



ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL

Centro de Educación Continua

Diplomado en Formulación y Gestión de
Proyectos

Segunda Promoción

Nombre del Proyecto

**“ Déficit Turístico en Sitio El Pelado,
Cantón Playas ”**

PARTICIPANTES :

Tito Javier Ramírez Lindao
Freddy Iván Ramírez Plaza



2005

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

1.1. Título del Proyecto	1
1.2. Promotor y/o indicador del Proyecto	1
1.3. Orientación del Proyecto	1
1.4 Orientación al Mercado	2
1.5. Localización del Proyecto	3

2. JUSTIFICACIÓN

3. ANTECEDENTES

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo General	12
4.2. Objetivos Específicos	12

5. COSTO DE LOS ESTUDIOS

6. ESTUDIO DE MERCADO

6.1. Brief	14
6.2. Producto	14
6.3. Marca	18
6.4. Objetivos Mercado	18
6.5. Análisis Ford y Revisión	24
6.6. Ingreso precio del producto por unidad a vender en el año	27

7. OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS

7.1. La tecnología que será empleada en este proyecto	28
7.2. Disponibilidad de Materia Prima	28

8. ARQUITECTURA E INGENIERÍA DEL PROYECTO

8.1. Distribución física del Proyecto	29
8.2. Tecnología Seleccionada	31
8.3. Costo de Equipamientos	32
8.4. Costo de Obras de Ingeniería y Arquitectura requeridas	33
8.5. Perfiles del personal técnico para ejecución del proyecto y sus costos	34

9. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO

9.1. Tiempo total de ejecución	36
9.2. Periodo de inicio y término de cada etapa o componente	36
9.3. Cronograma de Actividades	

10. PRESUPUESTO

10.1. Presupuesto del proyecto	40
10.2. Costo de operaciones	42
10.3. Tabla de Pago y Amortización de Préstamo	43
10.4. Ingresos Periódicos	44
10.5. Depreciación de Bienes	45
10.6. Gastos Periódicos	46

11. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

11.1. Fuentes por Componente y Actividades	47
11.2. Costo del Financiamiento e Impacto sobre el Proyecto	48
11.3. Flujo de Operaciones.	49
11.4. Evaluación del Riesgo del Proyecto	50

12. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

12.1. Evaluación Financiera	51
12.2. Análisis de Sensibilidad	52
12.3. Síntesis de la Evaluación Financiera	56
12.4. Evaluación Económica	57
12.5. Externalidades	62
12.6. Flujo Económico	63
12.7. Síntesis de Evaluación Económica.	64
12.8. Estudio de Impacto Ambiental.	65

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

13.1. Principales Ventajas del Proyecto	70
13.2. Principales Desventajas	71
13.3. Estrategia de Ejecución del Proyecto.	71

ANEXOS.

Línea Base
Análisis de Involucrados
Árbol de Problemas
Árbol de Objetivos
Marco Lógico

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

1.1. Título del proyecto

Déficit Turístico en el sitio El Pelado, Cantón Playas.

1.2. Promotor y/o iniciador del proyecto

Gobierno Municipal del Cantón Playas.

Dirección: Av. 15 Agosto, frente al Parque Central.

Playas es cantón desde 15 agosto de 1989, publicado en el registro oficial N° 253, tiene una vida política de 15 años donde las administraciones han sido dirigidas a convertir a Playas en **el primer balneario turístico del Ecuador**, por esta razón el Municipio ha trabajado simultáneamente en:

- ↓ El desarrollo Urbano de General Villamil.
- ↓ El desarrollo del sector turístico y de más sectores productivos.
- ↓ El desarrollo vial del cantón.
- ↓ El mejoramiento de las políticas para los recursos costeros.
- ↓ El mejoramiento de la educación.
- ↓ El mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Por este motivo esta Ilustre Municipalidad, inicia este gran reto de incorporar al sitio el pelado como un centro de desarrollo turístico sostenido. Para así cumplir con el objetivo de hacer al sector turístico la primera fuente de ingreso económico del Cantón.

1.3. Orientación del proyecto:

El desarrollo turístico se incrementa durante la temporada de vacaciones en región costa (enero-abril), durante este tiempo Playas

recibe grupos humanos que pasan todo el día para retornar en la noche a la ciudad y constituyen la mayor demanda del sector turístico.

También encontramos visitantes que permanecen la temporada completa y utilizan como medio de alojamiento villas vacacionales familiares.

Con el fin de impulsar el desarrollo de este sector decidimos realizar un proyecto en el **Sitio el Pelado** que tiene como objetivo planificar un área turística de 10 hectáreas que cuente con características propias y especiales, tenga la capacidad de:

- ↓ Integrar la playa EL PELADO a la oferta turística regional, nacional e internacional.
- ↓ Fomentar el turismo interno a los niveles más numerosos de la población nacional.
- ↓ Conservar, proteger y dar a conocer los recursos naturales y culturales de la zona.

1.4. Orientación al mercado:

Este proyecto estará orientado primeramente al mercado turístico regional y nacional para luego continuar con el turismo internacional.

Para el turismo interno que visitan a Playas en la temporada vacacional de costa y de sierra que respectivamente son enero-abril y julio-septiembre, además los fines de semana especialmente los feriados de semana santa y carnaval, se han considerado espacios recreativos, paseos a caballo, deportes de arena, regatas de balsas, practica de surf, y de hospedaje que brinden confort.

Además se ha planificado un parque ecológico donde exista el contacto hombre naturaleza, buscando con esto crear un sitio ideal para los visitantes donde disfruten del segundo mejor clima del mundo y la naturaleza alejado del ruido y contaminación de la ciudad.

Para los turistas extranjeros se busca impulsar un turismo ecológico, es decir contacto con la naturaleza sin ninguna clase de contaminación y la protección de los recursos naturales que se encuentran en el sitio turístico.

1.5. Localización del Proyecto:

País:	Ecuador
Provincia:	Guayas
Cantón:	Playas
Parroquia:	General Villamil.
Sitio Turístico:	El Pelado.

Ubicación:

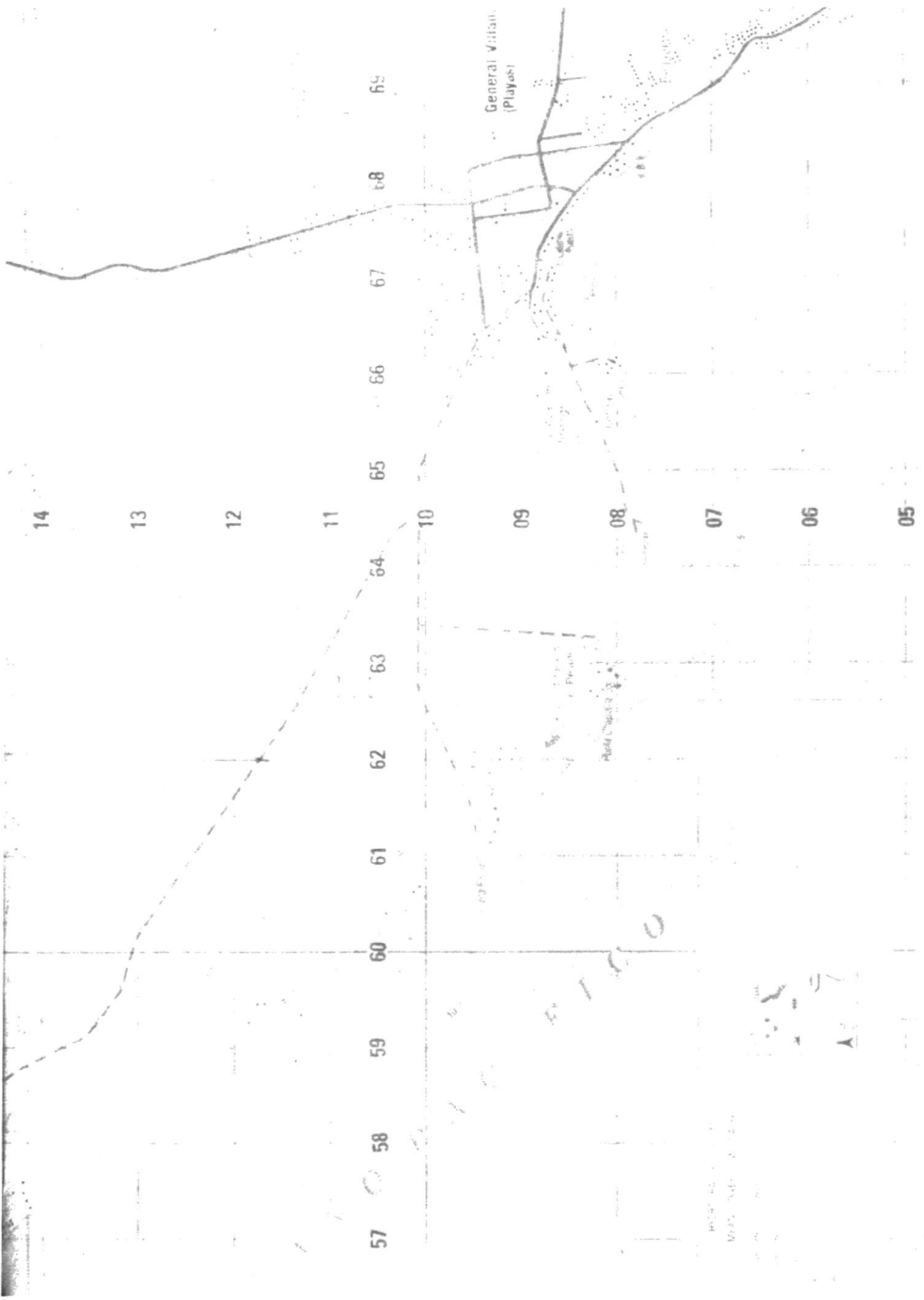
El lugar seleccionado es el sitio turístico el pelado, que esta ubicado en la parte sur oeste del Cantón Playas, a 5 Km., de General Villamil cabecera cantonal, posee las siguientes característica. Una playa abierta y atractiva, con pendientes suaves ideal para realizar diferentes actividades recreativas.

Además este sitio cuenta con excelente clima, su temperatura promedio es de 24 °C, su precipitación pluvial inferior a 500 mm., siendo el mes de marzo el mas lluvioso, no cuenta con servicios básicos, tiene una vía de acceso que comunica el Pelado con General Villamil, de 5 Km., de longitud de los cuales 3 Km., está con doble riego y 2 Km., lastrado.

Actualmente el Pelado es visitado por grupos familiares, surfistas, personas que gozan de un sano esparcimiento. También podemos afirmar que por todos los atributos que posee, este sitio se convertiría en un centro potencial de desarrollo turístico de la zona, y muchas manos desean contribuir con este proyecto porque consecuentemente seria una gran fuente de trabajo.

2. JUSTIFICACIÓN.

Ante la necesidad de crear alternativas de sitios turísticos en Playas, buscaremos un lugar nuevo y apropiado donde podamos ejecutar un proyecto que ayudara enormemente al desarrollo del sector turístico, pues va a fortalecer la imagen de ciudad – balneario de Playas.



General Vitiain
(Playas)

14

13

12

11

10

09

08

07

06

05

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

ESCALA
 1:50,000
 1:100,000
 1:200,000
 1:500,000
 1:1,000,000





1 Foto de archivo El Pelado

El sitio seleccionado es **El Pelado** debido a que esta playa no ha sido totalmente explotada con fines turísticos, el área que vamos a ocupar será de 10 hectáreas que equivale a 100.000 metros cuadrados.

Este terreno posee una topografía regular, además la flora se ha venido disminuyendo paulatinamente a punto de convertirse en desierto por la falta de precipitación pluvial. Asimismo debemos mencionar que este terreno no ha sido habitado, tiene una zona de playa sin ningún tipo de contaminación y solo es visitado por un

número pequeño de bañistas y deportistas que practican el surf con bastante frecuencia.



2 Foto de archivo Zona de Playa El Pelado

Con respecto al clima, podemos decir que tenemos una declaratoria de la **UNESCO**. Que en 1982 nos dan como **segundo mejor clima del mundo**, su temperatura es una de la mas agradable de la costa ecuatoriana, con un promedio anual de 24 grados centígrados, debemos enfatizar que la zona de playa invita al paseo a pie y a caballo, igualmente el entorno del sitio seleccionado no esta habitado en un radio de acción de 2 Km.

La característica fundamental de nuestro proyecto será de manejar un concepto de conjugar el habitat del hombre con la naturaleza, creando un lugar de sano esparcimiento y descanso, alejado del ruido y contaminación de la ciudad.

Nuestra propuesta se justifica no solo desde la necesidad que se practique valores nuevos y cambien las actitudes de servicios en el sector turístico, sino que se convierta en un hito de crear fuentes de trabajo y así mejorar las condiciones de vida de cada ser humano y de la sociedad involucrada directa o indirectamente con el desarrollo de este proyecto.

Conjuntamente debemos integrar **La Playa El Pelado** a la oferta turística regional, nacional e internacional promoviendo un turismo interno más numeroso, dando a conocer nuestra cultura y recursos naturales de este sector, es decir proponer un impulso turístico sostenido y así armonizar con las otras actividades económicas que se despliegan en la zona.

3. ANTECEDENTES.

En 1900 Playas tomo el nombre de recinto Playas del Morro en esa época era un caserío, luego el 9 de marzo de 1910 fue elevado a la categoría de parroquia del cantón Guayaquil con el nombre de General Villamil, por los años 50 los habitantes eran 5275, a partir de los años noventa la población se incremento a 20032 habitantes así como las urbanizaciones e inversiones del sector.

Desde los inicios Playas ha sido considerado un atractivo turístico, donde se destaca su extensa playa, su clima fresco y agradable, todas estas características han hecho de Playas un balneario importante en la provincia del Guayas pues a sido visitada por guayaquileños que llegaban en vapores al Puerto del Morro y Posorja y luego continuaban su traslado sobre caballos y burros o a pie en busca de este nuevo balneario, desde 1904 estos visitantes decidieron adquirir solares y edificar casas vacacionales haciendo de este un pequeño poblado desarrollándose la actividad pesquera

convirtiéndose en esa época en el principal balneario de la costa ecuatoriana donde cada año las familias guayaquileñas pasaban largas temporadas de vacaciones.

A medida que la población fue creciendo fueron naciendo nuevas necesidades que se debían satisfacer y es así que tenemos que en el año de 1914 se realizó la construcción del ferrocarril Guayaquil – Salinas, que pasaba cerca por la comuna San José de Amen, actualmente parroquia Juan Gómez Rendón (Progreso). Y desde este punto se viajaba a lomo de mula a Playas. En 1948 se construyó la carretera Guayaquil – Playas.

Desde entonces su ciclo de vida turística del cantón Playas se desarrolló en tres etapas Principales:

a. Exploración (años 30).

- ↓ Reducido número de visitantes son motivados por atracciones culturales o naturales.
- ↓ Los primeros visitantes llegaban en barco.

b. Involucramiento (Años 40 – 60).

- ↓ Creación de los lugares de alojamiento: Hotel Humbolt con su casino y el rompeolas en 1948, hotel Turismo y cabaña Ruth.
- ↓ Construcción de la carretera Guayaquil-Playas en 1948.
- ↓ Creación de la Academia Militar Juan Gómez Rendón en 1952, con docentes extranjeros.

- ✚ Construcción de la ciudadela Victoria a principios de los años 50, para los profesores de la Academia Juan Gómez Rendón.

Desarrollo (Años 70-90).

- ✚ Construcción de los baños y comedores CETUR en 1979.
- ✚ Se construyen los sitios de alojamiento Meyer (actual Hostal Cattán), Miraglia, Delfín, Costa Verde en General Villamil.
- ✚ Se crea el Club Playas (para funcionarios del Banco la Previsora) posteriormente se llamo hotel Playas.
- ✚ Se construyen los establecimientos de alojamiento Rey David, Tucano, Los Patios, El Pinar, Las Redes, El Oro Azul, Gaviota.
- ✚ En 1985 se construye el Condominio La Balsilla.
- ✚ Se construye Las Carabelas de Colón, Club Casa Blanca, Hotel Jesús del Gran Poder.

