades.....	17
1.5 Características del Parque Forestal.....	19
1.6 Objetivo General.....	20
1.7 Objetivos Específicos.....	20

CAPITULO II

2.1 ESTUDIO ORGANIZACIONAL

2.1.1 Misión y Visión.....	22
2.1.2 Descripción del Proyecto.....	23
2.1.2.1 Estructura del parque forestal.....	24
2.1.2.2 Estilo arquitectónico.....	26
2.1.2.3 Características del ingreso.....	26
2.1.2.3.1 Número de entradas y salidas.....	26
2.1.2.4 Plantas.....	27
2.1.2.5 Descripción de los ambientes.....	27
2.1.2.6 Iluminación, colores.....	27
2.1.2.7 Elevaciones.....	28
2.1.2.8 Características de las cubiertas.....	28
2.1.2.9 Legislación aplicable, reglamentos y autorizaciones.....	29
2.1.3 Esquema de la Organización.....	29
2.1.3.1 Requerimientos de Equipo Humano.....	30
2.1.4 FODA del Proyecto.....	34

2.2 INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y SU ANÁLISIS

2.2.1	Muestra.....	37
2.2.2	Encuesta.....	40
2.2.3	Tabulación y Análisis de Resultados.....	43
2.2.3.1	Machala.....	44
2.2.3.2	Guayaquil.....	63
2.2.4	Matriz BCG.....	82
2.2.5	Matriz Implicación.....	84
2.2.6	Macro y Micro segmentación.....	85
2.2.7	Análisis de las 5 Fuerzas de Porter.....	88
2.2.8	Marketing Mix Ecológico.....	94
2.2.8.1	Producto Turístico Ecológico.....	94
2.2.8.2	Precio del Producto Turístico Ecológico.....	101
2.2.8.3	Plaza del Producto Turístico Ecológico.....	102
2.2.8.4	Promoción del Producto Turístico Ecológico.....	102

CAPITULO III

3.1 ESTUDIO TÉCNICO

3.1.1	Requerimientos de materiales para la implementación.....	105
3.1.1.1	Materiales para la construcción de cabañas.....	105
3.1.1.2	Materiales para la implementación de servicios básicos.....	106
3.1.1.3	Requerimientos para la construcción de áreas recreativas y servicios del Parque Forestal.....	107
3.1.2	Distribución de áreas del proyecto.....	110

3.2 ESTUDIO FINANCIERO

3.2.1	Inversión.....	112
3.2.2	Ingresos.....	116
3.2.3	Costos.....	118
3.2.3.1	Costos operacionales.....	118
3.2.3.2	Costos no operacionales.....	119
3.2.3.3	Depreciaciones.....	119
3.2.3.4	Amortizaciones.....	120
3.2.4	Capital de Trabajo.....	120
3.2.5	Estructura de financiamiento.....	120
3.2.6	Estado de Situación Inicial.....	122
3.2.7	Estado de Resultados.....	123
3.2.8	Tasa de Descuento (TMAR).....	124

3.2.8.1	Beta de la empresa.....	124
3.2.8.2	Cálculo de la TMAR.....	125
3.2.9	Flujo de Caja.....	128
3.2.10	TIR.....	128
3.2.11	VAN.....	129
3.2.12	PAY BACK.....	129
3.2.13	Análisis de Sensibilidad.....	130
Conclusiones.....		134
Recomendaciones.....		135
Bibliografía.....		136
Anexos.....		137

ÍNDICE DE GRÁFICOS

2.1	Organigrama.....	29
2.2	Estimados para el 2005.....	39
2.3	Edad de los Encuestados.....	44
2.4	Edad.....	45
2.5	Sexo de los encuestados.....	46
2.6	Sexo.....	46
2.7	Estado Civil de los Encuestados.....	47
2.8	Estado Civil.....	47
2.9	¿Visita lugares turísticos dentro de su país?.....	48
2.10	Visita lugares turísticos.....	48
2.11	Lugares más visitados por los Encuestados.....	49
2.12	Lugares más visitados.....	49
2.13	¿Visita Parques Eco-turísticos?.....	50
2.14	Visita a Parques Eco-turísticos.....	51
2.15	Frecuencia de visitas a Parques Eco-turísticos.....	51
2.16	Frecuencia de visitas a Parques Eco-turísticos.....	52
2.17	¿Conoce centros turísticos Vía a Piñas?.....	53
2.18	¿Conoce centros turísticos Vía a Piñas?.....	53
2.19	¿Cuál de los siguientes conoce?.....	54
2.20	¿Cuál de ellos conoce?.....	54
2.21	¿Visitaría un parque eco-turístico en el km 2.5 vía Piñas?.....	55
2.22	¿Visitaría nuestro parque?.....	56
2.23	¿Con quién visitaría nuestro parque?.....	56
2.24	¿Con quién visitaría nuestro parque?.....	57
2.25	¿Le agradaría conocer un Parque Forestal y a la vez Recreativo?.....	57
2.26	¿Le agradaría conocer un Parque Forestal Recreativo?.....	58
2.27	¿Qué factor sería relevante para que usted visite este lugar?.....	59

2.28	Porcentajes de aceptación.....	61
2.29	Factores de importancia.....	61
2.30	¿Cuánto está dispuesto a pagar por los servicios del Parque?.....	62
2.31	¿Cuánto pagaría por los servicios de este Parque?.....	62
2.32	Edad de los Encuestados.....	63
2.33	Edad.....	64
2.34	Sexo de los encuestados.....	64
2.35	Sexo.....	65
2.36	Estado civil de los encuestados.....	65
2.37	Estado civil.....	66
2.38	¿Visita lugares turísticos dentro de su país?.....	67
2.39	¿Visita lugares turísticos?.....	67
2.40	¿Qué lugares son los que más visita usted?.....	68
2.41	¿Qué lugares más visita usted?.....	69
2.42	¿Ha visitado algún parque eco-turístico?.....	69
2.43	¿Ha visitado parques eco-turísticos?.....	70
2.44	¿Con qué frecuencia visita estos Parques?.....	71
2.45	¿Con qué frecuencia los visita?.....	71
2.46	¿Conoce usted algún centro turístico Vía a Piñas?.....	72
2.47	¿Conoce Centros Turísticos Vía a Piñas?.....	73
2.48	¿Cuál de ellos conoce?.....	73
2.49	¿Cuál de ellos conoce más?.....	74
2.50	¿Visitaría un parque eco-turístico en el km 2.5 vía Piñas?.....	75
2.51	¿Visitaría nuestro parque eco-turístico?.....	75
2.52	¿Con quién le gustaría conocer este parque?.....	76
2.53	¿Con quién conocería este parque?.....	76
2.54	¿Le agradaría conocer un Parque Forestal y a la vez Recreativo?.....	77
2.55	¿Le agradaría conocer un Parque Forestal Recreativo?.....	77
2.56	¿Qué factor sería relevante para usted nos visite?.....	78
2.57	Porcentaje de aceptación de factores.....	80
2.58	¿Cuánto pagaría por los servicios del parque?.....	81
2.59	Precio por el servicio del parque.....	82
2.60	Matriz BCG.....	83
2.61	Matriz Implicación.....	84
2.62	Macro segmentación.....	86
2.63	Diagrama de las 5 fuerzas de Porter.....	93
2.64	Logo del Parque Forestal – Recreativo.....	95
2.65	Estructura del Parque Forestal – Recreativo.....	96
2.66	Vegetación.....	97
2.67	Área de juegos.....	97
2.68	Letreros Indicativos.....	98
2.69	Vista al lago.....	98
2.70	Senderos Rústicos.....	99
2.71	Servicio de bar.....	99
2.72	Cabañas.....	100
2.73	Miradores.....	100

2.74	Piscina.....	100
2.75	Estacionamiento.....	101
2.76	Grupos de Estudiantes.....	103
2.77	Página Web del Parque Forestal Recreativo.....	104
3.1	Planta de energía eléctrica.....	107
3.2	Servicios.....	110
3.3	Costos de construcción.....	113
3.4	Costos de Implementos.....	113
3.5	Demanda de Machala.....	116
3.6	Demanda de Guayaquil.....	117
3.7	Costos operacionales.....	118
3.8	Costos no operacionales.....	119
3.9	Activos Fijos.....	119
3.10	Amortizaciones.....	120
3.11	Estructura de Financiamiento.....	121
3.12	Financiamiento.....	122
3.13	Pago.....	122
3.14	Estado de situación inicial.....	123
3.15	Payback.....	129
3.16	Análisis de la TIR.....	130
3.17	Análisis de Variables.....	131
3.18	Análisis del VAN.....	132

RESÚMEN

El parque Forestal Recreativo Eco – Vista es una iniciativa que pretende mantener la conectividad ecológica, ubicado en el Km 2.5 Vía a Piñas de la provincia de El Oro. Describimos los factores del parque y su entorno, para presentar una propuesta de desarrollo con fines turísticos recreacionales, partiendo de la situación actual del sector. Se plantea la oportunidad de aprovechar con otro tipo de actividades el tiempo libre de los turistas y habitantes del sector y que el área sea de visita dentro de la provincia de El Oro. El desarrollo de este sector aparentemente abandonado se pretende alcanzar a través de propuestas sustentables, y factibles;

La idea de este proyecto es poder atraer turistas con paisajes cultivados, por medio de la naturaleza como lo hace el ecoturismo. Para lograr el impulso del turismo a través de este mecanismo que va a generar un valor agregado a dicho sector es importante que la población ayude a conservar la variedad natural, y como tal debe reconocerla como valiosa y digna de protección.

Dentro de la etapa de preparación del sitio es importante recalcar que la zona donde se instalará el proyecto se encuentra llena de vegetación, lo cual representa una ventaja para la construcción del parque.

Las actividades correspondientes a la etapa de preparación del sitio son mencionadas a continuación:

- Gastronómicas.
- Ecológicas
- Actividades deportivas y recreativas.
- Alojamiento
- Senderos

Se realiza un estudio de mercado de pueda ayudar a la promoción del área recreacional interna y externamente, sin dejar de lado los análisis respectivos de los posibles impactos que puedan provocar a la zona, y las medidas correctivas y de mitigación necesarias para aminorarlo; con el respectivo plan de manejo. Se incluye también un estudio preliminar de costos de construcción, operación y beneficios del proyecto y finalmente un reglamento de uso para el área recreacional.

La obra es de beneficio social; se promoverán campañas de concientización a la población en general para que eviten realizar actividades que afecten negativamente el ambiente, y respeten las condiciones actuales.

Capítulo I

1.1 Introducción.

La situación de las áreas verdes en el Km 2.5 Vía Piñas- Machala no es la más favorable para la población y no llena los requisitos necesarios para una ciudad. Machala es una ciudad de crecimiento muy rápido. Las pocas áreas verdes que hay son muy pequeñas o son las que se encuentran en barrancos, los cuales cada vez más son contaminados ya que las usan para tirar basura y para asentamientos humanos. Existen proyectos para declarar áreas protegidas, pero en sí un sector accesible para la recreación de un ciudadano común no es posible todavía en estos sectores.

La idea es implementar un parque o complejo de áreas verdes en el Km 2.5 Vía Piñas – Machala, consiste en buscar una región que sea lo suficientemente amplia en las afueras para que en el futuro cuando la ciudad crezca ese núcleo de vida natural quede dentro de la urbanización. Éste

Cinturón Verde abarca aproximadamente 100 hectáreas. De generarse como planificado, esto no sólo beneficiaría a las generaciones actuales sino a las futuras, y ayudará a crear conciencia sobre los daños que causa la forma desordenada en la que la población crece y se esparce alrededor de la ciudad.

Se busca con esto proporcionar una adecuada calidad de vida y poder tener el futuro bajo un mejor control. Si la situación de la población continúa así, pronto surgirán enfermedades y situaciones insalubres para todos. Los bosques de la vía a Piñas además de ser fuente de materia, nos proporcionan un mejor ambiente para vivir saludablemente. Si se logra salvar este bosque, se contribuirá a reducir la saturación del ambiente, ocasionado por la contaminación de ciertos gases emitidos en ciudades como ésta. Entre otras, ésta es la razón que nos ha motivado a seguir con el proyecto.

Otro problema que amenaza a los bosques es el crecimiento rápido de la ciudad, dejando pocas posibilidades de ejercer un control debido sobre la urbanización. Los pocos sectores protegidos son contaminados por diversas razones, o no son seguros para la población. Lamentablemente todos estos lugares naturales no son suficientes para ayudar a mantener a la ciudad sobretodo pensando en que esta seguirá expandiéndose.

Ahora si no llevan a cabo planes para asegurar el futuro, se acabarán los recursos naturales y pondremos en una situación difícil la salud de la población futura.

1.2 Antecedentes.

La naturaleza está presente en las ciudades a lo largo de toda su historia, principalmente a través de jardines, huertos, o como fondo escénico. Pero también en otras formas: terremotos, riadas, frío, temblor.

En la edad media, los espacios agrícolas circundantes, eran imprescindibles para el abastecimiento de la población urbana.

En el Km 2.5 Vía a Piñas – Machala, donde alcanza su máximo esplendor los paseos arbolados con claros fines escenográficos y las grandes áreas ajardinadas. Durante el siglo XIX nace el concepto de parque público y es Joseph Paxton el que proyecta un "Parque público para la comunidad" en 1843. En la actualidad las reservas de zonas verdes están reguladas y son cesiones.

1.3 Situación Actual.

La necesidad del ser humano por la convivencia con el medio ambiente ha sido una de las preocupaciones actuales en nuestro país. Ecuador es un país que cuenta con una riqueza natural muy importante y dada la situación a nivel global es importante educar al ciudadano y hacer algo al respecto con nuestros propios recursos.

Hemos observado diversidad de catástrofes, cambios climáticos, surgimiento de enfermedades diversas y sin duda, la pérdida de especies que no contribuye a la mejora de la vida del ser humano precisamente. Por otra parte es una batalla constante el tratar de solucionar los problemas de la población en medio de tanto conflicto e inestabilidad que la situación política y a veces cultural ha traído al Ecuador de hoy.

En el Cantón Piñas debido a la forma en la que se ha dado el crecimiento poblacional, situación económica, política y cultural, se ha dejado de un lado la riqueza natural con la que se cuenta para cubrir necesidades muy básicas de forma rápida, pero no de la manera más conveniente. Por la misma razón, y la falta de planificación adecuada, muchas comunidades han quedado alienadas de ciertos beneficios con los que deberían contar para que se desarrollen en un ambiente sano.

Partiendo de una investigación exhaustiva, lo que se intenta hacer es arribar a una solución, una nueva visión sobre lo que se puede lograr en diferentes comunidades en la ciudad misma probablemente empleando conceptos ya existentes. Se quiere lograr una identidad dentro de las diferentes poblaciones y sectores de la ciudad, y a su vez, que se provoque un crecimiento sano y un ambiente agradable a través de una solución arquitectónica que encamine a propiciar este cambio. También se quiere educar al ciudadano sobre las cuestiones medio ambientales, y esto se logra involucrándoles al punto que se identifiquen con los proyectos y luchen por su preservación.

Nuestro Nuevo Parque Forestal Recreativo surge como parte de la solución en este proyecto de tesis y graduación en el momento de estudiar las posibilidades de tener una comunidad con un nivel de participación adecuado. Debido a la clase a la que pertenecen la mayoría se puede inferir que se espera una opinión mucho más objetiva al momento de hacer una evaluación.

Considerando actualmente que se está creando este proyecto, es importante introducir políticas y reglamentos, para que no se pierdan estos lugares naturales con la expansión de la ciudad y creación de nuevos núcleos que un proyecto como éste pudiera llegar a generar. Este proyecto puede ser aprovechado para educar a la población respecto al tema y a la vez en cuando a las políticas de desarrollo urbano.

1.4 Problemas y Oportunidades.

A pesar de los esfuerzos, los parques no han experimentado suficientes cambios y el Km 2.5 vía a Piñas – Machala está teniendo un déficit de áreas verdes. En su mayor parte no reciben el mantenimiento adecuado y hay algunos que están en total abandono. Estas áreas fueron establecidas para cierta población y se quedaron muy pequeñas. Además, muchas veces las áreas de recreo son invadidas.

Muchas de estas situaciones han surgido debido a la forma en la que ha crecido la ciudad. Dada la falta de infraestructura y servicios básicos, muchas familias se ven en la necesidad de migrar de la ciudad. Debido a la falta de espacio el gobierno decide albergar a familias en campos los cuáles

posteriormente repartirá. Vemos hoy en día que muchas de estas comunidades que se encuentran rodeadas en éstas áreas son las que hoy denominamos barrios marginales, es decir lugares como Limón Playa, El Vado, El Recreo entre otros, en los cuales no existe la seguridad, identidad como comunidad y mucho menos el acceso a una vida sana, recreación saludable, educación ni salud.

Se piensa re-densificar áreas, hacer usos mixtos del suelo y aumentar el porcentaje de vegetación por habitante, pero esto es un proceso verdaderamente lento principalmente cuando se tiene que tratar con la idiosincrasia de la población.

Otro problema es que se está aumentando la tala de árboles en estas áreas, por eso deseamos protegerlo, haciendo no sólo un parque protector sino que a la vez un parque recreativo donde se pueda atraer turismo. Por ello, aunque los parques de la ciudad sean rehabilitados, seguirán faltando espacios verdes.

En cuanto al recreo, hace falta que la gente cambie la costumbre de pasear en los centros comerciales y una nueva legislación que se adapte a los tiempos, a los recursos que tenemos y a la cultura Ecuatoriana.

Una gran oportunidad es que podrá existir ecoturismo, ya que existirán más turistas que gustan de las actividades al aire libre. No solo pasará un hermoso fin de semana en un lugar recreativo, sino que además disfrutará de la vegetación y el aire puro que este nos brinda.

1.5 Características del Parque Forestal

Como características más importantes, mencionamos las siguientes:

- El Parque contribuirá a la preservación del medio ambiente.
- Aumentará la concienciación de las personas que viven en el sector sobre la importancia de proteger el ecosistema.
- Ayudará a que no se pierdan estos lugares naturales con la expansión de la ciudad.
- Ofrecerá la existencia de recursos paisajísticos de gran belleza escénica.
- Fomentará el eco-turismo en la zona de Piñas-Machala.
- Contará con un encargado ambiental y con una oficina de información turística.
- La creación del parque le brindará confianza a los habitantes del sector y sectores aledaños, gracias a la presencia del personal de seguridad.

1.6 Objetivo General.

Demostrar la factibilidad de la creación del Parque Forestal en el cantón Piñas.

1.7 Objetivos Específicos.

- Identificar la importancia de la creación del parque forestal
- Determinar los principales factores que determinan la sustentabilidad ambiental del Parque Forestal, en el sector de uso público, a través de la aplicación de un análisis FODA (SWOT).

- Obtener los resultados a partir del plan de muestreo
- Definir el segmento de mercado
- Determinar las inversiones necesarias para la creación del parque forestal
- Realizar un análisis de sensibilidad a los criterios propuestos dentro del modelo.

Con este trabajo se desea demostrar que la creación del parque forestal recreativo en el cantón Piñas es un proyecto factible, dada las diversas problemáticas que este lugar ha enfrentado por la tala indiscriminada de árboles en el bosque de ese sector. Para ello, se plantearon seis objetivos específicos, los mismos que se desarrollarán oportunamente a lo largo del tiempo en que dure este trabajo.

Estos objetivos puntualizan claramente la determinación de variables importantes que posee este proyecto. Los dos primeros son un poco teóricos, se basan en el análisis de la creación del parque, su importancia y sustentabilidad. Los cuatro últimos son cuantificables, pero no conocemos su número. Después de todo el proceso que este trabajo conlleva, se podrán obtener las respuestas a las incógnitas planteadas en los objetivos, se despejarán las dudas que tengamos sobre el tema, y por consiguiente podremos tomar las decisiones más convenientes para nuestro caso.

