



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE LITORAL
FACULTAD DE INGENIERIA MARITIMA Y CIENCIAS DEL MAR
LICENCIATURA EN TURISMO

“DESARROLLO DE LA PROPUESTA PARA LA DIFUSION TURÍSTICA DE LA
CASONA UNIVERSITARIA DE GUAYAQUIL A TRAVÉS DE LAS ARTES Y LA
CULTURA”

TESIS DE GRADO

Previa a la obtención del título de:

LICENCIADO EN TURISMO

Presentada por

Gabriel Andrés Castro Mejía
Francisco Orión Flores Tagle

GUAYAQUIL – ECUADOR

2006

AGRADECIMIENTO

Expresamos nuestro mas sincero agradecimiento al Master Jerry Landivar, Sub- decano de la Facultad; Lic. Leticia Vera, Parsival Castro Pita, Director de la Tesis; Master Carla Ricauter, particularmente a nuestros padres por confiar en nosotros y a la Santa Virgencita de Monserrate, Patrona del politécnico en angustia.

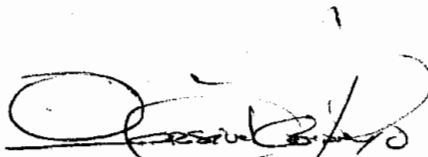
DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo a estudiantes que buscan nuevos espacios y alternativas para Desarrollar actividades relacionadas al turismo.

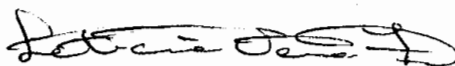
TRIBUNAL DE GRADO



Jerry Landívar Zambrano M.sc.
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL



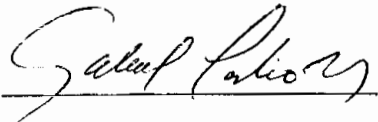
Arq. Parsival Castro Pita
DIRECTOR DE TESIS



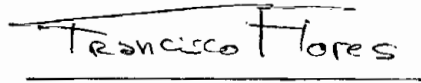
Lcda. Leticia Vera
MIEMBRO PRINCIPAL

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad por los hechos, ideas y doctrinas expuestas en esta tesis corresponden exclusivamente a los autores y el patrimonio intelectual de la Tesis de grado corresponde a la ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL”



Gabriel Andrés Castro Mejía



Francisco Orión Flores Tagle

RESUMEN

La Casona Universitaria es uno de los edificios de mayor trayectoria histórica en el ámbito de lo académico y cultural de nuestra ciudad y de nuestro País. Desde la tecnología utilizada en la construcción con sus pilares de madera, pasando por sus paredes de caña revestidas por cemento, hasta culminar con los detalles de sus amplias galerías en la cual se expresan ricas molduras y tallados de gran valor.

En base a los antecedentes arriba expuesto se desarrolla una propuesta que contempla recorridos guiados por los atractivos históricos de la Casona Universitaria y su entorno, así como la utilización de su espacios para la realización de eventos y la creación de programas culturales.

El análisis de la demanda se realiza con los resultados obtenidos de una muestra 300 personas que asistieron a distintos eventos culturales y de información proporciona de organizaciones como IPSA GROUP LATIN AMERICAN.

El análisis de la oferta se realiza a partir de información obtenida de las instituciones que realizan eventos similares a los de la propuesta.

La evaluación financiera de la propuesta establece que el VAN (Valor Actual Neto), descontado a una tasa del 15%, resultó ser de \$16.541 y por ser mayor a cero, se acepta como rentable la propuesta ($VAN > 0$).

La tasa interna de retorno (TIR), fue de 112%, valor muy superior a la tasa de descuento propuesta del 15%; con este valor, se confirma la factibilidad de ejecutar el proyecto.

La inversión se recupera en menos de dos años, y el Índice de Rentabilidad (Relación Costo/Beneficio) es superior a 1.

INDICE GENERAL

	Página
Resumen.....	VI
Indice General.....	VIII
Indice de Tablas.....	XIV
Indice de Fotos.....	XV
Introducción.....	XVI
CAPITULO 1. Generalidades.....	1
1.1 Marco conceptual de la investigación.....	1
1.1.1 Concepto de Casona Universitaria.....	1
1.1.2 Concepto de patrimonio turístico y Recursos Turísticos.....	1
1.1.3 Concepto de Turismo cultural.....	2
1.1.4 Concepto de Turismo Estudiantil.....	3
1.1.5 Concepto de Bien Turístico.....	3
1.2 Antecedentes.....	3
1.3 Justificación.....	4
1.4 Hipótesis General.....	5
1.5 Objetivo General.....	5

	Página
1.6	Objetivo específico..... 6
1.7	Reconocimiento de las Variables..... 6
CAPITULO 2. Valoración histórica y arquitectónica de la	
edificación como atractivo cultural..... 7	
2.1	Diversos locales de funcionamiento de la
	Universidad..... 7
2.2	El primer intento de creación..... 9
2.3	La primera clausura..... 10
2.4	Los nuevos intentos de creación..... 11
2.5	La creación definitiva y el primer local..... 12
2.6	Historia de la edificación actual..... 13
2.7	El diseño y la estilística arquitectónica..... 15
2.8	La estilística de la fachada..... 16
2.9	Características constructivas..... 17
2.9.1	Características estructurales de interés..... 17
2.10	Características de los materiales..... 19
2.11	Las acciones restauradoras..... 20
CAPITULO 3. Valoración o diagnóstico de la Casona	
Universitaria como patrimonio cultural..... 22	

3.1	Valoración arquitectónica de sus elementos desde el punto de vista turístico: verjas del cerramiento, escalera, paraninfo universitario, detalles y otros.....	22
3.2	Atractivos culturales, históricos y arquitectónicos en función turística.....	35
3.3	Reliquias y obras de arte que posee la edificación.....	38
3.4	Usos y funciones actuales de la edificación.	39
	CAPITULO 4. Propuesta para el uso turístico de la Casona.....	40
4.1	Objetivo del capítulo.....	40
4.2	Grupo Objetivo.....	40
4.3	Propuesta Turística en virtud de los atractivos históricos y culturales ya existentes.....	41
4.4	Propuesta Turística para revitalizar el ambiente cultural de la Casona Universitaria.....	44
4.5	Producto.....	44
4.6.	Precio.....	46
4.7.	Plaza.....	47

	Página
4.8. Implementación de acciones para la difusión de la Casona Universitaria como atractivo turístico y cultural.....	47
4.9 Análisis Foda.....	48
4.10 Alianzas estratégicas.....	50
4.10.1 Convenio con la Alianza Francesa.....	50
4.10.2 Convenio con el Museo Municipal de Guayaquil.....	50
4.10.3 Convenio con los consulados, embajadas y colonias extranjeras del país interesadas en realizar exposiciones turísticas y culturales.....	51
4.10.4 Auspicios de la empresa privada y convenio con otras instituciones.....	51
CAPITULO 5. Estudio de mercado.....	52
5.1 Análisis de la oferta.....	52
5.2 Análisis de la demanda.....	55
5.2.1 Objetivos de la investigación.....	55
5.2.2 Metodología.....	56

	Página
CAPITULO 6. Financiamiento.....	72
6.1 Plan de Negocios e inversión.....	72
6.1.1 Determinación de la demanda potencial.....	72
6.1.2 Estimación de la demanda potencial.....	76
6.1.3 Cálculo de la demanda real esperada.....	79
6.1.4 Inversión.....	83
6.2 Desarrollo y puesta en marcha.....	87
6.2.1 Políticas de financiamiento.....	87
6.2.2 Justificación de ingresos y egresos.....	88
6.2.2.1 Ingresos.....	88
6.2.2.2 Egresos.....	91
6.3 Flujo de Caja.....	93
6.3.1 Herramientas del análisis financiero.....	93
6.3.2 Estados de resultados.....	95
6.3.3 Estado de flujos de efectivo proyectado.....	97
6.4 Resultados Proyectados.....	98
6.4.1 Valor Actual Neto (VAN).....	98
6.4.2 Tasa Interna de Retorno (TIR).....	99
6.4.3 Índice de rentabilidad (IR).....	100
6.4.4 Análisis de la rentabilidad.....	101
6.5 Análisis del punto de equilibrio.....	102

	Página
CONCLUSIONES.....	108
RECOMENDACIONES.....	110
BIBLIOGRAFIA.....	111

INDICE DE CUADROS

	Página
1. Estimación de la Demanda Potencial.....	76
2. Estimación de la Demanda por día y por evento.....	83
3. Inversión Fija.....	84
4. Activo Diferido.....	85
5. Gastos Administrativos.....	86
6. Inversión Inicial Total.....	87
7. Flujo de Fondos.....	96
8. Punto de Equilibrio.....	103
9. Costos.....	103
10. Estado de resultados.....	104
11. Flujo de Caja.....	105
12. Sensibilidad Pesimista.....	106
13. Tabla de Costos e Ingresos Proyectados.....	107

INDICE DE FOTOS

	Página
1. Fachada de la Casona Universitaria.....	16
2. Maqueta de la Casona Universitaria (planta baja).....	22
3. Jardines Exteriores de la Casona Universitaria.....	23
4. Sala de Exposiciones y Museo “Francisco Huerta Rendón”.....	25
5. Sala del instituto de música de la universidad de Guayaquil.....	26
6. Biblioteca “Antonio Parra Velasco”.....	27
7. Patio interno norte de la Casona Universitaria.....	28
8. Patio interno sur de la Casona Universitaria.....	28
9. Corredor Principal de la Planta Alta.....	30
10. Paraninfo Universitario (Estrado).....	30
11. Sala de Conferencia 1.....	32
12. Salón Azul.....	32
13. Paraninfo Universitario (Butacas).....	35
14. Mural en el tumbado del Paraninfo Universitario, autoría de Iván Paredes y Teo Constante.....	35
15. Mural en el estrado del Paraninfo Universitario, autoría de Oswaldo Guayasamín.....	36
16. Escalones y Pasamanos.....	37

INTRODUCCIÓN

Tomando en cuenta la historia y diseño arquitectónico de la Casona Universitaria se puede medir su alto potencial turístico por el interés que puede generar en mercados relacionados con la educación, la arquitectura, el arte, la ciencia, la arqueología, la Historia y la cultura.

La propuesta para la difusión turística de la Casona Universitaria como atractivo cultural y arquitectónico de nuestra ciudad a través de las artes y la cultura, busca la valoración histórica y arquitectónica de la edificación como atractivo cultural, la promoción de expresiones del arte, tales como: Mesas redondas sobre arqueología Nacional, debate de temas históricos de la ciudad y el mundo, conciertos de diversos géneros musicales, encuentros literarios, encuentros académicos y el rescate de la Casona Universitaria como punto de encuentro.

La propuesta demuestra su factibilidad a través de un análisis de la oferta, de la demanda y del desarrollo de una propuesta para el manejo financiero del proyecto.

CAPITULO 1:

GENERALIDADES

1.1 Marco conceptual de la investigación.

1.1.1 Concepto de Casona: Casa Señorial Antigua

1.1.2 Concepto de patrimonio turístico y Recursos Turísticos

La Organización Mundial del Turismo (O.M.T.), distingue dos conceptos claramente diferenciados entre sí:

Patrimonio turístico:

(de un país, región o zona) “el conjunto potencial (conocido o desconocido) de los bienes materiales o inmateriales a disposición del hombre y que pueden utilizarse, mediante un proceso de transformación, para satisfacer sus necesidades turísticas”.

El patrimonio turístico constituye el elemento fundamental, que el hombre podrá transformar en recursos turísticos utilizando los medios técnicos, económicos y financieros propios a su entorno cultural, político y social.

De acuerdo al esquema propuesto por la O.M.T., en principio, un patrimonio sólo puede ser considerado turístico cuando los visitantes nacionales e

internacionales muestran su interés en él. Este patrimonio se convierte en recurso turístico, mediante una intervención humana, que se hace desde el punto de vista turístico.

Recursos turísticos:

Se consideran recursos turísticos “todos los bienes y servicios que, por intermedio de la actividad del hombre y de los medios con que cuenta, hacen posible la actividad turística y satisfacen las necesidades de la demanda”. Por tanto, un elemento sólo puede ser calificado como recurso, en cuanto contribuye a satisfacer una necesidad humana. En el caso del turismo, estas necesidades se corresponden con las motivaciones, preferencias, modas o tendencias del mercado, que incitan al hombre a experimentar nuevas situaciones o actividades fuera de su hábitat normal.

1.1.3 Concepto de Turismo cultural:

Se ha definido el turismo cultural como la actividad turística que consiste en realizar viajes, visitas y estancias a lugares geográficos para conocer los hechos históricos, artísticos, culturales y antropológicos que forman parte del patrimonio cultural de la humanidad, a través de los monumentos históricos- artísticos, museos, manifestaciones culturales y de espectáculos, rutas e itinerarios histórico- monumentales, asistencia a seminarios, simposios culturales, cursos de idiomas en el extranjero, manifestaciones

folklóricas y antropológicas (artesanía, festivales de música Fol., jornadas astronómicas, danzas típicas, etc.). **(Ver en bibliografía fuente número 1).**

1.1.4 Concepto de Turismo estudiantil:

Actividad turística que realiza el segmento de la población en edad estudiantil con viajes, estancias y visitas vinculados a la cultura, deporte, recreo o diversión, y que suele estar relacionada con las actividades escolares y académicas.

(Ver en bibliografía fuente número 1).

1.1.5 Concepto de Bien Turístico:

Conjunto de recursos, infraestructuras y servicios turísticos que se ofertan en el mercado conforme a la demanda generada y que originan como consecuencia unas relaciones económicas y comerciales.

(Ver en bibliografía fuente número 1).

1.2 Antecedentes

La Casona Universitaria es uno de los edificios de mayor trayectoria histórica en el ámbito de lo académico y cultural de nuestra ciudad y nuestro país. Las características más destacadas de esta edificación van desde la

tecnología utilizada en la construcción de sus pilares de madera, ensamblados a la antigua manera de la tradición marinera; pasando por sus paredes de caña revestidas por cemento - lo cual fue una larga práctica en la construcción en Guayaquil- hasta culminar con los detalles de sus amplias galerías, herencia de la arquitectura colonial, en la cual se expresan ricas molduras y tallados de gran valor.

La edificación constituye uno de los últimos ejemplos en pie del patrimonio arquitectónico maderero de nuestra ciudad.

1.3 Justificación

Por los antecedentes arriba indicados, junto al creciente interés que despierta en el sector turístico los atractivos culturales de una ciudad, la propuesta para el desarrollo turístico de la Casona Universitaria se justifica, tanto por su valor arquitectónico, como por ser poseedora de bienes culturales de enorme valor, tales como el mural “A la gloria de Bolívar”, cuya autoría pertenece al artista Oswaldo Guayasamín.

Junto a estos valores intrínsecos, la Casona Universitaria ha sido escenario de las grandes transformaciones para el desarrollo de la educación superior, así como de gestas que han incidido en la vida política nacional.

Uno de los mayores atractivos que presenta la edificación es el Paraninfo Universitario que ha merecido comentarios favorables por la crítica especializada de América y Europa.

1.4. Hipótesis General

La Casona Universitaria puede convertirse en un producto turístico de gran alcance cultural, integrando instituciones culturales, operadoras turísticas, sectores estudiantiles y ciudadanía en general.

La Casona Universitaria como bien Patrimonial, posee un potencial turístico de gran alcance, de interés para mercados relacionados con la educación, la arquitectura, el arte, la ciencia, la arqueología, la Historia y la cultura en general.

1.5 Objetivo General

Desarrollar una propuesta de planificación para la difusión turística de la Casona Universitaria como atractivo cultural y arquitectónico de nuestra ciudad, con la implementación de actividades de arte y cultura.

1.6 Objetivos Específicos

- Valoración histórica y arquitectónica de la edificación como atractivo cultural.
- Propuesta para la promoción de expresiones del arte, tales como: Mesas redondas sobre arqueología Nacional, debate de temas históricos de la ciudad y el mundo, conciertos de diversos géneros musicales, encuentros literarios, encuentros académicos.
- Propuesta para el rescate de la Casona Universitaria como punto de encuentro para la recopilación de la memoria colectiva.

1.7 Reconocimiento de las Variables

Para el cumplimiento de los objetivos generales y el desarrollo de la hipótesis se reconocen como variables independientes, las instituciones culturales y las operadoras turísticas; y como variables dependientes, la ciudadanía, el sector estudiantil y el sector turístico.

CAPITULO 2

VALORACIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA DE LA EDIFICACIÓN COMO ATRACTIVO CULTURAL

2.1 Diversos locales de funcionamiento de la Universidad.

Hasta comienzos del siglo XIX Guayaquil no contaba aún con instituciones de educación secundaria, por lo que, aquellas personas que deseaban adquirirla, debían trasladarse a Quito, Lima o Europa.

Al respecto, Rocafuerte desarrolló activas gestiones, y el 26 de diciembre de 1841, mediante decreto expedido por Juan José Flores, se autorizó al Gobernador (Don Vicente Rocafuerte), la fundación de un colegio.

Así nació, en 1842, el “Colegio del Guayas”, el mismo que cambia de nombre en 1847, al de “San Vicente del Guayas” y, finalmente, el 10 de septiembre de 1900, adopta, definitivamente, el nombre de “Vicente Rocafuerte”. En este local funcionará por primera vez la Junta Universitaria del Guayas, que más tarde se transformará en la Universidad Estatal de Guayaquil.

En su brillante y centenaria historia, el Colegio Vicente Rocafuerte ostenta el honor de haber sido cuna de la Universidad de Guayaquil.

En 1843, la Tercera Asamblea Constituyente reunida en Quito (de abril a junio) expidió un memorable decreto en el que indicaba que, entre las enseñanzas que serían impartidas a los estudiantes, se debía incluir Medicina y Jurisprudencia.

De esta manera, Guayaquil tuvo por primera vez estudios de carácter superior como los de Medicina y Jurisprudencia, aunque introducidos en la enseñanza secundaria y para obtener los títulos doctorales correspondientes, los estudiantes debían rendir los exámenes en la Universidad Central de Quito.

Ante las dificultades de tener que viajar a Quito, Lima o Europa para estudiar, se vio la necesidad de establecer una Universidad en la ciudad.

