



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

FACULTAD DE INGENIERÍA MARÍTIMA Y CIENCIAS DEL MAR

LICENCIATURA EN TURISMO

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO EN EL SECTOR DE PUERTO RICO

TESIS DE GRADO

Previa la obtención del Título de:

LICENCIADA EN TURISMO

Presentado por:

**Zoila Viviana Higuera González
Cindy Marielisa Galarza Villalba
Cindy Ariana Yance Orozco**

GUAYAQUIL - ECUADOR

2007



LICTUR - BIBLIOTECA



A.F. 135843

AGRADECIMIENTO

A Dios por permitirme concluir esta etapa tan importante en mi vida, a mis padres en quien he visto ejemplo de responsabilidad y valores que me han servido a lo largo de mi carrera universitaria, al Arq. David Parra, guía del proyecto y a mi primo José Gómez quien aportó con sus conocimientos en este trabajo.

Marielisa Galarza Villalba

AGRADECIMIENTO

A Dios, el Ser Supremo que guía mi sendero y mis pensamientos, a mis padres, por ser la fuerza motivadora que impulsa y apoya cada uno de mis proyectos, a mis hermanos, familiares, amigos y al Arq. David Parra, nuestro Director de tesis por el tiempo dedicado a la supervisión de este trabajo.

Viviana Higuera González

DEDICATORIA

Con amor a mis padres, Francisco y Magaly, quienes día a día me brindan su apoyo, amor, cariño y comprensión, a ellos de manera especial dedico este logro y a mis hermanos Miguel y Emilio a quienes quiero mucho, gracias por alegrar mi vida. Con todo mi cariño y afecto para Uds., la luz de mi vida.

Marielisa Galarza Villalba

DEDICATORIA

Al Todopoderoso, quien con su justa sabiduría me permitió culminar este trabajo a satisfacción,

A mis padres, por ser mis amigos incondicionales que me motivan a cumplir mis ideales,

A mis compañeras de tesis por su paciencia, y

A una persona muy especial, por su comprensión y cariño.

Viviana Higuera González

DEDICATORIA

Este trabajo se lo dedico de manera especial y con amor infinito a mis padres quienes con su apoyo y ternura me han sabido guiar durante toda mi vida.

Cindy Yance Orozco

TRIBUNAL DE GRADUACION



Dr. Marcelo Muñoz Naranjo
Presidente del Tribunal



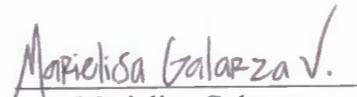
Arq. David Parra B.
Director de Tesis



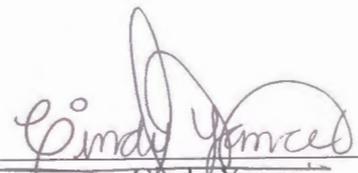
Biol. Marco Álvarez Gálvez
Miembro Principal

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad por los hechos, ideas y doctrinas expuestos en esta tesis, corresponden exclusivamente a su autor, y el patrimonio intelectual de la Tesis de Grado corresponde a la ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL”.


Marielisa Galarza


Viviana Higuera


Cindy Yance

RESUMEN

Puerto Rico es un lugar que posee potenciales atractivos naturales que se complementan con la calidez de su gente y la favorable ubicación en la “Ruta del Sol”, estos recursos naturales y humanos más la presencia de hosterías en la zona, son los que han hecho posible el dar a conocer este destino de playa, de esta manera la implementación de Las Cabañas Turísticas “El Gramal” brindará una propuesta alternativa de turismo que, a su vez, aportará al desarrollo socioeconómico de la población de Puerto Rico y de sus alrededores. Este proyecto que será accesible para un mercado de gasto medio, combinado con actividades que aporten a la educación y al sano esparcimiento, generará fuentes de trabajo directo en la comunidad, mediante la creación de servicios turísticos y además, proporcionará empleo indirecto como resultado de la dinamización de actividades complementarias y abrirá oportunidades a que estudiantes nacionales y extranjeros realicen pasantías, de tal forma que contribuyan al desarrollo del lugar. Estos servicios contribuirán a que el turista pernocte por más días dentro de la localidad reactivando la economía del sector, evitando que los habitantes de la comunidad emigren hacia otros lugares en busca de mejorar su nivel de vida.

INDICE GENERAL

	Pág.
RESUMEN	
INDICE GENERAL	I
INDICE DE TABLAS	III
INDICE DE FOTOS	IV
INDICE DE ANEXOS	V
INDICE DE GRÁFICOS	VII
INDICE DE MAPAS	IX
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I INFORMACIÓN GENERAL	3
1.1 Características generales de la zona	3
1.1.1 Ubicación Geográfica	4
1.1.2 Descripción Poblacional	6
1.1.3 Análisis Socioeconómico	8
1.1.4 Descripción del entorno natural	14
1.1.5 Infraestructura existente	20
CAPÍTULO II ANÁLISIS DEL MERCADO	27
2.1 Características Generales del Mercado	27
2.1.1 Análisis de la Demanda	29
2.1.2 Análisis de la Oferta	35
2.1.2.1 Descripción de la Planta Turística	35
2.1.2.2 Determinación de la Capacidad de Carga	38
2.1.3 Estrategias de la comercialización	43
2.2 Análisis FODA	45

CAPÍTULO III ESTUDIO TÉCNICO Y GESTIÓN DEL PROYECTO	47
3.1 Análisis de las Características	47
3.2 Especificaciones técnicas	52
3.3 Gestión del proyecto	53
3.4 Estimación de Costos / Beneficios	59
3.4.1 Análisis de los costos	61
3.4.2 Beneficios socio-ambientales	66
3.4.3 Beneficios Económicos	71
CONCLUSIONES	76
RECOMENDACIONES	78
ANEXOS	79
BIBLIOGRAFÍA	

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla #I Actividad agropecuaria de Puerto Rico	10
Tabla #II Especies de árboles explotados	11
Tabla #III Organizaciones internas	14
Tabla #IV Distribución de habitaciones	50
Tabla #V Distribución de baños	50
Tabla #VI Sueldos mensuales del personal	65
Tabla #VII Gastos Generales mensuales	66

ÍNDICE DE FOTOS

		Pág.
Foto 1	Agricultor de la localidad	10
Foto 2	Pescador de la comuna	11
Foto 3	Bosque Seco Tropical	15
Foto 4	Punta Cabezona	18
Foto 5	Punta Ayampe	18
Foto 6	Tipo de Arena	18
Foto 7	Tipo de Olas	19
Foto 8	Hostería Alándaluz	22
Foto 9	Hostería Alándaluz	23
Foto 10	Hostería La Barquita	23
Foto 11	Iglesia de Bambú	24
Foto 12	Cancha Deportiva	25
Foto 13	Práctica de deportes CANOPY – CICLISMO	36
Foto 14	Hostería La Barquita	37

ÍNDICE DE ANEXOS

		Pág.
ANEXO # 1	Plano de distribución geográfica de Puerto Rico	79
ANEXO # 2	Ficha de inventario de recursos turísticos	81
ANEXO # 3	Encuesta	84
ANEXO # 4	Plano General de las Cabañas Turísticas “El Gramal”	87
ANEXO # 4a	Vista panorámica de habitaciones y recepción	88
ANEXO # 4b	Vista panorámica de la recepción	89
ANEXO # 4c	Vista panorámica de los baños	90
ANEXO # 4d	Fachada de las habitaciones	91
ANEXO # 5	Organigrama de Cabañas Turísticas “El Gramal”	92
ANEXO # 6	Inversión en activos fijos	93
ANEXO # 6a	Depreciación acumulada de activos fijos y valor residual al	
	5to año	94
ANEXO # 7	Capital de Trabajo	95
ANEXO # 8	Gastos Preoperacionales	95
ANEXO # 9	Inversión y financiamiento	96
ANEXO # 10	Tabla de amortización	97
ANEXO # 11	Supuestos utilizados	98
ANEXO # 12	Costos variables totales	99
ANEXO # 13	Gastos administrativos/generales/impuestos	99
ANEXO # 14	Logotipo y slogan de Cabañas Turísticas “El Gramal”	100

		Pág.
ANEXO # 15	Menú del bar restaurant “The Sea” en Cabañas Turísticas	
	“El Gramal”	101
ANEXO # 16	Matriz de identificación y valoración de Impactos	
	Ambientales del Recinto Puerto Rico	103
ANEXO # 17	Ingresos totales	104
ANEXO # 18	Flujo de caja: Rentabilidad de los recursos propios	105
ANEXO # 19	Flujo de caja: Rentabilidad de la inversión	106
ANEXO # 20	Escenarios del proyecto	107

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Pág.
Estadísticas de la Población de Puerto Rico	
Gráfico 1. Rango de edades	108
Gráfico 2. Sexo de la población	108
Gráfico 3. Nivel de instrucción	109
Gráfico 4. Rama de actividad	110
Gráfico 5. Entrada de extranjeros 1999-2003	111
Resultado de las Encuestas	
Gráfico 6. Según el Género	111
Gráfico 7. Según la Edad	112
Gráfico 8. Según la procedencia	112
Gráfico 9. Según la ocupación	113
Gráfico 10. Motivos de viaje	113
Gráfico 11. Medios por el cuál se informó del destino	114
Gráfico 12. Estadía	114
Gráfico 13. Frecuencia de visita al destino	115
Gráfico 14. Percepción personal sobre el destino	115
Gráfico 15. ¿Qué le hace falta al destino?	116
Gráfico 16. Gasto diario por persona en el destino	116

	Pág.
Gráfico 17. ¿Disfrutaría de la llegada de un nuevo servicio de alojamiento y alimentación en el destino?	117
Gráfico 18. ¿Qué le parece la idea de ser atendido por la comunidad y estudiantes de turismo?	117
Gráfico 19. Valor a pagar por este nuevo servicio de alojamiento	118

ÍNDICE DE MAPAS

		Pág.
Mapa I	Ruta del Sol	5
Mapa II	Sistema Hídrico	16

INTRODUCCIÓN

Puerto Rico es una pequeña localidad ubicada dentro del cantón Puerto López perteneciente a la provincia de Manabí. Posee gran riqueza natural que se complementa con el carisma de su gente, lo que hace de este destino un lugar acogedor al que todos quieren volver.