Capítulo II

2.1 ESTUDIO ORGANIZACIONAL

2.1.1 Misión y Visión

Misión: Concientizar al ciudadano sobre el trato que merecen los recursos naturales que poco a poco estamos perdiendo. Dar a conocer a la población sobre lo que se puede lograr al tener un área verde agradable, esa exposición a la naturaleza, a su alcance y sobretodo el hacerles ver el valor de la misma.

Visión: Construir un ambiente saludable y una naturaleza sostenible, para beneficio de los habitantes actuales de este sector y las futuras generaciones.

2.1.2 Descripción del proyecto

Por la alta presión sobre el cuidado del medio ambiente, el parque mantendrá como estrategia la creación de un *aula de la naturaleza*, en donde se dará conocimiento a la nueva generación sobre esta problemática; y, además un centro de acopio comunitario para reciclaje.

La implementación de nuestro proyecto se llevará a cabo mediante el desarrollo en fases planificadas. Toda esta información se deberá presentar mediante un informe sobre la extensión final del proyecto porque los organismos reguladores deberán otorgar permisos basados en los impactos acumulados que se proyecten.

El desarrollo del proyecto debe indicar la región del impacto utilizada para los fines ecológicos. Por consiguiente se describirá el lugar o área preferida para el proyecto y su región de impacto. Una región de impacto biofísico puede ser distinta de la de impacto socio-económico, en cuyo caso deben indicarse ambas regiones de impactos. Las regiones de impacto socio-económico tienden a ser más extensas, debido sobre todo a efectos económicos multiplicadores.

Dentro del informe que se planea presentar se determinará claramente las condiciones mínimas necesarias para garantizar la viabilidad económica y técnica del proyecto. Sin esta información, es

imposible analizar alternativas o modificaciones razonables del proyecto.

Conviene destacar, a este respecto, que es ineficaz cuando hay un vacío institucional. Idealmente, debe inscribirse en el marco de la planificación del uso del suelo regional o nacional. La razón fundamental es que la escala del proyecto debe ser adecuada para decisiones que deben tener una visión total y a largo plazo del uso a los recursos naturales, a escala regional o nacional.

Finalmente, hay que contemplar el uso del suelo que incorporan ya decisiones políticas importantes respecto a la utilización del territorio nacional y sus recursos naturales. No es realista esperar que los evaluadores de proyectos de desarrollo determinados adopten decisiones importantes sobre la utilización de los recursos, que se realiza en relación de un marco político más amplio respecto al desarrollo socio-económico y a la utilización de los recursos naturales.

La mejor forma de proteger el medio ambiente consiste también en evitar los impactos pudiendo lograrse con frecuencia este objetivo mediante el sencillo sistema de situar el proyecto fuera de terrenos sensibles o de organismos sensibles. Además el objetivo es de conseguir el máximo de impactos beneficiosos.

2.1.2.1 Estructura del Parque Forestal.

El parque en su totalidad abarca aproximadamente 100 hectáreas, pero; por motivos económicos solo se realizará la construcción del mismo en la parte principal, que estará compuesto por 50 hectáreas. Con el paso del tiempo y si todo sale bien, se seguirá con la ampliación.

La actual construcción estará dividida en varias áreas, las que se crearán cuidando por supuesto de no ocasionar daños en el medio ambiente y mantener el equilibrio y la belleza natural del ecosistema.

La división será la siguiente:

_ 20 Has se han designado para áreas verdes, en donde se podrá exponer la flora del sector.

_ 10 Has estará destinada para la construcción de cabañas. Las habitaciones de las mismas contarán con los servicios básicos y los implementos necesarios.

_2.5 Has en las que se construirán las piscinas, una para niños y otra para adultos.

_2.5 Has para miradores

_5 Has se establecerán para el comedor, patio bailable, área de juegos, etc.

_5 Has designadas para la entrada, estacionamiento de vehículos, y cuartos de los trabajadores.

_5 Has para zona recreativa acuática, que estará junto con el lago.

2.1.2.2 Estilo Arquitectónico

Como se ha mencionado anteriormente se quiere lograr un proyecto que se sienta ligero e integrado al entorno. Se busca un estilo minimalista y a la vez con toques de arquitectura topográfica. Siguiendo los conceptos de integración de Tadao Ando quien afirma que no se debe notar cuando empieza el espacio exterior y el interior, sino que se deben conjugar para formar una sola sensación al que vive el espacio.

2.1.2.3 Características del ingreso

El ingreso se hará a través de una plaza abierta donde se comunicará fácilmente a un sector administrativo que mantendrá el control y la seguridad del complejo. Igualmente tendrá un alto control sobre los servicios sanitarios que se ubicaran próximos a este ambiente con el fin de controlar quien ingresa y también los insumos y su mantenimiento.

2.1.2.3.1 Número de ingresos y salidas

Por la naturaleza topográfica, solamente se encuentra con una ruta de acceso y de ingreso, lo cual hace más eficiente el control sobre las personas que accedan al parque y por lo tanto lo que suceda dentro del mismo.

2.1.2.4 Plantas

Las plantas son de tipo abierto porque como se habla ya, se intenta una integración visual total. Se procurará mantener una forma bastante orgánica pero a la vez cómoda. No se quiere utilizar gradas por la misma accesibilidad, y será necesario mantener bajo los estándares de diseño, una inclinación de rampas entre el 6% y 7% para que sea cómodo para el visitante, y mucho más para personas que poseen discapacidades.

2.1.2.5 Descripción de los ambientes

Los ambientes se procurarán que sean de planta abierta para una integración visual adecuada y a su vez que se promueva esa sensación de seguridad. Se utilizará mobiliario de tipo fijo para que su mantenimiento no resulte caro.

2.1.2.6 Iluminación, colores

Debido al carácter de esta propuesta arquitectónica, se quiere mantener la iluminación como la intervención del color de una forma muy sencilla sin que afecte demasiado al entorno natural.

Dado que se busca que contribuya al mismo, se integrará una iluminación que destaque las áreas comunes durante la noche, y durante el día se aprovechará al máximo la luz natural. Los colores serán bastante básicos y neutrales como el blanco, beige, café entre otros.

2.1.2.7 Elevaciones

No se quiere competir contra la naturaleza y la altura de los árboles por lo que no se harán edificaciones de mayor altura. Se quiere como siempre, integrar la visual hacia la naturaleza y aprovechar la belleza de la misma.

2.1.2.8 Características de cubiertas

Debido a que en los últimos años se ha dado de nuevo un interés por la fachada, se hará un estudio de la misma para integrarla al mismo ambiente y en algunas formas buscar un contraste para que el usuario identifique las formas fácilmente.

No se quieren materiales que sean chocantes con la conservación ni con el confort, además que se quiere lograr un diseño con una buena calidad estética y funcional.

2.1.2.9 Legislación aplicable, reglamentos y autorizaciones

Se debe garantizar que la planificación de un proyecto forestal ha tenido lugar dentro de los límites legales o reglamentarios existentes y que las medidas recomendadas cumplen con las normas existentes, logrando que se permitan el desarrollo del proyecto sin poner en riesgo la salud, equilibrio, conservación y armonía de la población humana, el entorno natural, la infraestructura física y las relaciones entre la ejecución del proyecto con la población que se asienta alrededor de ella y con los organismos encargados de velar por el cumplimiento de dichas normas, leyes y estándares.

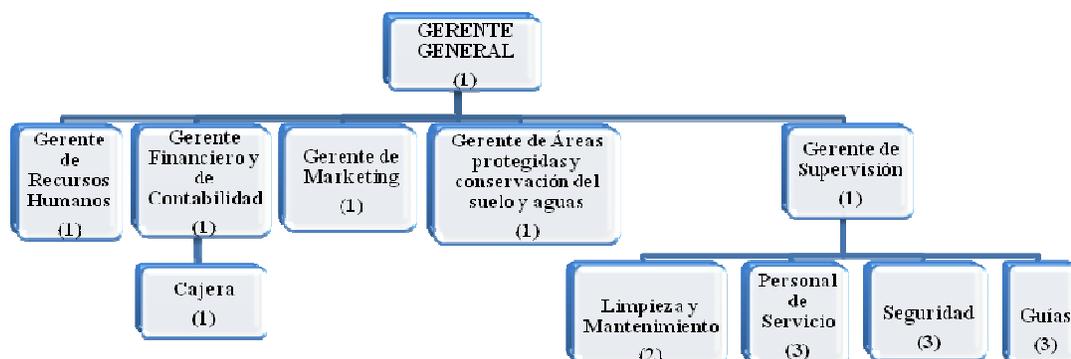
Es por ello que para la ejecución del presente proyecto se ha considerado el siguiente cuerpo legal (Véase Anexo 1).

2.1.3 Esquema de la Organización

Nuestro parque Forestal requerirá de un grupo de profesionales capacitados para el desempeño de las diferentes funciones que se desarrollarán en el mismo.

La estructura organizativa del Parque Forestal recreativo es la siguiente:

Grafico No 2.1 Organigrama



Fuente: Elaboración Propia

2.1.3.1 Requerimientos de Equipo Humano.

Se ha desarrollado un perfil para cada cargo dentro de la organización, las mismas que se presentarán posteriormente.

Gerente General:

Es el representante legal del Parque Forestal, cuya función primordial será la administración total del mismo. Este será el principal agente que asistirá a Convenciones y demás reuniones de carácter público.

Gerente de Recursos Humanos:

Tiene como *objetivo* mantener el registro e información sobre el personal, administrar el pago de las remuneraciones y el cumplimiento de las leyes sociales para el personal municipal, además de establecer la representación del Municipio en lo referente a las relaciones contractuales del personal, de acuerdo con las políticas, planes y programas definidos por la Municipalidad, en el marco del Derecho del Trabajo y otras disposiciones legales pertinentes.

Funciones:

- a) Proponer las políticas generales de administración de los recursos humanos, teniendo en consideración las normas estatutarias pertinentes y los principios de administración de personal.
- b) Mantener actualizados la documentación y los registros con todos los antecedentes y la información referida al personal.
- c) Asesorar oportunamente al personal municipal sobre todas las materias del derecho laboral y otras materias legislativas que lo afecten, manteniendo un archivo actualizado de estas disposiciones legales.
- d) Ejecutar y tramitar la incorporación, promoción, retiro o destinación del personal, como también lo relativo a licencias, permisos, asignaciones familiares y todo lo relacionado a solicitudes del personal.

- e) Asegurar la operatividad de los trámites administrativos relacionados con licencias médicas, accidentes del trabajo, cargas familiares, asistencia, permisos y vacaciones y otros trámites y/o certificaciones que requiera el personal.
- f) Controlar la asistencia y los horarios de trabajo.
- g) Calcular, registrar y pagar las remuneraciones del personal.

Gerente Financiero y de Contabilidad

Su objetivo es velar por la administración eficaz y eficiente de los ingresos y egresos del Parque Forestal para lograr el cumplimiento de programas dirigidos al fortalecimiento en materia de protección, conservación y uso sostenible de los recursos naturales del lugar.

Funciones:

- Administrar los fondos destinados al presupuesto.
- Planificar, coordinar y controlar las operaciones relacionadas con la administración de fondos.
- Registrar ingresos y egresos en el sistema integrado de información financiera.
- Efectuar la recaudación y pago de obligaciones.
- Realizar arqueos y conciliaciones bancarias.

Gerente de Marketing

Funciones:

- Dar a conocer el Parque Forestal mediante links que tendrá en la página Web de la Cámara de Turismo del Guayas
- Encargado de los diferentes eventos a realizarse dentro del parque forestal
- Promocionar la imagen del parque forestal mediante las relaciones públicas.

Gerente de Áreas protegidas y conservación de suelos y aguas

Funciones:

- Planificar e implementar una estrategia de conservación del recurso fauna, incluyendo planes específicos de protección de especies amenazadas y sus hábitats.
- Promover y controlar formas de aprovechamiento racional de especies de la fauna silvestre.
- Programar, dirigir y ejecutar proyectos de manejo y conservación de suelos y aguas.
- Proponer, divulgar y aplicar las normas legales en materia de uso y conservación de suelos.
- Evaluar y clasificar los suelos según su aptitud y capacidad de uso

Gerente de Supervisión:

Funciones:

- Controlar y supervisar todas las actividades realizadas por el personal.
- Colaborar en supervisar y controlar que la infraestructura y espacios (naturales y construidos) del Parque se utilicen adecuadamente (por parte de los usuarios, visitantes, empleados, trabajadores y moradores), es decir, sin riesgo para la seguridad de las personas y la integridad del Parque y sus instalaciones.
- Recoger permanentemente criterios y sugerencias de los visitantes.

2.1.4 FODA Del Proyecto.

Fortalezas.

Calidad de los recursos paisajísticos.- El parque ofrece la existencia de recursos paisajísticos de gran belleza escénica tales como: lago, ríos, bosque, flora y fauna. Estos recursos ambientales permiten atraer año a año visitantes que demandan de estos servicios como turistas.

Oferta de servicios.- Para el visitante el parque ofrece servicios de senderos por los principales atractivos paisajísticos del parque, servicios de recreación, agua potable, luz eléctrica y alojamiento. Con una mantención permanente de estos en temporada alta.

Comunicaciones.- El parque se inserta con una estructura vial excelente que comunica esta región con las principales ciudades que permiten la llegada de turistas tanto nacionales como extranjeros

Oportunidades.

Nivel de ingreso.- El crecimiento económico del país y su inserción en el mundo globalizado permite dar a conocer estos recursos ambientales y atraer turistas tanto nacionales como extranjeros.

Ecoturismo.- Cada vez existen más personas y turistas que gustan de las actividades al aire libre, en especial lo que dicen relación con el ecoturismo.

Debilidades.

Presupuesto.- La falta de presupuesto impide a llevar a cabo todas las labores de mantención y de prestación de servicios adecuados para el turista.

Encargado ambiental.- No existe un encargado ambiental, ni una oficina de información turística en la zona, que entregue información al turista sobre lo que ofrece el parque y las obligaciones que las personas que como visitantes deben cumplir.

Amenazas.

Falta de servicio.- Existe una falta de servicios tales como información con respecto a los miradores. Así mismo en el periodo de temporada baja se tendrá que hacer el mayor esfuerzo en la mantención de la infraestructura, ya que se evidencia una falta de recursos financieros por la poca afluencia de personas.

Políticas.- Hace falta una política clara de incentivos para visitar los parques nacionales, esto se debe a la falta de apoyo de organismos como el del Ministerio de Turismo

Otros destinos sustitutos.- Compiten contra el parque y su demanda por turistas la existencia de otros destinos de moda como Moromoro, Selva Alegre, El manantial, etc.

2.2 INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y SU ANÁLISIS

La población que será considerada para la realización de la investigación está conformada por personas que viven en la ciudad de Machala y de Guayaquil. Estas ciudades fueron elegidas por nuestro grupo, ya que cuentan con importantes entes que gustan de los viajes vacacionales. Los datos receptados en ellos servirán para poder determinar los resultados finales del estudio.

2.2.1 Muestra

Para determinar el tamaño de la muestra, se utiliza la técnica de muestreo aleatorio simple, donde hay que considerar la población definida anteriormente.

Para poder determinar el número de encuestas a realizar, se establece un grado de confianza del 95% y un margen de error de 5%; considerando los siguientes factores:

- Grado de confianza: Es el porcentaje de datos que se abarca, establecido del 95%. Este grado de confianza corresponde un valor de z de 1.96 obtenido de una tabla de distribución normal.
- Máximo error permisible: es el error que se puede aceptar en base a una muestra “ n ” y un límite o grado de confianza “ X ”. Este error ha sido definido con un margen de error del 5%.
- Tamaño de la muestra: para hallar el número de personas a encuestar, aplicamos la fórmula de una población infinita (mayor a 100000 unidades), por consiguiente la fórmula es:

$$n = \frac{z^2(p \times q)}{D^2}^1$$

Donde:

N: Tamaño de la muestra

Z: 1.96

p: 0.5

q: (1-p) = (1-0.50) = 0.50

D²: 0.0025

En donde:

$$n = \frac{1.96^2(0.50 \times 0.50)}{0.0025} = 384.16 \quad n \cong 400$$

El número de elementos a ser considerados en la muestra será aproximado a 400 encuestados, para obtener un resultado más exacto dentro del estudio a realizar.

¹ Fuente: Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación "Nassir Sapag Chain"

Como el estudio será realizado en dos ciudades, se ha considerado que el número de encuestas efectuadas será en base a la proporción de habitantes que contenga cada una de ellas.

Así tenemos:

Gráfico 2.2 Estimados para el 2005

	Población	Proporción	Número de encuestas a
Guayaquil	2.157.853	90%	360
Machala	228.351	10%	40
Total	2.386.204	100%	400

Fuente: INEC

La mayor parte de las encuestas se las realizará en la ciudad de Guayaquil, dado a que esta posee una mayor cantidad de habitantes, quienes acostumbran en la mayoría de los casos, emprender viajes hacia distintas ciudades en busca de lugares en donde distraerse junto a su familia.

Las restantes encuestas se las realizará en la ciudad de Machala, porque es aquí en donde se encuentra asentado el cantón Piñas, y normalmente las personas de este sector suelen visitar los lugares turísticos de estas zonas.

2.2.2 Encuesta

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL.



Necesitamos su absoluta seriedad, de sus respuestas depende una investigación de calidad.

1.- ¿Qué edad tiene?

Menor a	
De 18 a	
De 29 a	
De 40 a	
Mayor a	

2.- Sexo

Masculino	
Femenino	

3.- Estado civil:

Soltero/a	
Casado/U. libre	
Viudo/a	
Divorciado/a	

4.- ¿Le gusta visitar lugares turísticos dentro de su país?

Si _____ No _____

Si su respuesta es NO, termina la encuesta.

5.- ¿Qué lugares son los que más le gusta usted para distraerse?

Parques Eco-turísticos	
Playas	
Zonas montañosas	
Otros	

6.- ¿Ha visitado algún parque eco-turístico?

Si ____ No ____

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 7. Si es NO pase a la 8

7.- ¿Con qué frecuencia visita usted parques eco-turísticos?

Siempre	
Algunas veces	
Pocas veces	
Rara vez	

8.- ¿Conoce usted algún centro turístico Vía a Piñas?

Si ____ No ____

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 9. Si es NO pase a la 10.

9.- ¿Cuál de ellos conoce?

El Manantial	
Moromoro	

Selva alegre	
Otros	

10.- ¿Le gustaría visitar un parque eco-turístico en el km 2.5 vía Piñas?

Si____ No____

Si su respuesta es NO ha terminado la encuesta

11.- ¿Con quién le gustaría conocer este parque?

En familia	
Con amigos	
Solo	

12.- ¿Le agradecería saber que cuenta con un parque Forestal y a la vez Recreativo?

Si____ No____

13.- ¿Qué factor sería relevante para que usted visite este lugar? Enumere del 1 al 5, siendo el 1 el de mayor importancia.

Precio	
Seguridad	

Ubicación	
Espacio físico	
Cercanía con la naturaleza	

14.- ¿Cuánto estaría Ud., dispuesto a pagar por los servicios del Parque Forestal?

\$1,50 - \$2,50	
\$2,51 - \$3,50	
\$3,51 - \$5,00	
\$5,01 – Otros	

2.2.3 Tabulación y Análisis de resultados

Como se dio a conocer en la muestra del proyecto, se dividieron las encuestas para dos lugares, Machala y Guayaquil, por ser consideradas las ciudades que tienen mayor probabilidad de asistir al Parque Forestal Recreativo vía a Piñas.

A continuación se muestran el análisis de las encuestas, separadas por supuesto en las respectivas ciudades en que se realizaron. Dicha descomposición se efectuó para conocer claramente, cuales son las preferencias de consumo entre las dos ciudades. Para no cometer errores al tratarlas por igual.