La Asamblea Constituyente reunida de diciembre de 1850 a junio de 1851 decreta la creación de la Universidad de Guayaquil y el ejecútese lo puso el Presidente de la República, Don Diego Noboa. Lastimosamente la Convención Nacional de 1852 decide aplazar la fundación de la Universidad.

En 1853, estaba ejerciendo la presidencia el Gral. José María Urbina quien, considerando de “fines utilitarios” la educación universitaria, preconizó que debía ser pagada por los interesados”.

La desorganización aumentó con la ley de “Libertad de Estudios”, del 28 de octubre de 1853, mediante el cual “dióseles a los jóvenes anchura para no concurrir a las aulas, ni necesitasen certificados de matrículas”... “...Para que presentasen los exámenes cuando quisieran y para que optasen los grados universitarios con la misma voluntad” **(Pedro F Cevallos: “Resumen de la Historia del Ecuador”.-Tomo VI.-pag42) .**

El 26 de septiembre de 1862, durante el gobierno de Gabriel García Moreno se firma un Concordato con el Papa Pío IX, el cual estipulaba en el Art. 3: “La instrucción de la juventud en las Universidades, Colegios, Facultades, escuelas públicas y privadas será en todo conforme a la doctrina de la Religión Católica.....”. “....Además, los Obispos y los Prelados ordinarios ejercerán con toda libertad el derecho que les compete de prohibir los libros contrarios a la Religión y a las buenas costumbres.....”

2.2 El primer intento de creación

En 1865, Pedro Carbo acude al Congreso como Senador. Es elegido Presidente de la Cámara, en 1867, logrando aprobar el Decreto de **“La Junta Universitaria del Guayas, creada por la ley (sic) del 18 de octubre de 1867”** y de esta manera, la Universidad de Guayaquil inicia sus actividades el primero de diciembre de 1867, nombrando como Rector al Obispo Don Luis de Tola. Corresponde el decreto a Don Pedro Carbo Noboa, presidente del Senado y Antonio Flores, Vicepresidente de la cámara de Diputados. La preside el obispo Luis de Tola y es su primer

Secretario, José María Noboa (Ver revista No 7 de la Estatuaria de Guayaquil, del Arq. Parsival Castro Pita).

La primera Facultad creada es la de Jurisprudencia, el dieciséis de septiembre de 1869 y en 1877 la Facultad de Medicina (**ver** “La Casona Universitaria”, 1989, Alba Chávez).

2.3 La primera clausura

En 1867 el Presidente de la República era el Dr. Javier Espinosa, derrocado el 17 de enero de 1869 por García Moreno quien, en calidad de dictador, intervino, inmediatamente, en los asuntos educativos; y, el 13 de febrero, expide un decreto en el que disuelve la Universidad de Quito bajo el pretexto de considerarla “un foco de perversión de las más sanas doctrinas”.García Moreno suprime, también, el Concejo General de Instrucción Pública, los concejos académicos y comisiones de provincias.

El decreto dictatorial en los artículos 3 y 4 disponía la facultad de los colegios de la República de conferir grados académicos gratuitamente. Si bien esta ley no hacía referencia a las juntas universitarias, evidentemente las afectaba y prácticamente las disolvía al colocar nuevamente a la educación superior bajo la tutela de los colegios secundarios.

En estos mismos años y en medio de un ambiente de persecuciones, Pedro Carbo, al igual que Montalvo y Alfaro y lo más valioso de la intelectualidad ecuatoriana, serán proscritos y expatriados.

Sin embargo, desde el exilio, el pensamiento liberal de América, iluminado por los escritos y el ejemplo póstumo de Rocafuerte, era como un faro de luz en la búsqueda del desarrollo. Luego de la muerte de García Moreno y en medio de las turbulencias políticas del país, con dos Gobiernos disputándose el mando, Pedro Carbo es nombrado Jefe Supremo del Guayas.

2.4. Los nuevos intentos de creación

Fue así como, el 15 de septiembre de 1883, se crea un decreto en el que participa como Secretario General (sic), Don Francisco de P. Icaza, en el que expresa en el artículo 30 lo siguiente: "... considerando que una ciudad de la importancia de Guayaquil, no puede carecer por más tiempo de una Universidad, tan necesaria para el estudio de las ciencias, dispone, que "... La Universidad de Guayaquil se instalará el 8 de Octubre de este año, víspera del aniversario de esta provincia".

La Revolución liberal estaba a las puertas. Las montoneras alfaristas recorrían el agro ecuatoriano proponiendo un orden más justo y nuevas libertades. Los escritos de Montalvo se editaban en medio de grandes dificultades. La mujer ecuatoriana, una vez más, participaba en la larga

búsqueda de una igualdad de derechos ciudadanos. “No habiendo razón alguna para negar a las mujeres el derecho a aspirar a las carreras científicas, - expresó el decreto que firmara Pedro Carbo -, se les admitirá en la Universidad de Guayaquil, para seguir los cursos que en ella se dicten, i para obtener los grados i diplomas correspondientes”.

El primer estatuto universitario decía “que la enseñanza se compondrá de las Facultades siguientes: De Filosofía i Literatura; de Ciencias; de Jurisprudencia; de Medicina y Farmacia, de Ciencias Políticas y Administrativas”. En esta última, cuyo pensum “se compondrá de cuatro secciones” que correspondían a “la Ciencia Constitucional y Ciencia Administrativa; Derecho Internacional y Marítimo, Economía Política; Hacienda Pública i Estadística”, él esperaba que se formaran los futuros gobernantes en política y administración.

2.5 La creación definitiva y el primer local

El veintinueve de mayo de 1897, la Asamblea Constituyente, con Eloy Alfaro, estableció la Universidad de Guayaquil. Su primer rector fue el Dr. Alejo Lascano (“La Casona Universitaria” 1989).

Hasta 1898, la Universidad funcionó, en calidad de huésped, en las instalaciones del colegio San Vicente de Guayas, en la calle de “La Caridad” (actual Chile) y calle “del Colegio” (actual Clemente Ballén).

El local propio data de 1898 y dura hasta 1902. La construcción se realiza en el periodo del rectorado del Dr. Alejo Lascano, quien fue uno de sus más entusiastas iniciadores, decidido y generoso contribuyente. Esta construcción le costó al Estado 16.000 sucres.

La primera edificación fue inaugurada el treinta y uno de diciembre de 1898 y fue destruida por el incendio de 1902. Esta construcción es descrita por la Arq. Alba Chávez (“La Casona Universitaria” 1989). Como “.....Un planteamiento renacentista: horizontal, regido por impostas, modulaciones geométricas y articulada por frontones triangulares y segmentados. Y respondiendo al ideal clásico: Inteligencia, idealización, universalidad, laicismo”.

La superioridad de la Universidad de Guayaquil resolvió arrendar una casa particular para continuar las actividades docentes y administrativas. En efecto, se contrató la casa del Sr. Lucas Tramontana, situada en la calle Sucre. Aquí funcionó la Universidad desde marzo de 1903, hasta agosto de 1904.

2.6 Historia de la edificación actual.

En agosto de 1902, el Consejo Universitario, en consideración de la falta de un espacio físico propio que cumpla con las nuevas y crecientes necesidades, solicitó el apoyo del Ministerio de Instrucción Pública y

colaboración de la Municipalidad en cuanto a la expropiación de terrenos complementarios.

La contestación del Ministerio fue que consideraba pertinente usar unos terrenos en los que la Municipalidad pensaba colocar una Plaza, unido a varios solares que podrían expropiarse. Manifestaba que, dado que la extensión de este terreno era más o menos 4.000 metros, podrían expropiarse 900 a 1000 metros, valuados a 10 sucres el metro cuadrado

En vista de la disposición ministerial, el Consejo Universitario en sesión del 31 de diciembre de 1902, ordenó la elaboración del plano, siendo rector el Dr. Julián Coronel. La elaboración de los planos fue encargada al Arq. Rocco Quierolo ,dándose paso así, al concepto neoclásico universitario.

Respecto a la financiación de la obra, el Dr. Julián Coronel, al finalizar la construcción del edificio informó que se habían dispuesto 11.000 sucres para las expropiaciones y 30.000 para las edificaciones.

De junio a julio de 1904, ya se habían gastado 36.909,67 sucres y el edificio todavía no estaba concluido; de manera que, hubo necesidad de solicitar al Consejo General de Instrucción Pública, la autorización para invertir en la construcción, los dineros que sobraren del presupuesto de la Universidad.

La edificación inicial presentaba el patio interior característico de la arquitectura de la época, más, como el edificio no prestaba la amplitud

requerida, desde meses anteriores se había iniciado la construcción de un nuevo cuerpo en medio del patio para que lo dividiera en dos, formando cuatro salas, dos en los altos y dos en los bajos.

Durante 1905 y 1906, se continuó con el acabado exterior (enyesada y pintada de la fachada, construcción de la vereda y muro de la defensa en torno al edificio) y con el acondicionamiento interior (instalación de alumbrado eléctrico, colocación de un teléfono, adquisición de mobiliario, adecuación de gabinetes, etc.)

Este edificio, al que las generaciones posteriores bautizaron cariñosamente como la “Vieja Casona”, según Acuerdo Ministerial No. 1941, del 26 de febrero de 1988, fue declarado Patrimonio Cultural de la Nación; ratificado el 7 de junio de 1990, mediante Acuerdo Ministerial No. 2.757, siendo Ministro de Educación, el Arq. Alfredo Vera Arrata.

2.7 El diseño y la estilística arquitectónica

El movimiento neoclásico fue el lenguaje arquitectónico del siglo XIX en Europa y América, porque representaba los ideales de la democracia griega, recogidos en gran parte por la Revolución Francesa y los arquetipos del enciclopedismo.

Este proyecto, nacido a la luz de la revolución liberal liderada por Alfaro, tomó los signos helénicos; pero rejuvenecidos encumbrados, con búsqueda

de luz y espacio, con amplitud elegante y airosa para la época. Los ventanales se abrieron de par en par en medio de balcones, que se convirtieron en tribunas de juristas, revolucionarios y hombres de doctrina.

El arco dio paso al dintel rectangular rematado por un triángulo, y la forma da paso a la función; por eso el edificio universitario se convirtió en sinónimo de libertad, laicismo y acción.

2.8 La estilística de la fachada



La fachada de hoy representa cuatro columnas clásicas, de las cuales dos sostienen el frontón triangular. A cada lado de estas columnas se aprecian otras dos rematadas

con elegantes capiteles corintios, de claras reminiscencias helénicas, para evocar la democracia griega.

El sello de la Universidad está colocado en la parte superior del arco de medio punto, simbolizado por un óvalo en cuyo interior se encuentra un libro (símbolo del saber transmitido), sobre el que descansa una pluma (símbolo del saber elaborado en el interior del hombre); en su parte superior se encuentra el birrete de graduación (síntesis de los dos saberes), coronado

por un ovalo de estrellas (símbolo de la luz del conocimiento) cuyo número corresponde a las Facultades de la Universidad.

El diseño de la fachada recoge las enseñanzas clásicas del diseño enseñadas por Vitruvio.

2.9 Características constructivas.

2.9.1 Características estructurales de Interés

Tomando en cuenta el suelo de alto nivel de humedad que existía en la zona, es interesante conocer que los métodos de compactación se los hacía con un grueso tronco al que se le clavaba dos tiras de madera, este instrumento era conocido con el nombre de “mono” . El obrero lo dejaba caer varias veces hasta compactar el suelo, al que se le había echado previamente piedra.

Los Cimientos

Como cimiento se colocaba un tronco de madera incorruptible (Morán, Mangle, Guayacán, Chanúl, entre otros). El mismo recibía el nombre de cabezal y sobre él se asentaba, en forma vertical, la parte inferior del futuro pilar, así mismo de madera incorruptible. Este primer tramo era ensamblado con una tecnología obtenida de los antiguos carpinteros de rivera que

fabricaron navíos que hicieron célebre a Guayaquil por sus astilleros, durante la colonia.

Los Pilares

Este primer tramo iba ensamblado con un segundo tramo a través del método de la “llave”, consistente en un corte conocido con el nombre de “Rayo de Júpiter”, al que, para darle mayor fijeza, se lo atravesaba por una cuña. Para mayor seguridad el conjunto era sujetado por dos pernos pasantes colocados en sentido inverso, con anillos de presión y tuercas.

Ensamblajes verticales y horizontales

Para unir vigas y pilares se usaba el tipo de llaves llamadas “machimbradas” (macho y hembras) que consistían en cortes efectuados con asuelas en forma de cuñas que aseguraban la estabilidad del pilar y la viga. El pilar vertical está sujetado en la Casona por unos maderos inclinados llamados “vientos”.

Los dinteles de la puerta

La arquitectura maderera tradicional colocaba sobre las puertas un dintel a manera de vigas, sobre el cual continuaba la pared. Este dintel estaba unido por pilaretes de madera a través de las “llaves”.

Los tumbados

Originalmente sus molduras fueron hechas en lata repujada, que luego fue reemplazada por planchas de yeso.

Intereses Turísticos que origina su tecnología constructiva

Entre los mercados turísticos interesados en conocer las antiguas tecnologías de construcción en madera y paredes de Bareque figuran los estudiantes de: Arquitectura, Ingeniería Civil, Arqueología, Historia y Ciencias Sociales.

2.10 Características de los materiales.

La edificación fue realizada combinando la tradición maderera, con hormigón y bareque.

Los pisos fueron realizados con una capa de hormigón simple y recubiertos por una capa de baldosas decoradas que se utilizaron en Guayaquil en la época del 30 al 40. Actualmente estas baldosas solo se encuentran en la nave central del hall de entrada.

Las Paredes

Inicialmente fueron construidas con tabiques de caña picada a los cuales se les amarraba alambres de púa para revestirlos de enlucido, usando la antigua técnica del bahareque. Estas paredes originales todavía se conservan en la fachada del paraninfo universitario.

Esta técnica aliviaba el peso y hacía más fresco el ambiente, en una época en la que los ventiladores no contaban con una tecnología como la actual.

El piso de la planta alta descansa sobre una estructura de gruesas vigas de madera incorruptible que presentan calados cada 40 cm., sobre los cuales se colocaban cuartones llamadas “cuerdas” y que recibían transversalmente a las tablas “machimbradas”.

2.11 Las acciones restauradoras

En 1994, asume el rectorado de la Universidad Estatal de Guayaquil, el Ab. León Roldós Aguilera, quien se preocupa por la restauración de este viejo edificio e inicia las gestiones pertinentes.

El 6 de marzo de 1995, se firma el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y la Universidad de Guayaquil para la realización de los estudios de restauración del inmueble, los mismos que fueron presentados al B.E.D.E.

(Hoy Banco del Estado) para el financiamiento, en base a un ofrecimiento oficial.

La obra duró 5 años. La Dirección de la Unidad de Restauración estuvo y continúa a cargo del Arq. Rafael Arízaga Guerrero.

El 6 de octubre de 1999 se entregó el edificio totalmente recuperado y con un costo de, aproximadamente, 8.000 millones de sucres.

CAPITULO 3

VALORACIÓN O DIAGNÓSTICO DE LA CASONA UNIVERSITARIA COMO PATRIMONIO CULTURAL.

3.1 Valoración arquitectónica de sus elementos, desde el punto de vista turístico: verja de cerramientos, escalera, paraninfo universitario, detalles y otros.

Para hacer una valoración arquitectónica de la Casona Universitaria debemos primeramente inventariar a detalle sus instalaciones.

Está conformada por dos plantas; la planta baja y un primer piso alto.



Maqueta de la Casona Universitaria (Planta)

Planta Baja.-

Verja de Cerramiento: Elaborada en hierro forjado tiene una extensión de 4045.65 mts² y rodea toda la Casona Universitaria convirtiéndose en su perímetro.



Jardines Exteriores, Entrada Principal y Entrada Posterior:

Los jardines se encuentran distribuidos alrededor del edificio y están conformados por 13 jardineras, ocupando un área total de 2066.60 mts².

Su entrada principal está ubicada hacia la calle Chile, y la posterior da hacia la calle Chimborazo; mientras que la lateral norte da hacia la calle Chiriboga y la lateral sur hacia Luzurraga; ambas entradas han sido construidas en mampostería y enlucidos de cemento y sus decoraciones en hormigón moldeado.

En su fachada podemos observar cuatro pilares que estilísticamente pertenecen a una mezcla del jónico y del dórico, así como un pequeño balcón al cual se accede a través de una chaza de 2.40 metros elaborada en madera y hojas de persianas, típicos de la arquitectura maderera de la primera mitad del siglo XX en Guayaquil.

Vestíbulos: Se dividen en dos; en el principal y el posterior, cada uno con 141 mts² y 57.04 mts², respectivamente.

Vestíbulo Principal: En él encontramos doce pilares circulares. Este sirve de entrada hacia el museo " Francisco Huerta Rendón " y a las salas de exposiciones en el ala norte de la Casona; así como, a la biblioteca y sala de lectura " Antonio Parra Velasco " en el ala izquierda; mientras que por el lado opuesto a la puerta principal, sirve de entrada hacia el resto de la Casona, (tanto a la planta baja, a través de su pasillo principal, como a su planta alta a través de las escaleras principales). Su tumbado en la parte central del mismo está construido en madera, mientras que a los lados es de metal.

Hacia el ala norte se encuentran dos bustos tallados en mármol por el escultor italiano Enrico Pacciani, los mismos que corresponden al Dr. Alejo Lascano y al Dr. Julián Coronel. En el sector izquierdo se encuentra el busto, en bronce, del rector, Don Pedro José Huerta, también de autoría de Enrico Pacciani"; y el busto realizado en fibra de vidrio, por el escultor Theo Constante, que corresponde a Don Pedro Carbo.

Vestíbulo Posterior: Cuenta con dos pilares, que al igual que el resto son una mezcla del jónico y del dórico; el tumbado es en su totalidad de madera. Tiene una bodega, así como también tiene acceso hacia el cuarto de transformadores y a una escalera que conecta la planta baja con la planta alta, en la parte posterior de la Casona.

Por último, consta de puertas que lo comunican con el exterior, a través de la entrada posterior.