Desde hace muchos años su economía se ha visto sustentada por la agricultura y la pesca. Además de esto la población ha recibido apoyo por parte de personas particulares y la empresa privada lo que ha ayudado al desarrollo comunitario, pero esto no ha sido suficiente para que la población logre estabilizarse en el ámbito socioeconómico.

Uno de los factores que ha perjudicado de manera directa a la localidad es la falta de empleo y el desinterés por parte de las autoridades Municipales por mejorar las condiciones de vida. En la localidad hay carencia de servicios básicos, esta situación y la falta de empleo ha provocado que los habitantes migren hacia otros lugares.

En 1997 un grupo de 32 jóvenes apoyados por sus padres, Pro Pueblo y la Hostería Alándaluz emprendieron la actividad de reciclaje, el objetivo de esta iniciativa era evitar que el pueblo este sucio y mejorar la calidad de vida dentro del sitio y a su vez está actividad los mantendría ocupados.

Luego de 5 años la falta de apoyo con el contaban empezó a desaparecer y la actividad se vio afectada por falta de dinero.

Dentro de la zona de Puerto Rico se brindan servicios turísticos que son accesibles a un mercado de alto consumo, dedicado principalmente a atraer demanda extranjera, como es el caso de la Hostería Alándaluz.

Es por esto que se considera necesaria la creación de una nueva fuente de ingresos directos, en este caso de una actividad turística dirigida a personas de clase media, que a su vez genere empleo para los habitantes de la zona y que cuente con el apoyo de organizaciones locales gubernamentales e instituciones educativas.

Actualmente la población no cuenta con un ingreso económico fijo que ayude a mejorar su economía o por lo menos que contribuya a que vivan en óptimas condiciones.



CAPÍTULO I

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Características generales de la zona

Puerto Rico es una localidad que en sus inicios era conocida como “El Gramal” por la cantidad de grama o pasto verde que existía, fue un asentamiento compuesto de 7 casitas ubicadas muy cerca del mar hasta 1960 ya que con la apertura de la carretera Jipijapa-Manglaralto los habitantes se ubicaron al margen de dicha vía dejando así el caserío primitivo para radicarse donde actualmente esta localizado el poblado.

La llegada del señor Luis Serrano marcó las condiciones futuras de tierras que abarcaron desde Ayampe hasta El Gramal o Puerto Rico puesto que el distinguido ciudadano fue quien se adueñó de estas comunas hasta el punto de cambiarle de nombre a El Gramal. Dicho poblado finalmente fue denominado Puerto Rico en

razón a la riqueza de productos del mar ya que al momento de pescar se encontraban grandes cantidades y distintas variedades de peces así como también árboles maderables como tagua, guayacán entre otros.

1.1.1 Ubicación Geográfica

El recinto Puerto Rico posee una extensión de 12 ha, pertenece a la Comuna Las Tunas, parroquia de Salango y se encuentra ubicado al sur de la Provincia de Manabí.

(Véase Anexo #1)

La comuna de Puerto Rico está localizada en el kilómetro 89 de la Ruta del sol y limita de la siguiente forma:

- Al Norte: con la Comuna de Salango (aproximadamente a 3 Km.),
- Al Sur: con la Comuna de Las Tunas (aproximadamente a 2 Km.),
- Al Este: con la Cordillera Chongón Colonche, y
- Al Oeste: con el Océano Pacífico.

1.1.2. Descripción Poblacional

Según los datos del último Censo de Población y Vivienda realizado por el INEC en el año 2001 dentro de Puerto Rico existen aproximadamente 400 personas, estas a su vez se encuentran distribuidas según sus rangos de edades de la siguiente manera:

El 14% corresponde a los infantes de 0 a 5 años, el 11% está formado por niños de 6 a 11 años, el 9% lo integran adolescentes de 12 a 15 años, un 9% lo constituyen jóvenes de 16 a 18 años y el 57% restante lo conforman las personas mayores de 18 años de edad. **(Véase Gráfico 1)**

Además se puede evidenciar según este último Censo Poblacional, que en la comunidad de Puerto Rico un 53% la conforman los hombres y el 47% corresponde a las mujeres. **(Véase Gráfico 2)**

En la comunidad de Puerto Rico, los habitantes se encuentran distribuidos en 6 barrios o sectores, siendo estos los siguientes:

- Barrio La Florida
- Barrio 9 de octubre
- Barrio Los tulipanes
- Barrio Los ciruelos
- Barrio Las acacias, y
- Barrio Sabino

En cuanto al nivel de instrucción que tienen los habitantes de Puerto Rico observamos que el 19% de las personas que no poseen ningún tipo de estudios, seguido a estas cifras el 1% que se encuentra alfabetizado, el 51% corresponde a quienes mantienen un Nivel Primario, el 15% formado por quienes tienen Nivel Secundario, el 13% poseen Educación Básica y un 0% Educación Superior y Media. **(Véase Gráfico 3).**

El motivo por el cual la mayoría de los habitantes de esta zona poseen un nivel de educación primaria se debe a que dentro de Puerto Rico solo existe una escuela fiscal llamada Dr. Camilo Gallego Domínguez, además los pobladores no tienen los suficientes recursos para estudiar un nivel secundario puesto que algunas familias son numerosas y los padres sólo tienen la posibilidad de apoyar a uno de sus hijos para que continúen sus estudios en Puerto López, razón por la cual los otros miembros de la familia se ven en la necesidad de empezar a trabajar desde muy jóvenes.

La falta de empleo en las familias ocasionó una carencia de recursos llegando al punto de limitar las posibilidades de que los hijos estudien y a la vez que exista actividad educativa o recreacional a la que ellos puedan dedicarse, por esta razón luego de algún tiempo se creó un Club ecológico dentro de la comunidad donde nació la iniciativa del reciclaje, actividad en la que estuvieron involucrados directamente los jóvenes y de esta manera se mantenían ocupados en una sana y educativa tarea, ayudando a que Puerto Rico tenga un aspecto limpio y ordenado.

La comuna celebra el 2 de Febrero de cada año la Fiesta de la Virgencita de las Candelarias, donde se organizan actividades recreativas, deportivas, comida y baile.

1.1.3. Análisis Socioeconómico

Según los datos proporcionados por el INEC dentro del Recinto Puerto Rico se destacan ciertas actividades cotidianas convirtiéndose en el sustento diario para sus habitantes ya sea para consumo propio o para la venta, de esta manera tenemos que el 64% de su actividad está relacionada directamente con la agricultura, ganadería y caza, el 15% está formado por la pesca con sus respectivos criaderos en algunos casos. Dentro de éstas estadísticas encontramos que actividades como el turismo ocupa apenas al 2% de la población, razón por la cual los habitantes no forman parte activa de los lugares de alojamiento que posee la zona. **(Véase Gráfico 4).**

La comunidad de Puerto Rico vive básicamente de la pesca y de la agricultura, especialmente se dedican al cultivo de productos de ciclo corto como café, cacao, árboles frutales como naranja, mamey, plátano. También a la extracción de tagua y madera, estos productos en su mayoría son consumidos y comercializados por los habitantes a excepción de la tagua que es controlada por policías de la zona ya que es prohibida su venta en la localidad de Puerto Rico, con estos controles periódicos pretenden evitar la explotación de los recursos dentro de este tipo de Bosque seco-tropical.

“Otro elemento que debe ser considerado es el hecho de que la totalidad de las familias destinan una gran porción de la cosecha obtenida al autoconsumo, es decir a la satisfacción de las necesidades diarias de la familia y de la misma finca. Muchos productos son utilizados en el mismo terreno, ya sea como insumos–rastros, residuos de cosecha, desperdicios- para otros procesos productivos de la finca.

En ese sentido, se puede considerar con propinada que la agricultura que se realiza en el espacio familiar que se ha denominado tradicionalmente como finca, continúa siendo una actividad tradicional, practicada por toda la familia, lo que implica un conjunto de prácticas y rutinas diarias estrechamente relacionadas con rasgos culturales muy propios del agro costeño y particularmente manabita”.¹

A continuación una tabla detallada de la actividad agropecuaria del Recinto Puerto Rico:

¹ Plan de Desarrollo Estratégico de Puerto López. Cap.4 Autodiagnóstico. Pág. 62

Tabla # I: Actividad agropecuaria de Puerto Rico

Localidad	Actividad	Superficie utilizada	No. Familias	Destino de la producción	Época
Puerto Rico	Café	50 ha	120	Ingresos	Nov. y Dic.
	Naranja	5 ha	60	Ingresos	Junio y julio
	Banano	10 ha	120	Ingresos y consumo	Febrero a junio
	Gallinas	300 aves	120	Consumo personal	Enero a diciembre
	ganado	160 cabezas	25	Ingresos	Enero a diciembre

Fuente: PDEPL. Anexo 5. Autodiagnóstico consolidado. Pág.23.

Lamentablemente algunas actividades económicas pueden ser realizadas en ciertas épocas del año, como por ejemplo la agricultura siendo beneficiosa para los habitantes cuando el clima los favorece y cabe mencionar que en Puerto Rico no llueve hace aproximadamente dos años, esto no permite la producción y cultivo regular de los alimentos.

Foto 1: Agricultor de la localidad

Fuente: Folleto Pasión por la vida. *Hostería Alándaluz*. Año 2006.

A continuación el cuadro explicativo del tipo de especies mayormente explotadas en la zona de Puerto Rico:

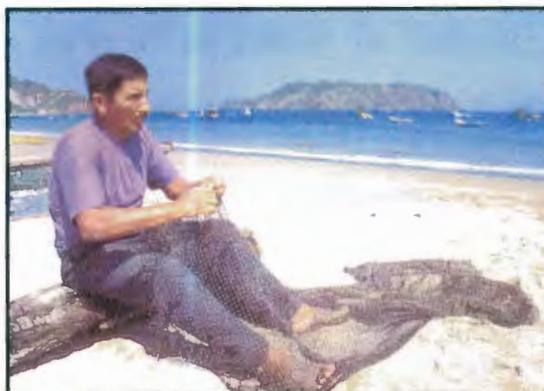
Tabla # II: Especies de árboles explotados

Especies más explotadas	Número de árboles al mes	Lugar del que se extrae la madera	Épocas de extracción	Dónde y a quién venden	Cuántas hectáreas se han reforestado	Condición de venta del producto	# de familias que hacen esta actividad	Ingreso mensual promedio
Cedro	4	Montaña	Todo el año	Puerto López	20 has	Materia prima	3 familias	\$150
Tillo	5							
Laurel	10							
Higuerón	4							
Guayacán	2							

Fuente: PDEPL. Anexo 5. Autodiagnóstico consolidado. Pág.25.