2.2.3.1 Machala

Resultados por preguntas:

1.- ¿Qué edad tiene?

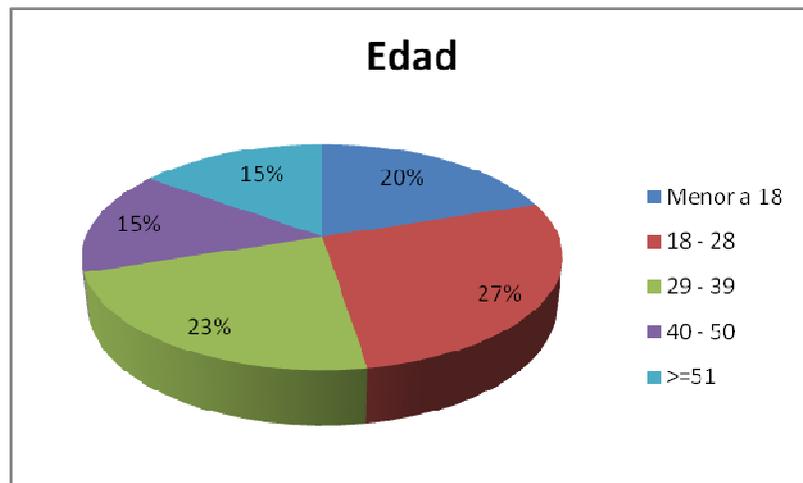
Gráfico 2.3 Edad de los Encuestados

	Encuestados	Porcentaje
Menor a	8	20%
18 - 28	11	27%
29 - 39	9	23%
40 - 50	6	15%
>=51	6	15%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

Según los datos de la encuesta, participaron más personas de 18 a 28 años de edad, que corresponden a un 28% de la población encuestada, seguida de las edades entre 29 y 39 años, quienes se encuentran en un 23% de los mismos. En un tercer lugar aparecen las personas menores a 18 años con un 20%.

Gráfico 2.4 Edad



Fuente: Elaboración Propia

Cabe recalcar que, la mayor parte de personas que respondieron las encuestas son entes adultos, quienes toman sus propias decisiones y tienen una noción más clara de lo que desean en su vida.

2.- Sexo

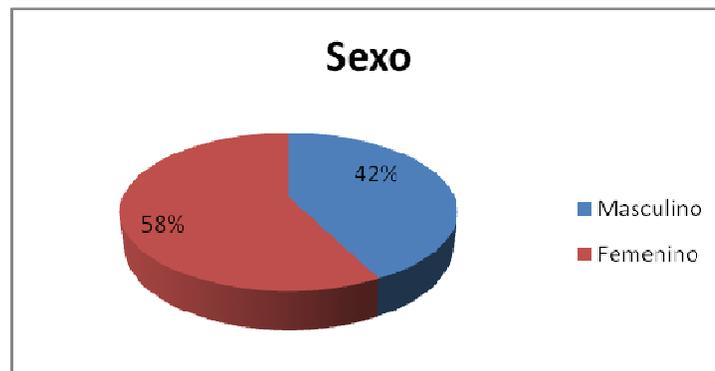
En la tabla podemos notar que la mayor cantidad de personas que respondieron a nuestras encuestas fueron mujeres, con un 58% del total encuestado.

Gráfico 2.5 Sexo de los Encuestados

	Encuestados	Porcentaje
Masculino	17	42%
Femenino	23	58%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 2.6 Sexo



Fuente: Elaboración Propia

3.- Estado civil:

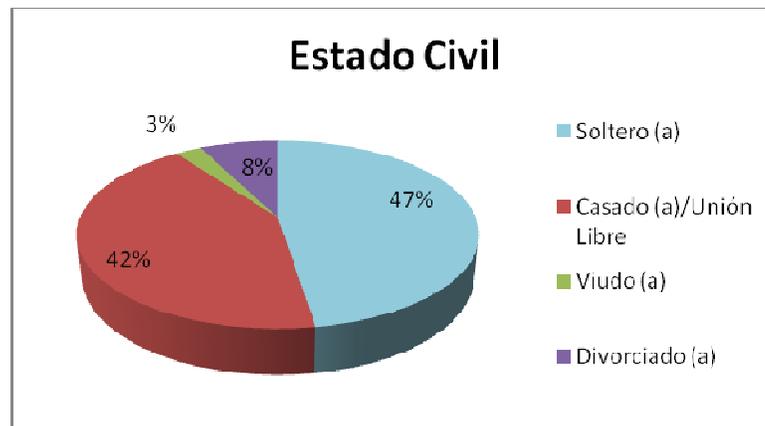
Según los resultados, la mayor parte de encuestados fueron personas con estado civil soltero (a), seguido de una población casada / unión libre correspondiente al 43% del total encuestado.

Gráfico 2.7 Estado Civil de los Encuestados

	Encuestados	Porcentaje
Soltero (a)	19	47%
Casado (a)/Unión Libre	17	42%
Viudo (a)	1	3%
Divorciado (a)	3	8%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 2.8 Estado Civil



Fuente: Elaboración Propia

4.- ¿Le gusta visitar lugares turísticos dentro de su país?

Si _____ No _____

Si su respuesta es NO, ha terminado la encuesta.

Gráfico 2.9 ¿Visita lugares turísticos dentro de su país?

	Encuestados	Porcentaje
Si	40	100%
No	0	0%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

La población Machaleña según el resultado de las encuestas, visita lugares turísticos dentro nuestro país. Esto es una buena señal, ya que con un buen plan de marketing podemos atraer a estos clientes hacia nuestro futuro Parque.

Gráfico 2.10 Visita lugares turísticos



Fuente: Elaboración Propia

5.- ¿Qué lugares son los que más visita usted para distraerse?

Gráfico 2.11 Lugares más visitados por los Encuestados

	Encuestados	Porcentaje
Parques eco-turísticos	5	12%
Playas	21	53%
Zonas Montañosas	10	25%
Otros	4	10%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

Los lugares más visitados por esta población son las playas, quienes obtuvieron un 53% de aprobación. Seguido de estas encontramos a las zonas montañosas con un 25% y luego a los parques eco turísticos con un 13%.

Gráfico 2.12 Lugares más visitados



Fuente: Elaboración Propia

Según estos resultados nuestro proyecto tiene una alta probabilidad de ser visitado, ya que a pesar de que las personas visitan estos lugares en bajas proporciones, nuestra idea de negocio es también poseer un lugar recreativo con piscinas y juegos para niños, el mismo que atraerá a aquellas personas que gustan de las playas, porque puede obtener varios beneficios a la vez y a un módico precio. Cabe recalcar que un viaje a la costa es un más costoso en comparación al valor de la entrada que le ofreceremos.

6.- ¿Ha visitado algún parque eco-turístico?

Si ____ No ____

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 7. Si es NO pase a la 8

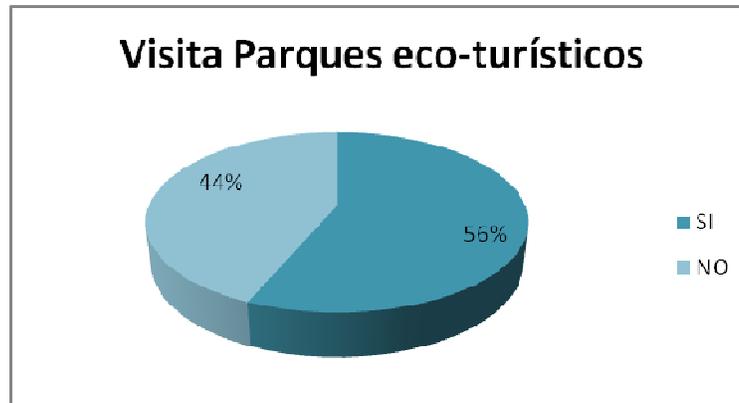
Gráfico 2.13 ¿Visita Parques Eco-turísticos?

	Encuestados	Porcentaje
SI	22	56%
NO	18	44%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

Los resultados de la encuesta muestran que un 55% de las personas encuestadas si ha visitado un Parque Eco-turístico. Solo debemos llegar a sus mentes y venderles la idea de que estos lugares no son solo para aprender sino también para divertirse en familia.

Gráfico 2.14 Visita a Parques Eco-turísticos



Fuente: Elaboración Propia

7.- ¿Con qué frecuencia visita usted parques eco-turísticos?

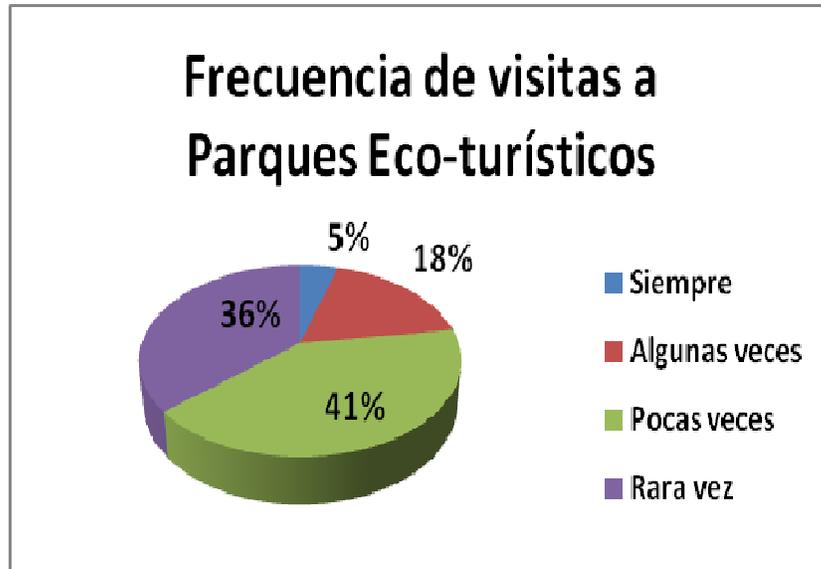
Gráfico 2.15 Frecuencia de visitas a Parques Eco-turísticos

	Encuestados	Porcentaje
Siempre	1	5%
Algunas veces	4	18%
Pocas veces	9	41%
Rara vez	8	36%
TOTAL	22	100%

Fuente: Elaboración Propia

Del total de personas que visitan estos lugares eco-turísticos, dos partes iguales correspondientes a un 41% cada uno, lo frecuentan pocas y raras veces. Solo un 18% las visita algunas veces.

Gráfico 2.16 Frecuencia de visitas a Parques Eco-turísticos



Fuente: Elaboración Propia

8.- ¿Conoce usted algún centro turístico Vía a Piñas?

Si ____ No ____

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 9. Si es NO pase a la 10.

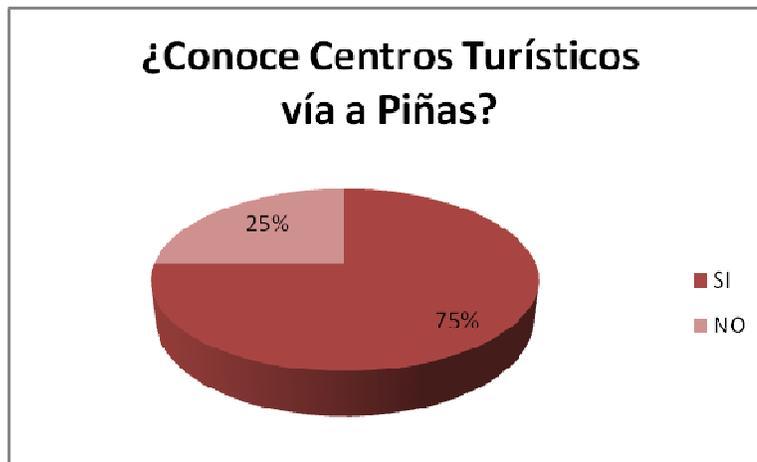
Gráfico 2.17 ¿Conoce centros turísticos Vía a Piñas?

	Encuestados	Porcentaje
SI	30	75%
NO	10	25%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

La mayor parte de personas encuestadas respondieron que si conocen centros turísticos vía a Piñas. Este dato es de suma importancia, ya que nos ayuda a comprobar que tenemos una gran competencia en el sector, pero además podemos aprovechar esta información, dado que al ellos conocer estos lugares, tendremos más facilidad de atraerlos nuevamente a esta localidad pero esta vez será en nuestro beneficio.

Gráfico 2.18 ¿Conoce centros turísticos Vía a Piñas?



Fuente: Elaboración Propia

9.- ¿Cuál de ellos conoce?

Gráfico 2.19 ¿Cuál de los siguientes conoce?

	Encuestados	Porcentaje
Manantial	12	40%
Moromoro	8	27%
Selva alegre	8	27%

Otros	2	6%
TOTAL	30	100%

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 2.20 ¿Cuál de ellos conoce?



Fuente: Elaboración Propia

De las personas que anteriormente contestaron que conocen centros turísticos vía a Piñas, la mayoría de ellos coincidieron en que el lugar más visitado es el Manantial, seguido de Moromoro y posteriormente Selva Alegre, cada uno con un porcentaje de 40%, 27% y 27% respectivamente. Estos centros son nuestros competidores directos y por supuesto constarán en el análisis que posteriormente se realizará a nuestros competidores.

10.- ¿Le gustaría visitar un parque eco-turístico en el km 2.5 vía Piñas?

Si ____ No ____

Si su respuesta es NO ha terminado la encuesta

Gráfico 2.21 ¿Visitaría un parque eco-turístico en el km 2.5 vía Piñas?

	Encuestados	Porcentaje
SI	35	87%
NO	5	13%
TOTAL	40	100%

Fuente: Elaboración Propia

Gracias a esta pregunta, podemos notar que la población de Machala está totalmente contenta con la idea de crear un Parque Forestal en las cercanías de su Ciudad. Un 88% de la población encuestada respondió que si le gustaría visitar este lugar.

Gráfico 2.22 ¿Visitaría nuestro parque?



Fuente: Elaboración Propia

11.- ¿Con quién le gustaría conocer este parque?

Gráfico 2.23 ¿Con quién visitaría nuestro parque?

	Encuestados	Porcentaje
En familia	23	66%
Con	12	34%
Solo	0	0%
TOTAL	35	100%

Fuente: Elaboración Propia

Según los resultados obtenidos, la mayor parte de encuestados que corresponde a un 66%, prefiere visitar este Parque en compañía de su familia, seguido de un 34% al que le agradaría asistir con amigos.

Gráfico 2.24 ¿Con quién visitaría nuestro parque?



Fuente: Elaboración Propia

12.- ¿Le agradaría saber que cuenta con un parque Forestal y a la vez Recreativo?

Si _____ No _____

Gráfico 2.25 ¿Le agradaría conocer un Parque Forestal y a la vez Recreativo?

	Encuestados	Porcentaje
SI	35	100%
NO	0	0%
TOTAL	35	100%

Fuente: Elaboración Propia

La respuesta a esta pregunta es muy satisfactoria para nuestra empresa, ya que a las personas encuestadas les agrado totalmente la idea de poseer un lugar como este en los alrededores de su sector.

Gráfico 2.26 ¿Le agradaría conocer un Parque Forestal Recreativo?



Fuente: Elaboración Propia

13.- ¿Qué factor sería relevante para que usted visite este lugar? Enumere del 1 al 5, siendo el 1 el de mayor importancia.

Según el gráfico, la variable precio es el factor más relevante en la decisión de las personas al elegir un destino turístico, ya que este obtuvo el mayor puntaje en la evaluación (quince), ocho personas decidieron que era el segundo factor más importante, pero existe una discrepancia entre el puesto tercero y quinto, ya que el mismo número de personas piensa que

merecen estar en esos lugares; finalmente solo cuatro personas consideran que el precio es la cuarta variable más importante en esta evaluación.

Gráfico 2.27 ¿Qué factor sería relevante para que usted visite este lugar?

Nivel de Importancia	Precio	Seguridad	Ubicación	Espacio Físico	Cercanía con la Naturaleza	TOTAL
1	13	10	1	0	11	35
2	8	12	6	3	6	35
3	5	1	11	8	10	35
4	4	4	10	15	2	35
5	5	8	7	9	6	35
TOTAL	35	35	35	35	35	

Fuente: Elaboración Propia

La seguridad, según la mayoría de las personas encuestas, es la segunda variable más importante dentro de este proyecto, en este caso tuvo la aceptación de doce personas. Diez encuestados consideran que es el primer factor más importante, ocho que es la quinta, cuatro que es la cuarta y una que es la tercera variable más importante en la evaluación.

Según los resultados del gráfico, once personas están de acuerdo que la variable ubicación es el tercer factor más importante de la evaluación, diez piensan que es el cuarto más importante, pero siete encuestados consideran

que es el quinto más importante; aunque otros seis opinan que merece estar en el segundo lugar de importancia. Finalmente solo una persona opina que es la variable más importante en la toma de decisiones.

La variable espacio físico no es el factor más relevante en la decisión de las personas al elegir un destino turístico, ya que ninguno de los encuestados optó en votar por ella en la evaluación. Quince personas opinaron que era la cuarta variable más importante, pero nueve dijeron que es la quinta. Ocho encuestados opinaron que es el tercer factor más importante y tres que merece ser el segundo factor importante.

La variable cercanías con la naturaleza, obtuvo once personas que consideraron que es el primer factor más importante y diez que es el tercero. Seis piensan que debe estar en segundo lugar y el mismo número de personas opinó que debe situarse en el quinto lugar. Solo dos encuestados consideraron que debe encontrarse en el cuarto lugar de importancia.

En resumen, los factores de importancia en su respectivo orden, quedan así: Precio, Seguridad, Ubicación, Espacio Físico y Cercanía con la Naturaleza. Este orden será considerado a la hora de tomar decisiones a favor de la empresa. Esta decisión se tomo en base al siguiente gráfico de porcentajes de aceptación de las variables propuestas.

Gráfico 2.28 Porcentajes de aceptación

Nivel de Importancia	Precio	Seguridad	Ubicación	Espacio Físico	Cercanía con la Naturaleza
1	37,14%	28,57%	2,86%	0%	31,43%
2	22,86%	34,29%	17,14%	8,57%	17,14%
3	14,29%	2,86%	31,43%	22,86%	28,57%
4	11,43%	11,43%	28,57%	42,86%	5,71%
5	14,29%	22,86%	20,00%	25,71%	17,14%

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 2.29 Factores de importancia

Nivel de Importancia	Factores
1	Precio
2	Seguridad
3	Ubicación
4	Espacio Físico
5	Cercanía con la Naturaleza

Fuente: Elaboración Propia

14.- ¿Cuánto estaría Ud. dispuesto a pagar por los servicios del parque Forestal?

Gráfico 2.30 ¿Cuánto está dispuesto a pagar por los servicios del Parque?

	Encuestados	Porcentaje
\$1.50 -\$2.50	10	29%
\$2.51 - \$3.50	10	29%
\$3.51 - \$5.0	12	34%
\$5.01 – 0	3	8%
TOTAL	35	100%

Fuente: Elaboración Propia

Existe un gran grupo que considera que el rango de precios de \$3.51 - \$5.0 es el más justo, seguido a este encontramos dos grupos correspondientes a los rangos de \$1.50 -\$2.50 y \$2.51 - \$3.50 con un 29% cada uno.

Gráfico 2.31 ¿Cuánto pagaría por los servicios de este Parque?



Fuente: Elaboración Propia

Cabe recalcar que, de las cuarenta encuestas que se realizaron en la Ciudad de Machala, solo treinta y cinco personas finalizaron totalmente las mismas.

2.2.3.2 Guayaquil

Resultados por preguntas:

1.- ¿Qué edad tiene?