El Salón de Exposiciones y Museo Francisco Huerta Rendón



Sala de Exposiciones y Museo "Francisco Huerta Rendón"

Tiene un área de 332.88 mts², y ocupa casi todo el ala norte de la planta baja de la Casona Universitaria; en medio y a través de todo el salón encontramos 10 pilares que forman parte de las bases de la planta alta. Al final del salón nos encontramos con dos puertas, una de ellas da a una pequeña bodega; mientras que la otra da hacia un hall, a través del cual se puede acceder hacia los baños del ala norte de la planta baja, al cuarto de restauración del museo y al pasillo principal.

Hall norte : Tiene un área de 15 mts² y se accede de forma directa a través del pasillo principal; sirve de conexión entre la parte posterior del museo, el baño, el cuarto de restauración del museo, y el pasillo principal.

Cuarto de Restauración del Museo: Al mismo que se accede desde el pasillo principal, a través del hall derecho, y se encuentra entre la

impresión y los baños; tiene un área de 65.6 mts². En su interior existe una puerta que conduce hacia el cuarto de bombas.

Taller de Restauración e Impresión: Cuarto al cual se ingresa de forma directa desde el pasillo principal y se encuentra entre el cuarto de restauración del museo y el cuarto de fotomecánica, al cual se tiene un único acceso, a través de una puerta ubicada en el interior de este cuarto.

Cuarto de fotomecánica: Habitación a la cual se ingresa a través de la impresión y tiene un área de 28 mts². Este cuarto cuenta también con un baño.

Cuarto de Transformadores: Está al lado de la escuela de música y se ingresa al mismo por el vestíbulo posterior. Tiene un área de 24 mts². En su interior se divide en dos habitaciones que se comunican a través de una puerta.

Instituto de Música de la Universidad de Guayaquil.-



Sala del Instituto de Música de la Universidad de Guayaquil

Se ingresa a la misma por el pasillo principal. En su interior tiene varias aulas y salones perfectamente divididos. Tiene un área total de 128.8 mts².

Taller de Restauración de libros: Con un área de 25.6 mts². Se ingresa al mismo desde los archivos de la biblioteca. Este cuarto cuenta en su interior con dos subdivisiones o cuartos internos.

Archivos Bibliotecarios de la Casona Universitaria: Habitación que tiene un área de 120 mts². Forma parte de la biblioteca "Antonio Parra Velasco" por lo que su único acceso es a través de la misma; de igual manera, cuenta con un baño de uso administrativo. Dentro de esta habitación, en medio y a lo largo de la misma encontramos tres pilares que forman parte de las bases de la planta alta.



Biblioteca y Sala de Lectura Antonio Parra Velasco: Se accede a la misma desde el Vestíbulo Principal, tiene un área de 141 mts². En su interior hay dos baños de uso público, así como un espacio entre la sala de lectura y los archivos de la biblioteca, destinado a la atención y recepción del público. Dentro de la sala de lectura se encuentra también un área de computación e Internet.

Cafetín o Salón Fortich: Tiene un área de 101.68 mts² y su acceso principal se encuentra en el pasillo principal. Tiene también dos accesos más por los costados, a través de los patios internos norte y sur respectivamente. Cuenta con una cocina que está provista de mesón y lavadero; así como de dos baños, al primero de los cuales se accede desde el área pública o principal de la cafetería, mientras que el otro sólo se accede desde la cafetería. La cocina también tiene un acceso, a través de una puerta posterior hacia el pasillo principal.

Patios Internos:



Patio interno norte de la Casona Universitaria

Patio interno sur de la Casona Universitaria



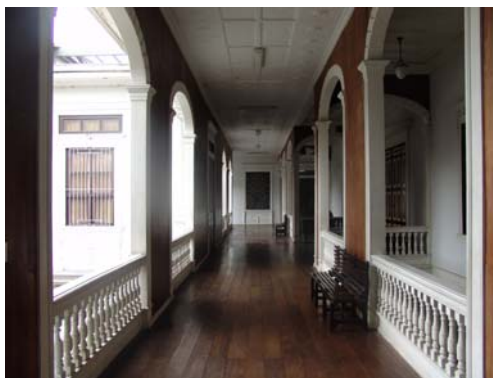
Se dividen en Patio Norte y Patio Sur y tienen áreas idénticas de 131.20 mts². Se encuentran divididos por la cafetería o Salón Fortich. En medio de

cada uno de los patios internos encontramos una jardinera. Los patios internos están rodeados por el pasillo principal bordeado por un pasamano construido en madera. Desde el pasillo principal hacia los patios internos existen seis entradas o accesos por cada patio y desde ambos se puede ingresar hacia la cafetería.

Pasillo Principal: Tiene 2.80 mts². de ancho y un área total de 281.12 mts². Se accede al mismo, desde el vestíbulo principal - pasando entre las escalinatas principales- y desde el vestíbulo posterior. Sirve de conexión a nueve habitaciones o cuartos diferentes, como lo son: el cuarto de restauración del museo, la imprenta y cuarto de fotomecánica, el cuarto de transformadores, la escuela de música, el cafetín y la cocina del mismo; incluyendo dos servicios higiénicos, el acceso posterior al museo y a la sala de exposiciones; así como también, los patios internos.

Servicios Higiénicos: En la planta baja se encuentran siete servicios higiénicos. De éstos, cuatro son de uso estrictamente del personal administrativo, mientras que los tres restantes son de uso público y tienen las siguientes medidas: 12.8 m², 24.8m², 7.8, mts² (de norte a sur). El primero está dividido en dos ambientes (cada uno con un retrete y un lavamanos), el segundo no tiene ninguna división (contiene tres retretes y tres lavamanos) y en la sala de lectura hay dos retretes y un lavamanos.

Primer Piso Alto.-



Corredor Principal, Planta Alta

Pasillo Principal: Tiene de ancho 2.80 mts, y un área total de 281.12 mts², el acceso principal al mismo se lo hace a través de las dos escalinatas mayores. Un segundo acceso es posible a través de una tercera escalinata menor, ubicada en la parte posterior entre los camerinos y el área administrativa del coro.

Su forma es rectangular y sirve de acceso a 15 habitaciones y salas diferentes, incluyendo los baños; mientras que en su parte interior sirve de acceso al Salón de Honor y recorre el área central dando vuelta desde una perspectiva alta los jardines internos de la Casona Universitaria.

Parainfo Universitario



Parainfo Universitario (Estrado)

Con un área de 211.2 mts² y una capacidad aproximada de 280 personas; Consta de tres entradas. La principal se encuentra en medio de las escalinatas principales de acceso a la planta alta, mientras que las dos entradas secundarias se encuentran en los extremos del Paraninfo Universitario.

El interior del paraninfo consta de un escenario o estrado de dignidades; así como 280 butacas en la parte inferior del salón. Opuesto al estrado, se encuentra una escalinata central que conduce hacia los palcos de maderas laterales del salón. Hacia el lado oeste, frente a la entrada principal del salón, se encuentran cinco ventanales, destacando uno de mayor dimensión, en medio de cuatro secundarios. Los ventanales tienen puertas de madera. El principal da acceso a un pequeño balcón que da hacia el exterior, en dirección a la entrada principal de la Casona Universitaria.

Asesoría Cultural: Con un área de oficina de 76.8 mts². Tiene acceso a un baño compartido con la Sala de Conferencia número 2 y al pasillo principal, a través del hall norte.

Hall norte: Tiene un área de 10.8 mts². Se accede al mismo desde el pasillo principal. Conecta el área de la asesoría cultural con la sala de conferencias número dos y los baños.

Bodega: Espacio interior dentro de la Sala de Conferencia número 2.

Sala de Conferencia 1: Con un área de 67.24 mts² y una capacidad de 50 personas; Dispone de butacas para esa capacidad.



Sala de Conferencia 1

Sala de Conferencia 2: Con un área de 85.28 mts² y una capacidad aproximada de 50 personas. Al igual que la Sala de Conferencia número 1, dispone de butacas para el número de personas antes mencionado. Comparte un baño con la Asesoría Cultural y el pasillo principal.



Salón Azul

Salón Azul: Con un área de 156.8 mts² y una capacidad aproximada de 155 personas, cuenta también con butacas y un escenario de presentaciones, que a su vez tiene acceso directo a los camerinos.

Camerinos: Con un área de 40 mts², tiene acceso directo al escenario del Salón Azul. Cuenta con un baño pequeño.

Salón del Coro Universitario: Con un área de 91.2 mts² y una capacidad aproximada de 40 personas; consta de un escenario pequeño. Opuesto a éste, se encuentra el acceso hacia las oficinas administrativas del Coro Universitario.

Oficinas Administrativas del Coro Universitario: Hay cuatro oficinas con un área total de 64 mts². Comparten un mismo pasillo. El acceso al área de las oficinas es por la entrada del área del coro universitario.

Oficina Administrativa de la Casona Universitaria: Tiene un área de 83.2 mts². Consta de dos accesos hacia el pasillo principal.

Hall Sur: Se accede al mismo desde el pasillo principal y tiene un área de 13.76 mts². Es el acceso principal, tanto para el rectorado protocolario como para la antesala.

Antesala: Con un área de 52.8 mts² tiene acceso a un cafetín de 5.76 mts² y un baño. Su entrada principal es compartida con el rectorado protocolario, a través del hall sur.

Rectorado Protocolario: Posee un área de 76.8 mts². La entrada al mismo se la realiza a través del hall sur, el cual comparte con la antesala. Tiene un baño en su interior.

Salón de Honor de Ex rectores: Salón central de la planta alta de la Casona Universitaria, con un área de 101.68 mts². En su interior tiene una entrada hacia un cafetín y un baño.

Servicios Higiénicos: Son seis en total. Sólo dos de ellos se destinan para el uso del público en general, por tener acceso directo al pasillo principal, siendo sus áreas de 20.8 m² y 21.32 mts² (de sur a norte). Cada uno de ellos consta de tres lavamanos. El primero de los servicios higiénicos tiene cuatro retretes, mientras que el segundo tiene tres.

3.2 Atractivos culturales, históricos y arquitectónicos en función turística.

Paraninfo Universitario:



Paraninfo Universitario (Butacas)

Está construido en maderas incorruptibles; su piso, sus puertas y ventanas son de madera; el mobiliario original está hecho en estructura metálica; sus paredes están construidas de caña con cemento; siguiendo la tradición constructora del Guayaquil de antaño.



Detalle del Mural, tumbado
Autoría de Iván paredes y Teo Constante.



Mural en el Estrado del Paraninfo

Su tumbado conserva murales de autoría de Iván paredes y Teo Constante. El mural principal simboliza la unión de las Ciencias, mientras que el mural sobre el estrado simboliza la grandeza de la Universidad de Guayaquil, sin discriminación racial, social, ni religiosa de ningún tipo; además en la pared hay un mural de Guayasamín realizado durante el rectorado del Dr. Antonio Parra Velasco. Tiene cuatro lámparas originales decoradas con pintura en vidrio. En la parte superior se encuentran retratos de hombres ilustres del Ecuador que corresponden a: Olmedo, Maldonado, Espejo, Aguirre Abad, Montalvo, Luis F. Borja, Rocafuerte, Pedro Carbo, García Moreno, Padre Solano, Mejía Lequerica y Franco Dávila. Presenta una Logia Superior con capacidad para 60 personas y un Estrado de autoridades con capacidad para nueve dignidades, está equipado con un piano para conciertos y además presenta tres puertas de ingreso, tradicionales también en estos salones de la época.



Pasamanos y escalones:

Uno de los atractivos son las molduras ricamente talladas de los pasamanos, así como la amplitud y suavidad de los escalones que tienen 12 cm. de contra huella y 30 cm. de huella lo cual hace más fácil la subida.

Galerías Interiores:

Las galerías que circundan la casona en el interior siguen el diseño de la arquitectura española y mediterránea de dejar un patio interior; en donde en las antiguas casas Guayaquileñas se colgaban las hamacas para recibir a los invitados en ocasiones no tan formales.

Cafetín o Salón Fortich:

Sirve de cafetería durante eventos, de manera ocasional. En sus inicios fue utilizado como aula de clases donde se impartía la materia de Química, de la Facultad de Medicinas, antes de que se abriera de manera independiente; pues al independizarse éste espacio fue ocupado por los

directivos de la FEUE (Federación de Estudiantes Universitarios del Ecuador). Con el pasar del tiempo fue cambiando de función para convertirse de Departamento Legal de la Universidad de Guayaquil, a Departamento Administrativo de la misma. Sin embargo, es después de la restauración del edificio, que este espacio queda finalmente destinado a su actual uso. Es llamado Salón Fortiche debido a que se quiso recrear las instalaciones del antiguo salón Fortiche, ubicado en las calles 9 de Octubre y Baquerizo Moreno.

3.3 Reliquias y obras de arte que posee la edificación.

Entre las reliquias y obras de arte que posee la Casona, encontramos:

- La biblioteca que se destaca por la calidad y antigüedad de los libros que posee.
- El busto de Charles Darwin de autor anónimo.
- Cabeza de Montalvo, hecha en Granito y de autoría de Mideros.
- El busto de Pedro Carbo, de autoría de Teo Constante.
- El bronce de Emilio Clemente Huerta.
- Murales de autoría de Iván Paredes y Teo Constante, ubicados en el techo del Paraninfo Universitario.
- Mural de Guayasamín, ubicado en el estrado del Paraninfo Universitario.
- Estatuas de mármol correspondientes a los rectores Alejo Lascano y Julián Coronel, de autoría de Enrico Pacciani.

3.4 Usos y funciones actuales de la edificación.

En la actualidad la Casona Universitaria presta sus servicios al público con el alquiler de sus salones, (Paraninfo Universitario, Salón Azul, Salones de conferencias (1 y 2); y en general todos los espacios libres dentro de la infraestructura misma de la Casona. Además funciona en su interior: el coro universitario, una biblioteca, así como un pequeño museo arqueológico; todo esto dentro de la administración de la Universidad Estatal de Guayaquil.

Hay que especificar que salas están siendo utilizadas administrativamente, y cuales se alquilan.

CAPITULO 4

PROPUESTA PARA EL USO TURÍSTICO DE LA CASONA

4.1 Objetivo del Capítulo

El objetivo de este capítulo es desarrollar una propuesta, en virtud de la investigación de mercado que demuestra que existe un mercado potencial interesado en asistir a eventos culturales y artísticos desarrollados en el interior de la Casona Universitaria, aprovechando el alto valor patrimonial que tiene esta edificación.

4.2 Grupo Objetivo

Considerando que la propuesta debe ser rentable, se la ha dirigido a estudiantes universitarios, niños y adultos (hombres y mujeres) que asisten a eventos culturales y que pertenezcan a las clases económicas que IPSA GROUP LATIN AMERICAN calificó como Clase alta (A) y Clase media (BC) .

Sin embargo, para no dejar a un lado a las personas que pertenezcan a la clase baja (D), se considera importante hacer alianzas estratégicas con instituciones que puedan subsidiar o auspiciar los eventos que se realicen en esta institución. (ver la descripción de las clases económicas en el capítulo VII Financiero)

4.3 Propuesta Turística, en virtud de los atractivos históricos y culturales ya existentes.

La propuesta turística contempla en esta fase recorridos guiados por los atractivos históricos, expresados en los ambientes de la Casona Universitaria, en los que también se destacará el valor cultural y patrimonial de ésta y su entorno.

El recorrido del entorno

La importancia de resaltar el entorno de la Casona Universitaria es que pertenece a un conjunto urbano de lugares y edificaciones tradicionales que han jugado un rol importante en la historia de la ciudad, entre los cuales se cuenta:

- El antiguo Mercado Sur, hoy destinado como espacio para eventos culturales.
- La Iglesia de San Alejo, llamada también la iglesia del astillero, una de las más antiguas de Guayaquil.
- El antiguo "Paseo Montalvo".
- El sector de la Bahía, donde aún existen algunas fachadas de edificios antiguos y el trazado de sus calles angostas
- La actual Av. Olmedo, la que originalmente fue el Estero San Carlos y donde se encontró uno de los fortines utilizados para la protección de la ciudad contra los ataques piratas.

- La estatua de José Joaquín de Olmedo realizada en 1892
- El Malecón y sus escalinatas, que son un vestigio del antiguo Mercado de 1910.
- El Palacio Municipal de estilo neoclásico, terminado en 1929.
- La Plaza de la Administración y la estatuaria del Gral. Antonio José de Sucre, realizada en 1911
- El edificio del antiguo Hotel Crillón, situado en el mismo lugar donde acantonó el batallón de Milicias Urbanas, en Octubre de 1820
- La Casa de Ana Villamil de Icaza (Chimborazo y 10 de Agosto) autora de la música de la canción al 9 de Octubre.
- La Catedral.
- El Parque Seminario.
- La Torre del Reloj Público.

El recorrido por el interior de la Casona

Este recorrido será orientado a la apreciación de todos sus atractivos, los mismos que son detallados a continuación:

- Su cerramiento de hierro de forja,
- Su fachada de estilo neoclásico y sus ventanales de madera,
- El pasillo de ingreso en el que se preserva la cerámica original de su primera construcción.
- Los mármoles de autoría de Enrico Pacciani y Theo Constante.
- Escaleras con hermosas tallas hechas en bálsamo.

- Galerías, arcadas propias de la arquitectura guayaquileña.
- El Paraninfo, en el que se puede apreciar el mural “A la gloria de Bolívar” del pintor Oswaldo Guayasamín, y en su tumbado el antiguo mural cuya autoría corresponde a Iván Paredes así como los murales realizados por los pintores Theo Constante e Iván Paredes.
- Faroles antiguos y mobiliarios.
- Las chazas de madera.
- Las lámparas antiguas ricamente decoradas.
- Los óleos de ilustres hombres de nuestra historia.
- Su arquitectura de caña revestida con cemento.
- El Salón Azul, donde se rescatarán recuerdos de la historia de la universidad.
- El escenario para las graduaciones.
- Sus patios interiores con el diseño de las antiguas edificaciones tropicales.
- La réplica del Salón Fortiche.
- Su muestra arqueológica,
- La biblioteca con su fondo de antiguos libros de varios siglos.
- Los jardines externos con los bustos de Charles Darwin y Juan Montalvo.
- Parqueaderos.

4.4 Propuesta Turística para revitalizar el ambiente cultural de la Casona Universitaria.

Por ser uno de los objetivos específicos de esta tesis la elaboración de una propuesta para la promoción de las expresiones del arte y la cultura, se ha considerado la utilización de los espacios de la Casona para la realización de eventos y la creación de programas culturales, ya sea por promoción de la misma Universidad o de alquiler a terceros.