En cuanto a la pesca, los habitantes la realizan cada luna llena y el ciclo de la misma tiene un tiempo muy variado, pero es más frecuente es por esto que dicha actividad es la que les ha permitido subsistir en estos últimos años.

Foto 2: Pescador de la comuna



Fuente: Folleto Pasión por la vida, *Hostería Alándaluz*. Año 2006.

Otro factor que ayuda en la economía de cierta parte de los habitantes son las muy conocidas tiendas construidas de caña y madera a las afueras de sus hogares, donde se venden productos de bajo costo pero que de una u otra forma sirven para el sustento diario.

Con respecto a los servicios turísticos Puerto Rico no posee una actividad turística que genere ingresos directos a la comunidad, sino que es la empresa privada la que se ve beneficiada de estos, como es el caso de la Hostería Alándaluz y La Barquita, que ofrecen servicio de alojamiento, alimentación, recreación y venta de souvenir a turistas dentro de las instalaciones de las hosterías, dando empleo en su mayoría a gente de otros lugares del país y no a la propia comunidad.

La problemática del sector turístico

“El sector turístico se encuentra en proceso de desarrollo, a pesar de cierta desorganización y del crecimiento desigual de sus actores.

Las iniciativas privadas, en la mayoría de casos provenientes de otras provincias y países, son las que han tenido mayor éxito, quedando un tanto rezagados los emprendimientos locales.

La carencia de servicios básicos, la deficiente infraestructura, un débil mecanismo de promoción y difusión y la presencia de bajos niveles de calidad en el servicio, ponen en riesgo el despegue inicial de la actividad turística”.¹

En lo concerniente al turismo, dentro de esta zona no existen Operadoras Turísticas que se dediquen a la promoción de Puerto Rico como destino pero a 15 minutos se encuentra Puerto López, donde hay operadoras que promocionan excursiones al lugar beneficiándose sólo ellos y en ciertos casos dejando algo de ingresos a los habitantes.

Puerto Rico tiene como autoridad máxima en la localidad a un Inspector, actualmente el cargo lo ocupa el señor Isidoro Santana quien es responsable de hacer recorridos diariamente para ver las actividades en que se encuentran los habitantes de la comuna.

Por iniciativa de los habitantes de la comuna en Puerto Rico se han creado tres comités, organismos que apoyan las distintas actividades que se realizan en la localidad, siendo estos: Comité Pro mejoras, Comité de padres de familia de la escuela y Comité Pro fiestas.

La directiva del Comité Pro mejoras esta conformada por:

Presidente del Comité:	Sr. Alejo Guaranda
Vice-presidente:	Sr. Armindo Mero
Tesorera:	Sra. Rosario Tomalá

¹ Plan de Desarrollo Estratégico de Puerto López. Cap.4 Autodiagnóstico. Pág.69

A continuación se detalla la lista de organizaciones existentes en el Recinto Puerto Rico:

Tabla # III: Organizaciones internas

ORGANIZACIÓN	VIDA JURÍDICA	ACUERDO MINISTERIAL	NOMBRE DEL PRESIDENTE(A)
Comité Pro mejoras	Si	00674	Félix Bermeo
Junta de Agua	No		Armando Mero
Comité de Padres de Familia	No		Sebastián Rivera
Grupo Religioso	No		Lidia Mero
Comité Pro fiesta	No		Israel Mero
Asociación Despertar	Si	0333	Washington Indacochea
Club de Indor Femenino Independiente	No		Jenny Santana

Fuente: PDEPL. Anexo 5. Autodiagnóstico consolidado. Pág.5.

1.1.4. Descripción del entorno natural

Clima

Puerto Rico posee un clima de bosque seco tropical, consta de dos tipos de estaciones: una llamada húmeda o garúa que se evidencia durante la temporada de ballenas (junio-septiembre) y otra de invierno que se caracteriza por ser una época seca causada por el exceso de sol manifestado desde tempranas horas en la mañana diariamente.

A continuación se puede apreciar una fotografía del tipo de bosque que predomina en Puerto Rico.

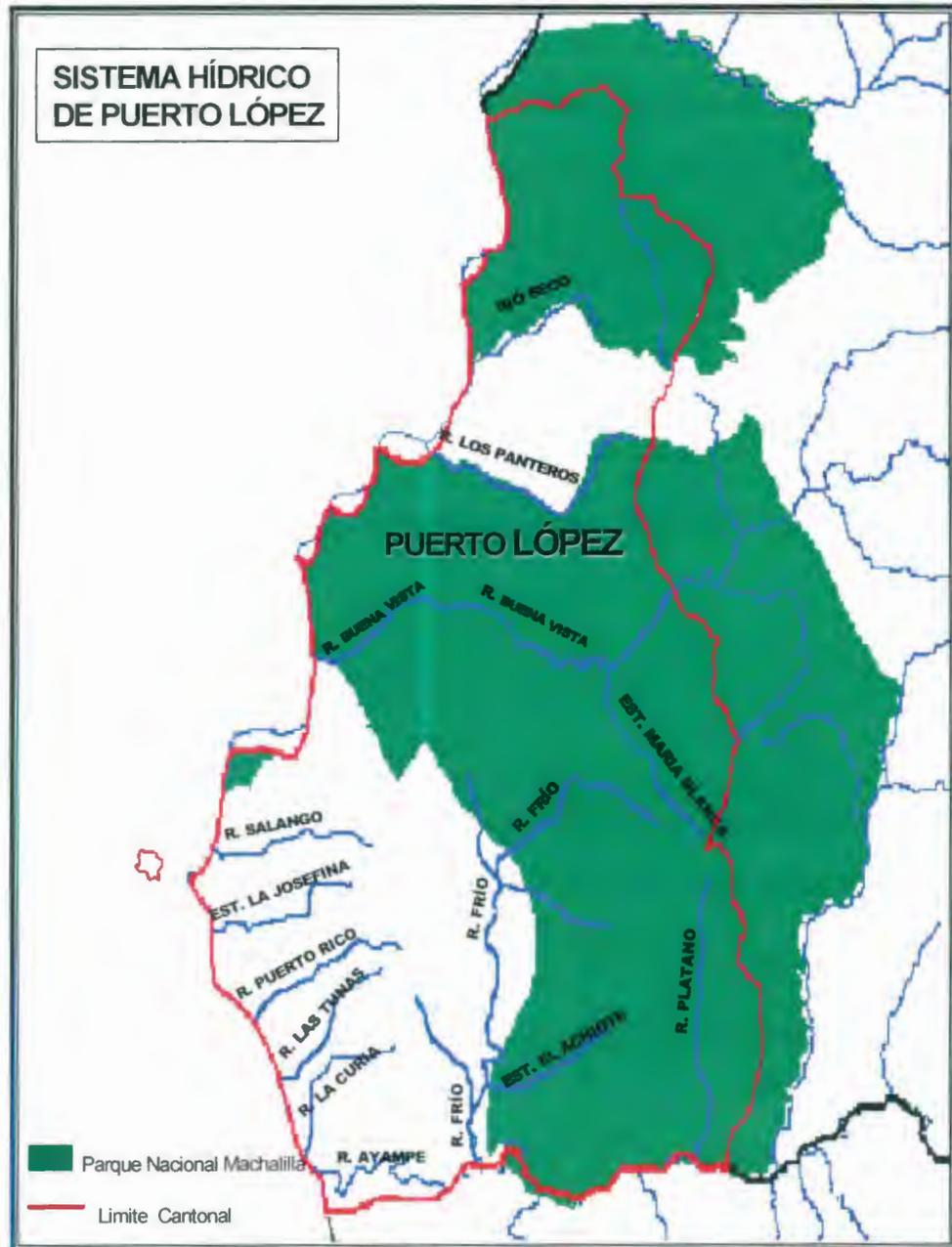
Foto 3: Bosque Seco Tropical



Fuente: Autores, Febrero 2007.

Hidrografía

Mapa II: Sistema Hídrico



Fuente: Plan de Desarrollo Estratégico de Puerto López, Diciembre 2004.

“La Cuenca del Río Buenavista tiene un área aproximadamente de 320 Km.² (32.000Ha), cuya mayor superficie se encuentra al interior del PNM”.¹

“Existen otras cuencas y/o micro cuencas de mucha importancia por cuanto permiten la ejecución de actividades agrícolas, así como la provisión de agua para consumo humano, en ciertas temporadas del año. En las orillas de sus cauces se asientan poblaciones tales como: Las Tunas, Puerto Rico, Río Chico, Salango y Machalilla”.²

El Río Buenavista es un afluente del río Ayampe, y de este mismo la comunidad se abastecía de agua años atrás, pero debido a la falta de lluvias se encuentra totalmente seco.

En la actualidad, el río Ayampe es uno de los proveedores de agua para el cantón Puerto López, además este mismo río es el que abastece a Puerto Rico, llegando una vez por semana un tanquero encargándose de repartir el agua dentro de la comuna, puesto que desafortunadamente debido a gestiones realizadas por Petroecuador quienes durante sus trabajos realizaron una perforación de petróleo originaron una fuga y como consecuencia de esto, el pozo terminó contaminado y la comunidad sin agua.

¹ Plan de Desarrollo Estratégico de Puerto López. Cap.3 Aspectos Generales. Pág.45

² Plan de Desarrollo Estratégico de Puerto López. Cap.3 Aspectos Generales. Pág.46

Playa

La playa de esta localidad posee una extensión de 1290 m., empezando en Punta Cabezona denominada así por la forma de cabeza que tiene su relieve hasta El Barrio 12 de Octubre que es el límite con Las Tunas.

Foto 4: Punta Cabezona



Fuente: Autores, Febrero 2007.

Foto 5: Punta Ayampe



Fuente: Autores, Febrero 2007.

El tipo de arena de la playa es muy gruesa y el agua es cristalina.

Foto 6: Tipo de Arena



Fuente: Autores, Febrero 2007.

Las olas en la playa de Puerto Rico son grandes alcanzando dos metros normalmente y tres metros y medio en días de aguaje que son aprovechadas para la práctica del surf.

Foto 7: Tipo de Olas



Fuente: Autores, Febrero 2007.

