

# “Proyecto para la Reestructuración de un Complejo Eco- Turístico en las Cascadas de Manuel en el Cantón El Guabo”

Jacqueline Matamoros Pesantes (1) Ma. Fernanda Parrales Tumbaco (2) Helen Bustamante Castro (3) Msc. Patricia Valdivieso (4)  
Ingeniería en Negocios Internacionales (1,2,3,4), Docente de la ESPOL (4)  
Facultad de Economía y Negocios (1)(2)(3)(4)  
Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL) (1,2,3,4)  
Campus Gustavo Galindo, Km 30.5 vía Perimetral  
Apartado 09-01-5863. Guayaquil-Ecuador  
[Mafeparr@espol.edu.ec](mailto:Mafeparr@espol.edu.ec) (2) [hbustama@espol.edu.ec](mailto:hbustama@espol.edu.ec) (3)

## Resumen

Las Cascadas de Manuel es un lugar que puede aportar mucho para el turismo en el Ecuador siendo éste uno de los factores más influyentes en la economía del país; pero es un lugar que aún no ha sido explotado en su totalidad debido a la falta de infraestructura que posee la zona. El objetivo de este proyecto está enfocado a la reestructuración del complejo eco-turístico y en la preparación e implementación de un plan estratégico de marketing, para explotar el potencial turístico inactivo y desperdiciado en esta zona; gracias a este proyecto se mejorara la calidad de vida de los habitantes de la zona y a su vez la economía del país. Mediante la ejecución del proyecto; se espera obtener resultados positivos y que consecuentemente a esto; pueda ser implantado para de ésta forma incrementar los ingresos del país mediante el turismo; atraído por un lugar que brindará a las personas un ambiente acogedor donde pasarán agradables momentos de esparcimiento y diversión junto a sus familiares y amigos, además de conocer y disfrutar del variado ecosistema que posee ésta parte costera del país; los que serán explotados de manera correcta mediante el desarrollo del proyecto en cuestión.

**Palabras claves:** Complejo Eco-turístico Cascadas de Manuel, avistamiento de aves, deportes, cascadas, turismo.

## Abstract

Cascadas de Manuel is a place that can bring a lot for the tourism in Ecuador. That is one of the most influent factor in the economy of the country; but it hasn't been totally developed because of the lack of the infrastructure this zone has. The objective of this project is focused on building a resort and in the preparation and implementation of an strategic marketing plan to exploit the tourist potential inactive and wasted in the parish Morro, situated near Guayaquil city, thanks to this project will be possible to improve the quality of life of local residents and at the same time develop Ecuador's economy. Executing this project, hope to obtain the positive results and that this could be performed to increase the incomes in the country with tourism. This place will be the attraction of many people that like a comfortable environment and they will spend great moments with their family and friends. Also they can know and enjoy of the ecosystem that the coastal part of the country. The ecosystem will be utilized in a right way by developing this project.

**Keywords:** Cascadas de Manuel resort, bird watching, sports, waterfalls and tourism.

## 1. Introducción

El turismo es una industria como todas con la gran diferencia de que esta no contamina como algunas y más bien su mayor fortaleza es mantener y promover el ambiente en el que se desarrolla.

La misma se puede convertir en la actividad exportadora de servicios que mayores ganancias genere en un país, si es bien administrada y explotada.

La calidad de turismo que brinde un país se basa en los atractivos, servicios y seguridad que el mismo ofrezca, además, toda inversión que se dé en este sector será beneficiosa para el país siempre y cuando no exista o se trate de evitar la sobre explotación y contaminación de áreas naturales.

El Ecuador es un mercado poco explotado en el sector turismo, las oportunidades para el desarrollo de inversiones y negocios en el mismo son múltiples, ya que cuenta con una diversidad de sistemas naturales que son de gran interés y atractivo para los ciudadanos de los países desarrollados.

Por lo tanto, el presente proyecto propone como una alternativa al desarrollo turístico la Creación de un Complejo ecológico y turístico en el cantón El Guabo, ya que es un importante cantón de la provincia de El Oro y no ha sido explotado turísticamente.