Las expresiones de arte que se utilizarán para revitalizar a la Casona Universitaria serán musicales, artes escénicas, exposiciones de artes visuales y alternativas, eventos Internacionales, talleres y seminarios artísticos

Mix de Marketing

4.5 Producto:

La propuesta de esta Tesis es que la Casona, a más de ser un atractivo turístico por su edificación patrimonial sea un producto que también genere nuevos atractivos, en virtud de una programación anual vinculada a la cultura, eventos de arte, seminarios científicos, ferias de ciencias, promociones de “casa abierta” y todas aquellas actividades que se puedan generar vinculadas con la educación universitaria y la cultura de nuestra ciudad y el país.

Como una ejemplificación de estas actividades, se pueden mencionar:

Musicales: Se propone contar con una programación anual que incluirá conciertos convencionales y didácticos de distintos géneros, como Música Clásica, Jazz, Tropical, etc; así como seminarios de apreciación musical e historia de la Música.

Artes Escénicas: Entre las actividades que servirán para revivir la historia de la Casona en la época en la que cumplió su función como Universidad, se propone hacer un convenio con grupos teatrales locales, para la puesta en escena de guanzas recreativas con temáticas de la vida cotidiana, historia, costumbres y tradiciones que fueron parte de la historia de esta institución, en los lugares que fueron testigos de los eventos , tales como: el Salón Fortich, El Salón Azul, el Paraninfo Universitario, corredores, etc.

Como escenario formal también se puede usar el Salón Azul aprovechando su escenario.

Exposiciones de artes visuales y alternativas: Se realizarán muestras pictóricas, fotográficas, escultóricas y de artes alternativas, cuyos trabajos hayan sido seleccionados previamente para mantener de esta manera un rango de calidad y exigencia.

Los espacios a utilizarse estarán constituidos por los patios, corredores, así como su salón de exposiciones.

Eventos Internacionales: Tales como exposiciones de arte y ferias relacionadas a la actividad universitaria y al turismo, para lo cual se harán contactos con las agencias, operadoras de turismo, embajadas y consulados del país.

Los espacios a utilizarse para esta actividad estarán constituidos por los patios interiores, así como el Museo.

Talleres y Seminarios de arte y ciencia: La Casona puede convertirse en un centro donde se realicen seminarios científicos de las diversas disciplinas que desarrollan sus Facultades, para lo cual cuenta con el Paraninfo Universitario y el Salón Azul, para las conferencias magistrales . Dispone, además de tres salones para el funcionamiento de talleres y grupos de discusión. Estos mismos espacios podrán permitir el desarrollo de seminarios de arte de corta duración, para permitir el desarrollo de otros eventos que conforman el atractivo turístico.

4.6 **Precio:**

Según el estudio de la oferta, nos podemos dar cuenta que el promedio del valor de las entradas a los eventos culturales que se desarrollan en las distintas instituciones que realizan actividades culturales en la ciudad es de \$39,14.

Para ofrecer una visión realista de la factibilidad de la propuesta se exponen en el capítulo financiero dos ejemplos prácticos, el primero bajo el supuesto de que se contratara por un valor de \$2000 a un artista nacional y el segundo por \$ 4.000 a uno internacional para realizar un evento en el Paraninfo o en el Salón azul y se obtuvo como resultado promedio entre los dos tipos de artistas que el valor de las entradas (con un %20 como margen de contribución incluido) serían de \$14,29 en el paraninfo y de \$31,35 en el Salón Azul, valores que son inferiores al promedio de la demanda.

4.7 Plaza:

En este caso, la forma de adquirir los servicios que brinda la Casona Universitaria es a través de agencias de viajes, operadoras de turismo e Internet.

4.8 Implementación de acciones para la difusión de la Casona Universitaria como atractivo turístico y cultural.

Promoción:

Una de las técnicas para captar la atención del público es a través de un lanzamiento al mercado del nuevo producto, invitando a representantes de los clientes potenciales o canales de distribución, tales como, agencias de viaje, operadores turísticos, representantes universitarios, posibles auspiciantes, etc.

Se prevé necesaria la creación de afiches y folletería de mano, con la programación mensual . Además, unirse a la página Web del Municipio, para que sea considerado como uno de los principales atractivos de la ciudad a nivel nacional e internacional.

4.9 Análisis FODA

<p>Fortalezas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es la única construcción de, madera y caña revestida de cemento que mantiene su imagen original de inicios del siglo XX que se dedicaría a realizar eventos culturales. ▪ Es parte de un conjunto urbanístico de alto valor histórico para la ciudad. ▪ Está compuesta por una gran cantidad de elementos arquitectónicos de alto valor patrimonial y artístico. ▪ Los espacios arquitectónicos en los que se encuentra dividida permiten llevar a cabo una gran 	<p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convertirse en uno de los atractivos arquitectónicos más visitados de la ciudad. ▪ Convertirse en una de las instituciones que más contribuya al desarrollo cultural de la ciudad y el País. ▪ Lograr la internacionalización de sus eventos. ▪ Convertirse en una fuente de apreciación de una tecnología maderera tradicional en nuestra ciudad.
--	---

<p>cantidad de eventos culturales.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuenta con un parqueadero, lo que garantiza la seguridad y tranquilidad de quienes visitan esta institución. ▪ Guarda obras de arte, tanto pictóricas como escultóricas, que se han convertido en verdaderas reliquias del arte ecuatoriano. 	
<p>Debilidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Estar ubicada junto a la Bahía, situación que puede ocasionar una percepción de inseguridad en los clientes potenciales. ▪ Estar situada junto a un puente vehicular, que provoca altos niveles de ruido. 	<p>Amenazas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Esta institución se encuentra a pocas cuadras del Museo “Nahím Isaías” y del Museo Municipal, lo que puede representar una competencia cercana. ▪ La delincuencia puede convertirse en una amenaza del sector ▪ Por ser una construcción patrimonial de construcción mixta, los eventos que se realicen en ella deberán adaptarse a estrictas normas de seguridad, respetando

	<p>la capacidad de carga para que no se registren alteraciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Los eventos que se realicen en las instalaciones deberán adaptarse a la naturaleza de su construcción original sin alterarla.
--	---

4.10 Alianzas estratégicas

4.10.1 Convenio con la Alianza Francesa.- Esta institución realiza durante el mes de julio de cada año, un evento denominado “La Fiesta de la Música”, el mismo que consiste en realizar espectáculos musicales en toda la ciudad, para los cuales, los organizadores buscan lugares que puedan convertirse en sede de este evento.

4.10.2 Convenio con el Museo Municipal de Guayaquil.- Dentro del programa “El Museo y la Ciudad”, esta institución busca fortalecer culturalmente a la ciudad, a través de programas como “Museo Itinerante”, el mismo que exhibe una colección de reproducciones facsimilares de objetos relacionados a la historia de la ciudad; Teatro de Títeres, el mismo que busca, a través de un sistema didáctico y divertido, la transmisión de varios capítulos de la historia de la ciudad; Conciertos Didácticos, que son realizados a través de la Orquesta de Cámara del Museo Municipal y tienen

como finalidad conocer y permitir una comprensión global de las distintas manifestaciones de la Música Clásica, enseñando como suena cada instrumento y como está conformada la orquesta. Al igual que la Alianza Francesa, el Museo Municipal busca lugares para convertirlos en sede y trabajar conjuntamente en el desarrollo cultural de la ciudad.

4.10.3 Convenio con los consulados, embajadas y colonias extranjeras del país interesadas en realizar exposiciones turísticas y culturales: Esta alianza tiene como finalidad realizar exposiciones de carácter turístico, culturales y artísticas.

4.10.4 Auspicios de la empresa privada y convenio con otras instituciones: Se deja abierta la posibilidad de trabajar conjuntamente con cualquier institución, siempre y cuando signifique esto , un enriquecimiento en la actividad cultural y mejoras de la institución en cualquier ámbito.

CAPITULO 5

ESTUDIO DE MERCADO

5.1 Análisis de la Oferta

La competencia directa la ejercen aquellas instituciones que realizan actividades relacionadas a: artes visuales, teatro, danza y música, y la competencia indirecta, aquellas que realizan otro tipo de actividades, pero que captan un mercado potencial en los mismos horarios.

Para determinar las características de la competencia directa e indirecta se investigó en varios medios de comunicación, tales como diarios y páginas de Internet, de los cuales se tomaron como ejemplo eventos referenciales para poder determinar cual es el producto que ofrecen. A continuación el detalle:

ALIANZA FRANCESA DE GUAYAQUIL:

Observaciones: Se encuentra ubicada en la intersección de las calles Hurtado y José Mascote y su escenario tiene una capacidad de 100 personas. Es una institución adscrita a la Embajada de Francia y representa una competencia directa. Los eventos que se realizan en este lugar nunca cuestan mas de \$ 5,00 por entrada.

MAAC CINE

Observaciones: Se encuentra ubicado en el Malecón 2000 y adscrita a la Dirección Regional de Cultura del Banco Central del Ecuador. Tiene una

capacidad de 400 butacas aproximadamente. Representa una competencia directa porque su programación cultural consiste a mas de la proyección de cine independiente, en la realización de eventos relacionados con artes escénicas, visuales y música.

Evento Referencial: concierto de Blues del músico Nico Wayne

Fecha: 15 de marzo del 2006

Precios: USD 12 Adultos, USD 8 estudiantes USD 6 para la tercera edad.

ESTADIO MODELO

Observaciones: Se encuentra ubicado en la Av de las Américas (diagonal al cuartel Modelo). Representa una competencia directa.

Evento Referencial: Concierto del artista Colombiano Carlos Vives y su orquesta.

Fecha : 16 de marzo del 2006

Precios: Golden Box: USD 85,00 VIP: 65,00, cancha USD 35.00 y
Graderíos \$8,00

SALA TABLARAZA

Observaciones: Se encuentra ubicada en Cdla.Guayaquil (Av Juan Tanco Marengo y Calle H).la Representa una competencia directa.

Evento Referencial: Representación Teatral del cuento "El atravesado" del autor Andrés Caicedo.

Precio: \$ 10,00

CENTRO DE ARTES ESCÉNICAS SARA O

Observaciones: Se encuentra ubicado en la cdla Kennedy y tiene una capacidad aproximada para 170 personas, entre sus principales actividades se encuentra la realización anual del Festival Internacional de Artes Escénicas.

Evento Referencial: Tuco (Raymundo Zambrano) y Manuco (Lucho Mueckay)

Fechas: 9, 10 y 11 de marzo del 2006

Precio: \$ 10,00.

CENTRO ECUATORIANO NORTEAMERICANO

Observaciones: Es un centro de enseñanza de inglés que además realiza actividades culturales abiertos al público, estos eventos generalmente son musicales. Se encuentra ubicado en la intersección de las calles Luis de Urdaneta y Córdova y representa una competencia directa.

Evento Referencial: Carlos Prado y su Banda de Jazz Latino

Fecha: jueves 6 de abril a las 19h00

Precio:\$10.00

CENTRO DE ARTE LEÓN FEBRES-CORDERO

Observaciones: Se encuentra ubicado en el Km 4½ vía Daule y su salón principal tiene una capacidad de 800 personas. Esta institución realiza durante todo el año variadas presentaciones, tanto de artes escénicas como de artes visuales y musicales.

Evento Referencial: Presentación del décimo tercer concierto de temporada Orquesta Sinfónica de Guayaquil (director invitado el brasileño Ricardo Averbach)

Fecha: 6 de diciembre del 2005.

Precio:\$10.

5.2. Análisis de la Demanda

5.2.1 Objetivos de la investigación

La intención de esta investigación es definir las características generales de las personas que asisten a eventos culturales, medición de cuánto conocen estos clientes potenciales sobre la Casona Universitaria, obtención de una clara información respecto a cuáles son los medios a través de los que se informan sobre la agenda cultural de la ciudad y preguntas de opinión; información que servirá para poder determinar cuándo y qué tipo de servicio ofrecer.

5.2.2 Metodología

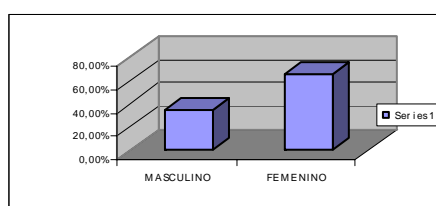
La metodología tiene una propuesta deductiva, en virtud de la Hipótesis principal de la tesis. Se realizaron encuestas a una muestra de 200 personas de distintas universidades y público asistente a eventos culturales. La edad de los encuestados oscila entre los 18 y 56 años. Los resultados son expresados en porcentajes y las encuestas fueron realizadas bajo el siguiente formato:

Para el desarrollo de la Tesis **“Propuesta para la difusión turística de la Casona Universitaria como atractivo cultural y arquitectónico de la ciudad de Guayaquil, a través de las artes y la cultura”** es necesario recopilar información obtenida de las personas que asisten a cierta clase de eventos culturales, similares a los que se quiere implementar en este proyecto, con el fin de conocer las preferencias y puntos de vista de nuestros clientes potenciales y que a su vez determinarán ciertos parámetros guiándonos hacia una propuesta acertada. Se pide, por lo tanto, que esta encuesta sea llenada a conciencia, para tales propósitos.

I. Características generales de los visitantes

Género:

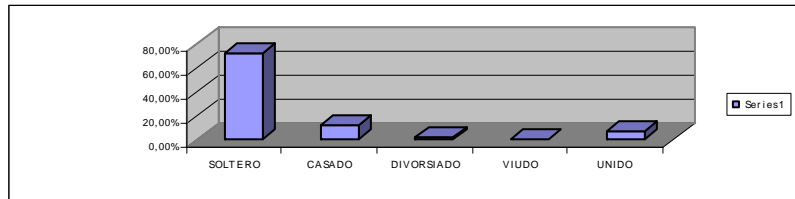
MASCULINO	FEMENINO
34,40%	65,60%



Año de nacimiento: Entre 1850 y 1988

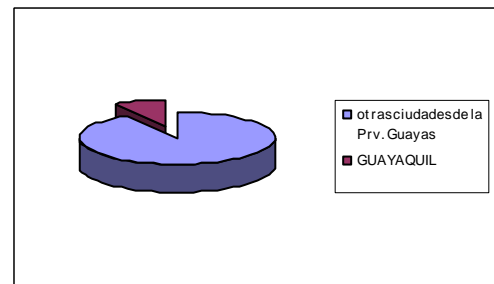
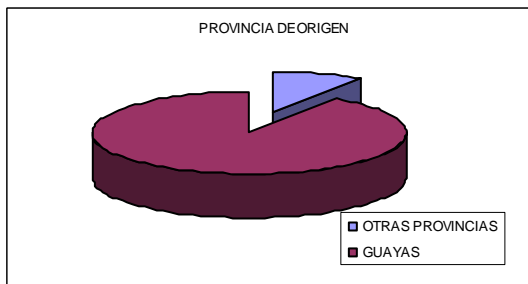
Estado Civil:

Soltero	Casado	Divorciado	Viudo	Unido
73,30%	12,20%	2,00%	0,00%	6,60%



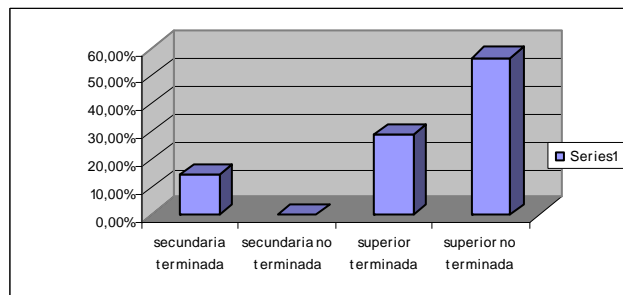
Lugar de Nacimiento:

País: Ecuador 100% Provincia: Guayas: 90.5% Otros 9.5% Ciudad: Guayaquil 89% otros 11%



Nivel más alto de educación:

secundaria terminada	secundaria no terminada	superior terminada	superior no terminada
14,40%	0,00%	28,80%	56,60%

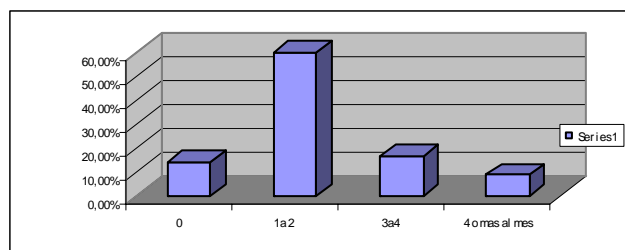


II. Sobre la asistencia a los eventos

Dado que nuestros potenciales clientes son en su mayoría personas que regularmente asisten a eventos como los propuestos en esta tesis; es de gran importancia conocer todo lo relevante acerca de la asistencia a los mismos. De igual forma se pide que el siguiente grupo de preguntas sean contestadas de forma precisa.

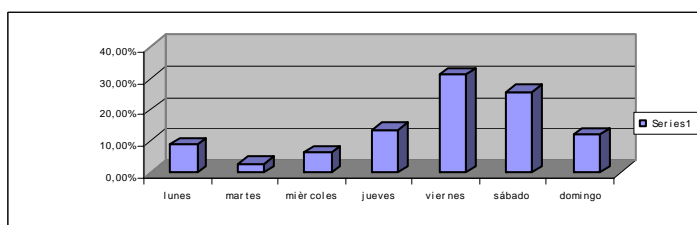
1.- ¿Con qué frecuencia asiste a eventos culturales?

0	1ª 2	3a4	4 o mas al mes
14,40%	60,00%	16,60%	8,80%



Si su respuesta no fue 0:

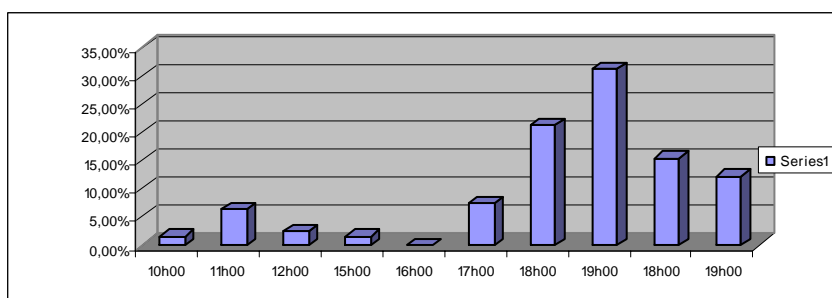
Lunes	martes	miércoles	jueves	viernes	sábado	domingo
8,91%	2,80%	6,40%	13,60%	30,90%	25,80%	12,23%



3.- ¿En qué horario asiste, generalmente, a eventos culturales?