Detrás de Punta Cabezona se encuentra la playa La Dorada, destinada a la pesca de productos que sirven para el consumo de los habitantes de la comuna y muy poco para la venta.

Los recursos turísticos que posee la zona de Puerto Rico pueden ser aprovechados en su mayoría por sus habitantes, el hecho está en que la comunidad tenga conocimiento de estos y que la iniciativa de sí mismos y contando con el apoyo de autoridades

locales puedan realizar ciertas mejoras que ya han sido planteadas y volverlas realidad en miras al desarrollo de la población. (Véase Anexo #2)

1.1.5. Infraestructura existente

Servicios Básicos

Los habitantes de Puerto Rico no poseen Centro Médico, entre los más cercanos se encuentran: uno en Las Tunas, comuna ubicada aproximadamente a 2 Km. y otro en Puerto López, ubicado a 14 Km.

La comunidad carece de agua potable puesto que los pozos de los cuales se extraía el líquido vital fueron contaminados con derivados del petróleo por fugas del poliducto de Petrocomercial. Dicha institución para remediar el daño causado construyó un pozo en la montaña con el cual se abastecería Puerto Rico pero por la falta de una bomba no pueden extraer agua para las necesidades básicas de los habitantes de la localidad, siendo este el mayor problema encontrado en cuanto a servicios básicos.

Los tanqueros que llegan a repartirles el agua en Puerto Rico provienen de Ayampe y Puerto López y lo hacen una vez por semana por un costo de 0,50 hasta 1 dólar por tanque.

En cuanto al manejo de desechos sólidos, la municipalidad de Puerto López envía a Puerto Rico de 1 a 2 veces por semana una volqueta para que realice la recolección de basura del lugar, contribuyendo así a la limpieza dentro de la comunidad.

Puerto Rico posee sólo un pozo ciego para la eliminación de excretas, cabe indicar que en algunos hogares se puede notar aún el uso de letrinas y en otros normalmente están implementados los servicios higiénicos regulares. Así mismo, la comuna no posee alcantarillado, puesto que las autoridades que manejan la parroquia de Salango no han incluido en sus propuestas la implementación de este servicio básico.

Alrededor de 5 familias son las únicas que poseen servicio telefónico dentro de la localidad pero este es defectuoso. En lo referente a la energía eléctrica la población de Puerto Rico si cuenta con esta en su totalidad.

Vías de Acceso

La carretera de sur a norte que conduce desde el cantón Puerto López hacia Puerto Rico a pesar de estar asfaltada se encuentra en condiciones no tan favorables, existiendo tramos con baches que causan molestias a los conductores de autobuses y visitantes que se dirigen al lugar.

Las calles de la localidad no están pavimentadas, y algunas de ellas llenas de maleza y polvo.

Transporte

No existe una cooperativa que llegue directo desde la ciudad de Guayaquil hasta Puerto Rico. Sin embargo, las cooperativas de transporte público que salen desde Guayaquil y llegan hasta Puerto López y Jipijapa son: Transporte Jipijapa y la Cooperativa Aray respectivamente. Posterior a la llegada en Puerto López se puede tomar otro bus hacia Puerto Rico, siendo este la Cooperativa de Transporte Manglaralto que son quienes brindan estos traslados.

Facilidades Turísticas

Al sur de Puerto Rico encontramos a la Hostería Alándaluz cuya infraestructura es ecológica, cuenta con 32 cabañas y con capacidad para 120 personas. La hostería es visitada por turistas nacionales y extranjeros en su mayoría, que cuentan con un nivel socioeconómico alto.

Foto 8: Hostería Alándaluz



Fuente: Autores, Febrero 2007.

Foto 9: Hostería Alándaluz



Fuente: Autores, Febrero 2007.

La Hostería la Barquita se encuentra ubicada entre Puerto Rico y la Tunas, ofrece 15 habitaciones con capacidad para 42 personas, con cabañas de aspecto rústico y sus precios son más accesibles en comparación a la Hostería Alándaluz.

Foto 10: Hostería La Barquita



Fuente: www.labarquita.com.ec- Año 2006.

A su vez la existencia de ambas hosterías ha permitido que la localidad de Puerto Rico sea conocida tanto por turistas nacionales y extranjeros demostrando que a pesar de no ser un destino turístico desarrollado, la empresa privada mostró el interés en construir estos servicios de alojamiento aprovechando todo el entorno y la riqueza natural existente en la zona.

La población posee un terrero destinado a fomentar la recreación de sus habitantes denominado Centro Cívico donde encontramos una cancha para hacer deporte, paralelamente se encuentra la iglesia de bambú construida hace 7 años, diseñada por arquitectos ecuatorianos, colombianos y norteamericanos, y construida en sus inicios por pasantes canadienses y luego por la comunidad.

Foto 11: Iglesia de Bambú



Fuente: Autores, Febrero 2007.

Foto 12: Cancha Deportiva

Fuente: Autores, Febrero 2007.

En un contexto general, la falta de agua, el alcantarillado inexistente, la falta de letrinas apropiadas, la deforestación y la baja productividad de la tierra en estos últimos años han sido el detonante para que la comuna de Puerto Rico se vea opacada para el turismo, pero a pesar de estas limitaciones los habitantes de esta localidad lucen optimistas y siempre preparados para los posibles cambios que puedan implementarse con el objetivo de salir adelante y ser reconocidos por turistas locales y extranjeros que recorran la Ruta del Sol.

El desarrollo turístico potencial de la zona costera de Puerto Rico debe involucrar a la comunidad, ya que han sido ellos quienes desde sus inicios han velado por la mejora continúa en lo que respecta a la limpieza de la localidad, actividades económicas y a su vez a la integración de sus habitantes.

Es importante mencionar que Puerto Rico posee una de las playas más hermosas de la provincia de Manabí, factor que incide positivamente y motiva a la implementación de futuros proyectos turísticos donde este recurso pueda ser aprovechado de manera sustentable.

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DE MERCADO

2.1 Características Generales del Mercado

Los turistas que llegan a Puerto Rico están conformados en su mayor parte por turistas extranjeros, provenientes de Europa y Norteamérica, además de los turistas nacionales que llegan de las ciudades principales del país: Quito, Guayaquil y Cuenca, siendo de Quito el mayor porcentaje de visitantes.¹

Con el gráfico # 5 que se anexa, se puede apreciar que durante los meses de enero, junio, julio, agosto y diciembre es donde se evidencia mayor afluencia de turistas extranjeros, sin embargo los meses de julio y agosto son los más altos. **(Véase gráfico 5)**

¹ Anuarios de Migración Internacional – INEC Año 2003/ Encuesta Grupo de Tesis- Marzo, 2007.

En los meses de diciembre y enero los turistas se desplazan al destino a disfrutar de Navidad, Fin de Año e inicio del Nuevo Año y de la temporada con sus amigos y familiares y en los meses de julio y agosto por el avistamiento de ballenas jorobadas en la zona. A diferencia de otros destinos de sol y playa dentro del Ecuador, en esta localidad no encontramos desplazamientos de visitantes en tiempos de feriados nacionales.

Puerto Rico es muy conocido por el mercado como un destino de descanso. Uno de los medios a través del cual los turistas llegan a la localidad es por la existencia de los conocidos paquetes turísticos organizados por las Agencias de Viajes que incluyen una serie de hermosos destinos de las regiones del Ecuador, siendo Puerto Rico uno de estos. Pero lamentablemente el lugar es vendido, conocido y luego recomendado pero no como la localidad en sí, sino como “Hostería Alándaluz” que es donde llegan los turistas en su mayoría extranjeros y son estos los que también se encargan de recomendar el destino a sus amigos y familiares. Los precios de alojamiento en Alándaluz varían dependiendo de la habitación, pero las que prefieren los turistas son las que están frente al mar, las habitaciones llamadas colibrí que quedan junto a la piscina con baño de primera y construcción de piedra o una más relajante que cuenta con jacuzzi, en este conjunto de habitaciones los precios varían entre USD 45,00 y USD 65,00.

Otro servicio turístico de alojamiento y alimentación que se ofrece no dentro de Puerto Rico, pero está considerado como influencia directa debido a su cercanía a

escasos 2 km. es la Hostería La Barquita, que en comparación con la Hostería Alándaluz tiene precios más accesibles al mercado y corresponden a otro segmento de consumo, los precios por habitaciones oscilan entre los USD 18,00 y USD 50,00.

Todo lo mencionado anteriormente se debe a la falta de iniciativa para la construcción de nuevos servicios turísticos que sean administrados localmente y de buena calidad, permitiendo que se generen ingresos directos a los habitantes de Puerto Rico, brindando una amplia oferta en cuanto a variedad de alojamiento y alimentación, recreación, precios, entre otros.

2.1.1 Análisis de la Demanda

El análisis de la demanda se lo ha realizado en base al resultado de las encuestas para conocer el perfil de la demanda turística y percepción de los visitantes acerca de la oferta turística de Puerto Rico, en la Provincia de Manabí. **(Véase Anexo # 3)**

Con respecto al género de las personas que visitan el lugar, un 53% pertenecen al género masculino, y un 47% al género femenino. **(Véase gráfico 6)**

En cuanto a la edad de los turistas, el 58% lo forman las personas de 19 a 35 años, el 24% las personas mayores de 51 años, el 12% los de 36 a 50 años y un 6% los menores de edad. **(Véase gráfico 7)**

En la procedencia, predominan los europeos con un 41%, le siguen los ecuatorianos con un 35%, debido a que la Hostería Alándaluz tiene convenios con Universidades como la UCT, Escuelas como la Equinoccial, Simón Bolívar y Vida Verde y Colegios como la Condamine, todos estos de la ciudad de Quito, quienes envían grupos con una frecuencia de cuatro veces al año.¹ Y por último tenemos los norteamericanos con un 24%. **(Véase gráfico 8)**

En cuanto a la ocupación de los turistas que visitan Puerto Rico, están los estudiantes de escuelas, colegios, universidades nacionales y del extranjero con un 47%, profesionales con un 47% y otras ocupaciones con un 6%. **(Véase gráfico 9)**

En lo que se refiere al motivo que los impulso a visitar la localidad, el turismo fue el principal con un 82%, la salud el 12% por ser considerado un destino de descanso que posee valiosos atractivos naturales y el 6% corresponde a otros siendo estos el segmento del voluntariado, los mismos que acceden al destino con precios más económicos. **(Véase gráfico 10)**

Al hablar del voluntariado citamos el caso de la Hostería Alándaluz que cuenta con un coordinador de voluntarios, el que maneja grupos de seis personas máximo en un

¹ Hostería Alándaluz. Luís Guano, contador.

tiempo comprendido entre 15 a 30 días, donde se les enseña actividades como carpintería, manejo y conservación de huertos.¹

En cuanto a los medios por los cuales se informaron del destino, los amigos y familiares son los que más se encargaron de recomendar el lugar, ya que están en un 40%, las agencias de viajes y universidades el 24% cada segmento respectivamente y el Internet con un 12%. **(Véase gráfico 11)**

Los turistas que llegan por medio de las Agencias de Viajes, lo hacen por la compra de paquetes todo incluido, donde conocen todas las zonas turísticas del Ecuador, incluyendo Galápagos.