En este trabajo analizaremos el entorno en que se desarrollará el proyecto, seguido por un estudio de mercado donde se realizaron encuestas para ver el comportamiento del consumidor y sus necesidades.

Luego se realizará la mezcla de mercado, en el cual se muestran los servicios a ofrecer, precios y la manera de cómo llegar a los consumidores. También se realiza un Estudio Técnico para el Centro Eco turístico y finalmente se realiza un Estudio Financiero del proyecto para ver la rentabilidad que este ofrece.

## 2. Objetivos generales y específicos

### 2.1 Objetivo general

Medir la rentabilidad financiera en la mejora del Complejo Eco-Turístico en las Cascadas de Manuel.

### 2.2 Objetivos específicos

- Dar a conocer las Cascadas de Manuel como una alternativa turística que impulsa al crecimiento del país.
- Impulsar el turismo comunitario en el sector.
- Realizar un estudio de mercado que permita determinar la competencia actual y las características del cliente potencial.
- Evaluar las necesidades técnicas para la adecuación del complejo eco turístico.
- Medir el impacto social y ambiental para la zona.

## 3. Generalidades

Cuando se conoce la realidad del encanto que encierra la naturaleza, los sentimientos y los libros quedan cortos para expresar lo que se vive. Es como viajar por el túnel del tiempo para encontrar las formas, detalles y siluetas intactas de los parajes, bosques, aves, rocas.

El bosque de Mollopongo es único en su clase y se distribuye desde la parroquia Uzchurrumi (Pasaje) hasta Balao (Guayas), en la parroquia El Colorado del cantón El Guabo. Se puede encontrar una gran variedad de especies de flora y fauna, un extenso río y diferentes caídas de agua, y es ahí donde nace el espacio natural denominado 'Las Cascadas de Manuel'.



Las Cascadas Eco turísticas de Manuel, un circuito de ocho inmensas caídas de agua a las que se llegan ascendiendo por la montaña bajo un acogedor y fresco entorno; se encuentran ubicadas a 157 km de Guayaquil en el cantón el Guabo de la provincia de El Oro.

La primera caída de agua queda cuesta abajo del refugio y las otras siete se localizan subiendo poco a poco la montaña. La experiencia será única pues en el camino se puede divisar una gran variedad de flora y fauna endémica del sector. Además se puede realizar otras actividades como:

- Caminata deportiva
- Camping
- Pesca deportiva
- Deportes: cayoning
- Hidromasajes naturales
- Observación de la naturaleza.

#### 4. Influencia del turismo en el desarrollo económico

El turismo hoy en día es una importante actividad económica en el mundo. Como segmento clave de los servicios de exportación de muchos países, tiene el poder de generar significativos ingresos en divisas que pueden ser dirigidos hacia la reducción de la pobreza, prioridad fundamental del Planeta.

Los recursos generados en Ecuador por el turismo permiten ubicar a la actividad antes mencionada en un tercer lugar como fuente de ingreso de divisas como se puede observar en la tabla

#### INGRESOS POR TURISMO COMPARADO CON LOS INGRESOS DE LAS EXPORTACIONES POR PRODUCTO PRINCIPAL AÑOS: 2005 – 2009 (En millones de dólares)

Ubicación	Producto	Ingresos
1	Petróleo	6284,10
2	Banano y plátano	1995,23
3	Derivados de petróleo	680,50
4	Turismo	674,20
5	Camarón	656,23
6	Otros Elab. Productos del mar	649,68
7	Manufactura de metales	529,36
8	Flores Naturales	6527,11

Fuente: Ministerio de Turismo

#### 5. Análisis FODA

#### Fortalezas

- La gran biodiversidad de flora y fauna con la que cuenta ésta zona.
- Brinda un servicio diferenciado, debido a que es un lugar donde se puede hacer deportes y otras actividades.
- El interés de los turistas al hablarles de un nuevo y atractivo lugar.