Con todos estos hechos históricos han convertido a Playas en un verdadero sitio turístico y es por esto que el Gobierno Municipal del Cantón Playas, entre sus objetivos principales esta el de fomentar el turismo nacional e internacional y dando cumplimiento a este, se dio inicio a este proyecto turístico con mucho entusiasmo, continuando con la selección del sitio ideal que cumpla todas las características requeridas que son: riqueza natural, una zona de playa donde se pueda realizar actividades recreativas, una topografía que permita recorrer el sitio a pie o en cualquier vehiculo, espacio disponible suficiente donde podamos construir o acondicionar para que brinde confort a los visitantes, este sitio seleccionado fue **El Pelado**, a continuación el cabildo cedió 10 hectáreas de terreno que no sufre de

contaminación alguna de propiedad municipal para el desarrollo del proyecto.

Primeramente se visitó el sitio seleccionado, donde se contactó con turistas y se pudo indagar sobre las necesidades de ellos y sobre las condiciones ideales que debería tener un sitio turístico en este lugar.

También se consiguió el plan de Desarrollo Estratégico del Cantón Playas producto de convenios con La ESPOL, INNFA y I. M. DE Playas, realizado en 2002, el plan estratégico de turismo de Playas estudio realizado por el ministerio de turismo en 2003.

Plan de Desarrollo Estratégico del Cantón Playas 2002 -2010

FODA DEL SECTOR TURÍSTICO

Fortalezas.

- ↓ Su ubicación geográfica: es el balneario mas cercano a Guayaquil, mayor centro poblado y económico del país.
- ↓ Las balsas para promover paseos náuticos.
- ↓ La extensión de su playa (14 Km.), previo su ordenamiento y sectorización, con retenes y guardias.
- ↓ La infraestructura de la Academia Juan Gómez Rendón como sitio turístico.
- ↓ La seguridad que brinda Base Militar Grupo de Caballería Mecanizada "Saraguro" (San Antonio).
- ↓ Hay capacidad interinstitucional para trabajar a favor del cantón (Cámara de turismo capitulo Playas, Asociación de Hoteleros, Base Militar Grupo de Caballería Mecanizada "Saraguro", PMRC, etc.)

- ↓ Su gente unida, sincera y trabajadora con deseos de participación.
- ↓ Pesca permanente todo el año, que puede ser el gran aliado del turismo.
- ↓ Infraestructura turística para todos los sectores sociales.
- ↓ Las cabañas típicas y la variedad de platos típicos que ofrecen
- ↓ Su clima considerado por la UNESCO como el segundo mejor clima del mundo.
- ↓ La carrera de Turismo que ofrece Universidad Península de Santa Elena.
- ↓ Museo pictórico.

Oportunidades.

- ↓ La estructura del Aeropuerto Internacional de Daular.
- ↓ La declaración de la UNESCO en 1982: "Playas, segundo mejor clima del mundo"
- ↓ El gas del golfo que generaría un flujo de personas hacia Playas.
- ↓ El Internet como medio de promoción de los atractivos turístico del cantón.
- ↓ El interés de inversionistas extranjeros de invertir en Playas.
- ↓ La demanda de manifestaciones culturales autóctonas por parte de los turistas extranjeros.

Debilidades.

- ↓ Mal estado de las calles y veredas.
- ↓ Falta de alumbrado público.
- ↓ Insuficiente seguridad pública.
- ↓ Escasa cobertura del servicio de agua potable.
- ↓ Falta de alcantarillado.
- ↓ Insuficiencia de servicios básicos en temporadas altas.

- ↓ Deficiente sistema de recolección de basura.
- ↓ Desorganización en la venta informal.
- ↓ Desorganización del tránsito vehicular pesado.
- ↓ Caos en la venta de mariscos en el centro de la ciudad.
- ↓ Falta de capacitación del personal que trabaja en el área de servicios turísticos.
- ↓ Falta de conciencia turística en la población.
- ↓ Falta de programación de actividades turísticas.
- ↓ Insuficiente promoción turística de los atractivos del cantón.

Amenazas.

- ↓ El fenómeno natural el niño.
- ↓ La contaminación del mar por derrame de petróleo y por las camarónicas.
- ↓ El impacto que pueden generar las construcciones en el paisaje natural.
- ↓ El flujo de delincuentes de otros lugares, por ejemplo el Plan Mas Seguridad en Guayaquil.
- ↓ Seguir excluidos de los paquetes turísticos.

4. OBJETIVOS.

4.1. Objetivo general.

Mejorar los ingresos económicos en el sector turísticos del cantón Playas.

4. 2. Objetivos Específicos.

El número de turistas se incrementa anualmente en el sitio El Pelado.

Diseñar una propuesta de desarrollo Turístico que sea sostenible y armónica con las otras actividades económicas que se desarrolla en la zona.

Proponer nuevas alternativas de productos al mercado turístico.

Planificar un área turística que con características propias y especiales tenga la capacidad de:

- ↓ Aprovechar plenamente todas las cualidades y atractivo del sitio El Pelado.
- ↓ Integrar al sitio El Pelado a la oferta turística regional, nacional e internacional.
- ↓ Promover el turismo interno a los niveles más numerosos de la población nacional.
- ↓ Conservar, proteger y dar a conocer los recursos naturales, culturales de la zona.

5. COSTO DE LOS ESTUDIOS.

El gobierno Municipal del cantón Playas delega a los arquitectos Freddy Ramírez Plaza y Tito Javier Ramírez Lindao para realizar los estudios de prefactibilidad y factibilidad de este proyecto turístico, logrando desarrollar y poner en práctica los conocimientos recibidos en el Diplomado de Formulación y Gestión de Proyectos establecidos por la Escuela Superior Politécnica del Litoral.

6. ESTUDIO DE MERCADO.

6.1. BRIEFF.

Misión

Impulsar el turismo ecológico del Cantón Playas con la finalidad de promover el desarrollo sustentable de la Industria Turística.

Visión

Para el año 2006 el sitio Turístico contará con un 95% de la aceptación de los turistas que visitan el cantón Playas.

6.2. Producto.

Que es el producto.

El sitio turístico contempla las siguientes zonas:

- ↓ Habitacional.
- ↓ Turístico incluyendo el deportivo y recreacionales.
- ↓ Servicios e infraestructura.
- ↓ Comercial.



3 Foto archivo

Atributos del producto.

Obras con destino habitacional:

- ↓ Dentro de las áreas con destino habitacional el proyecto contempla las siguientes obras:
- ↓ 30 cabañas en familiares (3, 4 y 5 personas) .
- ↓ 25 cabañas bipersonales. Este conjunto de cabañas se emplaza en el borde costero del sector.

Obras con destino turístico y deportivo:

Se considera el siguiente equipamiento destinado a atender las necesidades turísticas:

- ↓ Bar Restaurante con capacidad para 100 personas.
- ↓ Centro de Convenciones con capacidad para 300 personas.
- ↓ Piscina.
- ↓ Sala de primeros auxilios.
- ↓ Sala de juegos (Ping-pong, bolos, etc.).
- ↓ Sector de canchas deportivas (usos múltiples).



4. Foto archivo

Obras de infraestructura y servicios.

El Proyecto considera el siguiente equipamiento de servicios:

- ↓ Estacionamientos de vehículos para uso de los clientes que accede a las instalaciones del sitio turístico.
- ↓ Red de Agua Potable, Electricidad, Teléfonos, Colectores de Aguas Servidas.
- ↓ Edificio de Servicios Generales que incluirá oficinas, bodegas, baños y camerinos del personal.
- ↓ Paseos a los miradores de usos públicos.
- ↓ Paseos por el sector a: Caballo o en bicicletas.
- ↓ Paseos acuáticos.



5. Foto archivo.

Obras con destino comercial.

Para atender las múltiples necesidades de los usuarios del proyecto, se contemplan el siguiente equipamiento:

- ↓ Tiendas de artículos varios (artesanías).
- ↓ Restaurante de comidas típicas.
- ↓ Sala de usos múltiples para eventos culturales y recreacionales

Beneficios del producto:

- ↓ Mejorar ingresos para el municipio, los que podrían ser destinados para programas de mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

- ↓ El interés de las autoridades municipales en que esta actividad se convierta en un medio para lograr el desarrollo del municipio es reciente, en la medida en que ahora se pretende incorporar a la dinámica del turismo, a otros sectores de la población que anteriormente se dedicaban a actividades primarias.
- ↓ Un programa de fomento a las artesanías no sólo representaría un beneficio económico a familias de escasos recursos, sino que también podría servir de aliciente en la conservación de costumbres y tradiciones que constituyen un importante atractivo de tipo cultural.

6.3. Marca.

El nombre del producto es "SITIO TURÍSTICO EL PELADO"

6.4. Objetivos Mercado.



Posicionamiento

"Cumplimos lo que ofrecemos"

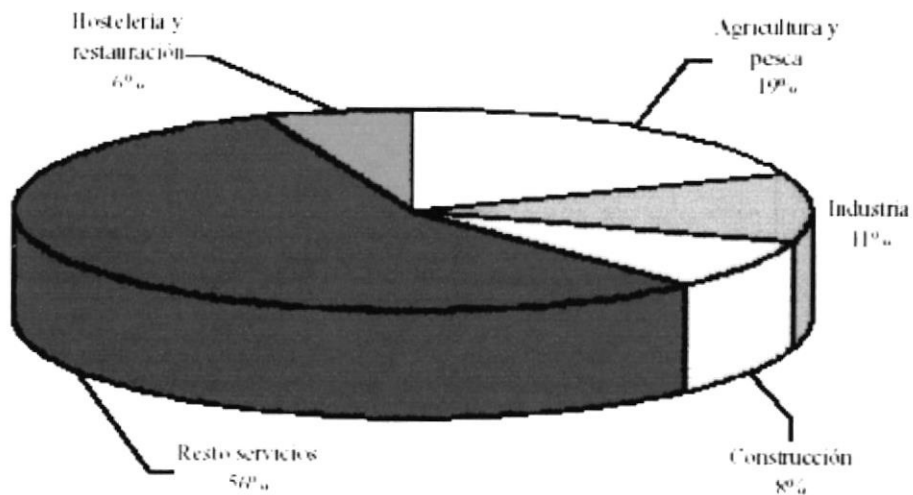
Promesa básica.

"El Paraíso a su alcance"

Target, precio.

A lo largo de las cuatro últimas décadas el turismo ha experimentado un proceso de expansión en el Cantón Playas mucho más acusado que cualquier otra actividad productiva. A pesar del tardío desarrollo del sector turístico en el mencionado cantón con relación a otras áreas del Litoral ecuatoriano, causado por la ausencia de infraestructura turística y de comunicaciones, así como por el déficit de oferta complementaria

Estructura sectorial

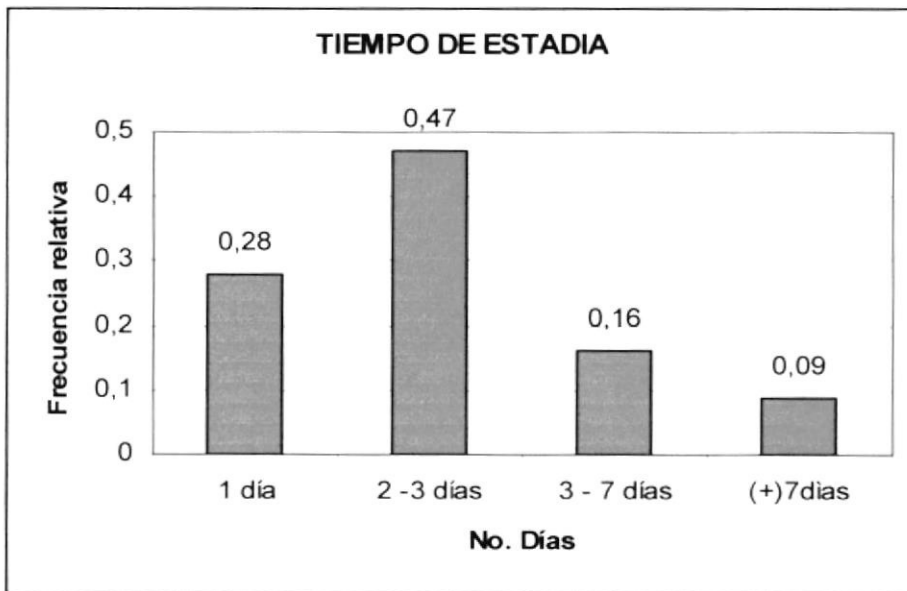


Fuente Encuesta

Elab. Por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

La estacionalidad de la demanda es uno de los mayores problemas con los que se enfrenta el sector turístico del cantón Playas. Hecho que afecta de forma significativa al sector El Pelado. A este problema hay que añadir el comportamiento del turista ecuatoriano, que concentra sus vacaciones en “feridos” y principalmente en los meses de temporada de sol y playa (febrero, marzo y abril), representando sus pernoctaciones en este último período de 2 a 3 días.

Cuadro 1.

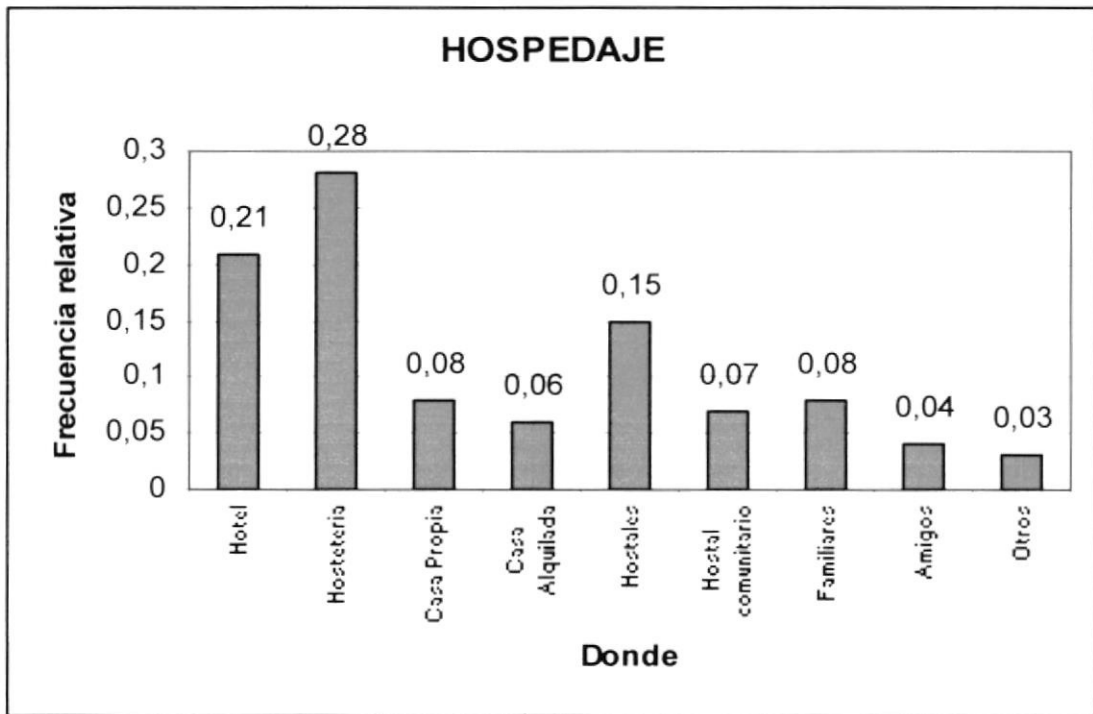


Fuente Encuesta

Elab. Por Freddy Ramirez, Tito Ramirez.

El número de establecimientos y plazas en el cantón Playas sigue una evolución creciente, siendo el rasgo más característico de la última década la pérdida de participación de los establecimientos hoteleros a favor de los apartamentos y comunitarios.