En cuanto al tiempo que los turistas pernoctan en Puerto Rico, el 52% se queda una semana, el 24% un mes, un 6% un fin de semana y otro 6% más de un mes, el restante 12% está conformado por los excursionistas, las que llegan a disfrutar de un día en las playas de Puerto Rico y de la gastronomía que Alándaluz les ofrece. **(Véase gráfico 12)**

La frecuencia con que se realizan estas visitas es la siguiente: el 70% lo hacen en temporadas, esto es en la época donde se puede observar las ballenas y al inicio de la

¹ Hostería Alándaluz. Luís Guano, contador.

temporada playera de la costa, el 24% una vez al año y el 6% una vez al mes. **(Véase gráfico 13)**

El 54% de los turistas que visitan Puerto Rico consideran que es un destino atractivo, el 31% relajante y un 15% tranquilo. **(Véase gráfico 14)**

Los visitantes en su mayoría opinan en que al destino le hace falta más entretenimiento juvenil como heladerías, fuentes de soda y mejorar la infraestructura turística del lugar. **(Véase gráfico 15)**

En cuanto al gasto que los turistas realizan a diario y por persona durante su estadía, está que un 64% gasta menos de USD 50,00, el 12% de USD 50,00 a USD 80,00, el 18% de USD 80,00 a USD120,00, y el 6% más de USD 120,00. **(Véase gráfico 16)**

Un 88% de los turistas están de acuerdo con que exista un nuevo servicio de alojamiento y alimentación y un 12% no manifestaron su interés. **(Véase gráfico 17)**

El 82% de ellos piensa que es muy buena la idea de que en este nuevo servicio turístico sea la comunidad y los estudiantes de turismo quienes los atiendan ya que consideran que así se intercambiaría culturas y a su vez se incentivaría el turismo, y el 18% piensan que es buena. **(Véase gráfico 18)**

Finalmente el gasto que los visitantes estarían dispuesto a pagar por este nuevo servicio es: el 12% entre USD 6,00 a USD 10,00, el 41% entre USD 10,00 y USD 15,00 y el 47% más de USD 15,00 y. **(Véase gráfico 19)**

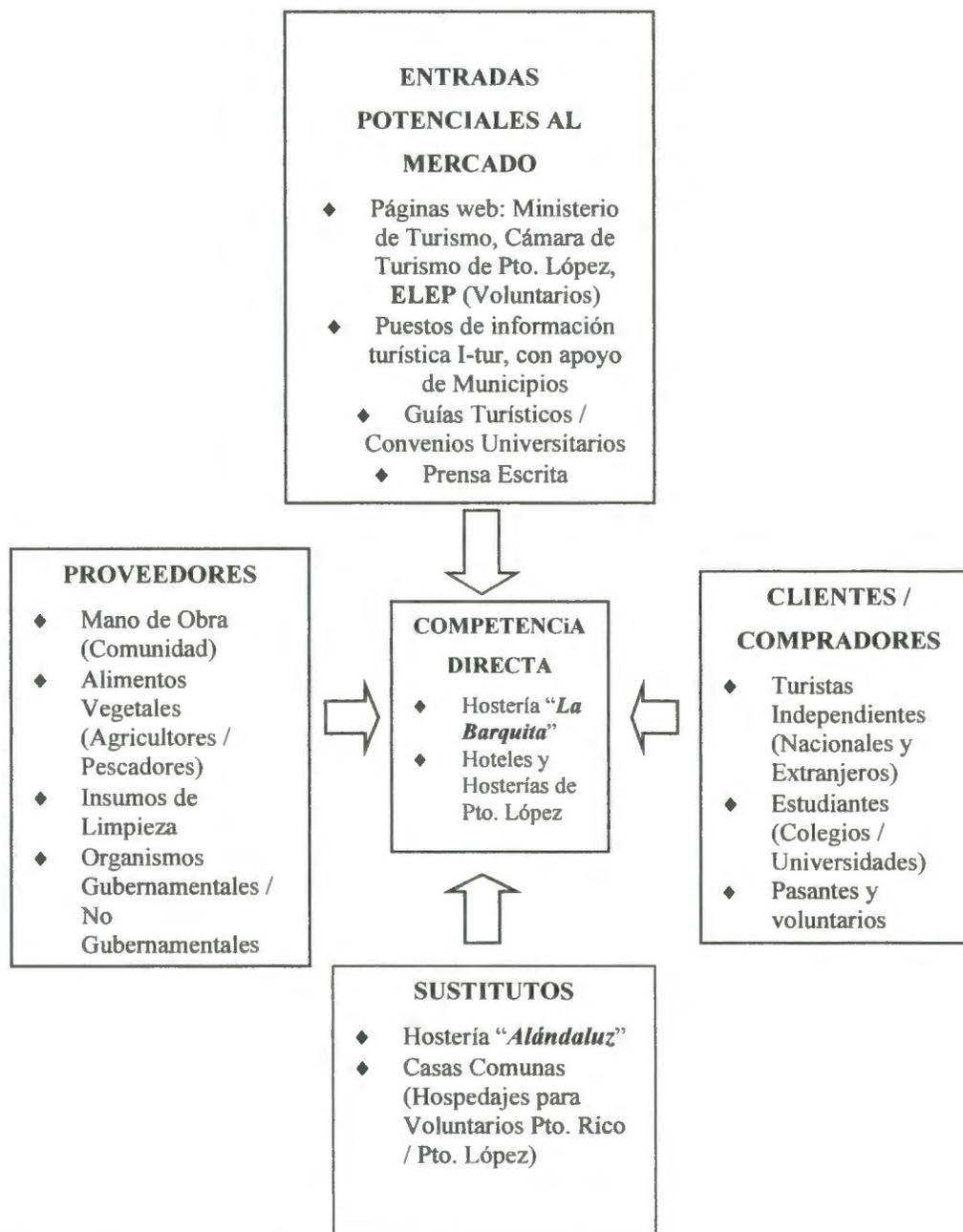
Existe una demanda real en cuanto a la afluencia de turistas que llega a la localidad de Puerto Rico por disfrutar de los servicios de la Hostería Alándaluz, la misma que durante el año 2006 fue de 12.699 turistas lo que indica un número de 35 personas por día, cabe recalcar que la capacidad de alojamiento de la hostería es de 120 personas.¹

CUADRO COMPETITIVO DEL MERCADO DEL SECTOR DE ALOJAMIENTO DE PUERTO RICO

A continuación se presenta el cuadro competitivo del mercado de alojamiento de Puerto Rico, donde se detallan las entradas potenciales al mercado, quienes serían los futuros proveedores, la competencia directa, los clientes compradores y finalmente los posibles productos sustitutos que estarían implicados directamente con la propuesta de proyecto planteada.

¹ Hostería Alandaluz. Luís Guano, contador.

COMPETITIVIDAD MERCADO DEL SECTOR DE ALOJAMIENTO DE PUERTO RICO



Fuente: Investigación Grupo de Tesis. Marzo, 2007.

2.1.2 Análisis de la Oferta

La oferta turística actual está dada por las Hosterías Alándaluz y la Barquita, las que brindan un servicio de alojamiento, alimentación, recreación y sano esparcimiento, siendo complemento de la riqueza natural de sol y playa que tiene la pequeña localidad de Puerto Rico, sin dejar de nombrar la iglesia ecológica de Bambú que es un atractivo turístico más del lugar por su arquitectura y materiales de construcción con la que fue construida. (Véase anexo # 2)

2.1.2.1 Descripción de la Planta Turística

Puerto Rico Puerto Rico carece de una planta formal turística ya que no existe la iniciativa de la empresa privada por construir nuevos servicios turísticos como hoteles, restaurantes, centros de recreación, entre otros servicios que ofrecer al visitante, por ejemplo un factor importante al porque esta falta de iniciativa son las condiciones en las que se encuentra la localidad en cuanto a servicios básicos e incluso las calles no se encuentran asfaltadas. Las dos hosterías que existen en la localidad son las que han ayudado al posicionamiento de Puerto Rico.

La Hostería Alándaluz posee una capacidad para 120 personas con infraestructura ecológica, cuenta con 32 cabañas, es visitada por turistas nacionales y extranjeros en su mayoría, con nivel socioeconómico alto. La hostería incluye tours a El Santuario

de la Vida Silvestre Cantalapiedra que se encuentra aproximadamente a 45 minutos de Puerto Rico, se encuentra ubicada junto al Parque Nacional Machalilla y en el corazón de la cuenca del río Ayampe.

Foto 13: Práctica de deportes CANOPY - CICLISMO



Fuente: Folleto Pasión por la vida.
Hostería Alándaluz. Año 2006.



Fuente: Folleto Pasión por la vida.
Hostería Alándaluz. Año 2006.

Este lugar posee uno de los bosques de la cordillera Chongón- Colonche donde se puede visitar los huertos, la torre y practicar canopy, rappeling, caminatas, ciclismo de montaña y cabalgatas. Además de la venta de artesanías.

En cuanto al manejo de desechos en la hostería, los orgánicos son convertidos en abonos para el uso de los huertos biológicos y la basura inorgánica es clasificada y parte de la misma vendida a empresas recicladoras. Además Alándaluz recicla el 90% del agua la que es usada a su vez para regar sus jardines.

La Hostería la Barquita se encuentra ubicada entre Puerto Rico y la Tunas, posee 15 habitaciones con capacidad para 42 personas, tiene características totalmente rústicas,

en cuanto a sus precios son más bajos que los de la Hostería Alándaluz como se lo indico anteriormente.