#### Oportunidades

- Generar fuente de ingresos para la población y el país.
- Promover el conocimiento de diversas culturas locales y extranjeras.
- Promover los atractivos turísticos del país, a través del Internet.
- Incrementar del turismo en el país.
- Diversidad de servicios a ofrecer.

#### Debilidades

- Pocas personas han escuchado sobre el lugar.
- Mal estado de las vías de acceso a las cascadas.
- Alto nivel de endeudamiento.
- Limitada capacidad de inversión ya que existen escasos inversionistas con quien relacionarse.

#### Amenazas

- Aparición de otras ofertas turísticas con características similares cercanas a la localidad.
- Inestabilidad política, económica y social.
- Débil imagen nacional en el exterior para la inversión extranjera.
- Escaso desarrollo de conciencia turística y ecológica en la población.

#### 6. Servicios a ofrecer en el Complejo Eco-turístico

El complejo Eco turístico llamado “Las Cascadas de Manuel” presenta diferentes alternativas de distracción:

- Visitas por las ocho cascadas.
- Piscina de truchas para poder practicar la pesca deportiva.
- Alquiler de cabañas para poder pasar la noche.
- Camping en las montañas y cerca de las cascadas.

- Un excelente recorrido en el cual se puede apreciar la gran diversidad de flora y fauna.
- Caminata deportiva por los senderos de la montaña.
- Deportes (voleibol, futbol, cayoning, cabo comando, entre otros.)
- Hidromasajes naturales.
- Observación de la diversidad de aves que existen en este lugar.
- Se ofrecen platos típicos de la región para degustar.

El centro Eco turístico tendrá un horario de atención de: Lunes a Domingo de 9h00 a 18h00.

## 7. Precio a cobrar por los servicios a ofrecer en el complejo ecoturístico.

Se ha calculado el costo unitario de cada actividad para poder obtener el precio de entrada y de los servicios que el complejo Eco turístico pondrá a su disposición. Los precios que se cobraran tendrán una margen de ganancia del 50% más de los costos.

Los precios estarán segmentados en dos grupos:

- Niños a partir de los 6 años de edad hasta los 12 años de edad.
- Personas a partir de los 13 años de edad.
- Extranjeros

El precio de la entrada se lo tomara en referencia a otros centros Eco turísticos.

- Tarifa niños \$2
- Tarifa adultos \$2,5
- Tarifa extranjeros \$5

Estas tarifas no incluyen todos los servicios a prestar, en la siguiente tabla se muestran todos los precios para los diferentes servicios.

## 8. Precios del Complejo Eco turístico

Servicios	Precios
Pesca deportiva	\$3,5
Hospedaje	\$20, \$25, \$35
Camping	\$6
Gastronomía	Desde \$2

Fuente: Competidores

## 9. Promoción

Para promocionar el complejo eco turístico se utilizarán medios de comunicación como la televisión, radio y prensa escrita del país ya que son los más aceptados por los turistas de acuerdo a su opinión expresada en las encuestas; esto se hará mediante la realización de reportajes, anuncios y cuñas publicitarias, además el complejo cuenta con una página Web donde se da a conocer lugares para visitar, costumbres y demás aspectos sobre la localidad así como los servicios que prestará el nuevo complejo.

También se contratarán 2 atachés quienes se ubicarán en la vía Guabo-El Guayas (los fines de semana por ser los más concurridos por los turistas) donde se pegarán varios afiches y se entregará trípticos a los visitantes; los mismos que contendrán información sobre todo lo referente a este nuevo proyecto; por otra parte los hoteles promocionarán también el lugar mediante los afiches que les serán entregados para ser ubicados en las instalaciones de los antes mencionados, además distribuirán a sus huéspedes los trípticos y darán a conocer sus paquetes turísticos hacia la zona.

### • Estrategias de posicionamiento

La principal estrategia de posicionamiento para el proyecto estará basada en la calidad de los servicios que este nuevo complejo ecoturístico ofrecerá; donde las personas podrán encontrar distracción y además disfrutar de la belleza escénica que posee esta localidad.