Cuadro 2

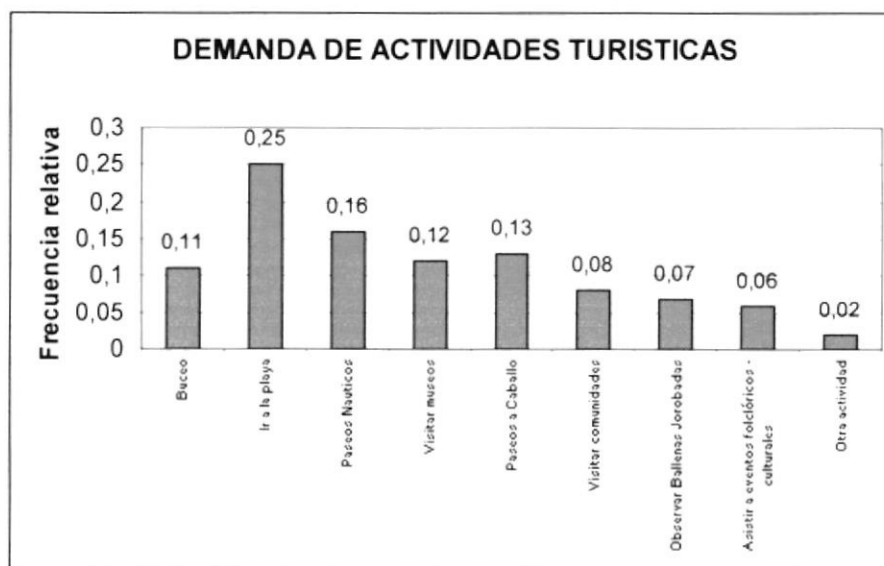


Fuente Encuesta

Elab. Por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

Los servicios que se darán en el sitio El Pelado según la encuesta que se realizó, ir a la playa a divertirse (25%) tiene una gran acogida por parte de los turística.

Cuadro 3

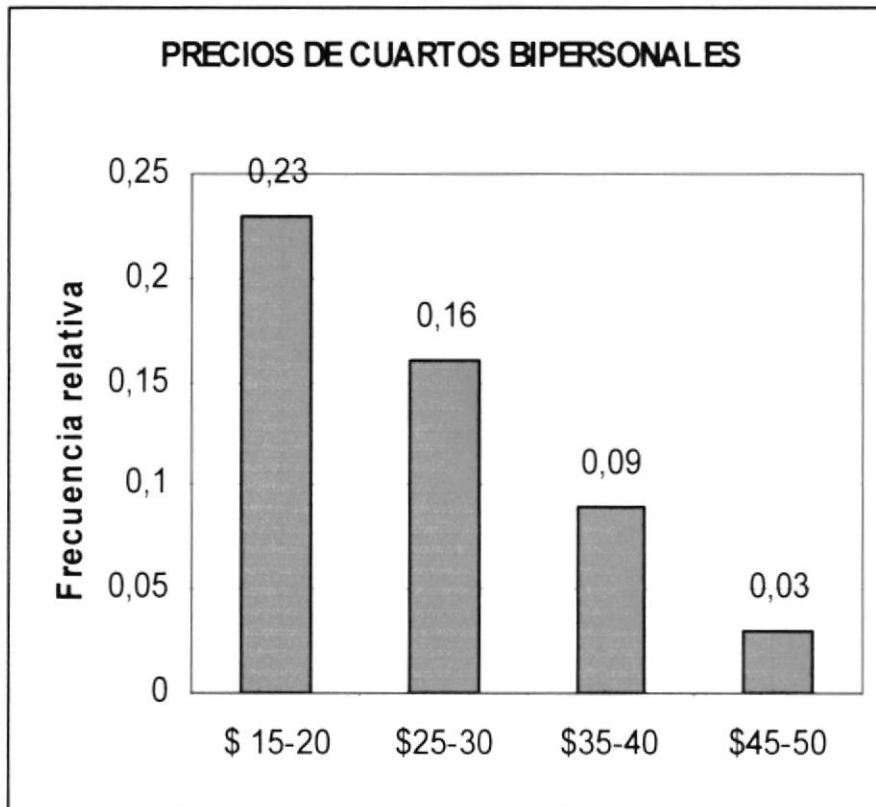


Fuente Encuesta

Elab. Por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

Con respecto a los precios, el 23% que demanda cabañas bipersonales están dispuestos a pagar entre \$15 y \$25

Cuadro 4

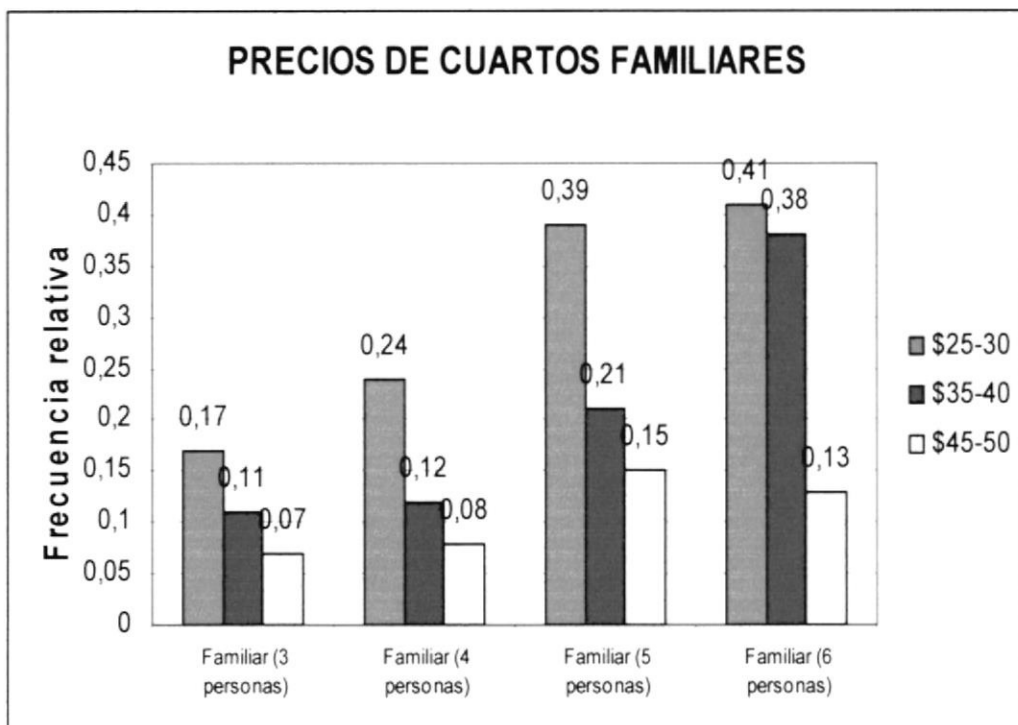


Fuente Encuesta

Elab. Por Freddy Ramirez, Tito Ramirez.

Los cuartos familiares tienen una gran demanda sobre todo en temporada alta que las familias a la playa, en el siguiente gráfico podemos apreciar el precio que están dispuestos a pagar por alojamiento.

Cuadro 5



Fuente Encuesta

Elab. Por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

6.5. Análisis Ford Y Revisión

Fortalezas:

- ↓ Climatología óptima y, folklore ricos y diversos.
- ↓ Alternativas al turismo de costa: turismo rural y ecológico, turismo de negocios, prácticas deportivas que permiten desestacionalizar la demanda.
- ↓ Oferta hotelera de calidad media-alta.
- ↓ Entorno natural privilegiado.
- ↓ Instalaciones para la celebración de ferias y congresos.
- ↓ Extenso conjunto de instalaciones deportivas.

Oportunidades:

- ↓ La conciencia social sobre el respeto a las condiciones naturales, medio ambiente y el gusto por la ecología abre la oferta de servicios de El Pelado.
- ↓ El cantón Playas presenta un importante potencial de desarrollo en materia de turismo rural y turismo del interior.
- ↓ Estancamiento de segmentos tradicionales (sol y playa).
- ↓ Aumento y cambios en la demanda (perfil del consumidor, patrón del consumo).
- ↓ Imagen de marca (turismo del cantón Playas mediante el Municipio).

Riesgo:

- ↓ Aumento de la competencia con otros destinos turísticos por el efecto del crecimiento del turismo.
- ↓ Necesidad de cuidar el entorno y proteger el medio ambiente (características más valorada por el turista).

Debilidades:

- ↓ Estacionalidad de la demanda por tratarse de una tipología de turismo.
- ↓ La falta de un conocimiento estratégico de la demanda turística en el cantón Playas.
- ↓ Falta de estrategia para incrementar la demanda extranjera.
- ↓ Falta de infraestructura en materia de transporte.
- ↓ Disminución del grado de fidelidad.

Tácticas.

Que voy a utilizar:

- ↓ Servicios personalizados.
- ↓ Comidas Típicas (con chef especializado en comida nacional).
- ↓ Contamos con equipamiento ideal en las zonas recreativas.
- ↓ Personal capacitado para atender a los clientes.
- ↓ Sitio ideal para practicar el deporte del Surf.

Estrategia de comercialización:

- ↓ Comunicación.
- ↓ Visitas a las agencias de viajes.
- ↓ Enviar folletos a las empresas.
- ↓ Promoción a través del correo electrónico.
- ↓ Anuncios en el diario y días de mayor circulación

Estrategia de precio.

Para visitantes de 1 a 10 personas:

- ↓ Efectivo.
- ↓ Tarjeta de crédito (Visa, Mastercard, American Express).
- ↓ Cheques (Clientes conocidos)

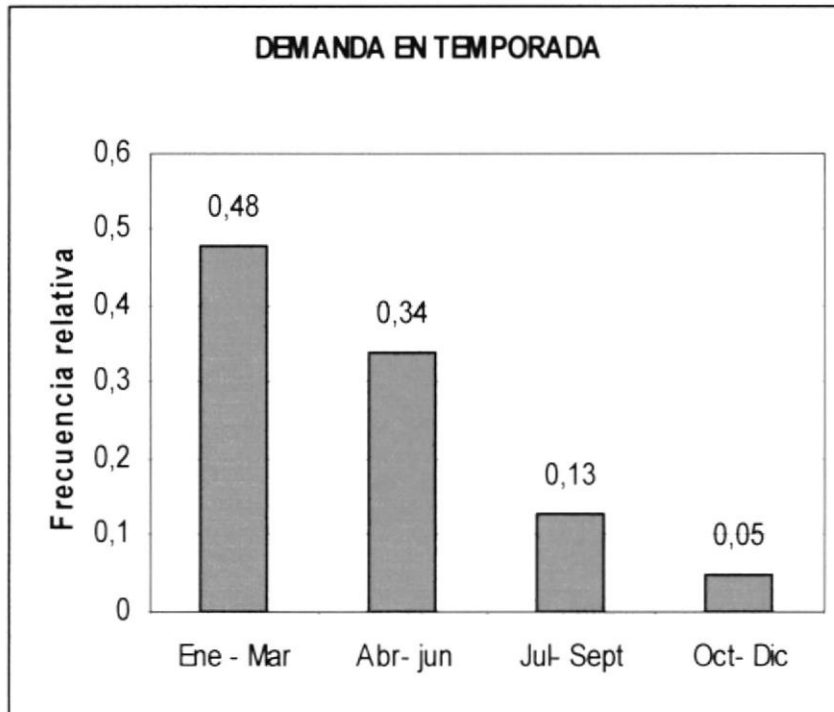
Para grupos de visitantes (11 personas ó más).

Se dará crédito hasta tres meses sin interés con tarjeta de crédito y si es en efectivo cuota inicial (20% de valor).

6.6. Ingresos precio del producto por unidades a vender en el año.

Según la demanda de visitas a la playa el 48% va en los meses de enero a marzo, por lo tanto los mayores ingresos deben ser en ese período.

Cuadro 6



Fuente Encuesta

Elab. Por. Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

7. OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS.

7.1. La tecnología que será empleada en este proyecto.

Este proyecto es para vender servicios, por lo tanto se ha considerado en la preparación del recurso humano en la atención al cliente en el servicio que este brinde al visitante, igualmente se exigirá que el empleado que tenga estudios superiores en especial el área turística.

7.2. Disponibilidad de Materia Prima.

Por ser nuestro proyecto de vender servicios toda la materia prima que será utilizada como son: bebidas gaseosas, alimentos que serán preparados, tanto carne como pescados y legumbres serán adquiridos en General Villamil que esta a 5 Km. del sitio turístico.

Para la construcción del proyecto, se ha considerado toda la materia prima que esta disponible en el sector, donde se encuentran ubicadas madereras, ferreterías, también se utilizara la mano obra de la zona, porque contamos con artesanos muy hábiles en este tipo de trabajo. Para la reforestación la materia prima será traída de la ciudad de Milagro. Además el material de mejoramiento pétreo será sacado de la cantera Chiva Negra que esta ubicado a 4 Km., del sitio turístico el Pelado, optimizando así los recursos para la ejecución del Proyecto.

Con lo que respecta al equipamiento del Parque Ecológico, todos los juegos serán encomendados a los talleres de ebanistería local con el objetivo de dar trabajo a la comunidad de Playas.

8. ARQUITECTURA E INGENIERÍA DEL PROYECTO.

8.1. Distribución física del Proyecto.

El proyecto contara con:

- ↓ Zona Administrativa.
- ↓ Zona Recreativa.
- ↓ Zona Habitacional.
- ↓ Zona de Servicios.
- ↓ Zona Complementaria.
- ↓ Zona de Playa.
- ↓ Zona Comercial.
- ↓ Zona de Reforestación.

La Zona Administrativa constara de:

- ↓ Gerencia.
- ↓ Dep. de Contabilidad.
- ↓ Recepción
- ↓ Secretaria General.
- ↓ Recursos Humanos.

La Zona Recreativa contara de:

- ↓ Un parque Ecológico.
- ↓ Canchas de Usos Múltiples.
- ↓ Áreas Verdes.
- ↓ Sitio de estar al aire libre.
- ↓ Piscina.

La Zona Habitacional contara de:

- ↓ 30 Cabañas de Habitaciones (56 mt² cada una).
- ↓ 25 Cabañas de Habitaciones (36 mt² cada una)

La Zona de Servicios contara de:

- ↓ Un Restaurante: cocina, comedor. para. 100 personas.
- ↓ Un Bar.
- ↓ Centro de Convenciones para 300 personas.
- ↓ Una Cabaña para juegos.
- ↓ 5 Garitas para Seguridad.
- ↓ Una Cabaña para primeros auxilios.

La Zona Complementaria contara de:

- ↓ 150 Parqueaderos.
- ↓ Caminarias peatonales.

La Zona de Playa contara de:

- ↓ Área para Bañistas.
- ↓ Área para el deporte del Surt.
- ↓ Área para el deporte Acuático.
- ↓ Área para el deporte de Velas.

La Zona Comercial contara de:

- ↓ Una cabaña de 56 mt² para venta de Subveniles y Artesanías.

La Zona de Reforestación contará:

- ↓ Árboles típicos de la zona.
- ↓ Árboles ornamentales.

8.2. Tecnología seleccionada

La tecnología que se va a utilizar en este proyecto, es de construcción mixta donde la estructura es de madera (colorado), las paredes serán de bloque rocafuerte con un excelente acabado, las ventanas serán de madera y vidrio, la cubierta será de tejas, debemos destacar que se tomaran en cuenta medidas de seguridad, calidad de construcción, como paso fundamental que brinde bienestar y confort al visitante, todo el proyecto tendrá un criterio de arquitectura típica de la costa.

Con respecto al equipamiento del sitio turístico estarán de acuerdo a la característica del proyecto y niveles económicos de los visitantes. Para las áreas administrativas estarán suministradas con equipos de computación de acuerdo al avance tecnológico.

Se implantará sistema apropiado para la recolección de los desechos sólidos, para luego utilizar el sistema de reciclaje.