La Barquita también dispone de una variada gama de ofertas turística complementaria que ofrecer a sus visitantes: tour observación de ballenas, tour a la isla de la plata, tour mixto (ballenas e isla de la plata), tour 4x4 a la selva, tour al jardín del edén, tour a caballo y tour observación de aves.

Foto 14: Hostería La Barquita



Fuente: www.labarquita-ec.com, Año 2006.

También existe una casa comunal donde se reciben voluntarios extranjeros y se ofrece servicio de alojamiento y alimentación. La capacidad de esta es muy pequeña, se pueden recibir entre 4 y 6 voluntarios.

En Puerto Rico no existe otro lugar de alojamiento para turistas, ni restaurantes, ni lugares de venta de artesanías ni algún servicio turístico de apoyo que se facilite al visitante para lograr su total disfrute y comodidad.

2.1.2.2 Determinación de la capacidad de carga

Puerto Rico es considerado un destino de descanso y relax, como también un sitio donde los visitantes pueden disfrutar del sol y playa.

Gran parte de esta playa es utilizada por la Hostería Alándaluz, ya que esta tiene su infraestructura ubicada junto al mar, dicha cercanía ha sido favorable porque los propietarios han colocado tachos de basura y pequeñas cabañas dentro de la playa que contribuyen a la limpieza y distracción del lugar.

Pero lamentablemente aparte de la Hostería Alándaluz no existe otra empresa privada o pública que brinde apoyo al desarrollo turístico de la zona de Puerto Rico, razón por la cual la comunidad no muestra crecimiento ni cuenta con una actividad que ayude a mejorar su calidad de vida y nivel socio económico.

La playa de Puerto Rico posee una extensión de 1290 m. de largo y 60 m. de ancho; comprendidos desde Punta Cabezona hasta el Barrio 12 de Octubre. Dentro de estos 60 m de ancho existe una pleamar que deja como resultado 20m de playa y una bajamar con 40m de playa, cabe recalcar que las mareas se repiten dos veces durante el día.

Entre las actividades que se pueden realizar dentro de la playa, están: tomar el sol, disfrutar del mar, caminatas y en ciertas ocasiones cabalgatas por la playa; servicios que son ofrecidos por operadoras turísticas de Puerto López y por la Hostería Alándaluz.

En cuanto a servicios básicos dentro de la playa no existen servicios higiénicos ni duchas disponibles para los visitantes, la Hostería Alándaluz es la única que cuenta estos servicios pero son de uso exclusivo para sus huéspedes.

En lo que respecta a alimentos y bebidas no existen restaurantes donde se ofrezcan platos fuertes o típicos de la zona, ni algún tipo de establecimiento que brinde comida bajo el conocido comercio informal. Tampoco existen bares ni centros de distracción nocturna.

En lo que a planta hotelera se refiere, hay una carencia de servicios de alojamiento, siendo la única capacidad existente la que brinda la Hostería Alándaluz y la Hostería La Barquita.

La infraestructura vial no está desarrollada, las calles se encuentran lastradas sin pavimento y no constan con la debida señalética, lo que hace difíciles localizar y delimitar las zonas de parqueo. Pese a estas limitantes las Hosterías Alándaluz y La

Barquita si cuentan con parqueos privados, debido a la afluencia de turistas y a la capacidad instalada que poseen.

Capacidad de Carga Física

Como ya se señaló dentro de la Playa de Puerto Rico no hay ningún tipo de servicio que se ofrezca, razón por la cual la playa puede ser utilizada un 100% por los visitantes.

“Roig (2002) establece que un área de 25m² por persona sería el ideal en playas vírgenes, sin embargo aplica la consideración de que cuando éstas presentan un turismo estacional limitado a pocos meses en el año, el área puede reducirse a 15m² por persona. Para las playas de carácter urbano, el autor refiere un valor de 5m² como área mínima necesaria”.¹

Capacidad de Carga Real

Fórmula utilizada por el PMRC (Programa de Manejo de Recursos Costeros)

$$\begin{aligned} \text{Área Total} &= \frac{\text{Longitud} \times \text{Ancho}}{\text{Zona activa}} + \frac{\text{Longitud} \times \text{Ancho}}{\text{Zona pasiva}} \\ &= (1290\text{m} \times 50\text{m}) + (1290\text{m} \times 10\text{m}) \end{aligned}$$

¹ Dr. Günther Reck, Consultor- Quito, Agosto 26, 2006. Estudio de la Oferta y Demanda Turística y Carga aceptable de acuerdo a limitaciones actuales y escenarios de desarrollo de infraestructura y servicios de 17 playas de las Provincias de Esmeraldas, Manabí, Guayas y Oro.

$$\begin{aligned} &= 64500\text{m}^2 / 2 + (12900\text{m}^2) \\ &= 32250\text{m}^2 + 12900 \text{m}^2 \\ &= 45150 \text{m}^2 / 15 \text{m}^2 \text{ por persona} \\ &= \mathbf{3010 \text{ personas}} \end{aligned}$$

Estos valores son el resultado de medir el largo y el ancho de la playa y de definir con claridad las horas en que la marea es alta y baja (pleamar y bajamar respectivamente), así como también considerar el área de playa no utilizada por los visitantes, pero que a su vez es puesta en uso al momento de la pleamar.

Capacidad de Alojamiento

Puerto Rico cuenta con un solo servicio de alojamiento, que es la Hostería Alándaluz, con capacidad de para 142 personas, sus habitaciones son cabañas y a su vez todas con características ecológicas.

A su vez como establecimientos de alojamiento que tienen una influencia directa podemos citar a la Hostería La Barquita, que se encuentra ubicada en Las Tunas a escasos 2 km de distancia, esta por su parte puede alojar un total de 42 personas en sus instalaciones, su estilo de habitaciones y construcción es un tanto rústico similar a lo que ofrece la Hostería Alándaluz.

Capacidad de sitios de parqueo

Las únicas zonas de parqueo existentes se encuentran ubicadas dentro de las Hosterías Alándaluz y La Barquita. Alándaluz por su parte, tiene capacidad para aproximadamente 120 autos o vehículos livianos, asumiendo una ocupación de 4 personas por vehículo, alcanza un total de 480 personas. Además, la hostería La Barquita ubicada a 2 Km de Puerto Rico en Las Tunas posee una capacidad de 30 autos, asumiendo que la ocupación es de 4 personas por auto se obtiene un total de 120 personas.

Finalmente, la capacidad en parqueo que puede albergar el destino es un total de 600 personas dentro de las hosterías ya mencionadas respectivamente.

Luego de haber analizado el conjunto de variables con respecto a la Capacidad de Carga Real de Puerto Rico, se establece que la zona de playa puede recibir un número máximo de 3010 personas, las mismas que gozarán de 15m² cada una, de acuerdo a lo que sugieren los lineamientos para la delimitación de espacios en playas semi urbanas. Siempre y cuando se realicen las instalaciones correspondientes en cuanto a servicios básicos, y existan las condiciones necesarias de infraestructura turística para recibir esta cantidad de visitantes.

2.1.3 Estrategias de Comercialización

La empresa privada está al frente de la oferta turística existente en Puerto Rico pero, si bien es cierto para que una comunidad se desarrolle en su totalidad o cree una conciencia turística es necesario brindarle a los habitantes de la localidad herramientas para que conforme avanza su destino turístico avancen ellos mismos en cuanto a conocimientos de cómo manejar grupos de turistas sin dejar que pasen desapercibidos y conozcan ciertas particularidades de su modo de vida y demás expresiones culturales.

Es importante mencionar que todo parte de una imagen turística, ya que la propuesta que se busca implementar en cierta parte va dirigida a fortalecer una actividad que se dio en Puerto Rico empíricamente y por iniciativa de la comunidad siendo esta el reciclaje, aprovechándose así para los futuros planes en materia ecológica que se pondrán en marcha.

¿Cómo se llegará a los clientes?

A través de las encuestas realizadas se puede ver claramente el mercado al cual está enfocado el proyecto, turistas nacionales y extranjeros en su mayoría europeos. De aquí parten las estrategias de comercialización, siendo estas las siguientes:

Como Cabañas Turísticas El Gramal se elaborarán folletos que muestren el tipo de habitaciones, los tipos de servicios complementarios como restaurante, venta de artesanías, elaboración de *souvenir* por parte de la comunidad, tours a los alrededores, etc.

Los folletos serán entregados en las Cámaras de Turismo más cercanas como las de Guayas y Manabí, el Ministerio de Turismo, Municipios locales, puestos de información más cercana y universidades.

Cabe indicar que al dirigirse a un mercado de extranjeros la folletería estará disponible en español e inglés. De la misma manera se operará mediante inglés y español en la página Web de Cabañas Turísticas El Gramal, ofreciéndoles promociones durante las temporadas, fines de semana de estadías a precios especiales y descuentos por grupos.

Para agregarle valor y confiabilidad de servicios a esta nueva propuesta de alojamiento la página Web de Cabañas El Gramal contará con vínculos desde la página oficial del Ministerio de Turismo del Ecuador, la Cámara Provincial de Turismo de Manabí. Para turistas internos la comercialización va dirigida a colegios, universidades y pasantes, a ellos se llegará a través de E- mail y faxes que incluyan los paquetes especiales por temporadas donde ellos puedan conocer cuales son las

experiencias que pueden vivir si visitan la cabañas disfrutando de días de sol y playa, así como también participando en los procesos de reciclaje y cultivos.

Otro canal de distribución será el envío de un boletín electrónico a diferentes operadoras de turismo donde se incluya un itinerario de las diversas actividades que pueden realizarse dentro de Puerto Rico, en especial en Cabañas Turísticas El Gramal, para que de esta manera ellos al elaborar sus promociones incluyan la propuesta de alojamiento de las cabañas como uno de los destinos a visitar dentro del perfil costero de la provincia de Manabí, de esta manera se puede ir creando un circuito turístico dentro de esta ruta de sol y playa.

Cabe indicar, que una buena estrategia de comercialización es la participación en ferias y eventos que se realicen a nivel local, ya que a través de un stand de información se logra difundir el conocimiento de nuevos destinos turísticos, puesto que al entregar folletería, posters del lugar con las fotos más destacadas se logra despertar la curiosidad de los asistentes a estas ferias y que en un futuro sean los consumidores de Cabañas Turísticas El Gramal.