Para esto se debe dar a conocer el lugar; utilizando medios de comunicación y publicidad detallados posteriormente, los mismos que han sido seleccionados por mayor rating y por ser la vía más directa de informar y comunicar a los turistas sobre esta nueva alternativa aplicándolo de la siguiente forma:

**Televisión:** Reportajes donde se dé a conocer cómo se va desarrollando el proyecto y una vez culminado el complejo; se realizarán cuñas publicitarias (Ecuavisa Internacional “La Televisión”) y reportajes en canales televisivos del país (Ecuavisa); dando a conocer esta nueva alternativa ecoturística y mostrando los beneficios que este traerá consigo.

**Prensa escrita:** Publicación de artículos los días Sábados (porque gran parte de la población tiene más tiempo para dedicarlo a la lectura) y Domingos (porque se publica La Revista donde hay artículos que describen

este tipo de actividades); en los periódicos El Universo y El Comercio (por ser los diarios más distribuidos en el país).

**Afiches y trípticos:** Folleto informativo sobre los recursos naturales y de distracción que brinda el Centro Eco turístico “Las Cascadas de Manuel”, los mismos que se repartirán en Las Cámaras de Turismo, Subsecretarías y Ministerio de Turismo y Agencias de Viajes.

**Internet:** El complejo actualmente cuenta con una página de internet, la cual nos ayudará a promocionar de manera masiva el nuevo complejo eco turístico.

**Hoteles:** Que promocionen la visita al complejo.

Para realizar lo antes mencionado se deberá efectuar las siguientes acciones:

- Diseño del letrero de bienvenida del complejo.
- Conseguir y realizar entrevistas en los diferentes medios de comunicación, para de esta forma llegar a un acuerdo con varios de ellos y de esta forma otorgar información al turista sobre la realización de este proyecto y además sobre las actividades que puede realizar una vez implementado el antes mencionado; mostrando a las cascadas “De Manuel” como un nuevo destino eco turístico.
- Diseño e impresión de 200 afiches en los que se muestren los atractivos naturales que posee la localidad, además de un mapa vial para llegar a las cascadas y un número telefónico de información.

## 10. Estudio Técnico

El complejo ecoturístico está ubicado a menos de 60 minutos de la provincia de Machala por la vía El Guabo-Guayas.

Desde la carretera Panamericana hasta el sitio de las cascadas, son menos de 30 minutos hacia la montaña, para luego llegar al primer refugio, en donde las personas pueden tomar un descanso y pagar la entrada. 99

En este lugar se encuentra un parqueadero para que las personas dejen su vehículo y emprendan una caminata de 200 metros, hasta llegar a uno de los lugares más paradisíacos que tiene la naturaleza Orense: Las cascadas de Manuel.

- **Tamaño del área**

El Proyecto será construido sobre una extensión de 110.000 metros cuadrados; la extensión de este terreno se considera la adecuada para la reestructuración del complejo Ecológico y Turístico de esta magnitud; el lugar tendrá capacidad para 2000 personas.

Hemos considerado que esta extensión es la necesaria para ofrecer los diferentes servicios que brinda el complejo, además que el lugar donde los clientes van a desarrollar las diferentes actividades tenga el área necesaria para la comodidad y satisfacción de los mismos.

### • Trabajos a efectuarse en el terreno

Dentro del estudio técnico se desarrollará un análisis completo de la materia prima necesaria, maquinarias y el personal adecuado para la construcción de las instalaciones desde la readecuación del camino de acceso (entrada) hasta el sector donde se encuentran las ocho cascadas ecoturísticas, con su respectivo control de calidad. En base a los resultados obtenidos en el estudio de mercado se ha determinado que es necesaria la infraestructura que se detalla a continuación.

**Cabañas:** se construirán cabañas que serán lugares de descanso e integración familiar para los potenciales turistas que visitarán el complejo ecoturístico. Las mismas que se encontrarán alrededor del comedor. Buscando tener un complejo ecoturístico de calidad, los materiales a utilizarse serán los siguientes: madera chanul, madera amarillo, madera bálsamo, paja, hormigón, cemento, arena y piedra.