Gráfico 2.32 Edad de los Encuestados

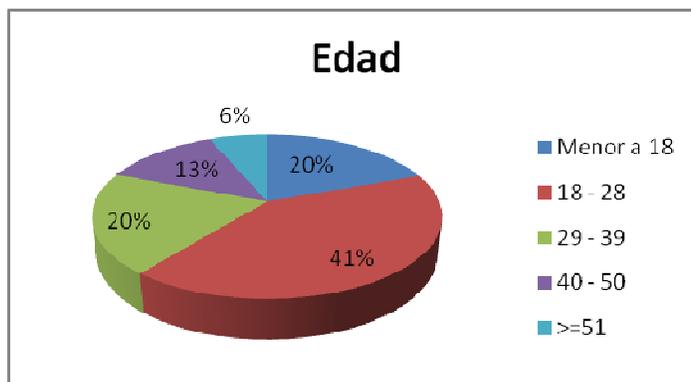
	Encuestados	Porcentaje
Menor a 18	70	20%
18 - 28	149	41%
29 - 39	72	20%

40 - 50	46	13%
>=51	23	6%
TOTAL	360	100%

Fuente: Elaboración Propia

Según los datos de la encuesta, participaron más personas de 18 a 28 años de edad, que corresponden a un 41% de la población encuestada, seguida de las edades entre 29 y 39 años, quienes se encuentran en un 20% de los mismos. En un tercer lugar aparecen las personas menores a 18 años con un 19%.

Gráfico 2.33 Edad



Fuente: Elaboración Propia

2.- Sexo

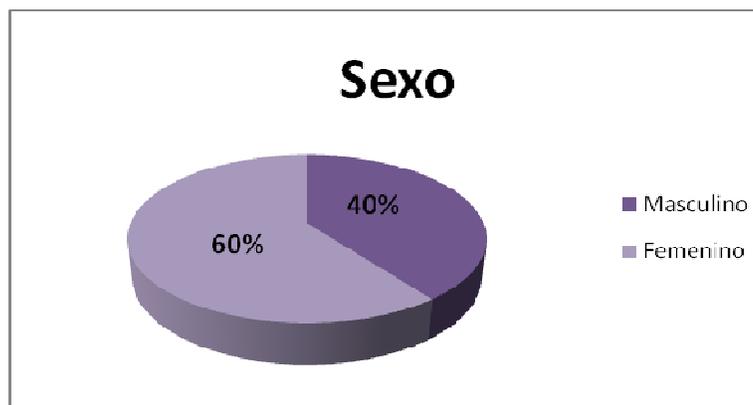
Gráfico 2.34 Sexo de los encuestados

	Encuestados	Porcentaje
Masculino	143	40%
Femenino	217	60%
TOTAL	360	100%

Fuente: Elaboración Propia

En el gráfico podemos notar que la mayor cantidad de personas que respondieron a nuestras encuestas fueron mujeres, con un 60% del total encuestado.

Gráfico 2.35 Sexo



Fuente: Elaboración Propia

3.- Estado civil:

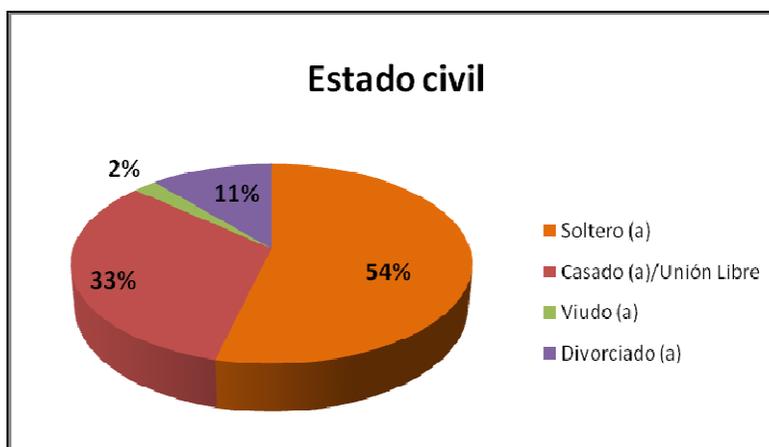
Gráfico 2.36 Estado civil de los encuestados

	Encuestados	Porcentaje
Soltero (a)	194	54%
Casado (a)/Unión Libre	117	33%
Viudo (a)	8	2%
Divorciado (a)	41	11%
TOTAL	360	100%

Fuente: Elaboración Propia

Según los resultados, la mayor parte de encuestados fueron personas con estado civil soltero (a) con un 54%, seguido de una población casada / unión libre correspondiente al 33% del total encuestado. A continuación se encuentran las personas Divorciadas con un 11% y finalmente están los Viudos (as) con un 2%.

Gráfico 2.37 Estado civil



Fuente: Elaboración Propia

4.- ¿Le gusta visitar lugares turísticos dentro de su país?

Si _____ No _____

Si su respuesta es NO, ha terminado la encuesta.

La población Guayaquileña según el resultado de las encuestas, visita lugares turísticos dentro su país en un gran porcentaje, este corresponde al 87% del total encuestado. Esta es una buena señal, ya que podemos utilizar esta información, para que los turistas de esta ciudad al igual que los de Machala, con un buen plan de marketing puedan sentirse atraídos hacia nuestro futuro Parque Forestal Recreativo.

Gráfico 2.38 ¿Visita lugares turísticos dentro de su país?

	Encuestados	Porcentaje
Si	315	87%
No	45	13%
TOTAL	360	100%

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 2.39 ¿Visita lugares turísticos?



Fuente: Elaboración Propia

5.- ¿Qué lugares son los que más visita usted para distraerse?

Gráfico 2.40 ¿Qué lugares son los que más visita usted?

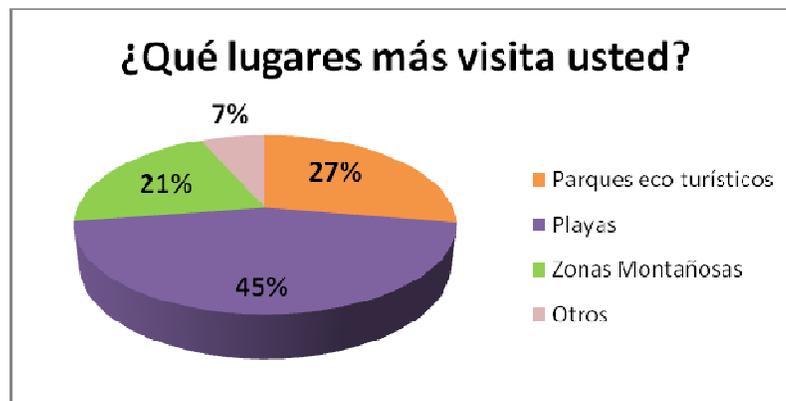
	Encuestados	Porcentaje
Parques eco turísticos	85	27%
Playas	42	45%
Zonas Montañosas	66	21%
Otros	22	7%
TOTAL	315	100%

Fuente: Elaboración Propia

Los lugares más visitados por esta población son las playas, quienes obtuvieron un 45% de aprobación. Seguido de estas encontramos a los parques eco-turísticos con un 27% y luego a las zonas montañosas con un 21%.

Según estos resultados nuestro proyecto tiene una alta probabilidad de ser visitado, ya que las personas visitan estos lugares en medianas proporciones, nuestra idea de negocio es también poseer un lugar recreativo con piscinas y juegos para niños, el mismo que atraerá a aquellas personas que gustan de las playas, porque puede obtener varios beneficios a la vez y a un módico precio. Cabe recalcar que un viaje a la costa es un más costoso en comparación al valor de la entrada que le ofreceremos.

Gráfico 2.41 ¿Qué lugares más visita usted?



Fuente: Elaboración Propia

6.- ¿Ha visitado algún parque eco-turístico?

Si ____ No ____

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 7. Si es NO pase a la 8

Gráfico 2.42 ¿Ha visitado algún parque eco-turístico?

	Encuestados	Porcentaje
SI	208	66%
NO	107	34%
TOTAL	315	100%

Fuente: Elaboración Propia

Los resultados de la encuesta muestran que un 66% de las personas encuestadas si ha visitado un Parque Eco-turístico. Solo debemos llegar a sus mentes y venderles la idea de que estos lugares no son solo para aprender sino también para divertirse en familia.

Gráfico 2.43 ¿Ha visitado parques eco-turísticos?



Fuente: Elaboración Propia

7.- ¿Con qué frecuencia visita usted parques eco-turísticos?

Del total de personas que visitan estos lugares eco-turísticos, un 33% lo frecuentan pocas veces, un 32% las visita algunas veces y un 31% las visita raras veces. Podemos observar las cifras en el siguiente gráfico:

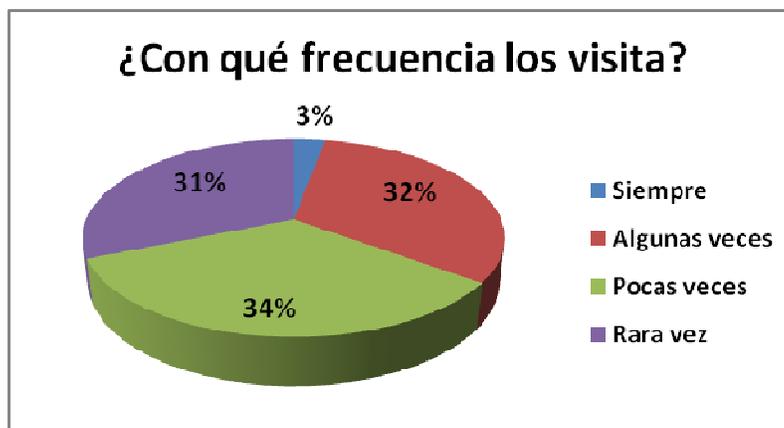
Gráfico 2.44 ¿Con qué frecuencia visita estos Parques?

	Encuestados	Porcentaje
Siempre	6	3%
Algunas veces	67	32%
Pocas veces	70	34%
Rara vez	65	31%
TOTAL	208	100%

Fuente: Elaboración Propia

Es importante considerar este dato, ya que estas variables de decisión no difieren en grandes cantidades.

Gráfico 2.45 ¿Con qué frecuencia los visita?



Fuente: Elaboración Propia

8.- ¿Conoce usted algún centro turístico Vía a Piñas?

Si ____ No ____

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 9. Si es NO pase a la 10.

Gráfico 2.46 ¿Conoce usted algún centro turístico Vía a Piñas?

	Encuestados	Porcentaje
SI	176	56%
NO	139	44%
TOTAL	315	100%

Fuente: Elaboración Propia

Las mayor parte de personas encuestadas respondieron que si conocen centros turísticos vía a Piñas. Este dato es de suma importancia, ya que nos ayuda a comprobar que tenemos una gran competencia en el sector, pero además podemos aprovechar esta información, dado que al ellos conocer estos lugares, tendremos más facilidad de atraerlos nuevamente a ellos en nuestro beneficio.

Gráfico 2.47 ¿Conoce Centros Turísticos Vía a Piñas?



Fuente: Elaboración Propia

9.- ¿Cuál de ellos conoce?

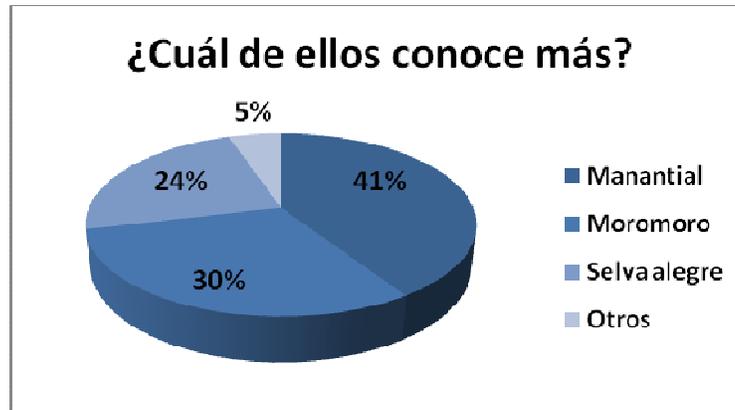
Gráfico 2.48 ¿Cuál de ellos conoce?

	Encuestados	Porcentaje
Manantial	72	41%
Moromoro	53	30%
Selva alegre	42	24%
Otros	9	5%
TOTAL	174	100%

Fuente: Elaboración Propia

De las personas que anteriormente contestaron que conocen centros turísticos vía a Piñas, la mayoría de ellos coincidieron en que el lugar más visitado es el Manantial, seguido de Moromoro y posteriormente Selva Alegre, cada uno con un porcentaje de 41%, 30% y 24% respectivamente. Estos centros son nuestros competidores directos.

Gráfico 2.49 ¿Cuál de ellos conoce más?



Fuente: Elaboración Propia

10.- ¿Le gustaría visitar un parque eco-turístico en el km 2.5 vía Piñas?

Si _____ No _____

Si su respuesta es NO ha terminado la encuesta

Gráfico 2.50 ¿Visitaría un parque eco-turístico en el km 2.5 vía Piñas?

	Encuestados	Porcentaje
SI	256	81%
NO	59	19%
TOTAL	315	100%

Fuente: Elaboración Propia

Gracias a esta pregunta, podemos notar que la población de Machala está totalmente contenta con la idea de crear un Parque Forestal en las cercanías de su Ciudad. Un 81% de la población encuestada respondió que si le gustaría visitar este lugar.

Gráfico 2.51 ¿Visitaría nuestro parque eco-turístico?



Fuente: Elaboración Propia

11.- ¿Con quién le gustaría conocer este parque?

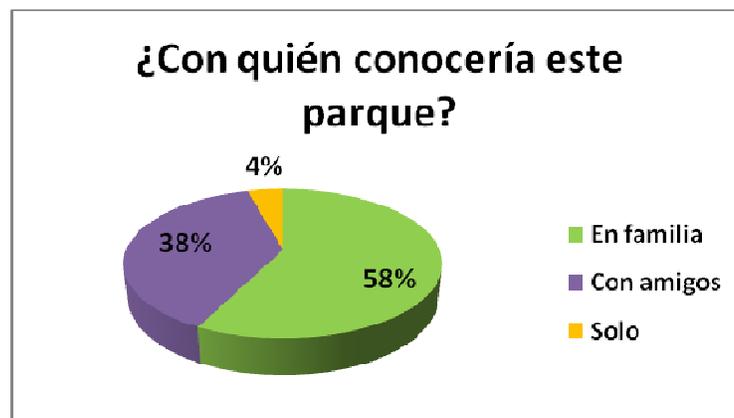
Gráfico 2.52 ¿Con quién le gustaría conocer este parque?

	Encuestados	Porcentaje
En familia	147	57%
Con	98	38%
Solo	11	4%
TOTAL	256	100%

Fuente: Elaboración Propia

Según los resultados obtenidos, la mayor parte de encuestados que corresponde a un 57%, prefieren visitar nuestro Parque en compañía de su familia, seguido de este con un 38% encontramos a personas que asistirían con amigos, y finalmente con un 4% están los que irían solos.

Gráfico 2.53 ¿Con quién conocería este parque?



Fuente: Elaboración Propia

12.- ¿Le gustaría saber que cuenta con un parque Forestal y a la vez Recreativo?

Si _____ No _____

Gráfico 2.54 ¿Le agradaría conocer un Parque Forestal y a la vez Recreativo?

	Encuestados	Porcentaje
SI	256	100%
NO	0	0%
TOTAL	256	100%

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 2.55 ¿Le agradaría conocer un Parque Forestal Recreativo?



Fuente: Elaboración Propia

La respuesta a esta pregunta es muy satisfactoria para nuestra empresa, ya que a las personas encuestadas les agrado la idea de poseer un centro turístico con estas características en un lugar como este. La idea resulta innovadora para ellos, ya que no solo ayudarán a sus hijos en su educación ecológica, sino que además se divertirán en familia en el mismo establecimiento.

13.- ¿Qué factor sería relevante para que usted visite este lugar?
 Enumere del 1 al 5, siendo el 1 el de mayor importancia.

Gráfico 2.56 ¿Qué factor sería relevante para usted nos visite?

Nivel de Importancia	Precio	Seguridad	Ubicación	Espacio Físico	Cercanía con la Naturaleza	TOTAL
1	102	64	31	13	46	256
2	51	71	56	37	41	256
3	50	46	49	55	56	256
4	21	37	65	89	44	256
5	32	38	55	62	69	256
TOTAL	256	256	256	256	256	

Fuente: Elaboración Propia

Según el gráfico, la variable precio es el factor más relevante en la decisión de las personas al elegir un destino turístico, ya que este obtuvo el mayor puntaje en la evaluación (ciento dos), cincuenta y un personas decidieron que era el segundo factor más importante, cincuenta encuestados y otros veinte y uno piensan que deben colocarse en tercero y cuarto lugar de importancia respectivamente, y finalmente treinta y dos personas consideran que el precio es la quinta variable más importante en esta evaluación.

La seguridad, según la mayoría de las personas encuestas, es la segunda variable más importante dentro de este proyecto, en este caso tuvo la aceptación de setenta y un personas. Sesenta y cuatro encuestados consideran que es el primer factor más importante, cuarenta y seis que es la tercera, treinta y siete que es la cuarta y treinta y ocho que es la quinta variable más importante en la evaluación.

Según los resultados del gráfico, sesenta y cinco personas están de acuerdo que la variable ubicación es el cuarto factor más importante de la evaluación, cincuenta y seis piensan que es el segundo más importante, pero cincuenta y cinco encuestados consideran que es el quinto más importante; aunque otros cuarenta y nueve opinan que merece estar en el tercer lugar de importancia. Y finalmente treinta y un personas opinan que es la variable más importante en la toma de decisiones.

La variable espacio físico es el cuarto factor más relevante en la decisión de las personas al elegir un destino turístico, según ochenta y nueve personas que así lo decidieron. Sesenta y dos personas opinaron que era la quinta variable más importante, pero cincuenta y cinco dijeron que es la tercera. Treinta y siete encuestados opinaron que es el segundo factor más importante y solo trece que merece ser el primer factor importante.

La variable cercanías con la naturaleza, obtuvo cuarenta y seis personas que consideraron que es el primer factor más importante, cuarenta y cuatro que es el cuarto y cuarenta y uno que es el segundo. Cincuenta y seis piensan que debe estar en el tercer lugar de importancia y sesenta y nueve personas opinaron que debe situarse en el quinto lugar.

Gráfico 2.57 Porcentajes de aceptación de factores

Nivel de Importancia	Precio	Seguridad	Ubicación	Espacio Físico	Cercanía con la Naturaleza
1	39,84%	25,00%	12,11%	5,08%	17,97%
2	19,92%	27,73%	21,88%	14,45%	16,02%
3	19,53%	17,97%	19,14%	21,48%	21,88%
4	8,20%	14,45%	25,39%	34,77%	17,19%
5	12,50%	14,84%	21,48%	24,22%	26,95%

Fuente: Elaboración Propia

En resumen, los factores de importancia en su respectivo orden, quedan así: Precio, Seguridad, Ubicación, Espacio Físico y Cercanía con la Naturaleza. Este orden será considerado a la hora de tomar decisiones a favor de la empresa. Esta decisión se tomo en base al siguiente gráfico de porcentajes de aceptación de las variables propuestas.

14.- ¿Cuánto estaría Ud. dispuesto a pagar por los servicios del parque Forestal?

Gráfico 2.58 ¿Cuánto pagaría por los servicios del parque?

Precio	Encuestados	Porcentaje
\$1.50 - \$2.50	42	16%
\$2.51 - \$3.50	59	23%
\$3.51 - \$5.0	103	40%
\$5.01 – 0	52	20%
TOTAL	256	100%

Fuente: Elaboración Propia

Existe un gran grupo que considera que el rango de precios de \$3.51 - \$5.0 es el más justo, seguido a este encontramos dos grupos correspondientes a los rangos de \$2.51 - \$3.50 y \$5.01 – o mas con un 23% y 20% respectivamente.