Para el sistema de aguas servidas haremos estudios de suelo que permita la utilización de pozos de infiltración conectados a los pozos sépticos cada 6 cabañas bi-familiares y así ayudar con la conservación del medio ambiente.

Se implementara un equipo humano dedicado exclusivamente a la limpieza y mantenimiento de la playa.

Se realizará un plan de reforestación en los 15.000 mt² con árboles típicos de la región.

8.3. Costos de Equipamientos

Cuadro 7

Descripción	cant.	C/u.	V. total
Furgoneta para traslado de turista	1.00	18000.00	18000.00
Camioneta sencilla	1.00	12000.00	12000.00
		Subtotal	30000.00
Cabañas 36 mt de hospedaje	25.00		
2 camas con veladores colchón	25.00	400.00	10000.00
Televisión	25.00	120.00	3000.00
Sofá	25.00	80.00	2000.00
varios	Gbal	150.00	150.00
			15150.00
Cabañas 56 mt² de hospedaje	30.00		
5 camas con veladores	30.00	1000.00	30000.00
Televisión	30.00	120.00	3600.00
Sofá una mesa para 4	30.00	150.00	4500.00
varios	Gbal	220.00	220.00
		Subtotal	38320.00
Cabaña de Primeros auxilio			
cama	2.00	200.00	400.00
refrigeradora pequeña	1.00	170.00	170.00
botiquín	1.00	170.00	170.00
varios	Gbal	120.00	120.00
		Subtotal	860.00
Administración			
computadora	2.00	600.00	1200.00
equipamiento de oficina	Gbal	820.00	820.00
Sala de Juegos	Gbal	1200.00	1200.00
varios	Gbal	150.00	150.00
		Subtotal	3370.00
Bar Restaurante			
equipamiento de cocina	Gbal	3200.00	3200.00
mesa, 4 sillas	25.00	24.00	600.00
Bar Restaurante	Gbal	750.00	750.00
Centro de convenciones	Gbal	2020.00	2020.00
Área recreativa	Gbal	2400.00	2400.00
varios	Gbal	200.00	200.00
		Subtotal	9170.00
		TOTAL	81720.00
indirectos		8 %	6537.60
		TOTAL	88257.60

Elaborado por
Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

En este cuadro podemos ver costos que han sido considerados para cada departamento de acuerdo a su funcionalidad y sus exigencias, igualmente se muestra el valor total de todos estos equipos.

8.4. Costos de obras de ingeniería y Arquitectura requeridas.

Cuadro 8 Costos de Edificaciones

PROYECTO SITIO TURÍSTICO EL PELADO

Descripción	Cant	u	C/U	Valor Total
cabañas Típicas de hospedaje para 6 personas 56 m2	30	u	8400.00	252000.00
Cabaña de Primeros Auxilio 56 mt2	1	u	8400.00	8400.00
cabañas Típicas de hospedaje para 2 personas 36 m2	25	u	5400.00	135000.00
Cabaña de Administración 220 mt2	1	u	33000.00	33000.00
Cabaña de servicios generales 100mt2	1	u	15000.00	15000.00
Sala Juegos 250 mt2	1	u	37500.00	37500.00
Bar Restaura 300 mt2	1	u	45000.00	45000.00
Centro de Convecciones 800 mt2	1	u	120000.00	120000.00
		u	Subtotal	645900.00
Área verde plantas ornamentales		u	1600.00	1600.00
Parque Ecológico: Canchas de usos múltiples, juegos para niños, zonas de estar, pistas de atletismo	1	u	320000.00	320000.00
zona de piscinas, áreas verdes 3600mt2	1	u	90000.00	90000.00
zona de parqueo 150 carro	1	u	93750.00	93750.00
Construcción de aceras, bordillos y cunetas 1600mt2	1	u	160000.00	160000.00
Red de energía EE. EE.	1	u	22000.00	22000.00
Red de AA. PP.	1	u	120000.00	120000.00
Garitas vigilancias 6 mt2	5	u	900.00	4500.00
Red de Teléfonos interna mediante conmutador	1	u	20000.00	20000.00
			subtotal	831850.00
			total	1477750.00
	Indirectos	8%		118220.00
			TOTAL	1595970.00

Elaborado por
Freddy Ramirez, Tito Ramirez.

Para todas las edificaciones de este proyecto se ha considerado el sistema de construcción mixta, quedando establecido que la estructuras serán de madera tratada, las paredes de bloque rocafuerte, ventanas madera-vidrio, los pasos peatonales y parqueaderos serán adoquinados, los bordillos de hormigón simple, las canchas de usos múltiples serán de hormigón con malla metálica de hierro (\varnothing 8 mm.), para evitar fisuras, los juegos para el parque ecológico serán de madera tratada.

8.5 Perfiles del personal técnico para la ejecución del proyecto y sus costos.

La construcción civil se la encargara a una constructora con experiencia en ejecución de proyecto de este tipo, se nombrara un equipo de la Municipalidad que supervise el personal seleccionado por la constructora, para este trabajo se exigirá la una dirección técnica de profesionales de un arquitecto y un ingeniero civil que trabajen conjuntamente, para la obras red de teléfonos se realizara convenio con Pacifictel-Playas para que envíe personal calificado, para el sistema de pozos de infiltración se consultara con un Ing. Sanitario, la red alumbrado público se encargara EMEPE-Playas.

Para el resto de la obra se contratara personal idóneo de acuerdo al trabajo que van a desempeñar.

Cuadro 9

PERSONAL	Cant.	Salario	V. Total
Gerente	1.00	1200.00	1200.00
Técnicos	2.00	550.00	1100.00
Equipo de Trabajo	8.00	135.00	1080.00
Equipo de Operadores	4.00	150.00	600.00
TOTAL			3980.00

Elaborado por
Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

Gerente: Para ocupar este cargo debe tener título académico en administración, cuatro años de experiencia en manejar equipo de trabajos, experiencia en ejecutar proyectos con organismos internacionales.

Técnicos: Para este cargo se necesita con título académico en ingeniería o arquitectura que tenga experiencia en dirigir construcciones mixtas y obras civiles.

Equipo de Trabajo: Para estos puestos deben ser mínimo bachilleres, con o sin experiencia, con preferencia que sean de Playas.

Equipo de Operadores: mínimo bachilleres con experiencia, con preferencia de Playas.

9. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

9.1. Tiempo total de ejecución:

Este proyecto se iniciara en Septiembre del 2005 a Diciembre del 2007

9.2. Periodo de inicio y término de cada etapa o componente

Cuadro 10
Proyecto turístico El Pelado

Componente	Inicio	Termino
Preparación de Terreno para construcción	Septiembre 2005	Noviembre 2005
Área recreativa: Parque Ecológico. Compuesta de usos múltiples, áreas verdes, baños públicos.	Diciembre 2005	Julio 2006
Habilitación de vía de acceso (convenio).	Septiembre 2005	Diciembre 2005
Construcción de área administrativa, de servicios, salón múltiple, restaurante, sala juegos, centro de convenciones.	Mayo 2006	Diciembre 2006
Construcción de Cabañas para hospedaje	Mayo 2007	Diciembre 2007
Construcción de caminerías y aceras, bordillos en el interior del sitio turístico	Julio 2007	Diciembre 2007
Campaña de Promoción del sitio turístico El Pelado.	Diciembre 2006	Diciembre 2007

Elaborado por
Freddy Ramirez, Tito Ramirez.

Sea contemplado que la ejecución de este proyecto se iniciara en septiembre de 2005 y culminara en Diciembre de 2007, es decir un periodo de 28 meses.

9.3. Cronograma de actividades.

El cronograma de el proyecto esta realizado semestralmente y han sido considerados todos los componentes de nuestro proyecto.

A continuación cuadro de cronograma.

Id	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	4	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
					S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1
1	Déficit turístico en el sector El Pelado, Cantón Playas	1846 días	mar 3/1/05	mar 3/27/12	[Barra de actividad continua desde 2005 hasta 2012]									
2	1.- Estudio de Mercado	48 días	mar 3/1/05	jue 5/5/05	[Barra de actividad desde mar 3/1/05 hasta jue 5/5/05]									
3	1.1.- Asignación de recurso del Municipio al Estudio de Mercado	5 días	mar 3/1/05	lun 3/7/05	[Barra de actividad desde mar 3/1/05 hasta lun 3/7/05]									
4	1.2.-Llamar a concurso a empresas dedicada al estudio de mercado	3 días	mar 3/8/05	jue 3/10/05	[Barra de actividad desde mar 3/8/05 hasta jue 3/10/05]									
5	1.3.-Escoger a la empresas para el estudio de mercado	10 días	vie 3/11/05	jue 3/24/05	[Barra de actividad desde vie 3/11/05 hasta jue 3/24/05]									
6	1.4.-Análisis de resultados de estudio de mercados	30 días	vie 3/25/05	jue 5/5/05	[Barra de actividad desde vie 3/25/05 hasta jue 5/5/05]									
7	2.- Suministro de agua dulce	37 días	vie 5/6/05	lun 6/27/05	[Barra de actividad desde vie 5/6/05 hasta lun 6/27/05]									
8	2.1.- Asignación de recurso del Municipio al Estudio de factibilidad de suministro de agua dulce por POZO, TUBERIA O CISTERNA	2 días	vie 5/6/05	lun 5/9/05	[Barra de actividad desde vie 5/6/05 hasta lun 5/9/05]									
9	2.2.-Llamar a concurso a empresas dedicada al estudio de factibilidad	10 días	mar 5/10/05	lun 5/23/05	[Barra de actividad desde mar 5/10/05 hasta lun 5/23/05]									
10	2.3.-Escoger a la empresas para el estudio de factibilidad	5 días	mar 5/24/05	lun 5/30/05	[Barra de actividad desde mar 5/24/05 hasta lun 5/30/05]									
11	2.4.-Análisis de resultados de estudio de factibilidad	20 días	mar 5/31/05	lun 6/27/05	[Barra de actividad desde mar 5/31/05 hasta lun 6/27/05]									
12	3.- Rehabilitación de la vía de acceso El Pelado	78 días	mar 6/28/05	jue 10/13/05	[Barra de actividad desde mar 6/28/05 hasta jue 10/13/05]									
13	3.1.- Asignación de recurso del Municipio para la rehabilitación de la vía de acceso	2 días	mar 6/28/05	mié 6/29/05	[Barra de actividad desde mar 6/28/05 hasta mié 6/29/05]									
14	3.2.- Convenio con Prefectura para la rehabilitación de la vía de acceso	15 días	jue 6/30/05	mié 7/20/05	[Barra de actividad desde jue 6/30/05 hasta mié 7/20/05]									
15	3.3.- Control de obra	60 días	jue 7/21/05	mié 10/12/05	[Barra de actividad desde jue 7/21/05 hasta mié 10/12/05]									
16	3.4.- Recepción de obra	1 día	jue 10/13/05	jue 10/13/05	[Barra de actividad en un día: jue 10/13/05]									
17	4.- Suministro de energía eléctrica	41 días	vie 10/14/05	vie 12/9/05	[Barra de actividad desde vie 10/14/05 hasta vie 12/9/05]									
18	4.1.- Convenio con empresa de energía eléctrica	15 días	vie 10/14/05	jue 11/3/05	[Barra de actividad desde vie 10/14/05 hasta jue 11/3/05]									
19	4.2.- control de obra	25 días	vie 11/4/05	jue 12/8/05	[Barra de actividad desde vie 11/4/05 hasta jue 12/8/05]									
20	4.3.- Recepción de obra	1 día	vie 12/9/05	vie 12/9/05	[Barra de actividad en un día: vie 12/9/05]									
21	5.- Creación de recinto turístico El Pelado	1642 días	lun 12/12/05	mar 3/27/12	[Barra de actividad continua desde 2005 hasta 2012]									

38

Id	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	4	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
					S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
22	5.1.- Asignación de recurso del Municipio al análisis de impacto ambiental	5 días	lun 12/12/05	vie 12/16/05																	
23	5.2.- Remarcación de limites de area concesionada	15 días	lun 12/19/05	vie 1/6/06																	
24	5.3.- Llamar a concurso para conseción	15 días	lun 1/9/06	vie 1/27/06																	
25	5.4.- Escoger la empresa que conseciona	5 días	lun 1/30/06	vie 2/3/06																	
26	5.5.- Firmar de convenio de concesion de ambas partes	2 días	lun 2/6/06	mar 2/7/06																	
27	5.6.- Control de construcción de recinto turistico dentro de lo establecido en el convenio	200 días	mié 2/8/06	mar 11/14/06																	
28	5.7. Puesta en marcha del centro turistico (concesión limitada)	1400 días	mié 11/15/06	mar 3/27/12																	
29	6.- Promoción del Recinto turistico El Pelado	1646 días	mar 3/1/05	mar 6/21/11																	
30	6.1.- Asiganación de recurso del Municipio a Promoción turistica	5 días	mié 11/15/06	mar 11/21/06																	
31	6.2.- Llamar a concurso a empresas dedicada a la publicidad	10 días	mié 11/22/06	mar 12/5/06																	
32	6.3.- Escoger la empresa dedicada a la publicidad	5 días	mié 12/6/06	mar 12/12/06																	
33	6.4.- Control de promoción el recinto turistico	1200 días	mié 11/15/06	mar 6/21/11																	
34	6.5.- Convenio con el Ministerio de Turismo para promocionar el recinto turistico	1 día	mar 3/1/05	mar 3/1/05																	

10. PRESUPUESTO.

10.1 Presupuesto del Proyecto

Cuadro 11 Presupuesto

PROYECTO SITIO TURÍSTICO EL PELADO

Descripción	Cant	u	C/U	Valor Total
cabañas Típicas de hospedaje para 6 personas 56 m2	30	u	8400.00	252000.00
Cabaña de Primeros Auxilio 56 mt2	1	u	8400.00	8400.00
cabañas Típicas de hospedaje para 2 personas 36 m2	25	u	5400.00	135000.00
Cabaña de Administración 220 mt2	1	u	33000.00	33000.00
Cabaña de servicios generales 100mt2	1	u	15000.00	15000.00
Sala Juegos 250 mt2	1	u	37500.00	37500.00
Bar Restauraan 300 mt2	1	u	45000.00	45000.00
Centro de Convecciones 800 mt2	1	u	120000.00	120000.00
		u	Subtotal	645900.00
Área verde plantas ornamentales		u	1600.00	1600.00
Parque Ecológico: Canchas de usos múltiples, juegos para niños, zonas de estar, pistas de atletismo	1	u		
zona de piscinas, áreas verdes 3600mt2	1	u	320000.00	320000.00
zona de parqueo 150 carro	1	u	90000.00	90000.00
Construcción de aceras, bordillos y cunetas 1600mt2	1	u	93750.00	93750.00
Construcción de aceras, bordillos y cunetas 1600mt2	1	u	160000.00	160000.00
Red de energía EE. EE.	1	u	22000.00	22000.00
Red de AA. PP.	1	u	120000.00	120000.00
Garitas vigilancias 6 mt2	5	u	900.00	4500.00
Red de Teléfonos interna mediante conmutador	1	u	20000.00	20000.00
			subtotal	831850.00
			total	1477750.00
I	Indirectos	8%		118220.00
			TOTAL	1595970.00
Costo de Equipamiento				88257.60
TOTAL				1684227.60

Elaborado por
Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

En este presupuesto sea considerado un indirecto del 8% permitido para esta clase de proyecto.

El costo total de la ejecución este proyecto será de un **millón seiscientos ochenta y cuatro mil doscientos veinte y siete dólares americanos con 60 centavos**, aquí ya esta incluido el 8% de indirectos.

Cuadro 12
Capital de Trabajo.

Capital de Trabajo		Valor Mensual
	comedor	420.00
	luz agua teléfono	1200.00
	bar	320.00
	juegos	85.00
1	administrador	1000.00
1	chef	450.00
2	ayudantes de cocina	270.00
3	saloneros	405.00
1	bodeguero	135.00
	Dep. contabilidad	320.00
	recepción y secretaria	270.00
	suministro de oficina	160.00
	combustible 2carros \$ 10.00 c/u diario	420.00
	gasto por mantenimiento del sitio turístico	200.00
2	chóferes	220.00
4	guardianes	540.00
	Valor total	6415.00

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

*Este capital de trabajo esta considerado para un mes.