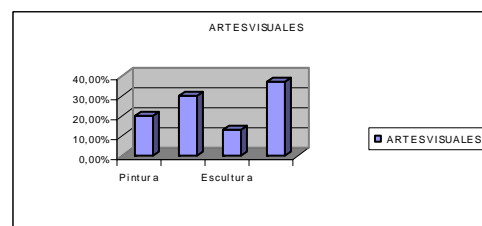
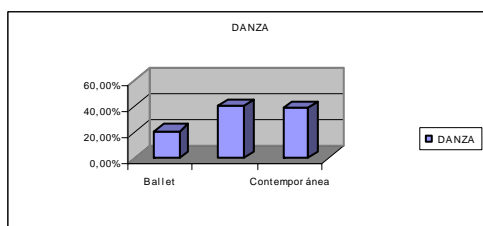
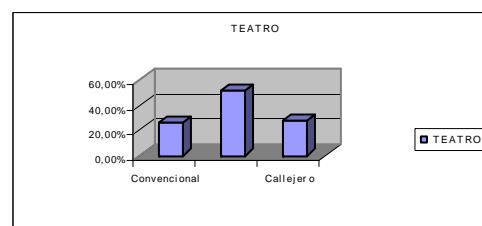
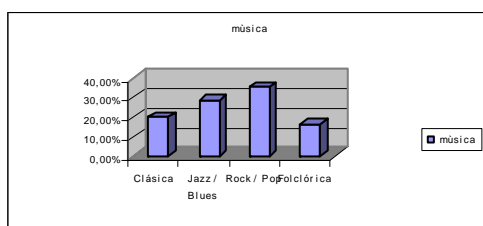
10h00	11h00	12h00	15h00	16h00	17h00	18h00	19h00	18h00	19h00
1,60%	6,50%	2,40%	1,60%	0,00%	7,30%	21,13%	31,00%	15,40%	12,19%

%



4.- ¿Qué eventos son los de su mayor agrado?

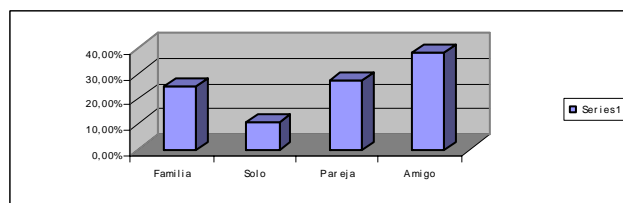
* Música:	Clásica	Jazz / Blues	Rock / Pop	Folclórica
	19,82%	28,40%	35,34%	16,37%
* Teatro:	Convencional	Contemporáneo	Callejero	
	25,75%	51,50%	27,27%	
* Danza:	Ballet	Folclórica	Contemporánea	
	20,73%	40,24%	39,02%	
* Artes Visuales:	Pintura	Fotografía	Escultura	Cine
	20,28%	29,71%	13,04%	36,95%



5.- ¿Con quién asiste, normalmente, a este tipo de eventos?

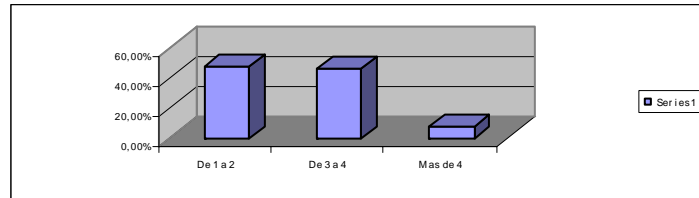
(De darse el caso se pueden responder varias de las siguientes opciones)

Familia	Solo	Pareja	Amigo
24,56%	10,52%	27,19%	37,71%



6.- Excluyéndose a usted ¿Con cuántas personas asiste a esta clase de eventos?

De 1 a 2	De 3 a 4	Mas de 4
47,14%	45,71%	7,14%



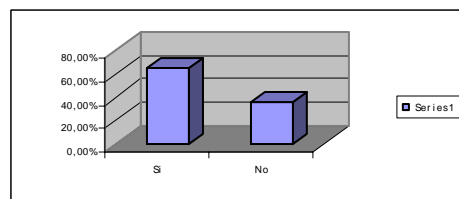
III. Sobre la Casona Universitaria

A continuación se hacen preguntas puntuales referentes a la Casona Universitaria, para medir cuanto conocen nuestros clientes potenciales acerca de la misma.

1.- ¿Conoce usted la Casona Universitaria?

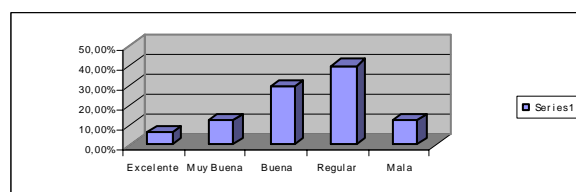
Si su respuesta fue SI, continúe con la encuesta; si su respuesta fue NO acaba de terminar la encuesta.

Si	No
64,40%	35,50%



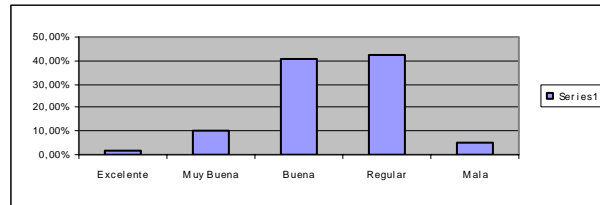
2.- ¿Qué le parece la ubicación?

Excelente	Muy Buena	Buena	Regular	Mala
5,90%	11,90%	29,80%	40,29%	11,90%



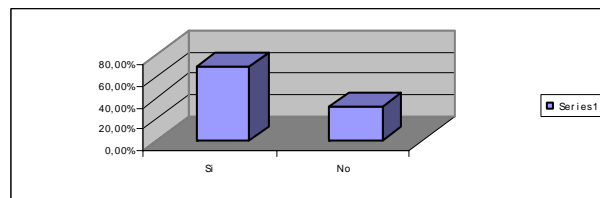
3.- ¿Cómo le parece la seguridad?

Excelente	Muy Buena	Buena	Regular	Mala
1,69%	10,10%	40,67%	42,30%	5,43%



4.- ¿Conoce el interior de la Casona Universitaria?

Si	No
68,90%	31,03%

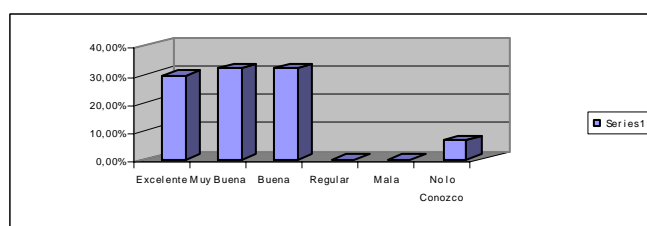


Si su respuesta fue SI, continúe con la encuesta; si su respuesta fue NO pase a la pregunta número 7 sobre la Casona Universitaria.

5.- ¿Qué le parecen las siguientes áreas?

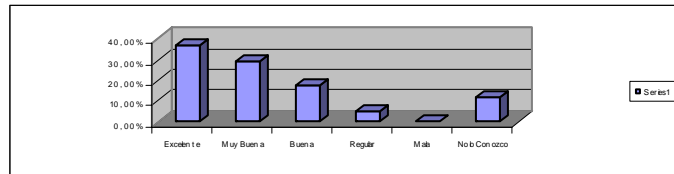
Parainfo Universitario

Excelente	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
29,50%	31,81%	31,81%	0,00%	0,00%	6,81%



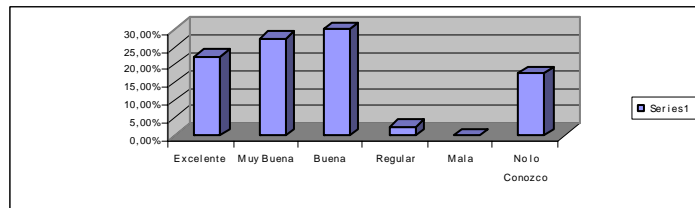
Salón Azul

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	29,26%	17,63%	4,87%	0,00%	12,19%



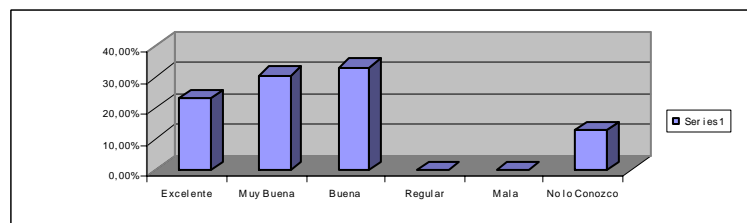
Salón Fortiche

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	27,50%	30,00%	2,50%	0,00%	17,50%



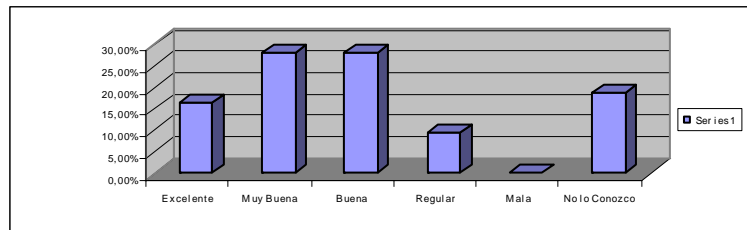
Salas de Conferencias

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	30,70%	33,30%	0,00%	0,00%	12,82%



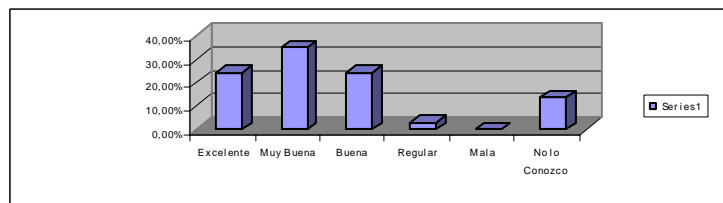
Biblioteca

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	27,90%	27,90%	9,30%	0,00%	18,60%



Salón del Coro

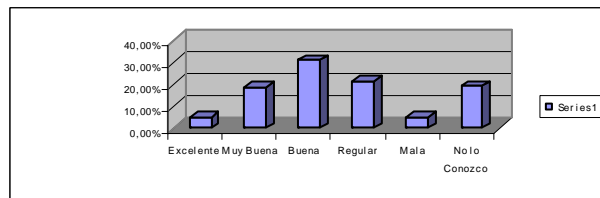
	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	27,90%	27,90%	9,30%	0,00%	18,60%



6.- ¿Qué le parece el mantenimiento de la Casona en las siguientes áreas?

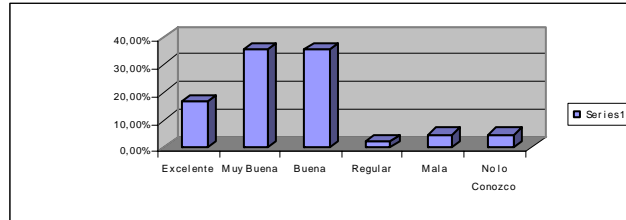
Baños

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	19,00%	30,95%	21,40%	4,76%	19,04%



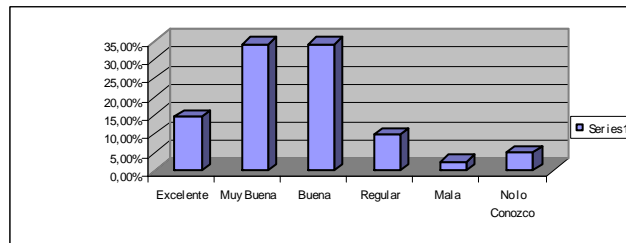
Escaleras

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	35,70%	35,70%	2,30%	4,76%	4,76%



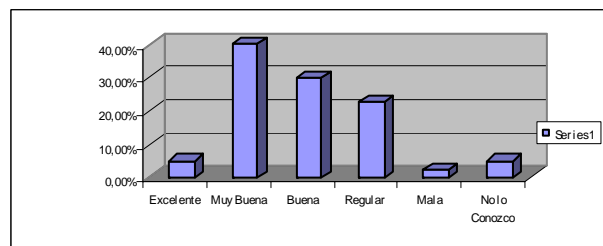
Pasillos

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	34,14%	34,14%	9,75%	2,43%	4,87%



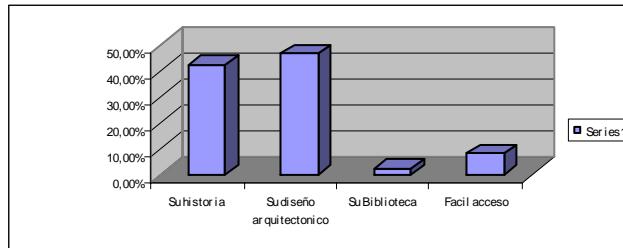
Limpieza en General

	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	No lo Conozco
Excelente	40,00%	30,00%	22,50%	2,50%	5,00%



7.- ¿Qué hace diferente a la Casona Universitaria de otros lugares?

Su historia	Su diseño arquitectónico	Su Biblioteca	Fácil acceso
42,60%	46,60%	2,60%	8,00%



Otros especifique _____

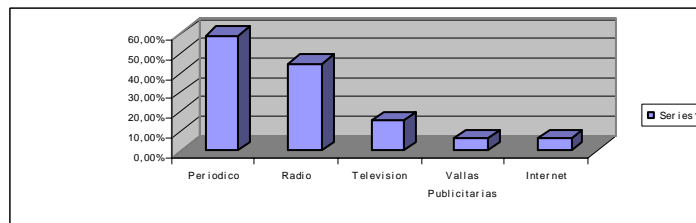
8.- ¿Qué cambios le haría a la Casona Universitaria?

IV. Sobre la difusión

Para tener una idea más clara de los medios por los cuales nuestros clientes potenciales se informan de la realización de esta clase de eventos, es necesario tener en esta encuesta una parte sobre la difusión de los mismos; de esta forma se han formulado las siguientes preguntas.

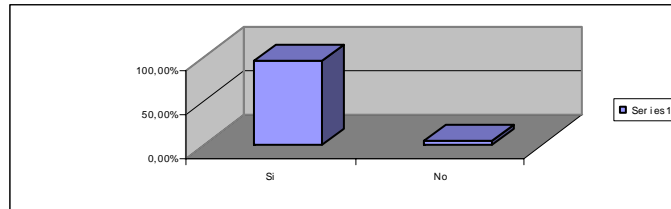
1.- ¿Cómo se entera usted de esta clase de eventos?

Periódico	Radio	Televisión	Vallas Publicitarias	Internet
59,30%	45,00%	15,30%	6,59%	6,59%



2.- ¿Considera usted la prensa escrita como un medio apropiado para la difusión de esta clase de eventos?

Si	No
95,38%	4,61%

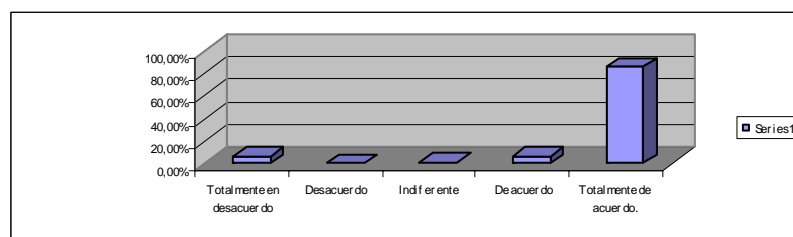


V. Preguntas de Opinión

Las siguientes, son preguntas de opinión y se las realiza con el propósito de tener una evaluación general del tema. Se pide que sean contestadas a conciencia tomando en cuenta la siguiente escala del 1 al 5; sabiendo que el número 1 es "totalmente en desacuerdo"; el 2 es "desacuerdo"; el 3 "le es indiferente"; el 4 "de acuerdo" y el 5 "totalmente de acuerdo".