Finalmente, el valor que se le dará a las entradas será de \$4, este es un valor aceptable, ya que esta dentro del rango de precios que está dispuesto a pagar el Guayaquileño por el servicio que se le brindará en este lugar.

Gráfico 2.59 Precio por el servicio del Parque



Fuente: Elaboración Propia

Es necesario recordar que, de las trescientos sesenta encuestas tomadas en la Ciudad de Guayaquil, solo doscientos cincuenta y seis personas culminaron la misma totalmente.

2.2.4 Matriz BCG

Al usar este método se clasifica a la empresa según la matriz de participación de crecimiento en el eje vertical se encuentra la tasa de crecimiento del mercado, es una medida de que tan atractivo es el mercado, y en el eje horizontal se encuentra la participación relativa del mercado, mide la fuerza que tiene la empresa en él.

Nuestro Parque Forestal está ubicado en el tercer cuadrante, es decir que es una empresa Interrogante, tiene baja participación en el mercado pero alta tasa de crecimiento de la misma. Este tipo de

empresas ha tenido un gran éxito pasado, el cual se ubica en el periodo del boom migratorio, ya que es una empresa nueva pero al largo plazo irá creciendo con buenos resultados.

Grafico No 2.60 Matriz BCG

		<u>Participación en el Mercado</u>	
		Nivel Alto	Nivel Bajo
<u>Crecimiento en el Mercado</u>	Nivel Alto	Estrella 	Interrogante 
	Nivel Bajo	Vaca Lechera 	Perro 

Fuente: Elaboración Propia

2.2.5 Matriz Implicación

El objetivo de esta matriz es analizar el comportamiento de elección de los compradores potenciales hacia nuestro servicio.

- Modo Intelectual: está basado en la razón, lógica y hechos.
- Modo emocional: está basado en las emociones, los sentidos y la intuición.

- Implicación Fuerte: comportamiento complicado de compra.
- Implicación Débil: comportamiento habitual de compra.

Grafico No 2.61 Matriz Implicación

		MODO INTELLECTUAL	MODO EMOCIONAL
IMPLICACIÓN	FUERTE	APRENDIZAJE (i,e,a)	AFECTIVIDAD PROYECTO (e,i,a)
	DÉBIL	RUTINA (a,i,e)	HEDONISMO (a,e,i)

Siendo: a: acción, e: evaluación, e i: información.

Fuente: Elaboración Propia

Según el análisis del proyecto, este es de implicación fuerte y de modo emocional ya que es un servicio en el que las personas primero evalúan los beneficios que van a obtener del mismo, se informan de su funcionamiento porque es un lugar nuevo y al final actúan asistiendo al lugar.

2.2.6 Macro y Micro Segmentación

Macro segmentación

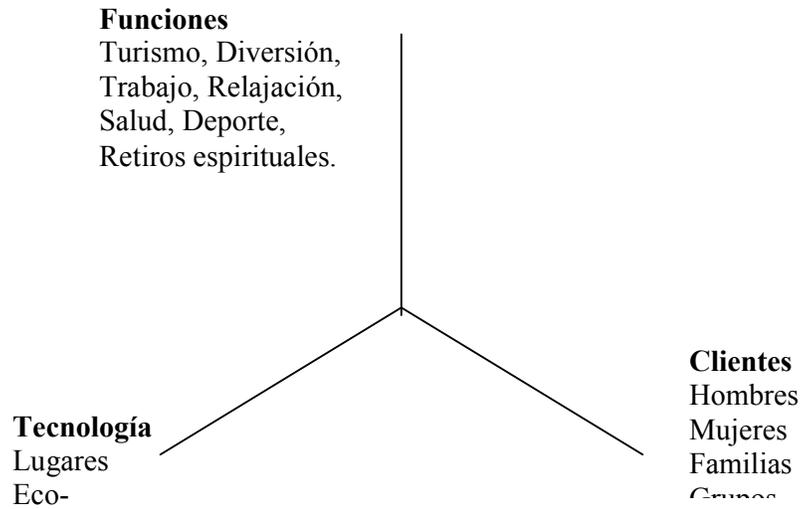
La macro segmentación es una división del mercado de referencia en productos-mercado. Tiene una importancia estratégica para la empresa ya que conduce a definir su campo de actividad e identificar los factores clave a controlar para consolidarse en estos mercados objetivos en lo que desea competir.

Funciones: corresponden a las necesidades del cliente que se debe satisfacer.

Clientes: son aquellos que permite determinar quiénes compran el producto. Se encuentra relacionado con los diferentes grupos de compradores potencialmente interesados en el servicio.

Tecnología: Permite definir todo aquello que hace posible la satisfacción de las funciones detectadas. Además se encuentra el saber hacer (know how) que permite llevar a cabo las funciones o brindar los servicios mencionados.

Grafico No 2.62 Macrosegmentación



Fuente: Elaboración Propia

Micro segmentación:

La micro segmentación se encarga de analizar la división de los grupos a los que va dirigido nuestro parque Forestal, escoger los segmentos objetivos, elegir el posicionamiento para cada segmento y decidir programas de marketing. Se analiza la micro segmentación desde el punto de vista socio demográfico, por las ventajas buscadas en los productos por los consumidores, los estilos de vida descritos en actividades, intereses y opiniones; y por los comportamientos de compra.

La segmentación que se ha escogido para este proyecto es por el estilo de vida en la cual se analizan algunos aspectos demográficos y psicográficos de las personas que frecuentan estos lugares.

El perfil de las personas para el segmento que se ha escogido es:

Demográfico: Hombres y mujeres de 18 a 65 años, familias con hijos, grupos de estudiantes. Referente a los padres de familia e hijos; estos son menores de edad correspondiente a las edades que van de 10 a 17 años. Los grupos de estudiantes seleccionados pertenecen a escuelas, colegios o universidades que organizan y fomentan actividades recreativas, educativas o de investigación promoviendo y fortaleciendo así la riqueza de la cultura ecológica en el país

Psicográfico: se ha escogido el nivel socioeconómico medio, medio alto y alto que le gusta realizar actividades al aire libre y frecuentan lugares eco-turísticos.

Es decir corresponden a aquellas personas que por su estilo de vida complementan estas actividades a su desarrollo personal logrando así en ellos un fortalecimiento en la conciencia ecológica y promoviendo a que su grupo relacionado visiten estos lugares.

2.2.7 Análisis de las cinco fuerzas de Porter

El conocido análisis de Porter, para el caso de nuestro Parque Forestal, incluye cuatro de las “Cinco Fuerzas”. Es importante señalar que la estructura de proveedores y consumidores se encuentra fragmentada. Esta es una característica relevante a la hora de abordar nuestra estrategia de aproximación al segmento objetivo de clientes (el análisis detallado de esta fuerza está incorporado en la investigación de mercado).

Por su parte, las industrias proveedoras poseen un bajo poder de negociación ya que se encuentran operando en mercados competitivos y son sólo relevantes al momento de comprar insumos. Por tal motivo es que los proveedores no han sido abordados en nuestro análisis.

En relación al macro-entorno nacional, se constata una baja rivalidad en el sector, una alta demanda y excelentes factores externos como la importancia de cuidar el medio ambiente.

Nuestro análisis es el siguiente:

Competidores Potenciales:

Las proyecciones de mercado indican que sí existen competidores potenciales. Esta industria es muy atractiva, por lo que se espera que ingresen a ella nuevas empresas. Por ello, es necesario establecer que, ser la primera empresa que se propuso crear este parque, es nuestra principal Ventaja Competitiva y nuestra mayor “barrera de entrada”. Sumado a ello, se consolidará a mediano plazo, por medio de la función de marketing, una fuerte red del Negocio.

Rivalidad Entre Empresas Establecidas:

La actual estructura competitiva es consolidada; no existen más actores en el mercado.

Este sector posee condiciones de demanda creciente, atenuada competencia, ya que la industria se encuentra en una fase de crecimiento.

Las barreras de Salida son bastante bajas, ya que los terrenos tienen uso alternativo y no existen motivos estratégicos en las actuales empresas del sector para salirse en el futuro.

Productos Sustitutos:

La recreación es un campo muy amplio y abarca a los museos, zoológicos, cines, viajes, salidas a comer, etc. La oferta es creciente.

Estos sustitutos son de índole recreacional. Por su parte no existen lugares que actualmente ofrezcan un servicio similar al nuestro.

Los sustitutos serían aquellos centros turísticos que se encuentran a los alrededores de la ciudad de Piñas², tales como:

Moromoro:

Este pequeño pueblo perteneciente a la ciudad de Piñas, es uno de los lugares más visitados por los turistas, ya que cuenta con algunas atracciones interesantes, como el Balneario "El Paraíso", ubicado a 15Km de Piñas. Este lugar recibe una gran afluencia de visitantes, no solo de la provincia si no de todo el Ecuador, lugar ideal para despejar la mente y pasar momento agradables en familia.

Además de lo antes mencionado, Moromoro tiene a su disposición el Jardín Botánico " Olga Ortiz de Moscoso" a cargo del Colegio Técnico Agropecuario Moromoro, mismo que se suma a la reserva Ecológica Jocotoco, haciendo de esta forma un lugar preciso para descansar y aprender.

Capiro:

Es un hermoso lugar, situado a 17Km del Cantón Piñas, tierra de agricultores y ganaderos, donde se da uno de los mejores cafés de aroma. Capiro cuenta con hermosas vistas y parajes, los que se pueden disfrutar solo, o en compañía de sus seres queridos.

² Fuente: <http://visitaeloro.com>

San Roque:

San Roque es la primera parroquia rural, y una de las más pequeñas de las seis que integran la ciudad de Piñas, con una superficie de 50Km².

Cuenta con diversidad de atractivos turísticos, tales como: las cavernas naturales de la Chuva, la catarata de la novia en Mochata, Senderos en los cuales se puede disfrutar de la exuberancia natural en sus auténticos escenarios que brindan vistas panorámicas. Además San Roque tiene uno de los balnearios más visitados de la ciudad, "Tarapal". Este atractivo turístico posee canchas deportivas, Piscinas para adultos y niños, juegos recreativos, restauran y espacios verdes. Haciendo de este lugar, un parador ideal.

Valle Bonito es otro atractivo que posee esta parroquia, es un sitio acogedor, tranquilo y relajante; rodeado de árboles ornamentales y frutales, donde el visitante disfrutará del contacto con la naturaleza, sol y aire puro, ideal para des-estresarse y escapar de las tensiones cotidianas. Cuenta con: restaurant, snacks Bar, sala de juegos, canchas, discoteca, salón para eventos y parqueo, haciendo aún más interesante este pequeño pueblo.

Saracay:

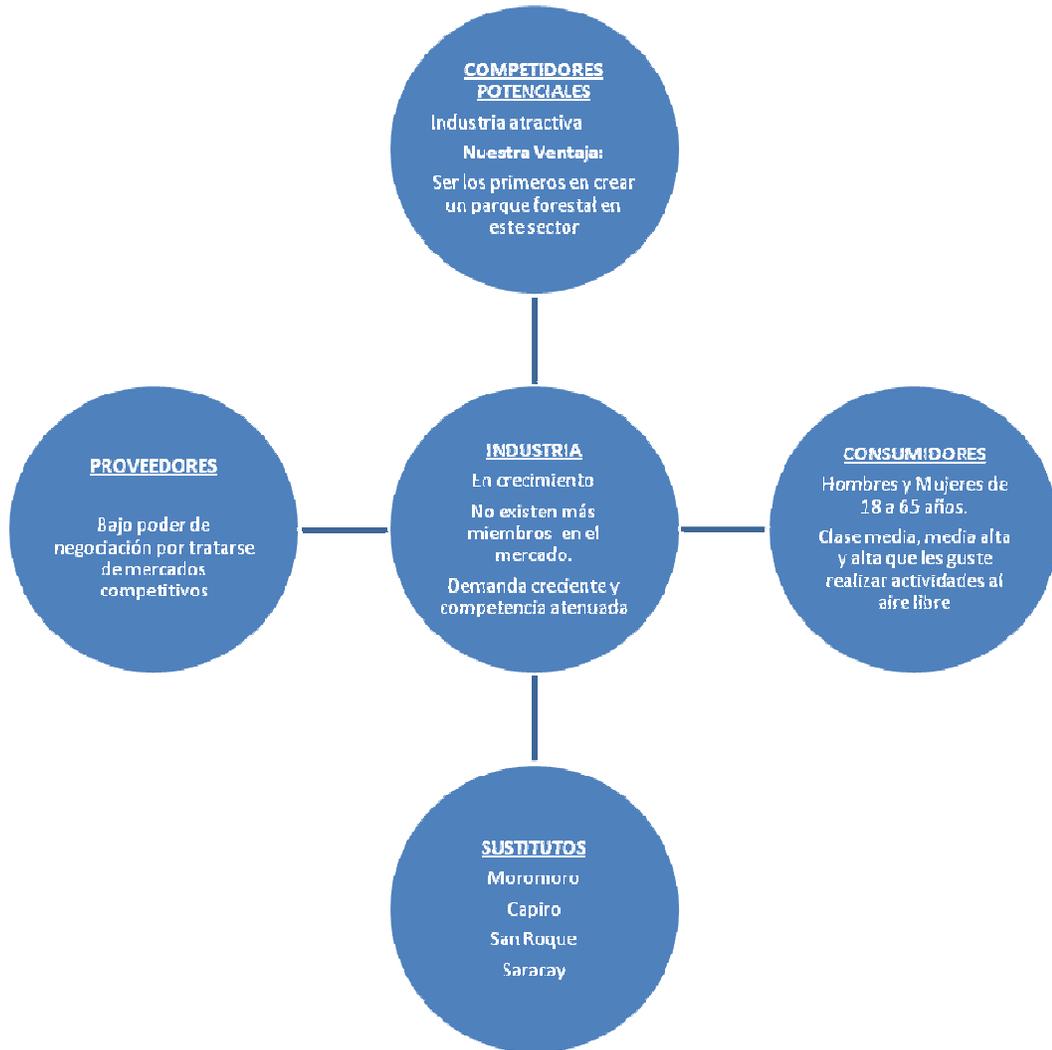
Posee un lugar ideal para el confort y relax de la ciudadanía en general, como lo es el Complejo Eco-Turístico "El Manantial", mismo que ofrece diversidad de opciones para la diversión y deleite del

turista, como: Discoteca, Bar, snack Bar, Sala de Cine VIP, Canchas deportivas, Juegos Extremos, y ofrecen la oportunidad de realizar paseos por la naturaleza, cabalgando, así como también ofrecen la oportunidad de que demuestre sus cualidades como pescador, ya que tienen una laguna con Tilapias y Cachamas.

Consumidores

Como se mencionó anteriormente en la micro segmentación, el Parque Forestal va dirigido a Hombres y mujeres de 18 a 65 años, familias con hijos, grupos de estudiantes, que posean un nivel socioeconómico medio, medio alto y alto; y, que además les guste realizar actividades al aire libre y frecuentan lugares eco-turísticos.

Gráfico No. 2.63 Diagrama de las 5 fuerzas de Porter



Fuente: Elaboración Propia

2.2.8 Marketing Mix Ecológico

El marketing Ecológico se basa en un proceso de gestión integral, es el responsable de la identificación, anticipación y satisfacción de las demandas de los clientes.

Este es el responsable ante la sociedad de los inconvenientes, problemas o aciertos que se puedan suscitar en el medio ambiente, garantizando que el proceso productivo sea rentable y sustentable.

De cualquier forma es necesario tener en cuenta que el marketing ecológico no se reduce únicamente a la promoción del producto, también es necesario un cambio cualitativo de la organización en lo que respecta a la cuestión ambiental.

En base a las características que se mencionaron anteriormente, se procederá a formular las 4 p's del proyecto.

2.2.8.1 Producto Turístico Ecológico

El producto turístico ecológico es el Parque Forestal propiamente dicho, el mismo que le brindará al turista la posibilidad de percibir que las condiciones ambientales del lugar lo acompañan. Disfrutará de agradables momentos, solo o con su familia, en los lugares recreativos que este lugar posee. Además recibirá la mayor cantidad de información posible sobre la contaminación, las normas

que rige la visita, las especies de plantas y animales destacando las más raras o carismáticas (que en lo posible serán utilizadas como especie símbolo de preservación).

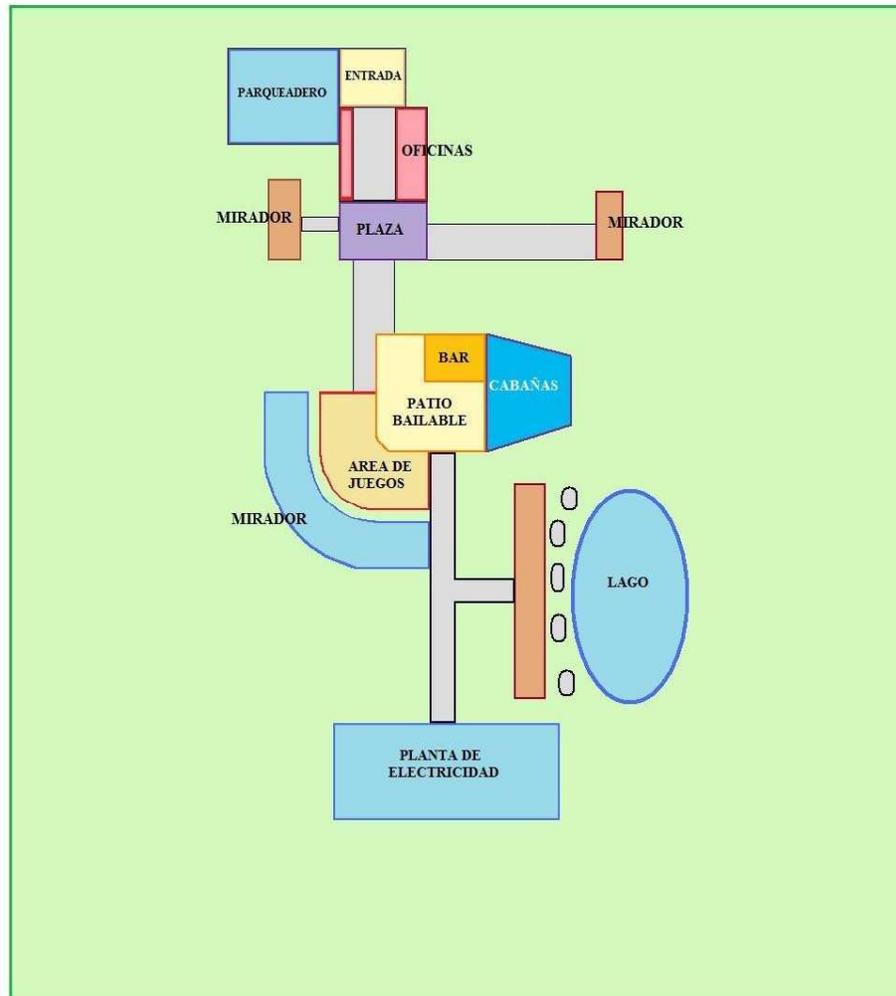
Gráfico No 2.64 Logo del Parque Forestal – Recreativo



Fuente: Elaboración Propia

A continuación se muestra el diagrama de la estructura del parque forestal, que contiene las divisiones del mismo.