10.2. Costos de Operaciones.

Gastos Administrativo

En estos costos hemos considerado: un administrador, un chef, dos ayudantes de cocina, tres saloneros, un bodeguero, un contador y ayudante de contador, una recepcionista y secretaria, dos chóferes, cuatro guardianes. También se ha considerado los gastos del comedor en alimentos, planillas de servicios básicos (agua, luz, teléfono.), la compra de licores para el bar, y todo lo necesario para que funcione la sala de juegos.

Cuadro 13

Gastos Administrativo		Valor Mensual	Anual
	Luz.	380.00	
	Agua	620.00	
	Teléfono	60.00	
1	administrador	1000.00	
1	chef	450.00	
2	ayudantes de cocina	270.00	
3	saloneros	405.00	
1	bodeguero	135.00	
	Dep. contabilidad	320.00	
	recepción y secretaria	270.00	
	suministro de oficina	160.00	
2	chóferes	220.00	
4	guardianes	540.00	
	Subtotal	4830.00	57960.00
Gastos Operacionales		Valor Mensual	Anual
	comedor	1200.00	
	bar	600.00	
	juegos	85.00	
	combustible 2carros \$ 10.00 c/u diario	420.00	
	gasto por mantenimiento del sitio turistico	200.00	
	Subtotal	2505.00	30060.00
	TOTAL	7335.00	88020.00

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

10.3. Tabla de Pago y Amortización de Préstamo.

Se realizara un préstamo de 1100000 dólares a 8 años plazo.

Sea programado un periodo de pago para ocho años, considerando que el proyecto genere los ingresos proyectados y poder realizar los pagos correspondientes.

Cuadro 14

Préstamo 1100000
Plazo 8 años
interés 7%

Tabla de Amortización				
Periodo	Pago	Interés	Abono	Saldo
0				1100000
1	214500	77000	137500	962500
2	204875	67375	137500	825000
3	195250	57750	137500	687500
4	185625	48125	137500	550000
5	176000	38500	137500	412500
6	166375	28875	137500	275000
7	156750	19250	137500	137500
8	147125	9625	137500	0

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

10.4. Ingresos Periódicos.

Para los ingresos hemos considerados un incremento del 7% anual durante los 8 años.

Cuadro 15

Descripción		Mes	Año
ingresos comedor		1400	16800
hospedaje	30 cabañas/ 5 dormitorio a \$ 75	13500	162000
hospedaje	25 cabañas/ 2 dormitorio a \$ 50	7500	90000
bar		850	10200
sala de juegos		700	8400
ingresos al sitio por un día	\$1.5 por persona	7500	90000
Paseos acuáticos 5 capc. 10 personas	2 por persona hora	7470	89640
Parqueadero 150	\$ 2.5 Cada parqueadero	2375	28500
Paseos en Banana 3 banana capac. 6pe	\$1.00/ persona	864	10368
Paseos a caballo 10	3 por 2 horas	13440	13440
alquiler de la sala de convención al año			
cap. 300 personas	Serv. Buffet incluido	15000	180000
	TOTAL	ano 1	699348.00
Para los ingresos anuales se ha considerado un incremento anual del 7% a Fortalecimiento del flujo turístico	considerado un consecuencia, del a través del tiempo.	ano 2	748302.36
		ano 3	800683.53
		ano 4	856731.37
		ano 5	916702.57
		ano 6	980871.75
		ano 7	1049532.77
		ano 8	\$1,123,000.06

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

10.5. Depreciacion de Bienes.

Tabla de Depreciaciones

	V. total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2 Vehiculo	30000	-6000	-6000	-6000	-6000	-6000							
Edificaciones	650400	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200	-54200
Equipos de computacion	1800	-600	-600	-600									
Equipos y muebles	64660	-6466	-6466	-6466	-6466	-6466	-6466	-6466	-6466	-6466	-6466		

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

Para la Depreciacion de bienes hemos utilizado el metodo lineal apegandonos a la ley que rige en el nuestro Pais.

Los vehiculos se por metodo lineal tendran una vida util de 5 anos.

Las edificaciones son de estructuras mixtas y se ha considerado una vida util de 12 anos.

Los equipos y muebles de oficica se ha considera una vida util de 10 anos.

Los equipos de computacion sera depreciado en tres anos

54200

10.6. Gastos Periodicos

Cuadro de Gastos Periodicos

	1	2	3	4	5	6	7	8
Gastos Administrativos	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960
Gastos operacionales	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060
Depreciación de edificación	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00
Depreciación Equipos y muebles	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00
Depreciación vehículo	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00			
Depreciación equipos de Computación	-600.00	-600.00	-600.00					
Gastos de Mitigación Ambiental	-2100.00	-2100.00	-2100.00					
interés préstamo	-77000.00	-67375.00	-57750.00	-48125.00	-38500.00	-28875.00	-19250.00	-9625.00
Amortizaciones de préstamo	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00
Total Gastos	-367095.00	-357470.00	-347845.00	-335520.00	-325895.00	-310270.00	-300645.00	-291020.00

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

En este cuadro se considerado para los gastos periodicos:

Los gastos administrativos, depreciaciones, interés de préstamos y amortización del préstamo, durante el periodo de 8 años.

11. FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

11.1 Fuentes por componentes y actividades

Cuadro 16
Proyecto turístico El Pelado

Componente	Recursos	Fuente
Preparación de Terreno para construcción	Préstamo	Banco de Fomento Andino
Construcción de Parque Ecológico.	Préstamo	Banco de Fomento Andino
Reforestación.	Convenio	Municipio-Empresa privada
Habilitación de vía de acceso.	Convenio	Municipio Consejo Provincial
Construcción de área administrativa, de servicios, salón múltiple, restaurante, sala juegos.	Préstamo	Banco de Fomento Andino
Construcción de Cabañas para hospedaje	Propios	Municipio de Playas
Construcción de caminerías y aceras, bordillos en el interior del sitio turístico.	Préstamo	Banco de Fomento Andino
Publicidad y promoción: radio, televisión, publicidad de folletos	Propios-convenio	Municipio- Agencias de viajes- empresa privada

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

Se ha considerado que el préstamo será utilizado fundamentalmente para el inicio de la ejecución, con el propósito de comenzar su funcionamiento de las áreas de servicios como: El restaurante, bar, sala de juegos, centro de convenciones, administración, primeros auxilios, parque ecológico.

11.2. Costo del financiamiento e impacto sobre el proyecto.

El financiamiento será de 1100000 dólares a un plazo de 8 años, con una tasa de interés anual del 7%, la institución prestataria será el Banco Andino de Fomento.

Cuadro 17

Tabla de Amortización				
Periodo	Pago	Interés	Abono	Saldo
0				1100000
1	214500	77000	137500	962500
2	204875	67375	137500	825000
3	195250	57750	137500	687500
4	185625	48125	137500	550000
5	176000	38500	137500	412500
6	166375	28875	137500	275000
7	156750	19250	137500	137500
8	147125	9625	137500	0

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

El préstamo será utilizado en la ejecución de las áreas de esparcimientos como son:

- ↓ El restaurante.
- ↓ El centro de convenciones.
- ↓ Salas de juego.
- ↓ La zona de administrativa.
- ↓ La zona de servicios.
- ↓ Equipamiento de todas estas áreas.

Con el propósito de comenzar a funcionar y percibir ingresos que van a ayudar a continuar con la ejecución de nuestro proyecto.

11.3. Flujo de Operaciones.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
FLUJO DE EFECTIVO NETO	-1.684.227,60								
Inversión	1.100.000,00								
Prestamo	-3000,00								
Gastos preoperativos									
Ingresos por servicios anuales	699348,00	748302,36	800683,53	856731,37	916702,57	980871,75	1049532,77	1123000,06	
Capital de trabajo	-6415								
Gastos Administrativos	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960
Gastos operacionales	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060
Depreciación de edificación	-54200,00	-54200,00	-54200,00	-54200,00	-54200,00	-54200,00	-54200,00	-54200,00	-54200,00
Depreciación Equipos y muebles	-1675,00	-1675,00	-1675,00	-1675,00	-1675,00	-1675,00	-1675,00	-1675,00	-1675,00
Depreciación vehículo	-6000,00	-6000,00	-6000,00	-6000,00	-6000,00	-6000,00	-6000,00	-6000,00	-6000,00
Depreciación equipos de Computación	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00
Gastos de Mitigación ambiental	-2100,00	-2100,00	-2100,00	-2100,00	-2100,00	-2100,00	-2100,00	-2100,00	-2100,00
Interes prestamo	-77000,00	-67375,00	-57750,00	-48125,00	-38500,00	-28875,00	-19250,00	-9625,00	
Amortización Gastos operativos	-375,00	-375,00	-375,00	-375,00	-375,00	-375,00	-375,00	-375,00	-375,00
Ingresos antes reparto a trabajadores	469378,00	527957,36	589963,53	658336,37	727932,57	807726,75	886012,77	969105,06	
Reparto beneficios a trabajadores(15%)	-70406,70	-79193,60	-88494,53	-98750,46	-109189,89	-121159,01	-132901,92	-145365,76	
Ingreso antes de impuesto a la renta	398971,30	448763,76	501469,00	559585,91	618742,68	686567,74	753110,85	823739,30	
Impuesto a la renta (25 %)	-99742,83	-112190,94	-125367,25	-139896,48	-154685,67	-171641,93	-188277,71	-205934,83	
Ingresos después de impuestos	299228,48	336572,82	376101,75	419689,44	464057,01	514925,80	564833,14	617804,48	
Depreciación de edificación	54200,00	54200,00	54200,00	54200,00	54200,00	54200,00	54200,00	54200,00	
Depreciación Equipos y muebles	1675,00	1675,00	1675,00	1675,00	1675,00	1675,00	1675,00	1675,00	
Depreciación vehículo	6000,00	6000,00	6000,00	6000,00	6000,00	6000,00	6000,00	6000,00	
Depreciación equipos de Computación	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	
Amortización Gastos operativos	375,00	375,00	375,00	375,00	375,00	375,00	375,00	375,00	
Amortizaciones de prestamo	-137500,00	-137500,00	-137500,00	-137500,00	-137500,00	-137500,00	-137500,00	-137500,00	
FLUJO EFECTIVO DE OPERACIONES	(593.642,60)	224578,48	261922,82	301451,75	344439,44	388807,01	433675,80	483583,14	536554,48

11.4. LA EVALUACIÓN DEL RIESGO DEL PROYECTO

	Peso en %	Bajo riesgo 2 a 4	Riesgo medio 5 a 7	Riesgo Alto 8 a 9	Ptos. Factor
1. Mercado	45				
Potencial	5	3			15.00
Competencia	10	4			40.00
cuota de mercado	5		5		25.00
Diferenciación del Producto	10	3			30.00
Barreras de entrada	10		5		50.00
Condiciones	5	4			20.00
2. Ventas	35				180.00
Distribución	5	3			15.00
Red	10	2			20.00
Márgenes	20	2			40.00
3. Suministros	20	2			40.00
	100				115.00
				TOTAL	295.00

Prima por Riesgo Bajo	Absorción del Proyecto		
Puntos entre 200 - 400	N. Riesgo NORMAL	N. Riesgo DÉBIL	N. Riesgo DÉBIL
La prima de riesgo del Proyecto		45%	

Calculo de Tasa de oportunidad	
Prima de riesgo del Proyecto	45%
Tasa activa	11.00%
Tasa de Oportunidad	16.0%

12. Evaluación del Proyecto

12.1. Evaluación Financiera

FLUJO DE EFECTIVO NETO	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Inversión	-1,684,227.60								
Préstamo	1,100,000.00								
Gastos preoperativos	-3000.00								
Ingresos por servicios anuales	699348.00	748302.36	800683.53	856731.37	916702.57	980871.75	1049532.77	1123000.06	
Capital de trabajo	-6415								
Gastos Administrativos		-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960
Gastos operacionales		-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060
Depreciación de edificación		-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00
Depreciación Equipos y muebles		-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00
Depreciación vehículo		-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00			
Depreciación equipos de Computación		-600.00	-600.00	-600.00					
interés préstamo		-77000.00	-67375.00	-57750.00	-48125.00	-38500.00	-28875.00	-19250.00	-9625.00
Gastos de Mitigaciones Ambientales		-2100.00	-2100.00	-2100.00					
Amortización Gastos operativos		-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00
Ingresos antes reparto a trabajadores	469378.00	527957.36	589963.53	658336.37	727932.57	807726.75	886012.77	969105.06	
Reparto beneficios a trabajadores(15%)		-70406.70	-79193.60	-88494.53	-98750.46	-109189.89	-121159.01	-132901.92	-145365.76
Ingreso antes de impuesto a la renta	398971.30	448763.76	501469.00	559585.91	618742.68	686567.74	753110.85	823739.30	
Impuesto a la renta (25 %)		-99742.83	-112190.94	-125367.25	-139896.48	-154685.67	-171641.93	-188277.71	-205934.83
Ingresos después de impuestos	299228.48	336572.82	376101.75	419689.44	464057.01	514925.80	564833.14	617804.48	
Depreciación de edificación		54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00
Depreciación Equipos y muebles		1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00
Depreciación vehículo		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00
Depreciación equipos de Computación		600.00	600.00	600.00					
Amortización Gastos operativos		375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
Amortizaciones de préstamo		-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00
FLUJO EFECTIVO DE OPERACIONES	(593,642.60)	224578.48	261922.82	301451.75	344439.44	388807.01	433675.80	483583.14	536554.48
Capital de trabajo									6415.00
v. de salvamento de equipos y ofic., Edif.									229732.00
imp. Y reparto a trab. 36.25%									83277.85
v. de salv. después de imp. Y rep a trab.									146454.15
FLUJO NETO	-593,642.60	224578.48	261922.82	301451.75	344439.44	388807.01	433675.80	483583.14	689423.63
Tasa Interna de Retorno	48%								
Tasa de Oportunidad	16%								
Valor Actual Neto	922,481.77								

12.2. Análisis de Sensibilidad

Flujo1

Flujo de Efectivo neto Optimista con el 10% de incremento en los ingresos anuales

FLUJO DE EFECTIVO NETO	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Inversión	-1,684,227.60								
Préstamo	1,100,000.00								
Gastos preoperativos	-3000.00								
Incremento 10% ingresos anuales			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Ingresos por servicios anuales	699348.00	823132.60	880751.88	942404.51	1008372.83	1078958.93	1154486.05	1235300.07	
Capital de trabajo	-6415								
Gastos Administrativos		-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960
Gastos operacionales		-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060
Depreciación de edificación		-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00
Depreciación Equipos y muebles		-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00
Depreciación vehículo		-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00			
Depreciación equipos de Computación		-600.00	-600.00	-600.00					
interés préstamo		-77000.00	-67375.00	-57750.00	-48125.00	-38500.00	-28875.00	-19250.00	-9625.00
Gastos de Mitigaciones Ambientales		-2100.00	-2100.00	-2100.00					
Amortización Gastos operativos		-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00
Ingresos antes reparto a trabajadores	469378.00	602787.60	670031.88	744009.51	819602.83	905813.93	990966.05	1081405.07	
Reparto beneficios a trabajadores(15%)		-70406.70	-90418.14	-100504.78	-111601.43	-122940.42	-135872.09	-148644.91	-162210.76
Ingreso antes de impuesto a la renta	398971.30	512369.46	569527.10	632408.08	696662.40	769941.84	842321.14	919194.31	
Impuesto a la renta (25 %)		-99742.83	-128092.36	-142381.78	-158102.02	-174165.60	-192485.46	-210580.28	-229798.58
Ingresos después de impuestos	299228.48	384277.09	427145.33	474306.06	522496.80	577456.38	631740.85	689395.73	
Depreciación de edificación		54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00
Depreciación Equipos y muebles		1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00
Depreciación vehículo		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00
Depreciación equipos de Computación		600.00	600.00	600.00					
Amortización Gastos operativos		375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
Amortizaciones de préstamo		-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00
FLUJO EFECTIVO DE OPERACIONES	(593,642.60)	224578.48	309627.09	352495.33	399056.06	447246.80	496206.38	550490.85	608145.73
Capital de trabajo									6415.00
v. de salv.de equipos y Ofic., Edif.									229732.00
imp. Y reparto a trab. 36.25%									83277.85
v. de salv. después de imp. Y rep a trab.									146454.15
FLUJO NETO	-593,642.60	224578.48	309627.09	352495.33	399056.06	447246.80	496206.38	550490.85	761014.88
Tasa Interna de Retorno		53%							
Tasa		16%							
Valor Actual Neto		1,119,799.77							