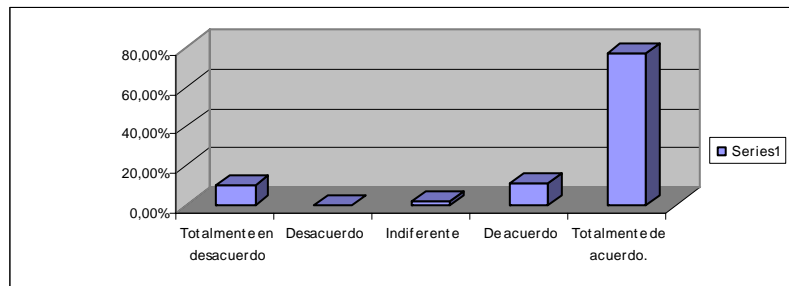
1.- ¿Desde su punto de vista cree usted que Guayaquil necesita más espacios donde se desarrollen eventos culturales?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
6,49%	0,00%	1,29%	6,49%	85,70%



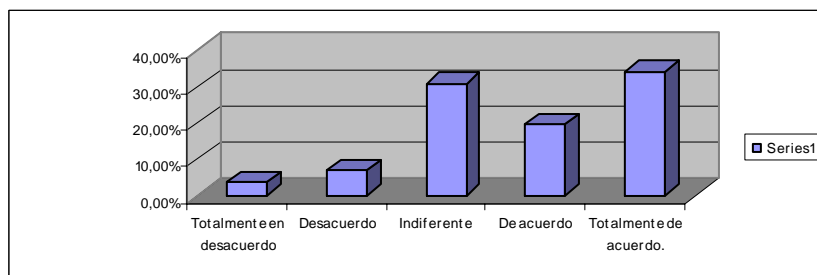
2.- ¿De acuerdo a su opinión; cree usted que debido al importante valor histórico y arquitectónico de la Casona Universitaria debería de ser más difundida desde un punto de vista turístico?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
9,40%	0,00%	1,88%	11,30%	77,30%



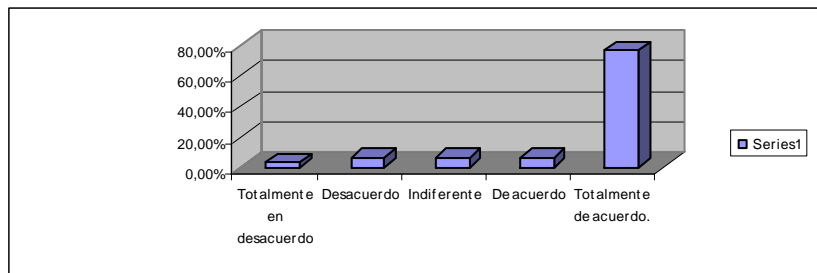
3.- ¿Cree usted que la ubicación de la Casona Universitaria sea un obstáculo a la hora de ir a un evento o espectáculo?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
3,49%	6,98%	31,10%	19,67%	34,40%



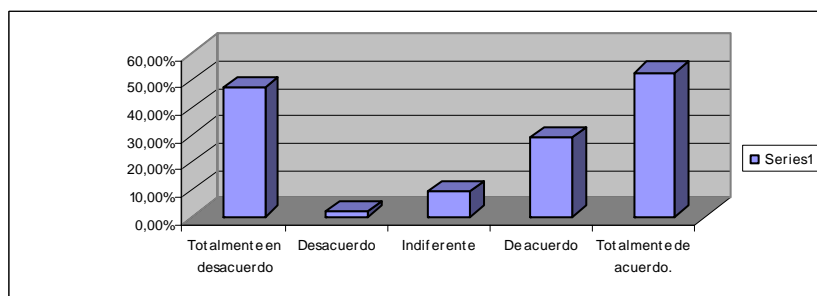
4.- ¿Está usted de acuerdo con que se debería incrementar la seguridad del sector en el que se encuentra la Casona Universitaria para una mejor acogida en el caso de realizarse eventos como los antes mencionados?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
3,27%	6,50%	6,50%	6,50%	77,00%



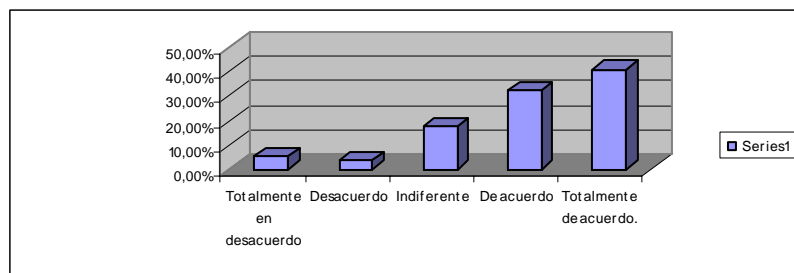
5.- ¿En general cree usted que el espacio interior y salones de la Casona Universitaria como el Paraninfo Universitario, Salón Azul y demás, sean apropiados para la realización de eventos como los ya mencionados?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
3,27%	6,50%	6,50%	6,50%	77,00%



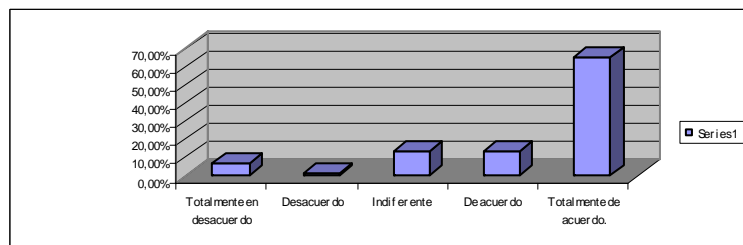
6.- ¿En general, está usted conforme con la fachada, sus interiores y remodelaciones desde la última reconstrucción de la Casona Universitaria?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
5,30%	3,50%	17,80%	32,14%	41,00%



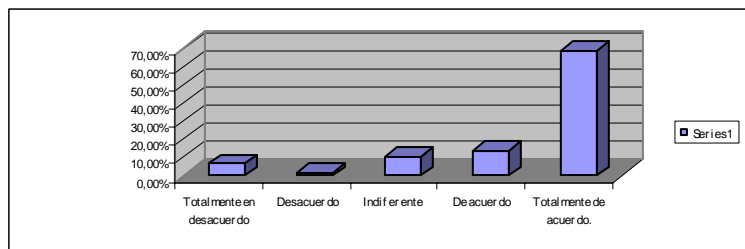
7.- ¿Considera usted que la falta de eventos culturales en la Casona Universitaria sea uno de los motivos para que la misma no sea visitada?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
6,50%	1,60%	13,10%	13,10%	65,57%



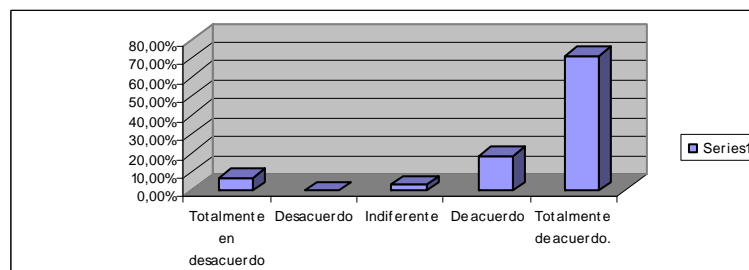
8.- ¿De acuerdo a su criterio cree usted que la Casona Universitaria, debido a su historia y diseño arquitectónico, sea idónea para la realización de eventos culturales?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
6,60%	1,70%	10,00%	13,30%	68,30%



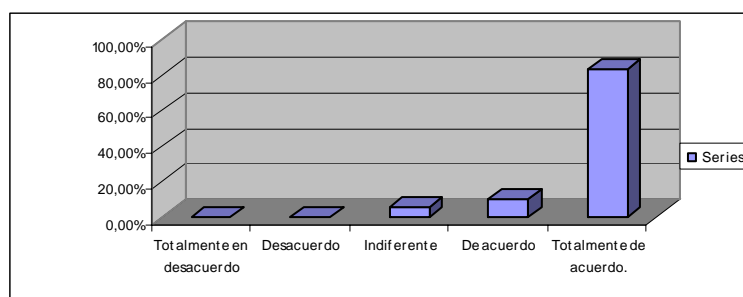
9.- ¿Está usted de acuerdo con la iniciativa de realizar guanzas interactivas y dirigidas en la Casona Universitaria, mostrando parte de la historia, así como de las actividades que se realizaban en la misma en sus inicios?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
6,70%	0,00%	3,30%	18,16%	71,18%



10.- Para finalizar ¿Está usted de acuerdo con que se difunda turísticamente la Casona Universitaria a través de las artes y la cultura, con la realización de los eventos de su agrado?

Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo.
0,00%	0,00%	5,60%	10,30%	83,01%



CAPITULO 6

FINANCIAMIENTO

6.1 Plan de negocios e inversión

El análisis financiero es la parte más importante en la elaboración de cualquier proyecto debido a que éste nos indica si financieramente es viable o no poder alcanzar los objetivos propuestos.

Dentro de este análisis se establecerán los ingresos, gastos, financiamiento, costos, VAN (Valor Actual Neto), TIR (Tasa Interna de Retorno) y flujos de caja, los cuales serán expuestos a lo largo de este capítulo.

6.1.1 Determinación de la demanda potencial

Para determinar el sector estudiado se investigó a través del INEC, la empresa IPSA GROUP LATIN AMERICAN, y los estudios que realiza la Master Rosa Abad como investigadora de mercados.

El último censo de población realizado en el 2001 por el INEC; Instituto Nacional de Estadística y censo del Ecuador, asegura que la población del cantón Guayaquil es de 2.039.789 considerando las parroquias como periferia, Juan Gómez Rendón, Progreso, Posorja, Morro, Tenguel y Puna que significan 54.410, que equivale el 2.6% del total, el nivel de crecimiento entre 1.990 a 2.001 es del 2.5%.

La ciudad de Guayaquil, específicamente, tiene 1.985.379 dividido entre hombres con 999.191; y por mujeres con 1.040.598.

La población total económicamente activa de 5 años en adelante del cantón de Guayaquil es de 780.268, es decir que este grupo representa el 38%; segregada por sexo es: hombres con 529.560 (68%), y por mujeres con 250.708 (32%) mientras que la población inactiva menor de 5 años es del 62% que sería de 1.259.521.

La población de 12 años y más por estado civil o conyugal es de 1.559.514 conformados por unidos, casados, solteros, divorciados y separados; cifra que en el hombre representa 755.593, y por 803.921 por mujeres.

En el cantón Guayaquil el total de viviendas es de 520.789; de las cuales el 97% están ubicadas en el sector urbano, mientras que el 3% en la zona rural.

Características niveles socio-económicos según IPSA

Según la información proporcionada por IPSA GROUP LATIN AMERICAN, señala la actual característica de los niveles socio-económicos del país que forman las bases para perfilar los segmentos a investigar.

NIVEL SOCIO-ECONOMICO BAJO (CLASE D)

Hogares que presentan el más alto déficit de servicios comunales, así como una penetración muy baja de electrodomésticos, son característicos de las zonas de invasión y periferia.

Características de la vivienda: muros de material de desecho, caña/adobe, madera y ladrillo. En los materiales del piso predomina tierra/caña, madera/tabla y cemento.

Otras características: baja penetración de televisión, carencia de autos, no presencia de empleados en el hogar. Los jefes del hogar poseen primaria completa. La gran mayoría se distribuye en actividades como obrero, empleado de servicios, artesano y comerciante ambulante.

El ingreso mensual es hasta de \$500 dólares

NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO (CLASE B+C)

Hogares que presentan tenencia elevada de electrodomésticos básicos y una no muy alta penetración de electrodomésticos de lujo, se distribuyen comúnmente en urbanizaciones técnicamente planteadas.

Características de la vivienda: viven en urbanizaciones técnicamente planteadas y conjuntos residenciales. En los techos predominan el eternit, teja de barro y loza. Los materiales del piso son de cemento, vinil y parquet.

Existe una gran penetración de arrendamiento en departamentos independientes y no independientes.

Otras características: mediana penetración de autos y baja presencia de servicios domésticos. El nivel educativo de jefes y amas de hogar puede estar entre primaria completo y superior completa. Son empleados de gobierno, particular y comerciante con establecimiento.

El ingreso mensual esta entre \$501 y \$1500 por hogar para el NSE Medio Bajo (Clase C) y entre \$1501 y \$2499 por hogar para el Medio Típico (Clase B).

NIVEL SOCIO-ECONOMICO ALTO (CLASE A)

Hogares en los cuales está asegurada la existencia de electrodomésticos básicos, en el caso de los de lujo es muy alta.

Características de la vivienda: viven en urbanizaciones técnicamente planteadas y conjuntos residenciales y áreas con grandes comodidades. Los muros de la vivienda son mixtos de cemento armado, en los techos predominan la teja de barro y loza. En los materiales del piso predominan la baldosa y parquet, existiendo presencia de pisos alfombrados.

Otras características: alta penetración de autos y presencia de servicio doméstico. El nivel educativo puede estar entre bachiller completa y

postgrado. Son empleados de gobierno y particulares, comerciante con establecimiento y profesionales independientes.

El promedio del ingreso mensual es de \$2.500 dólares en adelante.

Según el INEC; la población del cantón de Guayaquil es de 2.039.789, mientras que IPSA determina los índices porcentuales según el nivel socio económico en:

MERCADO: 2.039.789 total habitantes (INEC)

CLASIFICACION: Según IPSA

CLASE	NSE	Participación	Numero de habitantes
A	Alta	1%	20.397
B –C	Media Típica	47%	958.700
D	Baja	52%	1.060.692
	Total	100%	2.039.789

6.1.2 Estimación de la Demanda Potencial

Cuadro 1: Estimación de la Demanda Potencial

Clase	NSE	Habitantes		Universo
		Habitantes	rango 20-39 años	
A	Alta	20.397		
B-C	MT-MB	958.700		
		979.097	36%	352.475

Fuente: IPSA 2004

Se ha considerado solo a la población de la ciudad de Guayaquil como base potencial para la ejecución del proyecto, aunque se sabe que muchas personas de otros cantones de la provincia del Guayas e, incluso, de otras provincias podrían ser tomadas en cuenta para este cálculo de demanda potencial pero preferimos ser conservadores al respecto.

En cuanto a los turistas internacionales, el Ministerio de Turismo en su último informe (noviembre del 2005) estimó que 853.529 extranjeros visitaron nuestro país en el 2005, de los cuales, solo un 20% visitaron por no más de 4 días la ciudad de Guayaquil y sus alrededores, tiempo insuficiente para conocer todos los sitios turísticos del Puerto Principal y para ver espectáculos teatrales o musicales más que una sola vez durante sus visitas a nuestra ciudad, cuyo porcentaje fue menor al 3%. Estos motivos hacen que se descarte el flujo de visitantes internacionales y desarrollemos este estudio, inicialmente, con el número de personas ya estimadas. En el mediano y largo plazo, sin embargo, sería un error no aprovechar el gran flujo de turistas nacionales e internacionales que la ciudad espera durante los próximos años.

Basados en los resultados obtenidos en las encuestas, procedemos a calcular la demanda real para la Casona Universitaria durante la operación del proyecto:

✓ El 89% de las personas que han asistido regularmente a eventos culturales han sido de la ciudad de Guayaquil, lo que reduce nuestro universo potencial en:

$$352.475 * 0.89 = 313.703$$

✓ De este grupo, solo un 14,40% no asiste regularmente (o mensualmente) a eventos culturales, por lo que cifra queda en:

$$313.703 * 0.856 = 268.530$$

✓ Como en el proyecto nos enfocamos específicamente a personas que asisten con grupos de amigos o en pareja, de acuerdo a los resultados solo un 65% de los encuestados asiste de esta manera, por lo tanto la demanda se reduce a:

$$268.530 * 0.65 = \underline{174.544}$$

Esta cantidad de personas vendría a ser nuestra demanda potencial real pero no podemos esperar captar a todo el universo, pues falta determinar cual es la participación actual de la Casona Universitaria en nuestro mercado objetivo, porcentaje que resultó ser del 64% (personas que saben donde esta ubicada y/o cual es su función). Por lo tanto:

$$174.545 * 0.64 = \underline{\mathbf{111.708}}$$

Este será el número de personas que querrán asistir a los distintos eventos que se organizarían en la Casona Universitaria y a los cuales se va a enfocar nuestras estrategias de posicionamiento.

6.1.3 Cálculo de la demanda real esperada

Una vez obtenida la demanda potencial para el proyecto, hay que establecer el número de personas que asistirían a los diferentes eventos de acuerdo a sus preferencias.

El mayor porcentaje de personas (60%) asiste a eventos culturales entre 1 a 2 veces al mes, lo cual da una media de 1.5 veces por mes. Pero por supuesto, las personas no podrán asistir a un evento y medio (al menos que salgan a la mitad de uno, pero nosotros no deseamos eso). Por tal motivo, siendo conservadores en nuestras estimaciones, supondremos que las personas asisten solo 1 vez al mes a los eventos programados en la Casona. Si nos concentramos en este segmento en particular, nuestra demanda se reduce a 67.025 ($111.708 * 0.60$).

De esta cantidad, hay que determinar cuales son los días en los que asistirían a los eventos, existiendo una gran preferencia los días jueves (14%), viernes (31%), sábados (26%) y domingos (12%), sumando en total un 83%, mientras que los otros días, sus porcentajes individuales no superan el 7%. Por lo tanto, será necesario realizar los eventos en estos

días, y en aquellos que se espera una gran afluencia, realizar dichos espectáculos los días viernes (preferentemente) o los sábados.

Como queda afuera un porcentaje del 17%, entonces la demanda se reduce en:

$$67.025 * 0.83 = 55.631$$

Durante las encuestas, un gran porcentaje dio su preferencia por teatro contemporáneo (52%), mientras que otros actos culturales quedaron por debajo de este valor; así, conciertos de música rock/pop obtuvo un 35%, danza folclórica un 40%, y otro tipo de artes visuales, un 30% (fotografía).

Esto delimita al mercado objetivo en un solo tipo de eventos, pero no queremos cerrar la posibilidad de realizar otras actividades culturales, específicamente teatro, danza y artes visuales, dando eso sí, una mayor preferencia a los eventos musicales. Por tal motivo, si se realizaran dichos eventos pero en una menor cuantía que los actos musicales, que tienen mayor acogida en nuestro mercado objetivo.

Otro determinante de la demanda es la capacidad limitada de todos los locales, que en total suman 695 personas:

Parainfo: 280 butacas + 60 asientos (logia superior) = 340 personas

Salón Azul: 155 personas

Salas de conferencias 1, 2, 3 y 4: 50 personas por salón = 200 personas

Pero para nuestro proyecto no consideraremos las salas de conferencia, por lo tanto la capacidad de la audiencia se reduce a 495 personas al día.

Tomando el hecho que se realizarían eventos, sobre todo musicales, cuatro veces a la semana (esperando la misma cantidad de personas esos días) y que dichos asistentes vendrían una vez al mes, además de considerar la capacidad total de la Casona Universitaria, entonces:

695 (máxima capacidad) * 16 días de eventos al mes * 1 vez al mes =
11.120 personas

Esta cantidad de personas se espera al mes, mientras que al año sería de:

$$11.120 * 12 = 133.440$$

Como la demanda real es de 55.631 personas (anual), al mes se puede esperar un promedio de 4.636 personas, pero considerando que un 93% de las personas asistirían con uno a cuatro acompañantes en cada evento, una vez al mes, entonces, considerando una media conservadora de dos acompañantes por evento:

$$4.636 * 2 * 0.93 = 8.623$$

Como la capacidad real de los locales (con lleno total) es de 11.120 personas al mes, tomando en cuenta las Salas de Conferencias podemos estimar que un 22,46% de los asistentes no podrán entrar a los espectáculos debido a la falta de asientos y al no uso de las Salas de Conferencias. Por lo tanto, la demanda real anual del proyecto será de:

$$55.631 * 77,54\% = \underline{43.139}$$

Con un incremento de la demanda ajustado al crecimiento de la población objetivo (2.5% de acuerdo al INEC), podemos esperar la siguiente cantidad de asistentes en los próximos cinco años:

Nota aclaratoria: Pese a que la capacidad no aumenta, la demanda si: las personas pueden redistribuirse, asistir otros días o se abren espacios para teatro callejero.