Gráfico No 2.65 Estructura del Parque Forestal - Recreativo



Fuente: Elaboración propia

Además, a continuación se muestran imágenes de las diferentes opciones que este Parque Forestal Recreativo ofrece a sus clientes:

Gráfico 2.66 Vegetación



Fuente: vigoenfotos.com

Gráfico 2.67 Área de juegos



Fuente: www.skyscrapercity.com

Gráfico 2.68 Letreros Indicativos



Fuente: www.skyscrapercity.com

Gráfico 2.69 Vista al lago



Fuente: vigoenfotos.com

Gráfico 2.70 Senderos Rústicos



Fuente: vigoenfotos.com

Gráfico 2.71 Servicio de bar



Fuente: www.skyscrapercity.com

Gráfico 2.72 Cabañas





Fuente: www.clubrural.net

Gráfico No 2.73 Miradores



Fuente: Elaboración propia

Gráfico No 2.74 Piscina



Fuente: www.clubrural.net

Gráfico No 2.75 Estacionamiento



Fuente: www.club306.com.ar

2.2.8.2 Precio del Producto Turístico Ecológico

El precio del producto turístico ecológico tendrá un valor de \$4, este precio será estratégico, ya que es menor al de los centros turísticos cercanos. Debería tener un mayor valor, debido a los cuidados necesarios para la preservación de los ecosistemas, pero es necesario omitirlo por lo pronto para ganar mercado. Además es el valor que está dispuesto a pagar la mayoría de personas por el servicio, según las encuestas realizadas. Cometeríamos un enorme error en colocar un precio distinto.

2.2.8.3 Plaza del Producto Turístico Ecológico

La plaza del producto turístico ecológico será en el Km 2.5 vía Piñas, Parroquia Saracay, en la ciudad de Machala. Se proveerán los servicios al consumidor final, demostrando en cualquier momento la importancia del cuidado del medio ambiente en todas las áreas del establecimiento.

2.2.8.4 Promoción del Producto Turístico Ecológico

La promoción del producto turístico ecológico es la variable más conocida del marketing, y necesita de una mayor diferenciación debido al aporte ambiental que se le está proveyendo a la sociedad.

Utilizaremos el marketing directo, en el que comunicaremos la oferta de nuestro servicio directamente al consumidor potencial sin contar con intermediarios. Para ello, se manejarán herramientas

como: emails, telemarketing y una página web en internet, de tal forma que, el cliente pueda conocer información sobre el Parque desde la comodidad de su hogar u oficina.

Los emails serán enviados a personas económicamente activas, es decir aquellas que ocupen cargos en diferentes empresas, porque son ellos normalmente quienes disfrutan de sus vacaciones o fines de semanas familiares y pueden visitar estos lugares.

En cuanto al telemarketing, hemos pensado en contactarnos con grupos específicos como los colegios de la localidad y sectores aledaños, para que visiten el lugar, ofreciéndoles descuentos por tratarse de estudiantes.

Gráfico No 2.77 Grupos de Estudiantes

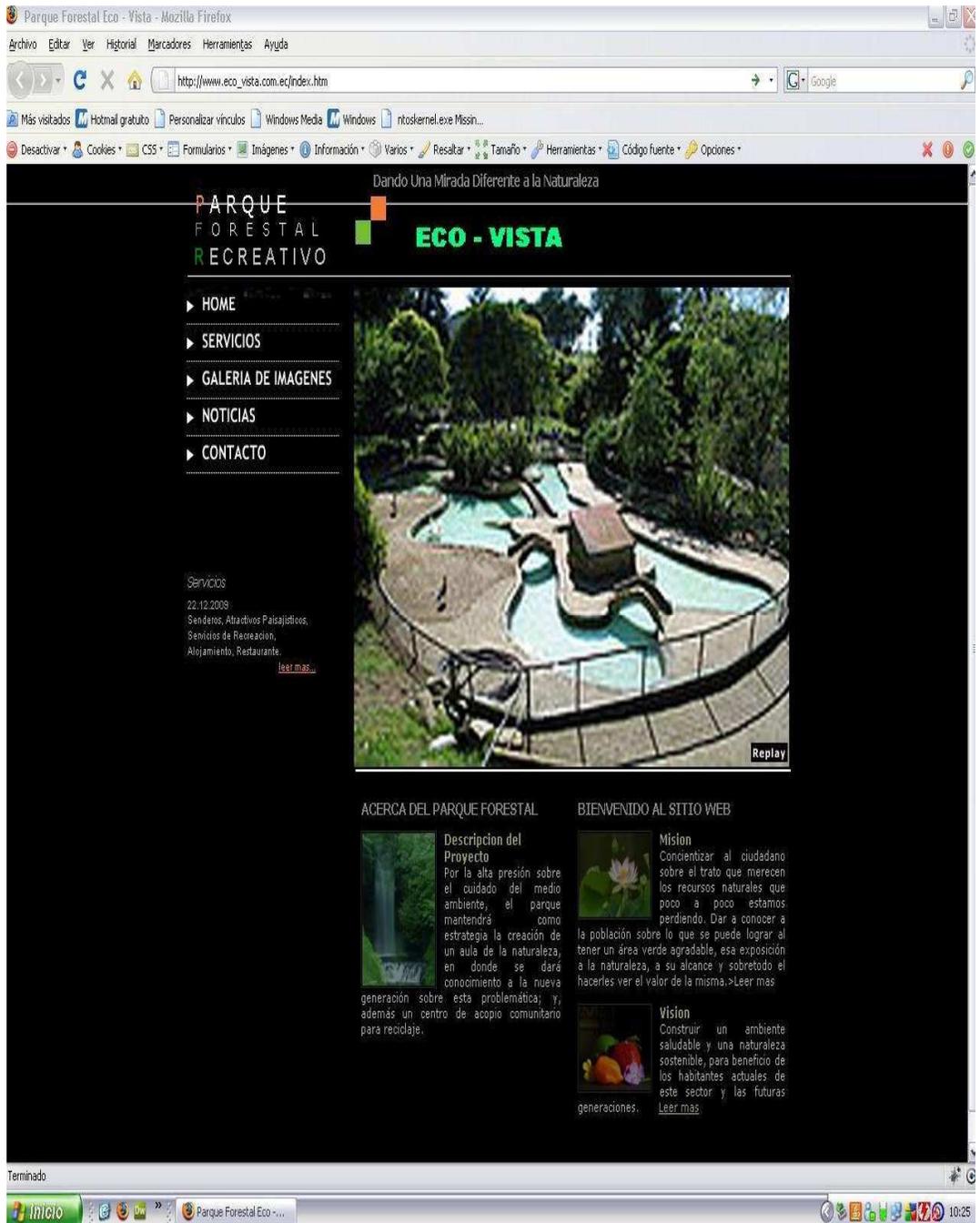


Fuente: redalas.mforos.com

Finalmente, crearemos una página web, en donde se ofrecerá formalmente toda la información sobre nuestro Parque Forestal y sus áreas recreativas.

Todo esto se ayudará a que se pueda generar un buen posicionamiento del producto.

Gráfico No 2.76 Página Web del Parque Forestal Recreativo



Fuente: Elaboración Propia

Capítulo III

3.1 ESTUDIO TÉCNICO

3.1.1 Requerimiento de materiales para la implementación

Como se había mencionado en el apartado anterior designamos algunas hectáreas para la construcción de cabañas, piscinas, comedor, patio bailable y área de juegos. En esta sección se mencionarán los requerimientos de materiales para la implementación de los mismos.

3.1.1.1 Materiales para la construcción de cabañas.

- Para la construcción de cabañas vamos a requerir los siguientes materiales:

250 m³ aproximadamente de Madera Teca. Consideramos que solo necesitaremos esto dado que se construirán pequeñas cabañas, pero con todos los servicios básicos requeridos.

Con esta cantidad de madera podremos construir alrededor de 6 cabañas. 5 para hospedaje y una habitación que será designada para los residentes del centro turísticos. Además, cada cabaña contará con su respectivo: Juego de Dormitorio, Lámparas de Veladores, Duchas y Ventiladores.

3.1.1.2 Materiales para implementación de Servicios Básicos

- Con respecto a los servicios básicos:

Agua:

No sólo existe la planta de agua Potable y abastecimiento de la misma en el Cantón Piñas, sino que al fondo del parque existen manantiales de agua limpia que pueden ser aprovechados para diversos proyectos.

La planta de agua potable en su totalidad con pozos, bombas, mezcladoras y la pequeña oficina es de aproximadamente de 570 metros cuadrados.

Gráfico No 3.1 Planta de energía eléctrica.



Fuente: www.skyscrapercity.com

Electricidad:

Como se mencionaba antes, sí existe un planta eléctrica por lo que está garantizado que existirá acceso alumbrado entre otras necesidades de energía eléctrica. Esta planta eléctrica se encontrará al final de la zona, por lo que no perjudicará a las demás actividades que se realicen dentro del complejo. Los generadores eléctricos están ubicados dentro de muros protectores cuya área abarca 1752 metros cuadrados.

3.1.1.3 Requerimientos para la construcción de Áreas Recreativas y Servicios del parque forestal.

- Para la construcción de las 2 piscinas (una para adultos y otra para niños).

Para esta construcción necesitaremos la contratación de:

_ 1 máquina retro excavadora.

_ 1 Volqueta

_ 97 m2 Porcelanito

_ 2 Toboganes (1 grande y uno pequeño para niños)

_ 129 Sacos de Cemento

- Para el comedor, patio bailable y área de juegos, se requerirán:

_ 1 cocina industrial

_ 1 refrigeradora

_ 1 congelador

_ 8 mesas plásticas

_ 32 sillas plásticas

_ 300 m2 Cerámica para pisos.

_ 2 columpios

_ Juegos de niños.

_ 10 Hamacas

_ 8 Sombrillas para cada mesa

Además de este equipo podremos encontrar barandales de bambú, bancas de concreto y madera, juegos diversos de madera, metal y llanta, basureros, letreros de bienvenida y conducta. No son

construcciones formales, sino sin estudio previo y con materiales comunes como la lámina y el block.

- Para la construcción de las zonas deportivas :
 - _1 Red para la cancha de Volley
 - _1 Pelota de Volley
 - _10 Vigas para los Arcos de las canchas de Football
 - _1 Pelota para football.
 - _2 Tableros de Básquet.
 - _1 Pelota de básquet.
 - _1 Máquina Aplanadora.

- Para la construcción de la entrada del centro necesitaremos de:
 - _ 200 Vigas de Acero.
 - _100 m Mallas.
 - _80 láminas Zinc.
 - _ 6 Puertas de madera y 8 de acero.

- Entre los ambientes principales tenemos la construcción de unos pequeños miradores de 3 metros por 2 metros, colocación de unas barandas de madera, troncos rollizos, que marcan el camino principal y una pequeña área comunal para realizar actividades y en la cual se dará información para los turistas.

3.1.2 Distribución de áreas del proyecto.

Nuestro Parque Forestal Recreativo Eco Vista ofrecerá diferentes servicios para poder ofrecer un servicio completo de los existentes en el medio, para poder así satisfacer las diversas preferencias de nuestros futuros clientes. En la siguiente tabla se detallan todos los servicios que ofrecerá el centro.

Gráfico 3.2 Servicios

SERVICIOS A PRESTAR	
Administración	Recepción
	Oficina
	Baño
Restaurante	Cocina Amplia
	Despensa
	Baño de empleados
Salón de Eventos	Pista Bailable
	Área de descanso
Vestidores Generales	Vestidores para hombres
	Vestidores para mujeres
SERVICIOS A PRESTAR	
Piscina grande para nadadores	1 Tobogán
	Área para baños de sol
Piscina pequeña para niños	1 Mini Tobogán
	Área para baños de sol

Juegos recreativos para niños	Columpios
	Juegos didácticos
	Resbaladeras
Cabañas habitacionales	6 cabañas Matrimoniales
Bosquecillos	Senderos para caminatas
Canchas Deportivas	1 Cancha de fútbol
	1 Cancha de Básquet
	1 Cancha de Volley
Boletería	
Guardianía	
Parqueo General	

Fuente: Elaboración Propia

3.2 ESTUDIO FINANCIERO.

Este capítulo es de suma importancia en la elaboración de este proyecto. Es imprescindible conocer los valores de los múltiples estados financieros que en este apartado se presentarán.

Antes de avanzar con el capítulo es necesario aclarar bajo que bases se trabajó en este estudio financiero. Se levantaron los siguientes supuestos:

- La demanda del parque forestal recreativo crecerá a un 4%,
- El precio de entrada al parque Forestal recreativo que es de \$4 en los años 1 y 2 y luego en el año 3 será de \$5 con un posterior crecimiento del 3%,
- El precio de utilización por cabañas que es de \$15 y crecerá a un 4% anual,
- El ingreso por arriendo del local es de \$300 y crecerá a un 5% anual;

- Al menos dos cabañas serán utilizadas en la semana,
- Los costos operacionales tendrán un valor de \$ 74.067,97, con un crecimiento del 2% anual; y ,
- Los costos operacionales son constantes.

Los supuestos con variaciones en el tiempo están respaldados por el aumento inesperado de la inflación, dado que ésta es impredecible no podemos asumir que el precio será constante. Es por ello que, se les agregó este crecimiento para prever cualquier eventualidad del caso. En cuanto al precio del servicio propiamente dicho (entradas), su crecimiento será muy tenue; ya que las personas son muy sensibles a los cambios en los precios y podrían dejar de consumir el servicio que les ofrecemos.

3.2.1 Inversión

La inversión inicial necesaria para empezar este proyecto consiste en la construcción de un edificio e implementación para su funcionamiento. A continuación se presenta un cuadro donde se detallan los costos de cada ítem en el proceso de creación del Parque Forestal Eco – Vista.

Gráfico 3.3 Costos de construcción

Terreno	
Numero de Ha	50
Costo de terreno por Ha	\$ 14.000,00
Total de Costo de Terreno	\$ 700.000,00

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 3.4 Costos de Implementos

Implementos	Cantidad	Precio Unitario	Cantidad de horas	Total
Madera Teca x m3	250	\$ 110		\$ 27.500
Juegos de Dormitorios	6	\$ 250		\$ 1.500
Lámparas de Veladores	6	\$ 15		\$ 90
Duchas	9	\$ 20		\$ 180
Ventiladores	8	\$ 35		\$ 280
Agua				\$ 2.100
Bombas	3	\$ 500		\$ 1.500
Mezcladora	1	\$ 600		\$ 600
Electricidad				\$ 1.700
Generadores Eléctricos	2	\$ 850		\$ 1.700
Piscinas				\$ 15.738
Retro excavadora	1	\$ 40	40	\$ 1.600
Volqueta	1	\$ 40	35	\$ 1.400
Implementos	Cantidad	Precio Unitario	Cantidad de horas	Total
Aplanadora	1	\$ 40	35	\$ 1.400
Porcelanito	97	\$ 48		\$ 4.656
Toboganes	2	\$ 116		\$ 232
Sacos de Cemento	129	\$ 50		\$ 6.450
Comedor/ Patio bailable				\$ 10.932
Cocina Industrial	1	\$ 380		\$ 380
Refrigeradora	1	\$ 480		\$ 480
Congelador	1	\$ 600		\$ 600

Mesas Plásticas	8	\$ 12		\$ 96
Sillas Plásticas	32	\$ 8		\$ 256
Cerámica para pisos	186	\$ 48		\$ 8.928
Hamacas	10	\$ 10		\$ 100
Sombrillas para mesas	8	\$ 12		\$ 92
Juegos Recreativos				\$ 400
Columpios	1	\$ 250		\$ 250
Juegos didácticos	10	\$ 15		\$ 150
Construcción entrada				\$ 19.918
Vigas de acero	200	\$ 54		\$ 10.800
Mallas	100	\$ 32		\$ 3.200
Laminas de Zinc	80	\$ 65		\$ 5.200
Puertas de Madera	6	\$ 53		\$ 318
Puertas de Acero	8	\$ 50		\$ 400
Oficina				\$ 3.551
Implementos	Cantidad	Precio Unitario	Cantidad de horas	Total
Escritorio+ silla de oficina	4	\$ 125		\$ 500
Computadora	5	\$ 350		\$ 1.750
Aire acondicionado	2	\$ 250		\$ 500
Baños	9	\$ 89		\$801
Canchas Deportivas				\$ 578
Malla para Volley	1	\$ 30		\$ 30
Pelota de Volley	1	\$ 15		\$ 15
Vigas de Cancha de Football	10	\$ 37		\$ 370
Pelota de Football	1	\$ 10		\$ 10

Arcos de básquet	2	\$ 69		\$ 138
Pelota de Básquet	1	\$ 15		\$ 15
Movilización				\$25000
Vehículo	1	\$25000		\$25000
Gastos de Constitución				\$800
Total de Costos de Implementos				\$110.267,00
Total de Inversión				\$825.083,50

Fuente: Elaboración Propia

Como nos podemos dar cuenta para poder iniciar en nuestro parque tenemos que hacer una inversión de \$825.083,50 en el cual están incluidos los costos de implementación que habíamos analizado en el estudio técnico, los costos de construcción por hectárea y el costo del terreno.

3.2.2 Ingresos

Para calcular los ingresos anuales primero se tomo en cuenta los resultados obtenidos por las encuestas, siendo las preguntas número siete y diez que nos proporcionó la información necesaria para ello. Tomamos en consideración, las personas que siempre asisten a estos centros recreativos y educativos, para así asegurarnos de que todas asistirán y no producir algún error.

Para una mejor explicación, se muestran los siguientes cuadros con la estimación de la demanda en cada una de las ciudades encuestadas y proyección de ingresos del proyecto.

Gráfico 3.5 Demanda de Machala

demanda anual total	198665	Personas
demanda anual esperada	9030	personas
demanda mensual esperada	753	personas
demanda semanal esperada	108	personas

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 3.6 Demanda de Guayaquil

demanda anual total	1747861	personas
demanda anual esperada	50419	personas
demanda mensual esperada	4202	personas
demanda semanal esperada	600	personas

Fuente: Elaboración Propia

Posteriormente, después del respectivo proceso, se determinó las demandas totales y los ingresos que recibirá nuestro proyecto en los posteriores diez años de funcionamiento.

Es necesario aclarar que, por ser una empresa nueva el Parque Forestal no tendrá toda la afluencia de personas pronosticada en la demanda anual. Es por ello, que se consideró establecer porcentajes de aceptación en los primeros 3 años.

En el primer año tendremos una afluencia de 41.615 personas, que representa el 70% de la demanda total estimada. El segundo año asistirán el 75% de la demanda total estimada y el tercer año contaremos con el total de la misma. Para una mejor comprensión, observar los Anexos 2 y 3.

3.2.3 Costos

3.2.3.1 Costos Operacionales.

Los costos operacionales incurridos se derivan de la Alimentación de Nuestro personal y los sueldos a nuestro personal por el cual brindamos un servicio. A continuación se muestra los costos operacionales para el primer año.

Gráfico 3.7 Costos operacionales

COSTOS OPERACIONALES	
ADMINISTRATIVOS	\$63.699,97
ALMUERZO DEL PERSONAL	\$10.368,00
TOTAL COSTOS OPERACIONALES	\$74.067,97

Fuente: Elaboración Propia

3.2.3.2 Costos No Operacionales.

Los costos no operacionales para el proyecto representan aquellos costos que no están directamente relacionados con el servicio. A continuación se muestra los costos no operacionales para el primer año.

Gráfico 3.8 Costos no operacionales

COSTOS NO OPERACIONALES	
AGUA	\$ 2.018,52
ELECTRICIDAD	\$ 990,00
TELEFONOS	\$ 300,00
INSUMOS LIM	\$ 1.200,00
INSUMO OFIC	\$ 600,00
TOTAL DE COSTOS NO OPERACIONALES	\$ 5.108,52

Fuente: Elaboración Propia

3.2.3.3 Depreciaciones

Los valores correspondientes a depreciar son los activos fijos excluyendo el terreno. Para la depreciación de los activos fijos se aplica el método de línea recta. Los activos fijos que se consideran para el cálculo de la depreciación son los siguientes:

Grafico 3.9 Activos Fijos

DESCRIPCION	VALOR
Maquinarias y equipos	\$ 3.800,00
Vehículo	\$ 25.000,00
Equipos de computación	\$ 1.750,00
Muebles y enseres	\$ 3.202,00
Edificios	\$ 90.531,50

Fuente: Elaboración propia

El detalle de las depreciaciones realizadas anualmente se muestra en el Anexo 4.