Flujo2

Flujo de Efectivo neto Pesimista con 10% de baja en los ingresos anuales

FLUJO DE EFECTIVO NETO	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Inversión	-1,684,227.60								
Prestamo	1,100,000.00								
Gastos preoperativos	-3000.00								
Dismunuiran los ingresos en		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ingresos por servicios anuales	699348.00	673472.12	720615.18	771058.23	825032.31	882784.58	944579.49	1010700.05	
Capital de trabajo	-6415								
Gastos Administrativos	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960	-57960
Gastos operacionales	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060	-30060
Depreciación de edificación	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00
Depreciación Equipos y muebles	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00
Depreciación vehículo	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00			
Depreciacion equipos de Computacion	-600.00	-600.00	-600.00						
interes prestamo	-77000.00	-67375.00	-57750.00	-48125.00	-38500.00	-28875.00	-19250.00	-9625.00	
Gastos de Mitigaciones Ambientales	-2100.00	-2100.00	-2100.00						
Amortizacion Gastos operativos	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00
Ingresos antes reparto a trabajadores	469378.00	453127.12	509895.18	572663.23	636262.31	709639.58	781059.49	856805.05	
Reparto beneficios a trabajadores(15%)	-70406.70	-67969.07	-76484.28	-85899.48	-95439.35	-106445.94	-117158.92	-128520.76	
Ingreso antes de impuesto a la renta	398971.30	385158.06	433410.90	486763.75	540822.97	603193.64	663900.57	728284.30	
Impuesto a la renta (25 %)	-99742.83	-96289.51	-108352.73	-121690.94	-135205.74	-150798.41	-165975.14	-182071.07	
Ingresos después de impuestos	299228.48	288868.54	325058.18	365072.81	405617.22	452395.23	497925.43	546213.22	
Depreciación de edificación	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00
Depreciación Equipos y muebles	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00
Depreciación vehículo	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00
Depreciacion equipos de Computacion	600.00	600.00	600.00						
Amortizacion Gastos operativos	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
Amortizaciones de prestamo	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00
FLUJO EFECTIVO DE OPERACIONES	(593,642.60)	224578.48	214218.54	250408.18	289822.81	330367.22	371145.23	416675.43	464963.22
Capital de trabajo									6415.00
v. de salv.o de equipos y ofic., edif									229732.00
imp. Y reparto a trab. 36.25%									83277.85
v. de salv.o despues de imp. Y rep a trab.									146454.15
FLUJO NETO	-593,642.60	224578.48	214218.54	250408.18	289822.81	330367.22	371145.23	416675.43	617832.37
Tasa Interna de Retorno	42%								
Tasa	16%								
Valor Actual Neto	725,163.78								

Flujo 3

FLUJO DE EFECTIVO NETO	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Inversión	-1,684,227.60								
Prestamo	1,100,000.00								
Gastos preoperativos	-3000.00								
Ingresos por servicios anuales		699348.00	748302.36	800683.53	856731.37	916702.57	980871.75	1049532.77	1123000.06
Capital de trabajo	-6415								
Gastos aumentan			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Gastos Administrativos		-57960	-63756	-70131.6	-77144.76	-84859.236	-93345.1596	-102679.676	-112947.643
Gastos operacionales		-30060	-33066	-36372.6	-40009.86	-44010.846	-48411.9306	-53253.1237	-58578.436
Depreciación de edificación		-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00
Depreciación Equipos y muebles		-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00
Depreciación vehiculo		-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00			
Depreciacion equipos de Computacion		-600.00	-600.00	-600.00					
interes prestamo		-77000.00	-67375.00	-57750.00	-48125.00	-38500.00	-28875.00	-19250.00	-9625.00
Gastos de Mitigaciones Ambientales		-2100.00	-2100.00	-2100.00					
Amortizacion Gastos operativos		-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00
Ingresos antes reparto a trabajadores		469378.00	519155.36	571479.33	629201.75	687082.49	753989.66	818099.97	885598.98
Reparto beneficios a trabajadores(15%)		-70406.70	-77873.30	-85721.90	-94380.26	-103062.37	-113098.45	-122715.00	-132839.85
Ingreso antes de impuesto a la renta		398971.30	441282.06	485757.43	534821.49	584020.11	640891.21	695384.98	752759.13
Impuesto a la renta (25 %)		-99742.83	-110320.51	-121439.36	-133705.37	-146005.03	-160222.80	-173846.24	-188189.78
Ingresos después de impuestos		299228.48	330961.54	364318.07	401116.12	438015.09	480668.41	521538.73	564569.35
Depreciación de edificación		54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00
Depreciación Equipos y muebles		1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00
Depreciación vehiculo		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00
Depreciacion equipos de Computacion		600.00	600.00	600.00					
Amortizacion Gastos operativos		375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
Amortizaciones de prestamo		-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00
FLUJO EFECTIVO DE OPERACIONES	(593,642.60)	224578.48	256311.54	289668.07	325866.12	362765.09	399418.41	440288.73	483319.35
Capital de trabajo									5415.00
v. de salv.o de equipos y ofic., edif									229732.00
imp. Y reparto a trab. 36.25%									83277.85
v. de salv.o despues de imp. Y rep a trab.									146454.15
FLUJO NETO	-593,642.60	224578.48	256311.54	289668.07	325866.12	362765.09	399418.41	440288.73	635188.50
Tasa Interna de Retorno	46%								
Tasa	16%								
Valor Actual Neto	842,182.98								

Flujo 4

FLUJO DE EFECTIVO NETO	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Inversión	-1,684,227.60								
Préstamo	1,100,000.00								
Gastos preoperativos	-3000.00								
Ingresos por servicios anuales	699348.00	748302.36	800683.53	856731.37	916702.57	980871.75	1049532.77	1123000.06	
Capital de trabajo	-6415								
Gastos desmullen		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Gastos Administrativos	-57960	-52164	-46947.6	-42252.84	-38027.556	-34224.8	-30802.3204	-27722.08832	
Gastos operacionales	-30060	-27054	-24348.6	-21913.74	-19722.366	-17750.129	-15975.1165	-14377.60481	
Depreciación de edificación	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	-54200.00	
Depreciación Equipos y muebles	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	-1675.00	
Depreciación vehículo	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00				
Depreciación equipos de Computación	-600.00	-600.00	-600.00						
interés préstamo	-77000.00	-67375.00	-57750.00	-48125.00	-38500.00	-28875.00	-19250.00	-9625.00	
Gastos de Mitigaciones Ambientales	-2100.00	-2100.00	-2100.00						
Amortización Gastos operativos	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	
Ingresos antes reparto a trabajadores	469378.00	536759.36	606687.33	682189.79	758202.65	843771.82	927255.33	1015025.37	
Reparto beneficios a trabajadores(15%)	-70406.70	-80513.90	-91003.10	-102328.47	-113730.40	-126565.77	-139088.30	-152253.81	
Ingreso antes de impuesto a la renta	398971.30	456245.46	515684.23	579861.32	644472.25	717206.05	788167.03	862771.56	
Impuesto a la renta (25 %)	-99742.83	-114061.36	-128921.06	-144965.33	-161118.06	-179301.51	-197041.76	-215692.89	
Ingresos después de impuestos	299228.48	342184.09	386763.17	434895.99	483354.19	537904.54	591125.27	647078.67	
Depreciación de edificación	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	54200.00	
Depreciación Equipos y muebles	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	1675.00	
Depreciación vehículo	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00	
Depreciación equipos de Computación	600.00	600.00	600.00						
Amortización Gastos operativos	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	
Amortizaciones de préstamo	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	
FLUJO EFECTIVO DE OPERACIONES	(593,642.60)	224578.48	267534.09	312113.17	359645.99	408104.19	456654.54	509875.27	565828.67
Capital de trabajo									6415.00
v. de salv. de equipos y Ofic., Edif.									229732.00
imp. Y reparto a trab. 36.25%									83277.85
v. de salv. después de imp. Y rep a trab.									146454.15
FLUJO NETO	-593,642.60	224578.48	267534.09	312113.17	359645.99	408104.19	456654.54	509875.27	718697.82
Tasa Interna de Retorno	49%								
Tasa	16%								
Valor Actual Neto	978,732.02								

12.3. Sintesis de la Evaluacion Financiera

Despues de analizar las condiciones mas probables que puedan aparecer durante el horizonte del Proyecto, a continuacion podemos observar como varia la tasa interna de retorno y al valor actual neto.

Cuadro 18

FLUJOS	Condiciones	TIR	VAN
FLUJO BASE		48%	922481.77
FLUJO 1	Optimista aumetal 10% en ingresos	53%	1119799.77
FLUJO 2	Pesimista bajan los ingresos en 10%	42%	725165.78
FLUJO 3	Gastos Aumentan en 10%	46%	842182.98
FLUJO 4	Gastos dismunuyen en 10%	49%	978732.02

De acuerdo al Flujo base la tasa interna de retorno no demuestra una variacion considerable para que el proyecto sea inegecutable y el valor actual neto refleja que la inversion corre riesgo

12.4. Evaluación Económica

Valor económico de vehículos a utilizarse en el proyecto.

Carro Furgoneta.

Cuadro 19

Precio Económico			
Carro Furgoneta			
Rubro			Económico
Valor FOB		7541.26	7541.26
Flete		800	800.00
Seguro	1.500%	113.1189	113.1189
Total CIF		8454.38	8454.38
Verificación FOB	1.000%	75.41	75.41
Arancel	35.000%	2959.03	
Salvaguardia	5.000%	422.72	0.00
Fodinfra	0.500%	42.2718945	
Tasa de Modernización CAE	0.100%	8.4543789	8.45
ICE	5.150%	435.40	
Corpei	0.025%	1.89	
Total CIF + tasas e impuesto		12399.56	8538.25
Transporte Interno		100	100
Seguro interno	3%	371.99	256.15
Gastos chequeo y bodegaje		100.00	100.00
Gastos Financieros	5%	619.98	426.91
Margen distribuidor	20%	2479.91	1707.65
Total		16071.43	11128.95
IVA	12%	1928.57	
TOTAL		18000.00	11128.95

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

Carro Camioneta sencilla.**Cuadro 20**

Precio Económico Carro camioneta sencilla			
Rubro		Comercial	Económico
Valor FOB		4731.62	4731.62
Flete		800.00	800.00
Seguro	1.500%	70.9743	70.9743
Total CIF		5602.59	5602.59
Verificación FOB	1.000%	47.32	47.32
Arancel	35.000%	1960.91	
Salvaguardia	5.000%	280.13	0.00
Fodinfra	0.500%	28.01	
Tasa de Modernización CAE	0.100%	5.60	5.60
ICE	5.150%	288.53	
Corpei	0.025%	1.18	
Total CIF + tasas e impuesto		8214.28	5655.51
Transporte Interno		100	100
Seguro interno	3%	246.43	169.67
Gastos chequeo y bodegaje		100.00	100.00
Gastos Financieros	5%	410.71	282.78
Margen distribuidor	20%	1642.86	1131.10
Total		10714.28	7439.06
IVA	12%	1285.71	
TOTAL		11999.99	7439.06

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

COSTOS ECONÓMICOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFÓNICA

CUADRO 21

Planilla mensual de Teléfono Comercial		Comercial	económico	Anual
Pensión Básica Mensual		12.00	12.00	
Llamadas		35.25	35.25	
Subtotal		47.25	47.25	
ICE	15%	7.0875		
IVA	12%	5.67		
Total		60.01	47.25	567

CUADRO 22

Planilla mensual eléctrica		comercial	económico	Anual
		283.79	283.79	
Tasa municipal por alumbrado		22.72%	64.48	64.48
Cuerpo de bombero		2.05%	5.82	
Seguro contra incendio decreto 1385		0.04%	0.11	
Tasa recolección de basura a favor de municipio		9.09%	25.80	25.80
Total		379.99	374.06	4488.76

Gastos Administrativos y Operacionales menos impuesto**CUADRO 23**

Gastos Administrativo		V. Mensual	Económico	Anual
	Luz.	380.00	374.06	
	Agua	620.00	620	
	Teléfono	60.00	47.25	
1	administrador	1000.00	1000.00	
1	chef	450.00	450.00	
2	ayudantes de cocina	270.00	270.00	
3	saloneros	405.00	405.00	
1	bodeguero	135.00	135.00	
	Dep. contabilidad	320.00	320.00	
	recepción y secretaria	270.00	270.00	
	suministro de oficina	160.00	140.8	
2	chóferes	220.00	220.00	
4	guardianes	540.00	540.00	
	Subtotal	4830.00	4792.11	57505.32
	Gastos Operacionales	V. Mensual		
	comedor	1200.00	1056.00	
	bar	600.00	528.00	
	juegos	85.00		
	combustible 2carros \$ 10.00 c/u diario	420.00	369.60	
	gasto por mantenimiento del sitio turístico	200.00		
	Subtotal	2505.00	1953.60	23443.20
	TOTAL	7335.00		80948.52

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

COSTO ECONOMICO DE EQUIPAMIENTO

Descripcion	cant.	C/u.	V. total	Economico
Furgoneta para traslado de turista	1.00	18000.00	18000.00	11670.03
Camioneta sencilla	1.00	12000.00	12000.00	7797.64
		Subtotal	30000.00	19467.67
Cabanas 36 mt de hospedaje	25.00			
2 camas con veladores colchon	25.00	400.00	10000.00	
Television	25.00	120.00	3000.00	
Sofa	25.00	80.00	2000.00	
varios	Gbal	150.00	150.00	
			15150.00	
Cabanas 56 mt de hospedaje	30.00			
5 camas con veladores	30.00	1000.00	30000.00	
Television	30.00	120.00	3600.00	
Sofa una mesa para 4	30.00	150.00	4500.00	
varios	Gbal	220.00	220.00	
		Subtotal	38320.00	
Cabana de Primeros auxilio				
cama	2.00	200.00	400.00	
refrigeradora pequena	1.00	170.00	170.00	
botiquin	1.00	170.00	170.00	
varios	Gbal	120.00	120.00	
		Subtotal	860.00	
Administracion				
computadora	3.00	600.00	1800.00	
equipamiento de oficina	Gbal	820.00	820.00	
Sala de Juegos	Gbal	1200.00	1200.00	
varios	Gbal	150.00	150.00	
		Subtotal	3970.00	
Bar Restaurante				
equipamiento de cocina	Gbal	3200.00	3200.00	
mesa, 4 sillas	25.00	24.00	600.00	
Bar Restaurante	Gbal	750.00	750.00	
Centro de convenciones	Gbal	2020.00	2020.00	
Area recreativa	Gbal	2400.00	2400.00	
varios	Gbal	200.00	200.00	
		Subtotal	9170.00	
		TOTAL	82320.00	52320.00
inderectos		8%	6585.6	6278.4
		TOTAL	88905.60	46041.60
VALOR ECONOMICO				65509.27

Elaborado por Freddy Ramirez, Tito Ramirez.