Cuadro 2: Estimación de la Demanda (por día y por evento)

Años	1	2	3	4	5				
Cantidad	43.139	44.217	45.323	46.456	47.617				
	Música	Teatro	Danza	Fotografía	Anual	Mensual	Semanal	Diariamente	
Jueves	1.640	2.389	1.856	1.392	7.276	606	152	51	
Viernes	3.630	5.291	4.109	3.082	16.112	1.343	336	112	
Sábado	3.045	4.437	3.446	2.585	13.513	1.126	282	94	
Domingo	1.405	2.048	1.591	1.193	6.237	520	130	43	
Anual	9.720	14.165	11.002	8.252					
Mensual	810	1.180	917						
Semanal	203	295	229						
Diariamente	68	98	76						
	Día	Eventos							
14%	16,87%	35%	22,53%	Música					
31%	37,35%	52%	32,84%	Teatro					
26%	31,33%	40%	25,50%	Danza					
12%	14,46%	30%	19,13%	Fotografía					
0,83	1	157%	1						

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

6.1.4 Inversión

Las inversiones efectuadas antes de la puesta en marcha del proyecto se pueden agrupar en tres tipos: activos fijos, activos intangibles y capital de trabajo.

Las inversiones en activos fijos son todas aquellas que se realizan en los bienes tangibles que se utilizarían en el proceso de transformación de los insumos o que sirvan de apoyo a la operación normal del proyecto. En nuestro caso, no es necesario invertir en obras físicas, instalaciones o

infraestructura adicionales, solo sería necesario adquirir un equipo de computación y de comunicación completo para el manejo adecuado de los fondos que se generen y del trabajo adicional que existirá por tener que cruzar cuentas para el pago de impuestos y obligaciones.

Para efectos contables, los activos fijos están sujetos a depreciación, la cual afectará al resultado de la evaluación por su efecto sobre el cálculo de los impuestos.

Cuadro 3: Inversión Fija

<u>DETALLE DE INVERSIONES FIJAS</u>				
			VALOR	
EQUIPOS DE OFICINA:		CANT.	UNIT.	TOTAL
	COMPUTADORES	1	\$800,00	\$800,00
	IMPRESORAS	1	\$160,00	\$160,00
	WALKIE-TALKIE	2	\$100,00	\$200,00
				\$1.160,00
MUEBLES Y ENSERES /				
OFICINA:				
	ESCRITORIOS	2	\$300,00	\$600,00
	SILLAS			
	EJECUTIVAS	2	\$60,00	\$120,00
	ARCHIVADORES	1	\$150,00	\$150,00
	ARTURITOS	2	\$60,00	\$120,00
				\$990,00

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

Como nos podemos dar cuenta, la inversión fija asciende a \$2.150.

Las inversiones en activos intangibles son todas aquellas que se realizan sobre activos constituidos por los servicios o derechos adquiridos necesarios para la puesta en marcha del proyecto. Constituyen inversiones intangibles susceptibles de amortizar y, al igual que la depreciación, afectarán al flujo de caja indirectamente por la vía de una disminución en la renta imponible y, por tanto, de los impuestos pagaderos. Los principales ítems que configuran esta inversión son los gastos de organización, las patentes y licencias, los gastos de puesta en marcha, la capacitación, las bases de datos y los sistemas de información preoperativos.

Cuadro 4: Activo diferido

Total Activo Diferido	\$ 951
Gastos de Organización	\$ 427
Constitución Legal	\$ 427
Gastos de Patentes y Licencias	\$ 224
Licencias Informáticas	\$ 224
Hosting de Internet y Website	\$ 0
Derecho por Marca Comercial	\$ 0
Gastos de Capacitación	\$ 300
Capacitación a Personal	\$ 300

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

Dentro de los gastos de organización constan todos los permisos para la realización de eventos artísticos enmarcados en las leyes ecuatorianas vigentes al respecto.

Hay gastos adicionales por la compra de software de contabilidad y administración de eventos corporativos, así como en la capacitación de todo el personal involucrado directamente durante la prestación del servicio. La capacitación será permanente por lo que se constituirá en un gasto

administrativo junto con los permisos necesarios para la realización de actos culturales.

La inversión en capital de trabajo constituye el conjunto de recursos necesarios, en la forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo, para una capacidad y tamaño determinados. En consecuencia, para efectos de la evaluación de proyectos, el capital de trabajo inicial constituirá una parte de las inversiones a largo plazo, ya que forman parte del monto permanente de los activos corrientes necesarios para asegurar la operación del proyecto.

Cuadro 5: Gastos Administrativos

Sueldos y rubros	
Asistente	\$280,00
Guardia	\$150,00
Coordinador	\$420,00
Servicio de Internet	\$190,00
Servicios básicos	\$85,00
Suministros de oficina	\$60,00
Total capital de trabajo	<u>\$1.185,00</u>

* Costo adicional para la administración

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

El total de la inversión inicial para ejecutar este proyecto queda de la siguiente forma:

Cuadro 6: Inversión Inicial Total

Inversiones Fijas	
Equipos de oficina	\$1.160
Muebles y enseres de oficina	\$990
Total Inversiones Fijas	\$2.150
Capital de Trabajo	\$1.185
Gastos de Constitución	\$951
INVERSION TOTAL	\$4.286

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

6.2 Desarrollo y puesta en marcha

6.2.1 Políticas de Financiamiento

Como se ha expuesto anteriormente, por ser un ente público administrado por la Universidad de Guayaquil, cualquier inversión adicional que requiera la Casona correrá a cargo de la Universidad, probablemente de alguna partida presupuestaria establecida con anterioridad antes las autoridades gubernamentales respectivas.

Dicha partida podrá ser gestionada por la Administración de la Casona, lo cual no constituye un serio inconveniente dada la cantidad adicional a desembolsar (USD 4.286), valor que será recuperado en un plazo menor a un año, como se vera en la siguiente sección.

6.2.2 Justificación de Ingresos y Egresos

Dentro de esta parte detallaremos cuáles serán todos los ingresos y egresos que tendrá la Casona adicionalmente por implementar el estudio propuesto.

6.2.2.1 Ingresos

Los ingresos están compuestos por todos los valores que ingresen a la Casona Universitaria por concepto de las ventas y de los servicios adicionales que se ofrezcan.

Como se ha detallado en párrafos anteriores, para poder determinar las ventas hemos dividido los eventos en cuatro categorías: musicales, teatrales, de danza contemporánea y eventos de fotografía, en los cuales hemos establecido una cantidad mínima de eventos en el primer año de funcionamiento, siendo en eventos de danza contemporánea 103, conciertos de música rock/pop 91 y de teatro, 70. Los eventos fotográficos tomaran lugar en los pasillos y galería, adecuados para la ocasión, de la Casona Universitaria. Según las estadísticas acerca de las preferencias de nuestro grupo objetivo se podrían realizar hasta 24 exposiciones fotográficas durante el primer año.

Luego de obtener las cantidades, se deben establecer las tarifas promedio para cada categoría, las mismas que son determinadas de acuerdo al tamaño y los costos del evento. Esta tarifa considera la gestión realizada por los encargados para la organización del concierto, puesta en escena o presentación musical.

Se ha tomado como un ejemplo a un artista nacional de gran trayectoria y lo que cobraría un artista internacional de la misma talla, que de acuerdo a la Federación Nacional de Artistas Profesionales del Ecuador (FENAPRE), no podrá exceder el doble de lo que se le paga al artista nacional.

Dado que no hay asientos o lugares especiales (palco, golden box) en ninguna de los dos salones considerados para la realización de los eventos culturales, a todas las personas se les cobrará el mismo valor, tanto para los conciertos musicales, así como para las obras teatrales y espectáculos de danza, más para las exposiciones fotográficas, que se realizaran en los pasillos de la Casona Universitaria, no se cobrará valor alguno pues serán gratuitas y servirán para promocionar la Casona y su arquitectura, promocionándola a los visitantes y publicitando los eventos que se realizaran durante las próximas semanas. Es por este motivo que solo se realizaran 24 exposiciones durante el primer año. Los artistas fotográficos podrán vender sus fotos, promocionar sus servicios o darse a conocer frente a los medios locales, lo cual incentivara su participación en los actos culturales programados.

Al multiplicar las entradas vendidas por categoría con su respectiva tarifa, obtendremos los Ingresos por ventas anuales, siendo en el primer año USD 770.696.

Adicionalmente al ingreso por ventas, están los Otros Ingresos que proviene de multiplicar un porcentaje de participación de la cafetería (5%) durante los días que se realizaran los eventos programados por la Administración del proyecto (de jueves a domingo). Este porcentaje representa la utilidad neta de la cafetería, descontando costos fijos y gastos de operación y que ira con el rubro de Otros Ingresos para la Casona Universitaria. Como resultado el total de los "Otros Ingresos", en el primer año obtendremos USD 34.253.

En este tipo de negocios es muy frecuente el riesgo que se corre por incumplimiento de contratos o por atraso del, el, o los artista (s), lo que hace que muchas personas opten por retirarse y pidan un reembolso por su entrada o no quieran regresas a otros espectáculos por la mala experiencia. Tampoco se puede esperar siempre un lleno completo en todos los eventos que se organizan, por mejor que haya sido la promoción previa al evento o show. Es por este motivo que hemos considerado un 10% de imprevistos para cubrir todos estos riesgos, de acuerdo a consultas realizadas a empresarios del ramo musical, sobretodo. Y aunque estiman en un 15% todos estos riesgos, es de considerar que nuestro proyecto no solo se enfoca en conciertos musicales sino que en otro tipo de eventos adicionales como teatro y danza. Es por razón que tomamos una tasa del 10% que se ajusta más a nuestra realidad.

Este valor de “imprevistos” es, durante el primer año de USD 68.506, lo que hace que las ventas globales del proyecto en este año sean de USD 650.810 (Anexo 2).

6.2.2.2 Egresos

Los egresos para la Casona Universitaria están compuestos por los gastos administrativos adicionales a los que incurriría como son: Sueldos, Servicios Básicos, Servicio de Internet, Suministros de Oficina, Limpieza, Publicidad, Guardianía y Gastos Variables (impresión de entradas). El desglose de estos valores los detallaremos a continuación (Anexo 3 y 4):

Dentro de los Sueldos constan los valores anuales que se le cancelarán a los empleados adicionales que trabajaran por una correcta administración del proyecto, cuyo valor total es de USD 10.200, distribuidos de la siguiente manera: Asistente administrativa USD 3.360, Coordinador Cultural de Eventos Varios USD 5.040 y un Guardia privado con un sueldo mensual de USD 150, o sea, USD 1.800 al año. Hay que aclarar que para los eventos se contratara a una empresa de seguridad a la cual se le pagará una tasa fija anual para resguardar a los asistentes tanto antes, durante y después de cada uno de los eventos.

Dentro de los Servicios Básicos constan: Luz, agua y teléfono. Este rubro está calculado de acuerdo a los valores actuales establecidos por la

respectiva institución, siendo el costo adicional anual por estos servicios de USD 1.020.

Se contratará un servicio adicional de Internet para poder mantenernos en contacto con nuestros clientes y con los representantes de los diversos artistas, tanto nacionales como internacionales, de una manera más rápida, eficaz y ágil. El costo anual adicional por este servicio será de USD 2.280.

Adicionalmente tenemos los egresos anuales por concepto de: Suministros de oficina (USD 720), seguridad exclusiva solo para los eventos (USD 3.600). En total tenemos como resultado USD 4.320.

Dentro de los costos variables se consideran los costos por alquiler los equipos y los locales para cada evento que se va a realizar. El precio de alquiler varía en cada local y de acuerdo al número de eventos que se realiza. Obteniendo como resultado en el primer año USD 88.358.

El total de los egresos anuales para la Casona Universitaria, de llevarse a cabo el proyecto, sería de USD 726.890, los cuales van aumentando de acuerdo a la cantidad de eventos por realizar (costos variables) o al nivel estimado de inflación que, según datos del Banco Central del Ecuador, será del 3,5% anual

6.3 Flujo de Caja

6.3.1 Herramientas del Análisis Financiero

El análisis consta tanto de análisis internos (hechos dentro de la institución) como externos (historia de la Casona y de las condiciones financieras actuales y futuras). El objetivo de tal análisis es detectar cualquier debilidad de la organización que pueda ser fuente de dificultades financieras.

La planeación financiera se refiere a los esfuerzos realizados por la administración de una compañía para anticipar el futuro y dirigir los asuntos financieros de la misma, a fin de eliminar las dificultades existentes y evitar futuros problemas financieros.

Las herramientas que nos ayudarán a realizar este análisis son los Estados Financieros, que son importantes debido a que muestran la información contable que ayudará a comprender a personas tanto internas como externas la posición de la compañía. También nos ayudarán a la toma de decisiones en cuanto a nuevas inversiones o planeación de nuevas estrategias para mejorar los rendimientos, no solo financieros, sino de la empresa en general.

Dentro de los estados financieros están: Flujos de efectivo y Estado de Resultados.

Debido a que el Balance General tiene ciertas limitaciones no lo usaremos como herramienta de análisis. Las limitaciones mas obvias son:

- El Balance General no refleja los valores actuales porque los contadores han adoptado el costo histórico como base para valorar y reportar los activos y los pasivos.

- Deben usarse estimaciones para determinar el nivel de algunas cuentas, por ejemplo: cuentas por cobrar estimadas en términos de cobranza, inventarios basados en su posibilidad de venta y activos no circulantes basados en su vida útil.

- La depreciación de los activos fijos es una práctica aceptada; sin embargo, la apreciación o aumento de valor en los valores del activo suele ser ignorada. Esto es fundamental, sobretodo en organizaciones que poseen grandes inversiones en activos como terrenos.

- Muchas partidas son omitidas del Balance General, aunque posean algún valor financiero a causa de que incluyen problemas extremos de valuación objetiva; el ejemplo más obvio son los recursos humanos de la empresa.

6.3.2 Estado de Resultados

El Estado de Resultados mide los resultados netos de las operaciones de la empresa durante un intervalo específico de tiempo (un mes, un trimestre o un año).

El Estado de Resultados, conocido también como Estado de Perdidas y Ganancias, se elabora sobre una base acumulativa, esto quiere decir que se realiza un intento por acoplar los ingresos del negocio, derivados del periodo de operaciones, con los gastos incurridos para generar dichos ingresos.

Como vemos en el siguiente cuadro, lo primero que obtendremos es la Utilidad Bruta, obtenida restando las ventas netas de los costos ventas (variables). En el caso de la Casona Universitaria, el Costo de ventas se lo calcula tomando como base un porcentaje del ingreso obtenido por la venta estimada de entradas a un precio promedio establecido ,y considerando el lugar en donde se va a llevar a cabo los eventos (Parainfo o Salón Azul). Hay que considerar que el alquiler del local así como el alquiler de los equipos también fueron considerados para el establecimiento de un precio promedio de venta por entrada pero estos costos ya están considerados dentro de los costos variables o de ventas.

Esta resta nos da una Utilidad Bruta en el primer año de USD 102.759. A este valor le restamos los Gastos Administrativos y los Gastos de Ventas,

obteniendo una Utilidad operativa en el primer año de USD 39.939; luego, le restamos los Gastos Financieros y consideramos los rubros de “Otros Ingresos” y “Otros Egresos”, dándonos como resultado la Utilidad antes de Participación e Impuestos de USD 4.911.

Finalmente para obtener la Utilidad Neta debemos restarle a la Utilidad antes de Participación e Impuestos el 15% por Participación a Trabajadores y el 25% por Impuesto a la Renta, obteniendo en el primer año el valor de USD 3.131

Cuadro 7: Flujo de Fondos

	1	2	3	4	5
	USD				
Ventas netas	\$685.063	\$726.766	\$771.008	\$817.943	\$867.736
Costo de ventas	\$582.304	\$617.751	\$655.357	\$695.252	\$737.575
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	\$102.759	\$109.015	\$115.651	\$122.691	\$130.160
Gastos de ventas	\$48.600	\$50.301	\$52.062	\$53.884	\$55.770
Gastos de administración	\$14.220	\$14.718	\$15.233	\$15.766	\$16.318
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	\$39.939	\$43.996	\$48.357	\$53.042	\$58.073
Gastos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$34.253	\$36.338	\$38.550	\$40.897	\$43.387
Otros egresos	\$69.281	\$73.452	\$77.876	\$82.183	\$87.162
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PARTICIPACION	\$4.911	\$6.883	\$9.032	\$11.756	\$14.298
Participación utilidades (15%)	\$737	\$1.032	\$1.355	\$1.763	\$2.145
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DEL IMPSTO A LA RENTA	\$4.175	\$5.851	\$7.677	\$9.993	\$12.153
Impuesto a la Renta (25%)	\$1.044	\$1.463	\$1.919	\$2.498	\$3.038
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	\$3.131	\$4.388	\$5.758	\$7.495	\$9.115

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

6.3.3 Estado de Flujos de Efectivo Proyectado

El Estado de Flujos de Efectivo Proyectados señala cómo la posición de efectivo de una empresa ha cambiado durante el periodo cubierto por el estado de resultados.

Para poder realizar el Estado de Flujos de Efectivo Proyectado (ver Anexo 5) hay que tomar en consideración los ingresos y los egresos anteriormente explicados. A estos hay que restarles la Depreciación de los activos fijos y la Amortización de los activos diferidos, la cual se calculó con el método de línea recta a los equipos de oficina y a los muebles de enseres como se lo puede observar en el cuadro de la Inversión Fija. Con esto obtenemos la primera parte del flujo de efectivo llamado Flujo Operacional considerando el valor de la inversión inicial total.

La segunda parte está compuesta por el aporte propio obtenido por la Administración de la Casona, que asciende al monto total de la inversión Inicial (USD 4.286).

A todos estos valores se les debe aumentar la Depreciación y la Amortización de los activos intangibles (diferidos), ya que se los considera un gasto aunque no son un desembolso real de efectivo. Una vez realizado esta operación se obtiene el Flujo de Caja Neto.

Con estos datos podremos obtener el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) que se detallan a continuación.

6.4 Resultados Projectados

6.4.1 Valor Actual Neto (VAN)

El VAN es el valor presente neto de los flujos de efectivo esperados menos la Inversión Inicial de un proyecto. También se le denomina descuento o ajuste en el tiempo al proceso de traer hacia el presente los futuros flujos de efectivo.