2.2 Análisis FODA

El FODA dentro de la localidad de Puerto Rico ha sido establecido de acuerdo a los parámetros observados en la planta turística, infraestructura y población de la zona, para, en base a estos puntos conocer las ventajas y desventajas con las que se cuenta para desarrollar turísticamente esta población.

I N T E R N O S	F O R T A L E Z A S	<ul style="list-style-type: none"> • Ubicación geográfica estratégica, Puerto Rico se encuentra localizado dentro de la Ruta del Sol, siendo un destino más de sol y playa, con riqueza natural, lo que ayuda a que se convierta en uno destino conocido y visitado por turistas nacionales y extranjeros. • Posicionamiento de Puerto Rico, gracias a la presencia de Alándaluz. • Servicio Brindado por la comunidad que aporta valor de identidad al producto. • Llegada de una nueva oferta de alojamiento y alimentación, complementada con la participación en actividades de reciclaje y cultivos. • Cercanía a otros lugares turísticos de Manabí ya posicionados.
	DEBILIDADES	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de agua potable. • Falta de apoyo de parte de las autoridades Municipales del cantón Puerto López y del Gobierno. • Inexistencia de líneas de financiamiento para proyectos turísticos. • Servicio de alojamiento insuficiente y poco diversificado. • Bajo poder negociador con los proveedores.
E X T E R N O S	O P O R T U N I D A D E S	<ul style="list-style-type: none"> • Contar con una demanda potencial por estar en la Ruta del Sol. • Demanda efectiva en Puerto López o Manta y de otros lugares cercanos a Puerto Rico. • Existencia de Convenios Universitarios para pasantes externos a la zona.
	A M E N A Z A S	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta sustitutiva, llegada de un producto parecido al que se proyecta en Puerto Rico o localidades aledañas. • Fenómeno del Niño, por las pérdidas económicas que podría ocasionar como en años anteriores. • Inestabilidad de la vía de interconexión del circuito turístico costanero. • Proliferación de otros lugares costeros con oferta similar en la zona.
Fuente: Investigación Grupo de Tesis. Marzo, 2007.		

CAPÍTULO III

ESTUDIO TÉCNICO Y GESTIÓN DEL PROYECTO

3.1. Análisis de las Características

La Propuesta de equipamiento turístico en Puerto Rico mediante la edificación de las Cabañas Turísticas “El Gramal”, tiene como objetivo principal mejorar la calidad de vida y dar a la comunidad una fuente de empleo directo que ayude al sustento diario de sus hogares; otro objetivo es el incrementar el número de visitantes que pernoctan en Puerto Rico, brindando un servicio más económico a los que actualmente se ofrecen, sin dejar de ser algo cómodo y confortable. La propuesta traerá consigo la capacitación e instrucción a la población en cuanto al buen servicio que se debe ofrecer a los visitantes.

La nueva oferta turística está basada en brindar servicios de alojamiento, alimentación, recreación y sano esparcimiento. En lo que se refiere a estas dos últimas actividades se proyecta lanzar una idea innovadora, ya que “El Gramal”

contará con dos áreas aledañas a las habitaciones destinadas al reciclaje, actividad que será retomada por la comunidad y a la agricultura donde la comunidad se encargará de hacer participar de las mismas a los turistas que deseen. A través del reciclaje se pretende mostrar y a la vez enseñar a los turistas sobre el adecuado manejo que se debe dar a los desechos orgánicos e inorgánicos, podría ser llamado un laboratorio donde niños y adultos observen e intervengan con facilidad pero bajo las debidas seguridades el proceso por el que pasan los desechos hasta estar listos para ser reciclados.

Distribución de las Cabañas Turísticas El Gramal

Las cabañas están diseñadas basándose de una composición radial en la cual obtenemos como resultado una integración de ambientes y un eficaz acceso a las mismas por medios de caminerías y césped, el que contará con un sistema de riego instalado con mano de obra de la comunidad lográndose así obtener un bajo costo y además que sean ellos quienes procuren mantenerlo en buen estado.

Las relación entre los ambientes exteriores e interiores permiten que los visitantes tengan una mayor interacción con la naturaleza y con el medio circundante, logrando de esta manera que El Gramal se vuelva un lugar de esparcimiento donde predominen la tranquilidad y el relajamiento. **(Véase Anexo #4)**

En cuanto a la distribución y capacidad de las habitaciones, para empezar se ha considerado un promedio de alojamiento a ofrecer de acuerdo a la demanda que actualmente existe en Puerto Rico y a las necesidades que la población requiere. De esta manera se logrará mantener un equilibrio en cuanto a la relación comunidad-turista, ya que la población podrá notar como sus necesidades poco a poco lograrán ser cubiertas gracias al buen servicio que ellos ofrezcan. **(Véase Anexo # 4a y 4c)**

La recepción estará ubicada en el centro de toda el área donde se van a construir las cabañas, de manera que exista una mejor funcionalidad dentro del lugar y, de esta forma las personas que se alojan en las habitaciones tendrán un fácil acceso a la misma por las caminerías que habrán alrededor de la recepción, sitio que también servirá para descanso o lectura; se ubicarán hamacas y cómodos asientos acompañados de música tranquila y relajante. Dentro de este sector se tratará de conservar parte de la vegetación existente que luzca en buen estado y árboles propios del lugar que vale la pena mantenerlos para que así el turista mientras descansa tenga acceso a disfrutar de las plantas frutales que se cosechan en la zona de Puerto Rico. **(Véase Anexo # 4b)**

El Gramal está dividido en sectores, el sector de las habitaciones sencillas se llamará "El Bambú", el sector de las habitaciones dobles se llamará "El Guayacán", el sector de las habitaciones triples se llamará "Los Laureles" y por último el sector de las



habitaciones cuádruples se llamará “Los Cafetales”, estos son nombres tomados de algunas de la especies de árboles que existen en Puerto Rico. (Véase Anexo 4d)

A su vez estos sectores con sus respectivos tipos de habitaciones contarán con la siguiente capacidad:

Tabla # IV: Distribución de habitaciones

Ubicación	Tipo de habitación	Número de habitaciones	Capacidad
Sector El Bambú	Sencillas	4	4 pax
Sector El Guayacán	Dobles	4	8 pax
Sector Los Laureles	Triples	4	12 pax
Sector Los Cafetales	Cuádruples	4	16 pax

Fuente: Autores, Junio 2007.

Los servicios higiénicos serán compartidos dentro de cada sector como se lo explica con mayor detalle a continuación:

Tabla # V: Distribución de baños

Tipo de Habitación	Número de Servicios Higiénicos	Género	Lavamanos	Duchas	Inodoro
Sencillas	1	Femenino	3	3	3
	1	Masculino	3	3	3
Dobles	1	Femenino	3	3	3
	1	Masculino	3	3	3
Triples	1	Femenino	3	3	3
	1	Masculino	3	3	3
Cuádruples	1	Femenino	3	3	3
	1	Masculino	3	3	3

Fuente: Autores, Junio 2007.

Las Cabañas Turísticas El Gramal empezarán a funcionar con un total de 16 habitaciones con capacidad para 40 personas, las mismas que tendrán baños compartidos como se indica anteriormente. Cabe recalcar que este es un proyecto con miras de expansión.

Se ofrecerá servicio de bar- restaurante donde los visitantes podrán encontrar una variedad de platos típicos, diferentes tipos de bebidas, refrescos y *snack*. Una tienda de *souvenir*, donde los turistas podrán adquirir artesanías (pulseras, collares, aretes), recuerdos, camisetas, bolsos, entre otros, elaborados por artesanos de la población y un pequeño lugar donde se dispondrá de dos computadoras con acceso a Internet para las personas que vienen de afuera del país y necesiten comunicarse con sus familiares o amigos, así como también para turistas internos de diversas regiones del país que nos visiten. Estos servicios estarán ubicados junto a la recepción.

En la parte posterior de las cabañas estará el área destinada a la agricultura y al reciclaje, los alimentos que se cultiven serán utilizados para la preparación de los platos que se ofrezcan. Estas dos áreas estarán lo debidamente controladas en cuanto a normas de higiene, seguridad y limpieza. Ubicadas un poco cerca la una de la otra, ya que existe la posibilidad de reciclar ciertos residuos utilizando el ciclo biológico de la materia, los orgánicos (restos de comida, cáscara de frutas, etc.) pueden emplearse para la fabricación de compost, un fertilizante natural que aprovecha los nutrientes de

nuestros residuos para convertirlos en alimento para detritos (organismos descomponedores) e indirectamente para las plantas, en este caso los cultivos.

Todo este conjunto de servicios que se van a ofrecer dentro de las cabañas serán brindados por la comunidad, ellos a su vez recibirán constantemente capacitación y ayuda por parte de los administradores y los estudiantes que lleguen a El Gramal a realizar sus pasantías, es por esto que lo ideal es recibir a quienes cursen los últimos años de su carrera. Los alumnos pasantes serán de las carreras de Turismo e Ingeniería en alimentos.

3.2. Especificaciones técnicas

Dentro de la materia prima se utilizará guadúas maduras por su resistencia y menor contenido de agua, que hayan sido debidamente curadas y sacadas.¹

Con respecto a la construcción, las paredes serán de bloques de cemento lo que permite obtener muros resistentes, parte de los pilares dentro de la construcción serán de bambú lo cual dará un aspecto muy agradable a las cabañas.

Para la estructura portante o el esqueleto de la edificación de las cabañas, debido a que la construcción será con bambú se utilizará caña rolliza como material

¹ Manual de la Construcción. Vivir con la Guadúa- Quito- Ecuador, Marzo, 2005.

principal, ya que por ser la estructura debe soportar el peso propio de las paredes, de la cubierta y las demandas que ocasionen los sismos, vientos y otras cargas circunstanciales como los choques o impactos.

En la estructura portante se distinguen los elementos verticales (columnas), los horizontales (vigas), y los inclinados (diagonales). De la calidad. Este tipo de estructura consiste en fijar varillas en la cimentación, sobre las cuales se colocarán columnas.

Las cubiertas de las cabañas estarán hechas a base de cade. A los alrededores habrá áreas verdes, que serán adecuadas con vegetación que existe actualmente en la zona y demás adquirida en lugares donde vendan plantas, y camineras cubiertas de techo de cade.