3.2.3.4 Amortizaciones

Los valores a amortizar corresponden a todo lo que se incluya en activo diferido, los cuales son amortizados a 5 años. A continuación se muestra el detalle de las amortizaciones realizadas en la siguiente tabla.

Gráfico 3.10 Amortizaciones

DESCRIPCION	VALOR	%	Vida útil	AMORTIZACION				
				1	2	3	4	5
Gastos de Constitución y Funcionamiento	\$ 800,00	20%	5	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00
TOTAL	\$ 800,00			\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00
Depreciación inicial				\$ 0,00	\$ 160,00	\$ 320,00	\$ 480,00	\$ 640,00
Depreciación acumulada				\$ 160,00	\$ 320,00	\$ 480,00	\$ 640,00	\$ 800,00

Fuente: Elaboración propia

3.2.4 Capital de Trabajo.

Definimos capital de trabajo, al monto que se necesita para poner en marcha el negocio durante el primer año, antes de obtener nuestras utilidades, para poder cubrir los gastos que se generen durante ese periodo.

Considerando los Costos Operacionales y no Operacionales del primer año podemos decir que el capital de trabajo es de \$7.703,00

3.2.5 Estructura de Financiamiento

El total de la inversión necesaria para iniciar el proyecto es de \$832.786,96.

Para determinar la estructura de financiamiento para este proyecto se ha tomado en cuenta que se realizó una inversión significativa en la construcción del edificio, capital de trabajo, terreno e implementación.

Gráfico 3.11 Estructura de Financiamiento

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO	
PRESTAMO	CAPITAL PROPIO
60%	40%

Fuente: Elaboración Propia

Con este nivel de ponderación el monto a financiarse por préstamo e instituciones financieras es el siguiente:

Gráfico 3.12 Financiamiento

INVERSION & CT	\$832.786,96
CAP. PROP	\$ 333.114,79
CAP. PRESTAMO	\$ 499.672,18

Fuente: Elaboración Propia

Para financiar el proyecto se realizará un préstamo a Consulcrédito Sociedad Financiera a una tasa efectiva de 12 % anual y una tasa semestral del 5.83% para un periodo de 10 años.

Gráfico 3.13 Pago

PAGO	\$ 42.964,60
NPER	20
TASA ANUAL	12,00%
TASA SEMESTRAL	5,83%

Fuente: Elaboración Propia

3.2.6 Estado de Situación Inicial

En este Estado de situación Inicial se presentan los activos, pasivos y patrimonio del Parque forestal Recreativo, además de su capacidad de pago con respecto a sus acreedores.

Gráfico 3.14 Estado de situación inicial

ESTADO SITUACION INICIAL			
ACTIVO		PASIVO	
DISPONIBLE		Préstamo	\$499.672,18
Capital de Trabajo (Caja y Bancos)	\$7.703		
FIJOS	\$824.283,50		
Maquinarias y equipos	\$3.800,00		
Vehículo	\$25.000,00		
Equipos de computación	\$1.750,00		
Muebles y enseres	\$3.202,00		
Edificios	\$90.531,50		
Terreno	\$700.000,00		
DIFERIDOS	\$800,00	PATRIMONIO	
Gasto de Constitución y Funcionamiento	\$800,00	Capital Propio	\$333.114,79
Total Activo	\$832.786,96	Total Pasivo y Patrimonio	\$832.786,96

Fuente: Elaboración propia

3.2.7 Estado de Resultados

En el Estado de Pérdidas y Ganancias se agrupa todos los ingresos y se deducen todos los gastos incurridos en un periodo determinado. Además se puede observar la utilidad neta obtenida después del pago de los

impuestos correspondientes. Cabe señalar que se consideró el 15% para el pago de utilidades a empleados y el 25% del Impuesto a la Renta.

Para el primer año se obtiene una utilidad neta de \$16.093,74. Los ingresos obtenidos provienen del cobro por la entrada del lugar, arriendo del restaurant y el arriendo por el uso de las cabañas. La suma de todos estos ingresos dará \$ 171.618,07 para el primer año de funcionamiento y logrando luego un incremento para los siguientes años del proyecto en base a los supuestos mencionados al inicio de este apartado.

Para más detalles, el Estado de Resultados a lo largo de los 10 primeros años del proyecto se muestra en el Anexo 5.

3.2.8 Tasa de Descuento TMAR

3.2.8.1 Beta de la Empresa

Para poder realizar el cálculo del beta de proyectos, normalmente se deben conocer los siguientes datos:

- Indagar cuáles empresas poseen el mayor valor en la capitalización del mercado de Turismo.
- Buscar el respectivo Beta de estas empresas.
- Se procede a calcular el Beta.

Se utilizó la página Web de “yahoo finance”; en dicha página se encontró el Beta de la industria del sector relacionado a parques

recreativos, así tenemos como resultado el Beta de esta industria igual a 1.1 (B = 1.1).

3.2.8.2 Cálculo de la TMAR

Con el beta del sector, se procede a estimar la TMAR, que representa la rentabilidad mínima exigida por parte de inversor al proyecto, en base al riesgo en el cual se incurre al invertir en el mismo. Luego se estimará el VAN del proyecto y la TIR.

$$r_e = r_f + \beta(r_m - r_f) + r_{fEcu}^3$$

Donde;

r_e = *Rentabilidad Exigida del Capital Propio*

r_f = *Tasa Libre de Riesgo*

r_m = *Rentabilidad del Mercado*

r_{fEcu} = *Riesgo país de Ecuador*

Reemplazando los datos,

$$r_{fEcu} = 8.06\%$$

³ Fuente: Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación "Nassir Sapag Chain", Departamento de Dirección de Servicios Financieros e Inversiones del BCE, BVG, Cámara Provincial de Turismo.

$$r_m = 20\%$$

$$r_f = 9.375\%$$

$$\beta = 1,1$$

$$r_e = r_f + \beta(r_m - r_f) + r_{fEcuador}$$

$$r_e = 9.375\% + 1,1(20\% - 9.35\%) + 8.06\%$$

$$r_e = 29.12\%$$

La formula usada es el CAPM (Capital Asset Pricing Model), en la cual se consideró la tasa Riesgo País del Ecuador, que a Diciembre del 2009 era de 8.06%, un porcentaje significativamente bajo, lo que haría que los flujos sean descontados a una tasa muy baja, lo que hará que el VAN del proyecto sea mayor.

En la fórmula del CAPM, se ha considerado la tasa de retorno de los Bonos de los Estados Unidos (T-BONDS) a 10 años, puesto a que viene representada por la tasa libre de riesgo (9,375%), debido que dichos bonos son considerados son cero riesgo de incumplimiento.

La Tasa de Rentabilidad exigida por el accionista, se obtiene por medio de la siguiente ecuación:

$$r_k = r_d(1 - T)(d) + (1 - d)r_e$$
⁴

Donde;

r_d = Tasa de Interés de la Deuda

T = Tasa de Impuestos

d = Nivel de Endeudamiento

r_e = Rentabilidad exigida de capital propio

Reemplazando los datos;

r_d = 12%

T = 25%

d = 60%

r_e = 29.12%

r_k = 12% (1 - 25%) (60%) + (1 - 60%) 29.12%

r_k = 17.05%

⁴ Fuente: Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación "Nassir Sapag Chain", Departamento de Dirección de Servicios Financieros e Inversiones del BCE, BVG, Cámara Provincial de Turismo.

3.2.9 Flujo de Caja

Con la finalidad de establecer liquidez y riesgo que puede tener la empresa se ha elaborado el flujo de caja que se muestra en el Anexo 6. En este flujo de caja se puede observar que en el primer año el resultado es negativo a consecuencia de la amortización de la deuda contraída al principio del proyecto.

Pero luego en los siguientes años posteriores los resultados son positivos donde los ingresos pueden cubrir totalmente a los egresos.

3.2.10 TIR

La tasa interna de retorno financiero (TIR) para el inversionista en el presente proyecto indica un 17,68% sobre la inversión y un 12,67% sobre el Flujo de negocio puesta en marcha

3.2.11 VAN

El Valor actual neto de nuestro proyecto es de \$11.732,67 para flujo del inversionista y (\$160.303,37) del Flujo de negocio puesto en marcha.

3.2.12 PAYBACK

El periodo de recuperación de la inversión es muy importante en la toma de decisiones para ejecutar el proyecto, pues mide el tiempo en el cual

la inversión será recuperada, mediante el flujo de efectivo neto generado por el proyecto.

Según este gráfico, se recuperará la inversión en los posteriores 9 años.

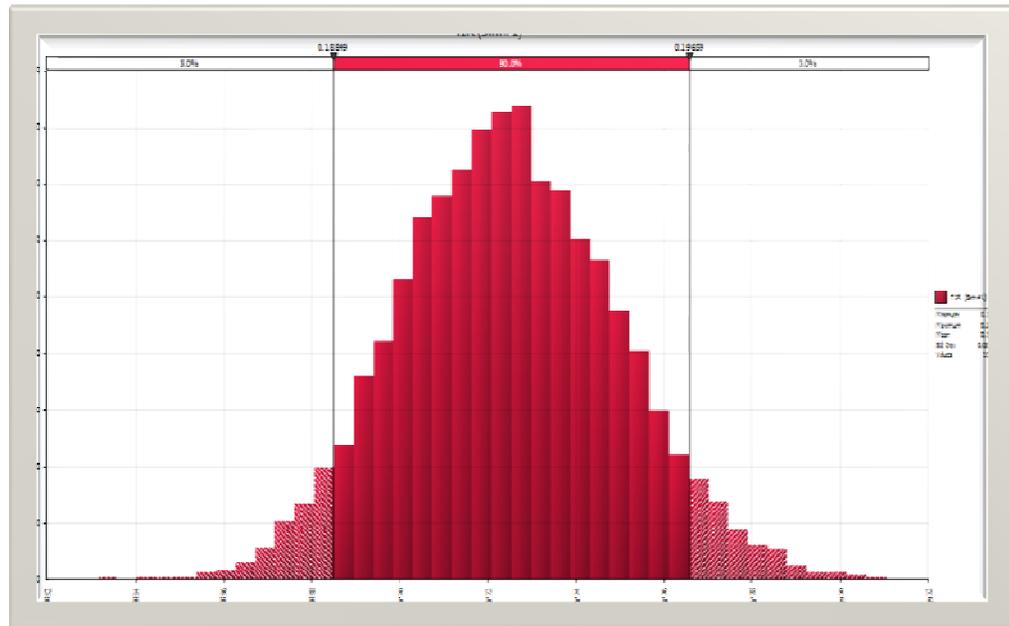
Gráfico 3.16 Payback

Período (años)	Saldo Inversión	Flujo de Caja	Rentabilidad Exigida	Recuperación Inversión
1	499672,18	-3099,56	85189,11	-88288,67
2	587960,84	2412,02	100241,44	-97829,42
3	685790,27	74269,68	116920,38	-42650,70
4	728440,97	87143,37	124191,90	-37048,53
5	765489,49	99029,59	130508,30	-31478,72
6	796968,21	109916,33	135875,11	-25958,78
7	822926,99	125217,82	140300,82	-15083,00
8	838009,99	139676,48	142872,32	-3195,85
9	841205,83	153344,97	143417,18	9927,79
10	831278,05	225664,06	141724,59	83939,47

Fuente: Elaboración propia

3.2.13 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Gráfico 3.17 Análisis de la TIR

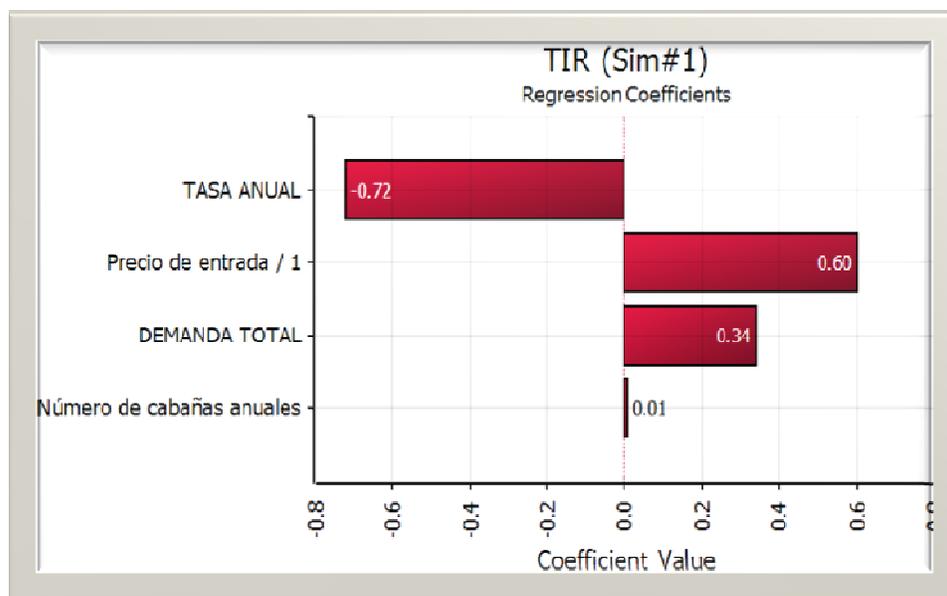


Fuente: Elaboración propia

De acuerdo al análisis de sensibilidad este gráfico nos muestra lo siguiente:

De 10.000 simulaciones podemos observar que tenemos una TIR Mínima de 18.31% y una máxima de 20.10% dando como consecuencia una media de 19.25%; pero como hemos hecho nuestro análisis los rangos de la TIR es mayor a la TMAR del proyecto que es de 17.05%, con lo cual podemos concluir que nuestro proyecto si es factible.

Gráfico 3.18 Análisis de Variables.



Fuente: Elaboración Propia.

Referente a nuestras variables que son sensibles a nuestro proyecto tenemos a las variables de:

_Precio de Entrada

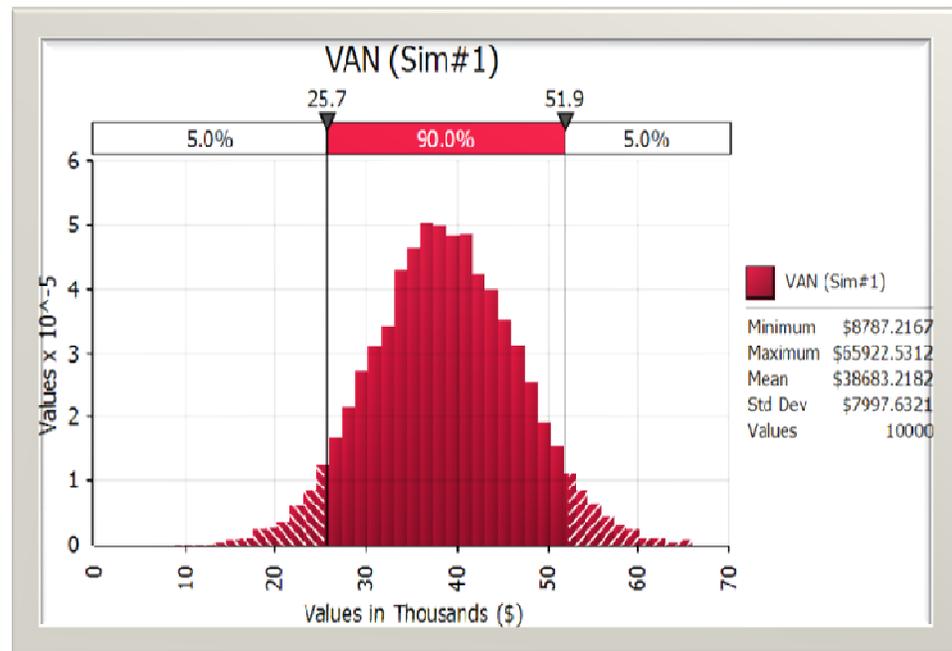
_Demanda Total

_Número de Cabañas anuales

De acuerdo al análisis las variables que más nos afecta positivamente tenemos al Precio de entrada al parque forestal, seguido de la variable de

Demanda y por último la que afecta en menor grado tenemos a la variable de Número de Cabañas.

Gráfico 3.19 Análisis del VAN.



Fuente: Elaboración Propia

Por el motivo de que nuestro proyecto está financiado en un 60% con un préstamo, la tasa de préstamo nos afecta negativamente en un 72%, esto se debe a la estructura del financiamiento del mismo.

Evaluando el Valor presente del proyecto tenemos que el mínimo del proyecto sería de USD 8,787.21 como mínimo y un máximo de USD 65,922.53 Y un valor medio de USD 38,683.21.

Podemos concluir que al tener una TIR mayor a la TMAR en el escenario más bajo el proyecto es rentable y al compararlo en USD es mayor a cero debido que si la $TIR=TMAR$ el VAN es cero pero como en ningún caso de simulación obtenemos esos resultados el proyecto es factible económicamente.

CONCLUSIONES

Con los resultados obtenidos en nuestro proyecto podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- El desarrollo de nuestro proyecto contribuirá en el crecimiento del sector turístico en el País y de esta manera generar más divisas por medio de esta actividad.
- Según el resultado de las encuestas tenemos un buen número de demanda por lo que concluimos que Nuestro Parque Forestal tiene gran aceptación dentro de la población.
- Este proyecto generará plazas de empleo a 18 personas, lo que es un valor agregado al país.
- Desde el punto de vista Económico – Financiero se desprende que esta actividad resulta atractiva pues nos da una Tasa Interna de Retorno del 17.68% y un VAN de \$11.732,67
- El centro Eco-turístico es muy sensible al aumento o disminución de los visitantes, por lo que se debe tener una adecuada promoción del centro para atraer a los turistas.

RECOMENDACIONES.

- El Ecuador tiene un gran potencial turístico que debe ser aprovechado tratando de invertir más en este sector.
- El Ministerio de Turismo debería tener un registro más completo y actualizado acerca de los lugares turísticos y Eco-turísticos con los que cuenta el Ecuador. Creado una base de datos actualizada.
- Crear conciencia ecológica en los ecuatorianos dando a conocer la importancia de las reservas Forestales.
- El Gobierno debería trabajar en realzar la imagen turística del Ecuador hacia el resto del mundo.