**Comedor:** en el que se dará el servicio de alimentación con comida típica de la Provincia de El Oro, cabe recalcar que este se encontrará en la parte céntrica del terreno a construirse.

**Baños y vestidores:** se construirá servicios higiénicos (dos sanitarios), junto a estos estarán las instalaciones de los vestidores con duchas para poder dar un buen servicio completo a nuestros futuros clientes.

**Parqueaderos:** Dado que actualmente existe un pequeño terreno donde se estaciona los vehículos, se ampliara dicho terreno donde se nivelará como primer paso y posteriormente se pasará el rodillo para aplanar y de esta manera hacer de nuestro sector un lugar confiable que permita a los clientes dejar sus vehículos con total tranquilidad.

La obra física se llevará a cabo en un terreno con una extensión de 120000m<sup>2</sup>, el mismo que se encuentra fuera del recorrido de las cascadas.

- **Presupuesto de las obras a realizar**

En la tabla 4.23 se detalla el presupuesto de las obras cuyo precio está establecido por el área total de cada obra a realizar, los costos fueron dados por los arquitectos de la Dirección Técnica de nuestro proyecto. Con todas las obras que se van a realizar tenemos un costo total de \$ 78.300.

## 11. Análisis Financiero

- **Inversión**

Para la puesta en marcha del complejo eco turístico se estima una inversión de \$150.128,34; de los cuales el 74% corresponden a la inversión en activos fijos, 20% en gastos de constitución y 6% por medio de capital de trabajo.

- **Financiamiento**

Como se detalla en la inversión inicial; el monto requerido para la puesta en marcha del proyecto es de \$150.128,34 el mismo que será financiado con 30% capital propio y 70% vía préstamo; del total de la inversión lo que da un total de:

**Capital Propio 30%:** \$ 45.038,50

**Préstamo 70%:** \$ 105.089,84

El crédito para financiar el proyecto será a través de la Corporación Financiera Nacional por el monto de \$ 105.089,84 a 5 años plazo con tasa de interés del 12%. Se harán pagos anuales.

- **Valor Actual Neto (VAN)**

El Valor Actual Neto (VAN) indica que es conveniente la realización de un proyecto siempre y cuando el VAN sea superior o igual a cero. En los cálculos realizados mediante el Flujo de Caja con un escenario normal, se obtuvo un Valor Actual Neto de \$ 57.853,69.

## 12. Conclusiones

La ejecución de un proyecto como este, traería consigo fuentes adicionales de generación de recursos para los habitantes de la zona; así como la posibilidad de futuras inversiones que beneficiarían al país y a sus inversionistas tanto en lo económico, como en lo social.

El desarrollo de éste proyecto ayudará a explotar y darle el cuidado que merece el variado ecosistema con el que cuenta ésta localidad y de esa forma incrementar el turismo que es un factor muy influyente en la economía del Ecuador.

## 13. Referencias

- [1] Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), Censo Poblacional 2009.
- [2] Ministerio de Turismo, Información de Cantón El Guabo.
- [3] Brealey Richard & Myers Stewart, Principios de Finanzas Corporativas, Editorial
- [4] Mc.Graw Hill, 5ta. Edición
- [5] Econ. Edilberto Meneses Álvarez, Preparación y Evaluación de Proyectos, 4ta Edición
- [6] Kotler, Dirección de Mercadotecnia, Octava Edición
- [7] Van Horne, Administración financiera, 10 ma. Edición
- [8] Emery Finnerty, Administración Financiera
- [9] Website:

- [www.inversionesecuador.com](http://www.inversionesecuador.com)
- [www.viveecuador.com](http://www.viveecuador.com)
- [www.guayas.gov.ec](http://www.guayas.gov.ec)
- [www.turismoguayas.com](http://www.turismoguayas.com)
- [www.ecuaventura.com](http://www.ecuaventura.com)
- [www.península.ec](http://www.península.ec)