12.5. EXTERNALIDADES

Ingresos a la Economía del Sector Turístico

CUADRO 24

	cantidad	V/u	TOTAL	
Fuentes de trabajo Permanentes	200	135	27000	
Promedio de ingresos de turistas anual	30000.00	10.00	300000	
		Total	327000	
Fuente Municipio de Playas				
Los terrenos adyacentes hacia el margen de la Playa				
	v/m2	Área que gana plusvalía	Valor	
Precio actual/ mt	10.00	10 hectárea	1000000	
Precio después del proyecto	35.00	10 hectárea	3500000	15% anual
		Plusvalía	2500000	375000.00 2
			2875000	431250.00 3
			3306250	495937.50 4
			3802187.5	570328.13 5
			4372515.63	655877.34 6
			5028392.97	754258.95 7
			5782651.91	867397.79 8

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

12.6. Flujo Económico

FLUJO DE EFECTIVO NETO	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Inversión	-1,684,227.60								
Prestamo	1,100,000.00								
Gastos preoperativos	-3000.00								
Ingresos por servicios anuales	699348.00	748302.36	800683.53	856731.37	916702.57	980871.75	1049532.77	1123000.06	
Capital de trabajo	-6415								
Gastos Administrativos	-57505.32	-57505.32	-57505.32	-57505.32	-57505.32	-57505.32	-57505.32	-57505.32	-57505.32
Gastos operacionales	-23443.20	-23443.20	-23443.20	-23443.20	-23443.20	-23443.20	-23443.20	-23443.20	-23443.20
Depreciación de edificación	-47696.00	-47696.00	-47696.00	-47696.00	-47696.00	-47696.00	-47696.00	-47696.00	-47696.00
Depreciación Equipos y muebles	-4604.16	-4604.16	-4604.16	-4604.16	-4604.16	-4604.16	-4604.16	-4604.16	-4604.16
Depreciación vehículo	-3893.53	-3893.53	-3893.53	-3893.53	-3893.53	-3893.53			
Depreciación equipos de Computación	-528.00	-528.00	-528.00						
Interés préstamo	-77000.00	-67375.00	-57750.00	-48125.00	-38500.00	-28875.00	-19250.00		-9625.00
Gastos de Mitigación Ambiental	-2100.00	-2100.00	-2100.00						
Amortización Gastos operativos	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00
Ingresos antes reparto a trabajadores	482202.79	540782.15	602788.32	671089.16	740685.36	818373.07	896659.09	979751.38	
Reparto beneficios a trabajadores(15%)	-72330.42	-81117.32	-90418.25	-100663.37	-111102.80	-122755.96	-134498.86	-146962.71	
Ingreso antes de impuesto a la renta	409872.37	459664.83	512370.07	570425.79	629582.56	695617.11	762160.23	832788.67	
Impuesto a la renta (25 %)									
Ingresos después de impuestos	409872.37	459664.83	512370.07	570425.79	629582.56	695617.11	762160.23	832788.67	
Depreciación de edificación	47696.00	47696.00	47696.00	47696.00	47696.00	47696.00	47696.00	47696.00	47696.00
Depreciación Equipos y muebles	4604.16	4604.16	4604.16	4604.16	4604.16	4604.16	4604.16	4604.16	4604.16
Depreciación vehículo	3893.53	3893.53	3893.53	3893.53	3893.53	0.00	0.00	0.00	0.00
Depreciación equipos de Computación	528.00	528.00	528.00						
Amortización Gastos operativos	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
Amortizaciones de préstamo	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00	-137500.00
Externalidad de terreno	2500000.00	375000.00	431250.00	495937.50	570328.13	655877.34	754258.95	867397.79	
Externalidad incremento fuente de empleo	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00
Externalidad Producción turística	300000.00	300000.00	300000.00	300000.00	300000.00	300000.00	300000.00	300000.00	300000.00
FLUJO EFECTIVO DE OPERACIONES	(593,642.60)	3399469.06	1324261.52	1433216.76	1555431.98	1688979.38	1836669.61	2001594.34	2185361.62
Capital de trabajo									6415.00
v. de salv.o de equipos y Ofic., Edif.									199192.32
imp. Y reparto a trab. 36.25%									72207.216
v. de salv.o después de imp. Y rep a trab.									126985.10
FLUJO NETO	-593,642.60	3399469.06	1324261.52	1433216.76	1555431.98	1688979.38	1836669.61	2001594.34	2318761.73
Tasa Interna de Retorno	517%								
Tasa	16%								
Valor Actual Neto	8,071,825.18								

12.7. Síntesis de la Evaluación Económica

Después de analizar los beneficios que ganaría la sociedad con este Proyecto, en este cuadro comparativo podemos ver que la tasa de retorno social esta en 517% y el valor actual neto social llega hasta los 8071825,18 determinando así que este proyecto conviene socialmente.

Cuadro 25

FLUJOS	Condiciones	TIR	VAN
FLUJO BASE		48%	922481.77
FLUJO 1	Económico	517%	8071825.18

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

12.8. Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto

SITIO TURÍSTICO EL PELADO en el Cantón Playas

a). PROYECTO DE PREFACTIBILIDAD

Antecedentes:

El sitio seleccionado esta ubicado en la parte noreste de la cabecera cantonal del Cantón Playas a 6 Km. De esta.

El área que vamos a ocupar es de 10 hectáreas que equivale a 100.000 metros cuadrados el lindero oeste colinda con el Océano Pacífico, todo el recinto turístico esta rodeado por terreno de propiedad privada.

Este terreno posee un topografía regular además la flora se ha venido disminuyendo paulatinamente a punto de convertirse en desierto, por la falta de precipitación pluvial además debemos mencionar que en esta área de terreno no ha sido habitado, tan solo es visitado por bañistas y deportistas que practican el surf con bastante frecuencia.

Con respecto al clima podemos decir que tenemos una declaratoria de la **UNESCO**. de 1982 donde nos dan como **segundo mejor clima del mundo**, su temperatura es una de la mas agradable de la costa ecuatoriana que es de un promedio anual de 24 grados centígrados, debemos enfatizar que la zona de playa invitan al paseo a pie y a caballo además el entorno del sitio seleccionado no esta habitado en un radio de acción de 2 Km.

La construcción del Sitio Turístico El Pelado Comprende los siguientes componentes

b). SELECCIÓN DEL SITIO

El terreno seleccionado tiene las siguientes características:

- Esta rodeado por el Océano Pacífico donde sus aguas son apropiadas para los bañista y para practicar el surf.
- No esta habitado en un radio de acción de 2 Km., en consecuencia no hay ningún tipo de contaminación en el suelo.
- Posee una topografía regular que es ideal para el proyecto propuesto.
- Tiene una vía de acceso de 6 Km. de longitud y una calzada de 12 metros, dicha vía tiene un doble riego de 3 Km. y los 3 Km. restante están lastrado.
- El terreno es de propiedad municipal por consiguiente no existirá ningún tipo de expropiación.

c). SELECCIÓN DE TECNOLOGÍA

El sector por no estar habitado no contamos con la infraestructura básica como: Alcantarillado de Aguas Lluvias de Aguas Servidas, sistema de agua potable, falta de energía eléctrica y telefónica.

Por esta razón el Proyecto que estamos realizando debemos contar con toda la infraestructura básica que permita el habitad y el confort.

Debemos dejar bien establecido que en este Proyecto turístico sostenible tendrá un punto relevante la parte ambiental por que existirán puntos de protección y así poder evitar la contaminación de todas las áreas naturales que rodean este Proyecto. Para conseguir todos estos propósitos nos regiremos estrictamente en la ley del Medio Ambiente existente en nuestro país y continuaremos con el mantenimiento apropiado de la infraestructura que preserve el medio ambiente natural implantado.

d). IDENTIFICACIÓN DEL IMPACTO

- En el Proyecto será destinado para el descanso y relax de los turistas.
- El diseño del Proyecto será con un criterio de un 70% de áreas libres donde exista el contacto hombre – naturaleza.
- Se implantaran sistemas apropiados para la recolección de los desechos sólidos como es el método de reciclaje.
- Para el sistema de aguas servidas haremos estudios de suelo que permita la utilización de pozos de infiltración conectados a los pozos sépticos cada 6 cabañas bifamiliares.

- Para la distribución de Agua Potable contaremos con nuestra propia planta de tratamiento y cisternas que abastecerán del líquido vital a todo el recinto turístico.
- Se implementara un equipo humano dedicado exclusivamente a la limpieza y mantenimiento de la playa.
- Se realizara un plan de forestación en los 15.000 mt² con árboles típicos de la región.

e).Términos de Referencias

Marco Legal e Institucional

Estudio de Impacto Ambiental para este Proyecto será desarrollado basándose en el marco legal vigente en nuestro país y los requerimientos de Estrategia Ambiental del Banco Mundial.

- Sistema único de Evaluación Ambiental (SUMA).
- El Reglamento a la ley de Gestión Ambiental para la prevención y control de la contaminación y sus normas Técnicas.
- Ordenanzas y Disposiciones del Gobierno Municipal del Cantón Playas.

Licencia Ambiental

La licencia será obtenida de acuerdo a lo dispuesto en el sistema único de manejo ambiental, además determine el cumplimiento del proyecto con la regulación ambiental nacional vigente.

Procedimientos para la elaboración de los Términos de Referencia.

Los siguientes términos de referencia han sido preparados para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el sistema único de manejo ambiental, además se han considerado los requerimientos ambientales del banco mundial que adjuntamos como anexo a esta documentación.

Después de analizar el entorno podemos determinar que no habrá mayor riesgo de contaminación ambiental, pero se recomienda en estudio ambiental considerar un estudio arqueológico y prevenir contaminaciones menores en la etapa de construcción del Proyecto.

Cuadro 26

COSTOS DE MITIGACIONES AMBIENTALES

Estudio ambiental recomienda dejar los siguientes Costos	
Costo de Mitigaciones	
Estudios arqueológicos	3600.00
Costo de contaminación en proceso de construcción del sitio turístico	2700.00
TOTAL	6300.00

Elaborado por Freddy Ramírez, Tito Ramírez.

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

13.1. Principales ventajas del Proyecto

Ventajas:

- ↓ Creación de fuentes de trabajos.
- ↓ Ampliar el radio de acción del sector turístico.
- ↓ Mejorar la calidad de vida de las personas que se benefician del Proyecto.
- ↓ Recuperar el sitio turístico el pelado por el abandono que se encuentra.
- ↓ Los ingresos económicos mejorarían para el sector turístico.
- ↓ Playas sería visitada con mayor frecuencia.
- ↓ Promocionar nuestras costumbres y artesanía local.
- ↓ Aprovechar la declaración de la UNESCO como el segundo mejor clima del mundo.
- ↓ La plusvalía de los terrenos cercanos al proyecto aumentarían.
- ↓ Este sector se convertiría en atractivo para inversionistas nacionales e internacionales.
- ↓ Promocionar nuestra riqueza natural a mundo.
- ↓ Promocionar los paseos marítimos desde la cabecera cantonal al recinto turístico el pelado.
- ↓ Aumentaría el comercio local.
- ↓ Playas se daría a conocer al mundo.

13.2. Principales Desventajas.

Desventajas:

- ↓ El incremento de los desechos sólidos por turistas en el sitio.
- ↓ La poca cobertura de los servicios básicos de Playas.
- ↓ Sería un atractivo para delincuentes foráneos.
- ↓ La vida nocturna aumentaría alterando así la paz del sector.
- ↓ Posible contaminación del medio natural por la presencia del hombre.
- ↓ Aumentarían el riesgo del bañista en el mar.

13.3. Estrategia de ejecución del proyecto.

Se recomienda:

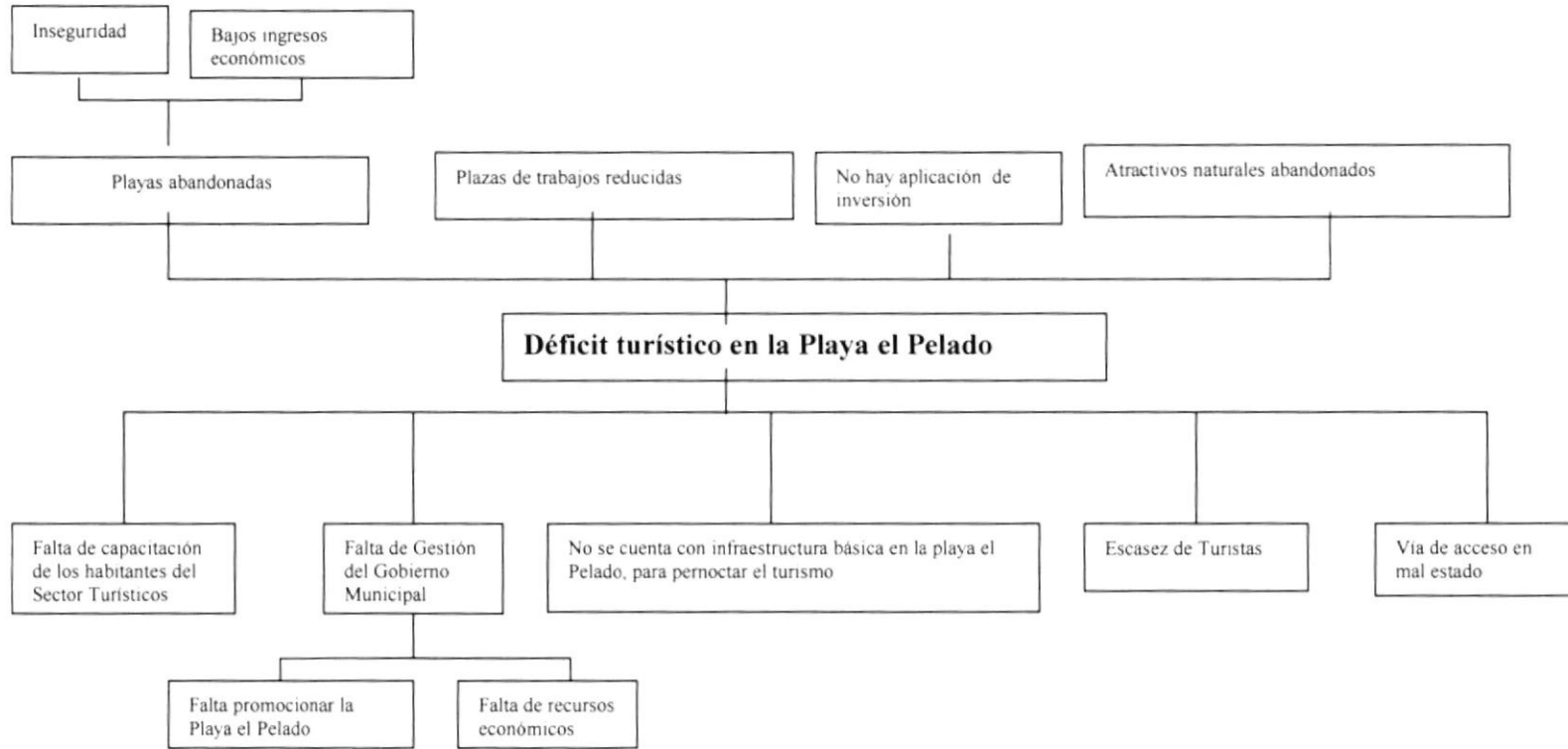
- ↓ Que exista plan de recolección de desechos sólidos con el sistema de reciclaje para conservar el medio ambiente sin contaminación.
- ↓ Que la cobertura de los servicios básicos mejoren y aumenten su calidad.
- ↓ Que la seguridad de los turistas no sea solo compromiso para la policía nacional, más bien que de toda la sociedad asuma ese compromiso.
- ↓ Que exista un plan regulador para las actividades nocturnas de la ciudad de Playas.
- ↓ Que el municipio se comprometa a realizar programas turísticos de calidad.
- ↓ Promover la ampliación de la cruz local con fin de mejorar la cobertura de la misma.
- ↓ Promover un plan para dar mantenimiento a todo el sitio turístico.