Existen tres elementos a los cuales debe referirse el proceso:

- 1.- La cantidad de dinero de los flujos de efectivo

- 2.- Las veces o los periodos en que se espera que se produzcan los flujos de efectivo; y,

- 3.- El porcentaje de descuento usado para ajustar los flujos en el tiempo con objeto de determinar su valor actual.

La cantidad de dinero de los flujos y sus tiempos son conocidos o estimados. El porcentaje de descuento es el porcentaje de rendimiento requerido para una inversión en el activo o proyecto.

Fundamentalmente, el porcentaje de rendimiento requerido es aquel que el inversionista podría obtener al invertir en otros activos con el mismo riesgo que en el activo o proyecto que se está evaluando.

Para este cálculo se consideró la Inversión Inicial (USD 4.286), el flujo Neto y una Tasa de Descuento o costo de oportunidad (TMAR) del 15%, la misma que es obtenida sumando la inflación estimada por el Banco Central del Ecuador (3.5%), la tasa de rendimiento de los bonos libres de riesgo o bonos del Gobierno (4%) y la prima de riesgo del inversionista para el sector de eventos, ya sean musicales o corporativos, (7.5%) de acuerdo a una tendencia histórica de los empresarios del ramo.

Este cálculo nos da como resultado un VAN de USD 16.541, lo que nos indica que a partir del segundo año ya habremos recuperado la inversión.

El resultado obtenido es muy bueno, debido a que los inversionistas podrán recuperar su inversión en un corto plazo y también obtendrán una buena utilidad.

6.4.2 Tasa Interna de Retorno (TIR)

El cálculo del porcentaje del rendimiento interno es otro método importante para la evaluación de las propuestas de inversión. Este método toma en cuenta también el valor monetario en el tiempo, pero el resultado es una

cifra del porcentaje de rendimiento en vez de una cantidad de dólares como en el VAN:

El cálculo de la TIR es un proceso que requiere del método de prueba y error. El objetivo es encontrar el porcentaje de rendimiento que igualará al valor actual de todos los flujos de efectivos futuros, incluyendo las estimaciones de los beneficios netos de efectivo y los flujos no operativos, con la inversión inicial.

En el caso de nuestro proyecto obtenemos una TIR del 112%, lo cual es un excelente porcentaje, debido a que después de un periodo de dos años cualquier ingreso va a tener un rendimiento de 112%, que es muchísimo mayor a la tasa del mercado. El bajo monto de inversión inicial también contribuye a que la tasa de rendimiento esperada sea muy elevada.

6.4.3 Índice de Rentabilidad (IR)

Otro método ajustado en tiempo para evaluar las proposiciones de inversión se proporciona en el Índice de Rentabilidad (IR), algunas veces llamado Razón de Beneficio-Costo. El que más se utiliza es el siguiente:

$$\text{IR} = \frac{\text{Valor Actual Neto de los Flujos Futuros (VAN)}}{\text{Inversión Inicial}}$$

$$\text{IR} = \text{USD } 16.541 / \text{USD } 4.286$$

$$\text{IR} = 3.86$$

El IR será un número mayor que 1 para los proyectos con VAN positivo y menor que 1 para los proyectos con VAN negativo. En este caso el IR es de 3.86 que es mayor a 1, por lo tanto el proyecto es rentable y viable.

6.4.4 Análisis de Rentabilidad

Los tres métodos ajustados en el tiempo que ya fueron analizados, proporcionarán la misma indicación con respecto a si la inversión considerada en si misma deberá aceptarse o rechazarse. Las reglas de aceptación o rechazo se detallan a continuación:

	Aceptar	Rechazar
VAN	>0	<0
TIR	$>i^*$	$<i^*$
IR	>1	<1

*i es el porcentaje mínimo de rendimiento requerido

La coherencia del VAN, TIR e IR en cuanto a la aceptación o rechazo de las proposiciones de inversión, es el resultado de las siguientes relaciones entre los tres métodos:

1. Si la TIR es mayor que el porcentaje de rendimiento requerido, el VAN siempre será positivo y el IR en todo momento será mayor que 1.

2. Si la TIR es menor que el porcentaje de rendimiento requerido, el VAN siempre será negativo y el IR también será menor que 1.

3. Si la TIR es igual al porcentaje de rendimiento requerido, el VAN siempre será igual a 0 y el IR siempre equivaldrá exactamente a 1.

De acuerdo a lo explicado anteriormente a continuación presentamos los resultados obtenidos en el proyecto:

VAN	USD 16.541
TIR	112%
IR	3.86

Debido a que el proyecto cumple los tres parámetros de aceptación, podemos concluir que éste es rentable.

6.5 Análisis del Punto de Equilibrio

El modelo del Punto de Equilibrio se hace operativo al separar los costos de producción (o prestación de servicio) entre sus componentes fijos y variables. Considerando un período de tiempo suficientemente largo, todos los costos son variables; por lo tanto, el análisis del punto de equilibrio resulta útil en un concepto de corto plazo, donde son relevantes los costos fijos.

Los costos fijos no cambian con el volumen total de las ventas o la cantidad de cambios en la producción con respecto a algún nivel de producción relevante por lo que los costos fijos totales son:

Cuadro 8: PUNTO DE EQUILIBRIO

		Fijo			Variable		
		1	2	3	1	2	3
Costo Directo	Variable				\$582.304	\$617.751	\$655.357
Materiales Indirectos	Variable				\$11.646	\$12.355	\$13.107
Gastos Administrativos	Fijo	\$14.220	\$14.718	\$15.233			
Gastos de Publicidad	Fijo	\$27.000	\$27.945	\$28.923			
Gastos por contratacion de servicios	Fijo	\$21.600	\$22.356	\$23.138			
Depreciaciones	Fijo	\$585	\$585	\$585			
Amortizaciones	Fijo	\$190	\$190	\$190			
	TOTAL	\$63.595	\$65.794	\$68.069	\$593.950	\$630.106	\$668.464
	VENTAS	\$719.316	\$763.105	\$809.559			
	PUNTO DE EQUILIBRIO	50,73%	49,47%	48,24%			

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

Cuadro 9: COSTOS

	Paraninfo	Salón Azul
Costos variables	\$7,94 \$15,88	\$17,42 \$34,84
Promedio	\$11,91	\$26,13
Paraninfo	23.963	
Salon azul	10.924	
Salon de conferencias	0	
Total Anual	\$285.442,93	\$285.442,93
Sub-total Costos Variables	\$570.885,87	
Gastos impresión entradas (2%)	\$11.417,72	
TOTAL COSTOS VARIABLES	\$582.303,59	
Gastos Fijos		
Gastos Administrativos	\$14.220,00	
Gastos por publicidad y promoción	\$27.000,00	
Guardianía para eventos	\$21.600,00	
TOTAL COSTOS FIJOS	\$62.820,00	
TOTAL COSTOS	\$633.705,87	

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

Cuadro 10: ESTADO DE RESULTADOS

	1	2	3	4	5
	USD				
Ventas netas	\$685.063	\$726.766	\$771.008	\$817.943	\$867.736
Costo de ventas	\$582.304	\$617.751	\$655.357	\$695.252	\$737.575
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	\$102.759	\$109.015	\$115.651	\$122.691	\$130.160
Gastos de ventas	\$48.600	\$50.301	\$52.062	\$53.884	\$55.770
Gastos de administración	\$14.220	\$14.718	\$15.233	\$15.766	\$16.318
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	\$39.939	\$43.996	\$48.357	\$53.042	\$58.073
Gastos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$34.253	\$36.338	\$38.550	\$40.897	\$43.387
Otros egresos	\$69.281	\$73.452	\$77.876	\$82.183	\$87.162
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PARTICIPACION	\$4.911	\$6.883	\$9.032	\$11.756	\$14.298
Participacion utilidades (15%)	\$737	\$1.032	\$1.355	\$1.763	\$2.145
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	\$4.175	\$5.851	\$7.677	\$9.993	\$12.153
Impuesto a la Renta (25%)	\$1.044	\$1.463	\$1.919	\$2.498	\$3.038
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	\$3.131	\$4.388	\$5.758	\$7.495	\$9.115

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

Cuadro 11: EVALUACION DE FLUJO DE CAJA

	0	1	2	3	4	5
Ingresos		\$650.810	\$690.428	\$732.458	\$777.046	\$824.349
Paraninfo		\$342.532	\$363.383	\$385.504	\$408.972	\$433.868
Salon Azul		\$342.532	\$363.383	\$385.504	\$408.972	\$433.868
Salas de Conferencia		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos:						
Cafetín (5%)		\$34.253	\$36.338	\$38.550	\$40.897	\$43.387
(-) Imprevistos (10%)		\$68.506	\$72.677	\$77.101	\$81.794	\$86.774
Costos		\$645.898	\$683.545	\$723.426	\$765.290	\$810.051
(-) Costos variables		\$582.304	\$617.751	\$655.357	\$695.252	\$737.575
(-) Costos Fijos		\$48.600	\$50.301	\$52.062	\$53.884	\$55.770
(-) Gastos Administrativos		\$14.220	\$14.718	\$15.233	\$15.766	\$16.318
(-) Depreciación		\$585	\$585	\$585	\$198	\$198
(-) Amortización		\$190	\$190	\$190	\$190	\$190
Utilidad operativa (I - C)		\$4.911	\$6.883	\$9.032	\$11.756	\$14.298
(-) 15% participación trabajadores		\$737	\$1.032	\$1.355	\$1.763	\$2.145
Utilidad antes de impto.		\$4.175	\$5.851	\$7.677	\$9.993	\$12.153
(-) 25% impto a la renta		\$1.044	\$1.463	\$1.919	\$2.498	\$3.038
Utilidad Neta		\$3.131	\$4.388	\$5.758	\$7.495	\$9.115
Depreciación		\$585	\$585	\$585	\$198	\$198
Amortización		\$190	\$190	\$190	\$190	\$190
(-) Inversion Inicial	\$3.101					
(-) Inversion capital de trabajo	\$1.185					
Flujo de Caja	-4286,1	\$3.906	\$5.163	\$6.533	\$7.883	\$9.503

VAN \$16.541 Valor actual neto
 TIR 112% Tasa interna de rentabilidad
 PRI 1.2 años Periodo de recuperacion de la inversión
 IR 3,86 (Relacion Beneficio-Costo)
Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

Cuadro 12: SENSIBILIDAD PESIMISTA

	0	1	2	3	4	5
<u>Ingresos</u>		\$588.531	\$627.662	\$665.871	\$706.406	\$749.408
Parainfo		\$311.392	\$330.348	\$350.458	\$371.792	\$394.425
Salon Azul		\$311.392	\$330.348	\$350.458	\$371.792	\$394.425
Salas de Conferencia		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos:						
Cafetín (5%)		\$34.253	\$33.035	\$35.046	\$37.179	\$39.443
(-) Imprevistos (10%)		\$68.506	\$66.070	\$70.092	\$74.358	\$78.885
<u>Costos</u>		\$592.962	\$627.386	\$663.848	\$702.085	\$742.999
(-) Costos variables		\$529.367	\$561.592	\$595.779	\$632.047	\$670.523
(-) Costos Fijos		\$48.600	\$50.301	\$52.062	\$53.884	\$55.770
(-) Gastos Administrativos		\$14.220	\$14.718	\$15.233	\$15.766	\$16.318
(-) Depreciación		\$585	\$585	\$585	\$198	\$198
(-) Amortización		\$190	\$190	\$190	\$190	\$190
Utilidad operativa		-\$4.430	\$276	\$2.022	\$4.321	\$6.409
(-) 15% participación trabajadores		-\$665	\$41	\$303	\$648	\$961
Utilidad antes de impto.		-\$3.766	\$235	\$1.719	\$3.673	\$5.448
(-) 25% impto a la renta		-\$941	\$59	\$430	\$918	\$1.362
Utilidad Neta		-\$2.824	\$176	\$1.289	\$2.754	\$4.086
Depreciacion		\$585	\$585	\$585	\$198	\$198
Amortización		\$190	\$190	\$190	\$190	\$190
(-) Inversion Inicial	\$3.101					
(-) Inversion capital de trabajo	\$1.185					
Flujo de Caja	-4286,05	-\$2.049	\$951	\$2.064	\$3.143	\$4.474

VAN \$29

TIR 15,15%

PRI 5 años

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

Para demostrar la factibilidad del proyecto a continuación se exponen dos ejemplos en los que se supone una contratación de un artista nacional cuya presentación cuesta \$ 2000 y uno internacional cuya presentación cuesta \$ 4000 y se realizan en el Salón Azul y en el Paraninfo:

Cuadro13: Tabla de Costos e Ingresos Proyectados

Costo artista nacional	\$2.000,00	\$4.000,00	\$2.000,00	\$4.000,00					
Impuestos	\$700,00	\$1.400,00	\$700,00	\$1.400,00					
Imp. Municipal	\$200,00	\$400,00	\$200,00	\$400,00					
Imp. Junta Benef.	\$200,00	\$400,00	\$200,00	\$400,00					
Tasa Cuerpo de Bomberos	\$100,00	\$200,00	\$100,00	\$200,00					
ASAPG	\$200,00	\$400,00	\$200,00	\$400,00					
IVA TARIFA CERO	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00					
Costo total	\$2.700,00	\$5.400,00	\$2.700,00	\$5.400,00					
Costo fijo (alquiler local)	\$600,00	\$600,00	\$300,00	\$300,00					
Alquiler equipos	\$470,40	\$470,40	\$470,40	\$470,40					
Costo alquiler	\$1.070,40	\$1.070,40	\$770,40	\$770,40					
COSTO TOTAL	\$3.770,40	\$6.470,40	\$3.470,40	\$6.170,40					
Capacidad máxima	340	340	155	155					
Costo por persona	\$7,94	\$15,88	\$17,42	\$34,84					
Costo promedio	\$11,91		\$26,13						
M Contribución (20%)	\$14,29		\$31,35						
Precio de venta por entrada	\$14		\$31						
INGRESOS	Capacidad	Porcentaje	Musica	Teatro	Danza	Fotos	Total	Precio	Ingreso
Paraninfo	340	69%	6.677	9.730	7.557	5.668	23.963	\$14	\$342.532
Salon azul	155	31%	3.044	4.436	3.445	2.584	10.924	\$31	\$342.532
Salas de conferencias							0		\$0
TOTAL PERSONAS			9.720	14.165	11.002	8.252	34.887		
No. de eventos			91	70	103	41			
Paraninfo			29	42	32	24			
Salon azul			63	29	71	17			
Otros Ingresos									
Cafetin (5%)									\$34.253
(-) Imprevistos (10%)									\$68.506
TOTAL INGRESOS									\$650.810

* Pasillos de la Casona

495

Fuente: Estudio de mercado elaborado por Gabriel Castro y Francisco Flores

CONCLUSIONES:

Del análisis realizado en la presente tesis, podemos concluir que es el único edificio que coincide las características de la arquitectura colonial guayaquileña, reliquias y bienes de incalculable valor artístico y patrimonial.

En el capítulo III se hace una valoración de la casona universitaria como patrimonio cultural usando planos de esta edificación, lo que permite desarrollar una propuesta turística en virtud de los espacios con los que esta cuenta.

El estudio de mercado muestra claramente que ya existe un público, (demanda), que asiste a eventos culturales y que tienen la predisposición de asistir a los eventos que se pueden realizar en la Casona Universitaria.

Se determinó que el promedio del precio de las entradas a eventos culturales en el mercado es de USD 39,14 y que el promedio de las entradas que se cobrarían en la Casona Universitaria (con un 20% como margen de contribución incluido) serían de USD 14.29 en el paraninfo y de USD 31.35 en el Salón Azul, valores que son inferiores al promedio de la demanda.

La evaluación financiera de la propuesta establece que el VAN (Valor Actual Neto), descontado a una tasa del 15 %, resultó ser del USD 16.541,00 y por ser mayor a cero se acepta como rentable la propuesta ($VAN > 0$).

La tasa interna de retorno (TIR), fuè de 112%, valor muy muy superior a la tasa de descuento propuesta del 15% con este valor, se confirma la factibilidad de ejecutar el proyecto.

La inversión se recupera en menos de dos años y el índice de Rentabilidad (Relaciòn Costo/Beneficio) es superior a 1.

RECOMENDACIONES:

Considerando la cantidad de información que ha reunido importantes historiadores y cronistas como Modesto Chavez Franco y en virtud del estudio de mercado en el que se aprecia la predisposición a asistir a eventos teatrales, es recomendable que las guanzas sean teatralizadas y buscando el rescate de las tradiciones porteñas.

Es necesario que se respete la capacidad por ambiente descritas en el capítulo II “Valoración histórica y arquitectónica de la edificación como atractivo cultural” , ya que siendo esta una construcción mixta se la puede considerar susceptible a riesgos.

Estar ubicada junto a la Bahía puede ocasionar una percepción de inseguridad en los clientes potenciales, tal como se aprecia en los resultados del estudio de la demanda, por lo que es necesario considerar la contratación de seguridad, lo mismo que está contemplado en el capítulo financiero.

Los eventos que se realicen en las instalaciones deberán adaptarse a la naturaleza de su construcción original sin alterarla o arriesgarla.

BIBLIOGRAFIA

- 1 **Jordi Montaner, 1999 diccionario turístico, 1ra edición Madrid, editorial Síntesis S .A.**
- 2 **Dra. Digna Ayòn de Messner, 1967, trayectoria histórica y cultural de la universidad de Guayaquil, 2da edición, Guayaquilo, departamento de publicaciones de la Universidad Estatal de Guayaquil.**
- 3 **Arq. Parsival Castro Pita, 1997, Historia de los Monumentos de Guayaquil, 1 ra edición Guayaquil, dirección de Promoción Cívica y M.I. Municipalidad de Guayaquil.**
- 4 **Alba Chàvez, 1989, La Casona Universitaria, Guayaquil Ecuador, Editorial de la Universidad de Guayaquil.**
- 5 **Pablo Lee T. , Florencio Compte G y Claudia Peralta G. 1989, Patrimonio Arquitectònico y Urbano de Guayaquil, 1ra edición, Guayaquil, Editorial “La Chaza”**
- 6 **Arq. Antonieta Palacios, 1991, documento para la defensa de la Casona Universitaria, 1ra edición, Guayaquil, editorial de la Universidad de Guayaquil.**