BIBLIOGRAFÍA

- ❖ Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación "Nassir Sapag Chain"
- ❖ Finanzas Corporativas II Edición "Michael C. Ehrhardt,Eugene F. Brigham"
- ❖ Contabilidad Financiera IX Edición "Carl S. Warren,James M. Reeve,Philip E. Fess"
- ❖ Introducción a la Contabilidad Financiera Séptima Edición "Charles T. Horngren,Gary L. Sundem,John A. Elliott"
- ❖ <http://visitaeloro.com>
- ❖ Departamento de Dirección de Servicios Financieros e Inversiones del BCE, BVG.
- ❖ Cámara Provincial de Turismo.
- ❖ www.inec.gov.ec
- ❖ www.skyscrapercity.com
- ❖ vigoenfotos.com
- ❖ redalas.mforos.com
- ❖ www.clubrural.net
- ❖ www.club306.com.ar

ANEXO No. 1 Legislación aplicable, Reglamentos y Autorizaciones

Constitución Política del Ecuador R.O. 449 del 20 de Octubre de 2008	<p>La Constitución Política de Ecuador, dentro de su Título II – Derechos – Capítulo segundo, Sección segunda – Ambiente sano, en el Artículo 14, señala: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.</p> <p>Art. 15: El Estado promoverá en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientalmente limpias y energías no contaminantes y de bajo impacto.</p> <p>Título VII – Régimen del Buen Vivir – Capítulo segundo – Biodiversidad y Recursos Naturales, Sección primera – Naturaleza y ambiente, Art. 395: “El Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras”. “Las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas...”. “El Estado garantizará la participación activa y permanente de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades afectadas, en la planificación, ejecución y control de toda actividad que genere impactos ambientales. “La responsabilidad por daños ambientales es objetiva. Todo daño al ambiente, además de sanciones correspondientes, implicará también la obligación de restaurar integralmente los ecosistemas e indemnizar a las personas y comunidades afectadas”.</p> <p>Sección séptima – Biosfera, ecología urbana y energías alternativas – Art. 413: El Estado promoverá a eficiencia energética, el desarrollo y uso de prácticas y tecnologías ambientalmente limpias y sanas, así como de energías renovables, diversificadas, de bajo impacto y que no pongan en riesgo la soberanía alimentaria, el equilibrio ecológico de los ecosistemas, ni el derecho al agua.. Art. 414: El Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de</p>
---	---

	la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y vegetación y protegerá a la población en riesgo.
Ley de Gestión Ambiental. Ley 99-37. R. O. No. 245 del 30 de Julio de 1999.	<p>La Ley de Gestión Ambiental establece los principios y directrices de política ambiental; se determinan las obligaciones y responsabilidades de los sectores público y privado en gestión ambiental y señala los límites permisibles, controles y sanciones en esta materia.</p> <p>En el Capítulo III, de la Evaluación de Impacto Ambiental y del Control Ambiental, artículo 19 determina que “Las obras públicas o mixtas y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, serán calificados previamente a su ejecución, por los organismos descentralizados de control, conforme el Sistema Único de Manejo Ambiental, cuyo principio rector será el precautelatorio”; en el artículo 20 señala que...”para el inicio de toda actividad que suponga riesgo ambiental se deberá contar con la licencia respectiva, otorgada por el ministerio del ramo”; y, en el artículo 21, “Los Sistemas de manejo ambiental incluirán estudios de línea base; evaluación del impacto ambiental; evaluación de riesgos; planes de manejo; planes de manejo de riesgos; sistemas de monitoreo; planes de contingencias y mitigación; auditorías ambientales y planes de abandono...”.</p>
Políticas Básicas Ambientales. Decreto Ejecutivo No.1802. R.O. No. 456 del 7 de Junio de 1994.	El Decreto 1802 sobre las Políticas Básicas Ambientales del Ecuador reconoce que: el principio fundamental que debe trascender el conjunto de políticas es el compromiso de la sociedad de promover el desarrollo sustentable; el desarrollo sustentable sólo puede alcanzarse cuando sus tres elementos – lo social, lo económico y lo ambiental - son tratados armónica y equilibradamente en cada instante y para cada acción; la gestión ambiental corresponde a todos en cada instante de la vida y que nadie puede sustituir la responsabilidad de cada quien en esta gestión en su campo de actuación; y, el ambiente tiene que ver con todo y está presente en cada acción humana.
Texto Unificado de Legislación Secundaria. Registro Oficial N° 725 del 16 de diciembre de 2002 –Suplemento R.O. del 31 de marzo de 2003.	<p>Título Preliminar: De las Políticas Básicas Ambientales del Ecuador</p> <p>Política 11: Reconociendo que el ambiente y sus regulaciones jurídicas deben afrontarse de forma integral, pero que es conveniente enfatizar en la prevención y control con la finalidad de evitar la ocurrencia de daños ambientales: Sin perjuicio de afrontar los asuntos ambientales en forma integral, incluyendo sus regulaciones jurídicas, se dará especial prioridad a la prevención y control a fin de evitar daños ambientales provenientes de la</p>

	<p>degradación del ambiente y de la contaminación, poniendo atención en la obtención de permisos previos, límites de tolerancia para cada sustancia, ejercicio de la supervisión y control por parte del Estado en las actividades potencialmente degradantes y/o contaminantes. La degradación y la contaminación como ilícitos (una vez que sobrepasen los límites de tolerancia) serán merecedoras de sanciones para los infractores, a la vez que su obligación de reparación de los daños causados y de restauración del medio ambiente o recurso afectado.</p> <p>Libro VI: De la Calidad Ambiental</p> <p>Las políticas nacionales de residuos sólidos (Título II), el Comité de Coordinación y Cooperación Interinstitucional para la Gestión de Residuos (Título III), el Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación por Desechos Peligrosos (Título V), la Reforma al Régimen Nacional para la Gestión de Productos Químicos Peligrosos y, finalmente el Título VII Del Cambio Climático y de la Creación del Comité Nacional del Clima.</p> <p>El Art. 83 indica que “El regulado deberá contar con un plan de manejo ambiental aprobado por la entidad ambiental de control y realizará a sus actividades, auditorias ambientales de cumplimiento con las normativas ambientales vigentes y con su plan de manejo ambiental acorde a lo establecido en el Libro VI De la Calidad Ambiental y sus normas técnicas ambientales.”</p>
<p>Ley Orgánica del Régimen Municipal</p>	<p>Artículo 3° El Municipio constituye la unidad política primaria y autónoma dentro de la organización nacional establecida en una extensión determinada del Territorio. Tiene personalidad jurídica y su representación la ejercerán los órganos determinados en esta Ley. Su organización será de carácter democrático y tendrá por finalidad el eficaz gobierno y administración de los intereses peculiares de la entidad.</p>

ANEXO No.2 Demanda

	Población	Proporción	Número de encuestas a realizar
Guayaquil	2.157.853	90%	360
Machala	228.351	10%	40
Total	2.386.204	100%	400

MACHALA

	Encuestados	Porcentaje
SI	35	87%
NO	5	13%
TOTAL	40	100%

	Encuestados	Porcentaje
Siempre	1	5%
Algunas veces	4	18%
Pocas veces	9	41%
Rara vez	8	36%
TOTAL	22	100%

GUAYAQUIL

	Encuestados	Porcentaje
SI	256	81%
NO	59	19%
TOTAL	315	100%

	Encuestados	Porcentaje
Siempre	6	3%
Algunas veces	67	32%
Pocas veces	70	34%
Rara vez	65	31%
TOTAL	208	100%

Fuente: Elaboración propia

ANEXO No.2 Demanda

demanda anual total	198665	Personas
demanda anual esperada	9030	Personas
demanda mensual esperada	753	Personas
demanda semanal esperada	108	Personas

demanda anual total	1747861	personas
demanda anual esperada	50419	personas
demanda mensual esperada	4202	personas
demanda semanal esperada	600	personas

PROYECCION DE DEMANDA

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
DEMANDA	41615	44587	59449	61827	64300	66872	69547	72329	75222	78231

Fuente: Elaboración propia

ANEXO No.3 Ingresos

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Precio de entrada	\$ 4,00	\$ 4,00	\$ 5,00	\$ 5,15	\$ 5,30	\$ 5,46	\$ 5,63	\$ 5,80	\$ 5,97	\$ 6,15
Precio de cabañas	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,60	\$ 6,22	\$ 16,87	\$ 17,55	\$ 18,25	\$ 18,98	\$ 19,74	\$ 20,53

Número de cabañas anuales 104
 Alquiler de Restaurant 300

PROYECCION DE INGRESOS

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Entradas	\$ 166.458,07	\$178.347,93	\$297.246,55	\$318.410,50	\$341.081,33	\$365.366,32	\$391.380,40	\$419.246,69	\$449.097,05	\$481.072,76
Cabañas	\$ 1.560,00	\$ 1.560,00	\$ 1.622,40	\$ 1.687,30	\$ 1.754,79	\$ 1.824,98	\$ 1.897,98	\$ 1.973,90	\$ 2.052,85	\$ 2.134,97
Arriendo	\$ 3.600,00	\$ 3.780,00	\$ 3.969,00	\$ 4.167,45	\$ 4.375,82	\$ 4.594,61	\$ 4.824,34	\$ 5.065,56	\$ 5.318,84	\$ 5.584,78
TOTAL	\$ 171.618,07	\$183.687,93	\$302.837,95	\$324.265,25	\$347.211,94	\$371.785,91	\$398.102,72	\$426.286,15	\$456.468,74	\$488.792,51

Fuente: Elaboración propia

ANEXO No.4 Depreciaciones

DESCRIPCION	VALOR	%	Vida útil	DEPRECIACION ANUAL				
				1	2	3	4	5
Maquinarias y equipos	\$ 3.800,00	10%	10	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00
Vehiculo	\$ 25.000,00	10%	10	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Equipos de computación	\$ 1.750,00	33%	3	\$ 583,33	\$ 583,33	\$ 583,33	\$ 583,33	\$ 583,33
Muebles y enseres	\$ 3.202,00	10%	10	\$ 320,20	\$ 320,20	\$ 320,20	\$ 320,20	\$ 320,20
Edificios	\$ 90.531,50	5%	20	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58
TOTAL	\$124.283,50			\$ 8.310,11				
Depreciación inicial				0	\$ 8.310,11	\$ 16.620,22	\$ 24.930,33	\$ 33.240,43
Depreciación acumulada				\$ 8.310,11	\$ 16.620,22	\$ 24.930,33	\$ 33.240,43	\$ 41.550,54

DESCRIPCION	VALOR	%	Vida útil	DEPRECIACION ANUAL				
				6	7	8	9	10
Maquinarias y equipos	\$ 3.800,00	10%	10	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00
Vehiculo	\$ 25.000,00	10%	10	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Equipos de computación	\$ 1.750,00	33%	3	\$ 583,33	\$ 583,33	\$ 583,33	\$ 583,33	\$ 583,33
Muebles y enseres	\$ 3.202,00	10%	10	\$ 320,20	\$ 320,20	\$ 320,20	\$ 320,20	\$ 320,20
Edificios	\$ 90.531,50	5%	20	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58	\$ 4.526,58
TOTAL	\$ 124.283,50			\$ 8.310,11				
Depreciación inicial				\$ 41.550,54	\$ 49.860,65	\$ 58.170,76	\$ 66.480,87	\$ 74.790,98
Depreciación acumulada				\$ 49.860,65	\$ 58.170,76	\$ 66.480,87	\$ 74.790,98	\$ 83.101,08

Fuente: Elaboración propia

ANEXO No.5 Estado de Resultados

**Parque Forestal Eco Vista
Estado de Resultados**

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS										
Total de ingresos	\$ 171.618,07	\$ 183.687,93	\$ 302.837,95	\$ 324.265,25	\$ 347.211,94	\$ 371.785,91	\$ 398.102,72	\$ 426.286,15	\$ 456.468,74	\$ 488.792,51
COSTOS										
COSTOS OPERACIONALES	\$ 74.067,97	\$ 75.549,33	\$ 77.060,31	\$ 78.601,52	\$ 80.173,55	\$ 81.777,02	\$ 83.412,56	\$ 85.080,81	\$ 86.782,43	\$ 88.518,08
COSTOS NO OPERACIONALES	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52
COSTOS FINANCIEROS	\$ 57.455,80	\$ 54.038,99	\$ 50.212,17	\$ 45.926,13	\$ 41.125,76	\$ 35.749,34	\$ 29.727,76	\$ 22.983,58	\$ 15.430,11	\$ 6.970,22
DEPRECIACIÓN	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11
AMORTIZACIÓN INTANGIBLE	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00					
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	\$ 26.515,67	\$ 40.520,98	\$ 161.986,84	\$ 186.158,97	\$ 212.334,00	\$ 240.840,92	\$ 271.543,78	\$ 304.803,12	\$ 340.837,57	\$ 379.885,58
UTILIDAD TRABAJAD (15%)	\$ 3.977,35	\$ 6.078,15	\$ 24.298,03	\$ 27.923,85	\$ 31.850,10	\$ 36.126,14	\$ 40.731,57	\$ 45.720,47	\$ 51.125,64	\$ 56.982,84
UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACIÓN	\$ 22.538,32	\$ 34.442,83	\$ 137.688,81	\$ 158.235,13	\$ 180.483,90	\$ 204.714,78	\$ 230.812,21	\$ 259.082,65	\$ 289.711,94	\$ 322.902,75
IMPUESTOS (25%)	\$ 5.634,58	\$ 8.610,71	\$ 34.422,20	\$ 39.558,78	\$ 45.120,98	\$ 51.178,70	\$ 57.703,05	\$ 64.770,66	\$ 72.427,98	\$ 80.725,69
UTILIDAD NETA	\$ 16.903,74	\$ 25.832,12	\$ 103.266,61	\$ 118.676,35	\$ 135.362,93	\$ 153.536,09	\$ 173.109,16	\$ 194.311,99	\$ 217.283,95	\$ 242.177,06
UTILIDAD INICIAL	\$ -	\$ 16.903,74	\$ 42.735,86	\$ 146.002,47	\$ 264.678,81	\$ 400.041,74	\$ 553.577,83	\$ 726.686,99	\$ 920.998,97	\$ 1.138.282,93
UTILIDAD ACUMULADA	\$ 16.903,74	\$ 42.735,86	\$ 146.002,47	\$ 264.678,81	\$ 400.041,74	\$ 553.577,83	\$ 726.686,99	\$ 920.998,97	\$ 1.138.282,93	\$ 1.380.459,99

Fuente: Elaboración propia

ANEXO No.6 Flujo de Caja

Flujo de Caja del Inversionista

AÑO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS		\$ 171.618,07	\$ 183.687,93	\$ 302.837,95	\$ 324.265,25	\$ 347.211,94	\$ 371.785,91	\$ 398.102,72	\$ 426.286,15	\$ 456.468,74	\$ 488.792,51
COSTOS		\$ 145.102,40	\$ 143.166,95	\$ 140.851,11	\$ 138.106,27	\$ 134.877,93	\$ 130.944,99	\$ 126.558,95	\$ 121.483,03	\$ 115.631,17	\$ 108.906,93
COSTOS OPERACIONALES		\$ 74.067,97	\$ 75.549,33	\$ 77.060,31	\$ 78.601,52	\$ 80.173,55	\$ 81.777,02	\$ 83.412,56	\$ 85.080,81	\$ 86.782,43	\$ 88.518,08
COSTOS NO OPERACIONALES		\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52
COSTOS FINANCIEROS		\$ 57.455,80	\$ 54.038,99	\$ 50.212,17	\$ 45.926,13	\$ 41.125,76	\$ 35.749,34	\$ 29.727,76	\$ 22.983,58	\$ 15.430,11	\$ 6.970,22
DEPRECIACIÓN		\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11
AMORTIZACIÓN INTANGIBLE		\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00					
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		\$ 26.515,67	\$ 40.520,98	\$ 161.986,84	\$ 186.158,97	\$ 212.334,00	\$ 240.840,92	\$ 271.543,78	\$ 304.803,12	\$ 340.837,57	\$ 379.885,58
UTILIDAD TRABAJAD (15%)		\$ 3.977,35	\$ 6.078,15	\$ 24.298,03	\$ 27.923,85	\$ 31.850,10	\$ 36.126,14	\$ 40.731,57	\$ 45.720,47	\$ 51.125,64	\$ 56.982,84
UTILIDAD DESPUES PARTICIPACIÓN		\$ 22.538,32	\$ 34.442,83	\$ 137.688,81	\$ 158.235,13	\$ 180.483,90	\$ 204.714,78	\$ 230.812,21	\$ 259.082,65	\$ 289.711,94	\$ 322.902,75
IMPUESTOS (25%)		\$ 5.634,58	\$ 8.610,71	\$ 34.422,20	\$ 39.558,78	\$ 45.120,98	\$ 51.178,70	\$ 57.703,05	\$ 64.770,66	\$ 72.427,98	\$ 80.725,69
UTILIDAD NETA		\$ 16.903,74	\$ 25.832,12	\$ 103.266,61	\$ 118.676,35	\$ 135.362,93	\$ 153.536,09	\$ 173.109,16	\$ 194.311,99	\$ 217.283,95	\$ 242.177,06
DEPRECIACION		\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11
AMORTIZACIÓN INTANGIBLE		\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00					
INVERSION INICIAL	\$ 825.083,50			\$ 1.750,00			\$ 1.750,00			\$ 1.750,00	
VALOR DE SALVAMENTO											\$ 46.432,42
CAPITAL DE TRABAJO	\$ 7.703,46										
AMORTIZACION		\$ 28.473,40	\$ 31.890,21	\$ 35.717,03	\$ 40.003,08	\$ 44.803,45	\$ 50.179,86	\$ 56.201,45	\$ 62.945,62	\$ 70.499,09	\$ 78.958,98
PRESTAMO	\$ 499.672,18										
RECUPERACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO											\$ 7.703,46
FLUJO DE CAJA	\$ -333.114,79	\$ -3.099,56	\$ 2.412,02	\$ 74.269,68	\$ 87.143,37	\$ 99.029,59	\$ 109.916,33	\$ 125.217,82	\$ 139.676,48	\$ 153.344,97	\$ 225.664,06
VAN	\$ 11.732,67										
TIR	17,68%										

Fuente: Elaboración propia

Flujo de Caja del negocio puesto en marcha

AÑO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS		\$ 171.618,07	\$ 183.687,93	\$ 302.837,95	\$ 324.265,25	\$ 347.211,94	\$ 371.785,91	\$ 398.102,72	\$ 426.286,15	\$ 456.468,74	\$ 488.792,51
COSTOS		\$ 87.646,60	\$ 89.127,96	\$ 90.638,94	\$ 92.180,15	\$ 93.752,18	\$ 95.195,65	\$ 96.831,19	\$ 98.499,44	\$ 100.201,06	\$ 101.936,71
COSTOS OPERACIONALES		\$ 74.067,97	\$ 75.549,33	\$ 77.060,31	\$ 78.601,52	\$ 80.173,55	\$ 81.777,02	\$ 83.412,56	\$ 85.080,81	\$ 86.782,43	\$ 88.518,08
COSTOS NO OPERACIONALES		\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52	\$ 5.108,52
DEPRECIACIÓN		\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11
AMORTIZACIÓN INTANGIBLE		\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00					
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		\$ 83.971,47	\$ 94.559,97	\$ 212.199,00	\$ 232.085,10	\$ 253.459,76	\$ 276.590,26	\$ 301.271,53	\$ 327.786,70	\$ 356.267,69	\$ 386.855,80
UTILIDAD TRABAJAD (15%)		\$ 12.595,72	\$ 14.184,00	\$ 31.829,85	\$ 34.812,76	\$ 38.018,96	\$ 41.488,54	\$ 45.190,73	\$ 49.168,01	\$ 53.440,15	\$ 58.028,37
UTILIDAD DESPUES PARTICIPACIÓN		\$ 71.375,75	\$ 80.375,98	\$ 180.369,15	\$ 197.272,33	\$ 215.440,80	\$ 235.101,72	\$ 256.080,80	\$ 278.618,70	\$ 302.827,53	\$ 328.827,43
IMPUESTOS (25%)		\$ 17.843,94	\$ 20.093,99	\$ 45.092,29	\$ 49.318,08	\$ 53.860,20	\$ 58.775,43	\$ 64.020,20	\$ 69.654,67	\$ 75.706,88	\$ 82.206,86
UTILIDAD NETA		\$ 53.531,81	\$ 60.281,98	\$ 135.276,87	\$ 147.954,25	\$ 161.580,60	\$ 176.326,29	\$ 192.060,60	\$ 208.964,02	\$ 227.120,65	\$ 246.620,57
DEPRECIACION		\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11	\$ 8.310,11
AMORTIZACIÓN INTANGIBLE		\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00					
INVERSION INICIAL	\$ 825.083,50			\$ 1.750,00			\$ 1.750,00			\$ 1.750,00	
VALOR DE SALVAMENTO											\$ 46.432,42
CAPITAL DE TRABAJO	\$ 7.703,46										
RECUPERACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO											\$ 7.703,46
FLUJO DE CAJA	\$ -832.786,96	\$ 62.001,92	\$ 68.752,09	\$ 141.996,97	\$ 156.424,36	\$ 170.050,71	\$ 182.886,40	\$ 200.370,71	\$ 217.274,13	\$ 233.680,76	\$ 309.066,56
VAN	-160303,37										
TIR	12,67%										

Fuente: Elaboración propia