Anexo

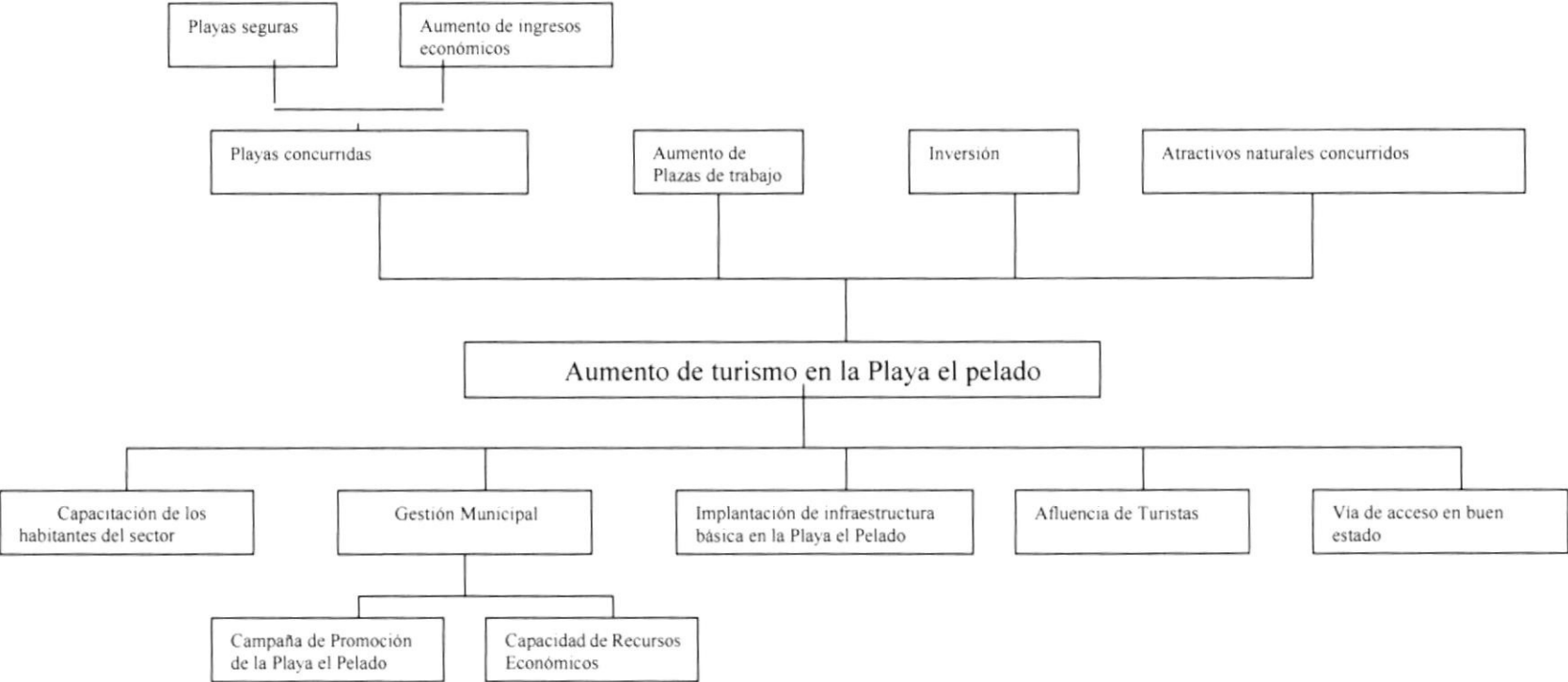
Análisis de Involucrados

GRUPOS	INTERESES	PROBLEMAS PERCIBIDOS
Turistas Extranjeros	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Encontrar un atractivo turístico de acuerdo a sus exigencias, contacto con la naturaleza. 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> No hay sitio apropiado, que tenga instalaciones adecuadas a la exigencia del turista.
Turista Nacional	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Descanso , buscar áreas de esparcimiento y tranquilidad fuera de la contaminación de la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> No hay sitios
Habitantes de la Comunidad	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fuente de trabajo. <input checked="" type="checkbox"/> Capacitación. 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Falta de Plazas de trabajo. <input checked="" type="checkbox"/> Falta de recurso Humano preparado
Gobierno Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fuente de Trabajo. <input checked="" type="checkbox"/> Fortalecer la imagen de Ciudad Balneario <input checked="" type="checkbox"/> Generar recursos económicos. 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Falta de fuente de trabajo <input checked="" type="checkbox"/> Playas no es conocido como Potencial Turístico. <input checked="" type="checkbox"/> Recurso económico limitado.
Habitantes de la Comunidad	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Mejorar el recurso per-capita 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Poca capacidad de Ahorro.
Asociación de Hoteleros	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Mejorar su imagen 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Hoteles vacíos los fines de semana.
Recursos Costeros	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Apoyo logístico, nuevos atractivos turísticos 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Falta de atractivos turísticos.
Habitantes del Recinto escogido para el proyecto.	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sus predios suben, plusvalía <input checked="" type="checkbox"/> Este sector gozaría de infraestructura básica. <input checked="" type="checkbox"/> Mejoraría la vía de acceso al sector. <input checked="" type="checkbox"/> Concurrencia de habitantes. <input checked="" type="checkbox"/> Seguridad con el sector. 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Predios abandonados. <input checked="" type="checkbox"/> Predios no gozan de infraestructura básica. <input checked="" type="checkbox"/> Vía en mal estado. <input checked="" type="checkbox"/> Sector abandonado. <input checked="" type="checkbox"/> Inseguridad del sector.

Árbol de Problemas



ARBOL DE OBJETIVOS



Línea Base

Marco Lógico

			MONITOREO DEL PROYECTO				
OBJETIVO	INDICADORES	Línea Base	Fecha 1	Fecha 2	Fecha n	Línea terminado el
FIN Mejorar los Ingresos económicos municipales	* Incrementan los ingresos económicos Municipales en un 25% en el primer semestre de funcionamiento.	En el año 2003 ingresaron \$850.000,00					
PROPOSITO El número de Turistas se incrementa anualmente en el Sector el Pelado.	*el ingreso de turista se incrementara en un 60 % en el 2006.	Actualmente ingresan al canton Playas 1500 personas en					
COMPONENTES 1.- Áreas recreativas: compuesta de Canchas de usos múltiples, áreas verdes, áreas de esparcimientos, baños publicos y una administración.	* Construcción de 3 canchas de usos múltiples en 3 meses. A partir de firma de convenio con la empresa privada	Ninguna cancha deportiva creada en la playa "El Pelado"					
	* Implementación de áreas de esparcimientos, áreas verdes y baños públicos se hará en 6 meses. A partir de firma de convenio con la constructora	Ningun área de esparcimiento ni baños públicos creados en la playa "El Pelado"					
	* Construcción de una oficina para la administración en 3 meses. A partir de firma de convenio con la constructora	Ninguna oficina del Municipio creada en la playa "El Pelado"					
2.- Concurso de oferta para la concesión del terreno del municipio para la construcción de las cabañas típicas para hospedaje	* Dirigida a las 30 empresas turística mas grandes del Ecuador	Ningun anuncio publicado del concurso de oferta					
OBJETIVO	INDICADORES	Línea Base					
3.- Construcción de cabañas típicas para hospedaje de la empresa ganadora del concurso	* Construcción de 20 cabañas típicas de hospedaje en 2 años. A partir de firma de convenio	Ninguna cabaña construida					
4.- Rehabilitación de la vía de acceso del sector El Pelado.	* Rehabilitación de 5 Km. De vía de acceso en 6 meses. A partir de la firma del convenio	Vía de acceso en mal estado					
5.- Campaña de promoción del sitio turístico el Pelado	* Campaña de promoción turística durante 2 años. A partir de la iniciación del Proyecto	Ninguna campaña de promoción turista para el secto el "El Pelado"					
ACTIVIDADES							
1.1.- Convenio con empresa privada dedicada a la jardinería .	*Un convenio de arborización y mantenimiento firmado a principios del proyectos por 4 años. Además tendrá el compromiso de dar apertura a un 35 % de plazas de trabajos a mujeres	Areas verdes que apemacen sin ser trabajadas en el sector "El Pelado"					
1.2.- Convenio con empresa privada dedicada a la construcción.	*Un convenio para la construcción de 3 canchas para deportes varios, baños públicos y una oficina para la administracion del Municipio	Ninguna					
2.1.- Publicación del anuncio sobre el concurso de oferta para la concesión del terreno	* Dos anuncios en el diario de mayor circulación los domingos a partir de la iniciacion del proyecto.	Ninguno					
2.2.- Elegir la empresa ganadora	* Una empresa sera la ganadora del concurso para la concesión del terreno	Ninguna					
OBJETIVO	INDICADORES	Línea Base					
3.1.- Medir el terreno que se dio en concesión	* 100 hectareas de terreno para la construcción de las cabañas	El terreno sin construcción					
3.2.- Medir espacio en el terreno para las cabañas	* 10 cabañas familiares para 5 personas, 7 cabañas para dos personas, 3 para 8 personas	Terreno vacio					
4.1.-Convenios institucional entre Municipio Playas y Concejo Provincial. Para la rehabilitación de la vía de acceso	* \$50,00 estimado a pagar por la construcción de 5 km de carreta	Ninguno convenio					
5.1.- Estrategia de promoción del sitio turístico, medios de comunicación:							
Televisión	* Publicación de 4 avisos de televisión mensuales por 6 meses, después de la ejecución de la obra. Dejando establecido en el contrato que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna.	Ninguna publicación					
Radio	* Difusión de radio 2 veces al día durante 1 año. Antes de la culminación de la obra. Dejando establecido en el contrato que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna.	Ninguna Difusión					
Escrito: folletos, revistas	* Publicación de 1200 guías turísticas repartidas en la localidad y a agencias de turismo, cada tres meses durante 2 años. A partir de un año antes de la terminación de la obra Dejando establecido en el convenio que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna	Ninguna guía turística elaborada					
	* Publicación de afiches 300 tamaño A2 repartidas a las agencias de viajes y terminales terrestre y aeropuertos del país, en 2 meses. Después de la terminación de la obra	Ningun afiche diseñado					
	* Convenio con la Cámara de Turismo para la publicidad del Sector el Pelado durante 5 años, a partir de la culminación de la obra Dejando establecido en el convenio que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna.	Ningun convenio realizado a la presente fecha					

OBJETIVO	INDICADORES	VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
FIN Mejorar los Ingresos económicos municipales	* Incrementan los ingresos económicos Municipales en un 25% en el primer semestre de funcionamiento.	* Informe del Dep. Financiero Municipal	Eventos no deseados en canton Playas que requieran gran parte del presupuesto del Municipio, dejando sin recurso al proyecto.
PROPOSITO El sector el Pelado se convierta en recinto turístico exclusivo	Tener un promedio de 60 visitantes por mes al funcionamiento del proyecto.	* Informe mensual de ingresos de turistas a través de garita ubicado en la vía de acceso a la Playa el pelado	No cumpla con la s expectativas del turista objetivo
COMPONENTES 1.- Áreas recreativas: compuesta de Canchas de usos múltiples, áreas verdes, áreas de esparcimientos, baños publicos y una administración.	* Construcción de 3 canchas de usos múltiples en 3 meses. A partir de firma de convenio con la empresa privada * Implementación de áreas de esparcimientos, áreas verdes y baños públicos se hará en 6 meses. A partir de firma de convenio con la constructora * Construcción de una oficina para la administración en 3 meses. A partir de firma de convenio con la constructora	* Acta de Recepción y Fotografías de obra ejecutada. * Acta de Recepción y Fotografías de obra ejecutada. * Acta de Recepción y Fotografías de obra ejecutada.	Cumplimiento de cronograma de planificación de obra. Cumplimiento de cronograma de planificación de obra. Cumplimiento de cronograma de planificación de obra.
2.- Concurso de oferta para la concesion del terreno del municipio para la construcción de las cabañas típicas para hospedaje	* Dirigida a las 30 empresas turistica mas grandes del Ecuador	* Anuncio del concurso en el diario de mayor circulación	Falta de interes de la empresa privada
OBJETIVO	INDICADORES	VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
3.- Construcción de cabañas típicas para hospedaje de la empresa ganadora del concurso	* Construcción de 20 cabañas típicas de hospedaje en 2 años. A partir de firma de convenio	* Funcionamiento de las cabañas y Fotografías de obra ejecutada.	Cumplimiento de cronograma de planificación de obra.
4.- Rehabilitación de la vía de acceso del sector El Pelado.	* Rehabilitación de 5 Km. De vía de acceso en 6 meses. A partir de la firma del convenio	* Acta de Recepción y Fotografías de obra ejecutada.	Respeto del cronograma de planificación de obra.
5.- Campaña de promoción del sitio turístico el Pelado	* Campaña de promoción turística durante 2 años. A partir de la iniciación del Proyecto	* Firma de acuerdo con agencia publicitaria.	Cumplimiento de acuerdo publicitario firmado
ACTIVIDADES			
1.1.- Convenio con empresa privada dedicada a la jardinería .	*Un convenio de arborización y mantenimiento firmado en el 2005 por 4 años. Además tendrá el compromiso de dar apertura en el área de administración en un 35 % de plazas de trabajos a mujeres	* Firma de convenio.	Cumplimiento del convenio.
1.2.- Convenio con empresa privada dedicada a la construcción.	*Un convenio para la construcción de 3 canchas para deportes varios, baños públicos y una oficina para la administracion del Municipio	* Firma de convenio.	Cumplimiento del convenio.
2.1.- Publicación del anuncio sobre el concurso de oferta para la concesión del terreno	* Dos anuncios en el diario de mayor circulación los domingos a partir de la iniciacion del proyecto.	* Factura cancela por los anuncios	Lectores lean el diario
2.2.- Elegir la empresa ganadora	* Una empresa sera la ganadora del concurso para la concesión del terreno	* Contrato entre el Municipio y la empresa Ganadora	Falta de cumplimiento del contrato a futuro
OBJETIVO	INDICADORES	VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
3.1.- Medir el terreno que se dio en concesión	* 100 hectareas de terreno para la construcción de las cabañas	* Escrituras de Municipio	Escrituras no indican lo que mide terreno
3.2.- Medir espacio en el terreno para las cabañas	* 10 cabañas familiares para 5 personas, 7 cabañas para dos personas, 3 para 8 personas	* Funcionamiento de las cabañas y Fotografías de obra ejecutada.	
4.1.-Convenios institucional entre Municipio Playas y Concejo Provincial. Para la rehabilitación de la vía de acceso	* \$50,00 estimado a pagar por la construcción de 5 km de carreta	* Funcionamiento de la vía a"El Pelado" y Fotografías de obra ejecutada.	Fenomenos naturales
5.1.- Estrategia de promoción del sitio turístico, medios de comunicación:			
Televisión	* Publicación de 4 avisos de televisión mensuales por 6 meses, después de la ejecución de la obra. Dejando establecido en el contrato que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna.	* Firma de contrato con canal de televisión.	Cumplimiento de avisos publicados contratados durante el tiempo programado.
Radio	* Difusión de radio 2 veces al día durante 1 año. Antes de la culminación de la obra. Dejando establecido en el contrato que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna.	* Firma de contrato con emisora	Cumplimiento de avisos contratados en el tiempo estipulado.
Escrito: folletos, revistas	* Publicación de 1200 guías turísticas repartidas en la localidad y a agencias de turismo, cada tres meses durante 2 años. A partir de un año antes de la terminación de la obra Dejando establecido en el convenio que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna	* Contrato con la agencia publicitaria	Cumplimiento del contrato en el tiempo programado
	* Publicación de afiches 300 tamaño A2 repartidas a las agencias de viajes y terminales terrestre y aeropuertos del país, en 2 meses. Después de la terminación de la obra	* Afiches colocados en las agencias de viajes.	Disponibilidad ayuda de las agencias de viajes en la colocación del afiche en sus locales
	* Convenio con la Cámara de Turismo para la publicidad del Sector el Pelado durante 5 años, a partir de la culminación de la obra Dejando establecido en el convenio que se deberá realizar campañas dirigidas a ambos sexo sin discriminación alguna.	* Firma de convenio	Cumplimiento del convenio