La entrada principal de la construcción tendrá pórticos repetitivos en diferentes medidas y la parte superior de los mismos estarán complementado por plantas.

3.3. Gestión del proyecto

La propuesta de equipamiento de Cabañas Turísticas El Gramal contará con una estructura jerárquica vertical, puesto que es una alternativa de organización muy eficiente que si es bien aplicada crea líneas de comunicación efectivas a los más

altos niveles y además en el transcurso de la implementación y ejecución del proyecto servirá para canalizar las opiniones de todo el personal o de su gran mayoría y dar como resultado final una buena interacción desde los altos rangos a los inferiores de la organización. **(Véase Anexo #5)**

De esta manera se define como cabeza principal a un Gerente General, encargado de la correcta administración de su personal, en sus tres áreas respectivas. Como otra de sus funciones que se le atribuye es el estar presente en las reuniones que se mantengan con la comunidad para que de esta manera se evidencie el compromiso directo de la gerencia con la población.

La Gerencia está en capacidad de crear nuevas alternativas dentro de las cabañas para el desarrollo de la comunidad, ejerciendo cambios en cuanto a la estructura del establecimiento, capacitación del personal, innovar sus áreas de servicio como restaurante, bar, zonas recreativas, entre otras.

Áreas involucradas

La propuesta manifiesta la existencia de 3 áreas dentro de este diagrama vertical, siendo estas las siguientes:

1. Área de Recepción y Ventas,
2. Área Financiera y
3. Área Operativa

Área de Recepción y Ventas

La máxima autoridad dentro de ésta área la ejerce el Jefe de Recepción y Ventas, quien será la persona encargada de llevar a cabo la correcta operación del sistema de reservaciones que se manejen en la recepción con los huéspedes, también deberá coordinar con el personal los diversos horarios y reuniones periódicas donde puedan evaluarse los problemas, fallas, fortalezas o los buenos comentarios que hayan manifestado los clientes durante su estadía.

Este Jefe de Recepción y Ventas se encargará de conseguir más clientes de diversas formas para lograr mantener buenos niveles de ocupación durante todos los días del mes. Estará a su cargo un recepcionista y un ama de llaves.

El recepcionista será el responsable de recibir correctamente a los huéspedes en el Front Desk, agilizar su registro de ingreso a las cabañas, ofrecerles los servicios de los cuales puedan gozar según sus tarifas pactadas previamente, mostrarles las instalaciones para su posterior uso y proporcionar a tiempo la documentación necesaria para el huésped tales como consumos adicionales como también agilizar los pagos restantes en caso de que no los hayan realizado en su totalidad.

El ama de llaves de las cabañas será la responsable del orden y la limpieza del conjunto de colchones y de las habitaciones. Deberá mantener los blancos en buen estado y sugerir la compra de más material cuando sea necesario; si algún huésped

desea lavar su ropa, el ama de llaves será quien lo realice cuidando cada detalle en el lavado y planchado de las prendas, así como también de registrar los datos de los dueños de las mismas para así no tener mayores inconvenientes con los huéspedes al momento de la entrega. Se deben registrar en un cardex o tarjeta de registro la fecha y hora en que las prendas ingresan y su salida respectivamente.

Área Financiera

Esta parte de la organización esta representada por el Jefe Financiero, siendo el responsable del correcto funcionamiento del área financiera, cuidando los costos y gastos en los que la empresa va a incurrir para su operación diaria. Dentro de sus funciones se encuentra el fijar los sueldos del personal y elaborar la nómina de los trabajadores para luego generar los pagos cada quincena respectiva.

El Jefe Financiero también será el encargado de realizar las declaraciones pertinentes al fisco, municipio y demás tasas que deban cubrirse para la operación normal del negocio, previo a esto la elaboración de los formatos correspondientes para dichas declaraciones.

Con respecto a las cotizaciones para las compras y pagos a los proveedores del negocio, esta será otra de las funciones que tomará a su mando el Jefe Financiero, se incluye también dentro de sus atribuciones, la búsqueda de futuras fuentes de apalancamiento financiero que ofrezcan las mejores condiciones de pago.

Área Operativa

Es la tercera y última área dentro de la propuesta de Cabañas Turísticas El Gramal y está liderada por el Jefe Operativo, quien será el encargado de poner en práctica las mejores técnicas para lograr el correcto funcionamiento del área de alimentos y bebidas así como también la seguridad y mantenimiento de las instalaciones turísticas.

El Jefe Operativo tendrá a su cargo a un mesero y un cocinero, ambos prepararán y servirán los diversos platos, piqueos y bebidas que serán ofertados en el Bar-Restaurant The Sea. Cabe indicar que al tratarse de un proyecto en expansión se mantendrán tan sólo dos personas para la atención en el bar-restaurant de allí paulatinamente conforme aumente el número de clientes se incrementará el personal.

El conserje-mensajero tendrá las funciones de mantener limpias todas las áreas tanto administrativas como operativas del Gramal y cooperará al momento de entregar correspondencia o enviar y traer paquetes.

Finalmente para entrar en materia ecológica, parte fundamental que cubre la propuesta, tendremos a los dos voluntarios que son quienes colaborarán con los procesos de reciclaje y cultivo dentro de las Cabañas, para ellos se ha determinado que sus gastos por alimentación y alojamiento serán atribuidos como atenciones por

la empresa, es decir, sin valor alguno para estos jóvenes que serán pasantes universitarios de las distintas carreras de Turismo e Ingeniería en alimentos de diversas universidades de la provincia de Manabí, Guayas, entre otras que accedan a la participación, e incluso voluntarios internacionales.

No se puede dejar de mencionar a los miembros de la comunidad que serán sin duda alguna piezas fundamentales dentro de esta actividad de reciclaje y cultivo que se implementará en Cabañas Turísticas El Gramal, de esta manera han sido incluidos dentro de la propuesta de empleos directos y serán quienes en su mayoría aportarán con las directrices para retomar y poner en marcha tales actividades en las que en su momento tuvieron mucho éxito.

En conclusión, mediante este tipo de estructura organizacional se pretende fijar reuniones periódicas que pueden ir de una a dos veces al mes, para que de esta forma las tres áreas involucradas en la operación diaria de las cabañas junto con la Gerencia General hallen las mejores técnicas para seguir con el eficiente funcionamiento de El Gramal, y a su vez, previo a estas reuniones los encargados de cada área deberán elaborar informes que sirvan como soporte de información para luego ser archivadas y en reuniones posteriores darse cuenta de las fallas que existían y las medidas correctivas que han sido aplicadas y sus respectivos resultados en el tiempo de implementación.

3.4. Estimación de Costos / Beneficios

Actualmente la búsqueda de nuevas alternativas de acción son las preocupaciones diarias de los hombres de negocios, si bien es cierto concentran mucho tiempo quizás en ver las mejores construcciones en cuanto a instalaciones, acabados de lujo, cuantiosos gastos en equipos de amoblamiento, pero en realidad muy poco basan sus estudios en el Medio Ambiente que rodea sus proyectos.

Con este antecedente se muestra que con las Cabañas Turísticas El Gramal se logrará una interacción de la naturaleza con la comunidad, mediante la implementación de elementos naturales para la construcción de las cabañas, la existencia del área de cultivo con sus respectivas zonas de riego para evitar la pérdida de los frutos de la tierra y la puesta en práctica de actividades de reciclaje que integren a los habitantes de la comunidad de Puerto Rico, zona en la cual se halla ubicada la propuesta.

Cabe recalcar que la puesta en marcha de El Gramal, posee fines ecológicos y de manera muy especial forma parte de una propuesta que creará las fuentes de empleo directo necesarias para ayudar a la población de la zona de Puerto Rico, brindarle a la comunidad los elementos necesarios para poder sembrar sus cultivos y retomando la iniciativa del reciclaje, lograr grandes resultados que vayan aportando positivamente a su economía. Además, hacerlos partícipes de

capacitaciones que incluyan juegos interactivos en los cuales puedan relacionarse entre ellos y sirva para que realicen su trabajo mancomunadamente de una mejor manera, haciendo que el proyecto crezca junto con su preparación personal.

Así también, en cuanto a la satisfacción del turista se le ofrecerá la más cálida atención durante su estadía, brindándole toda la información necesaria a cerca de la zona, manteniendo las instalaciones y áreas recreativas en perfecto orden y limpias para que el visitante sienta un ambiente de paz, tranquilidad y descanso.

Las habitaciones al ser construidas con bambú y materiales ecológicos de la zona costera de Manabí le darán un toque natural, que servirá para el descanso de los turistas, la decoración y muebles en teca y laurel harán que el ambiente se torne un tanto rústico pero a su vez con todos los servicios básicos para la satisfacción de los visitantes.

En cuanto a los valores para invertir como turista por cada habitación, se pondrán en manifiesto costos que van relacionados directamente con el servicio que se está proporcionando, ya que se tiene una competencia directa como lo es Alándaluz, lo que implica tener costos más bajos sin descuidar la calidad del servicio.

Cabañas Turísticas El Gramal a diferencia de la oferta de alojamiento actual, ofrecerá precios muy cómodos, asequibles a los diversos turistas que lleguen, especialmente al mercado objetivo medio alto que se ha definido previamente.

3.4.1 Análisis de los costos

La inversión en activos fijos de las Cabañas Turísticas El Gramal está compuesta básicamente por todos los elementos indispensables para su funcionamiento, la estructura, obra inicial y sus correspondientes acabados, los mismos que serán depreciados en un lapso de 10 años, por motivo del monto de la inversión que representa un rubro económico fuerte al inicio. (Véase Anexo # 6)

Se han considerado también los equipos de dotación que tienen como función principal formar parte de la producción de servicios que serán otorgados a los huéspedes y clientes.

Los equipos de amoblamiento serán los encargados de proporcionar el confort y en su mayoría lo conforman los muebles hechos en base a materiales naturales que tienen costos un poco más elevados pero que estéticamente enmarcan muy bien con el concepto de cabañas y turísticas con adecuaciones ecológicas, así tenemos: la teca, el mimbre, cade, entre otros elementos que harán que el turista sienta la interacción del turismo, el descanso y la naturaleza en cada rincón de las cabañas.

Los colchones, serán ubicados de 1 ½ y 2 plazas en las respectivas habitaciones, es decir, sencillas, dobles, triples y cuádruples, tomando en consideración según cada sector como laureles, bambú, guayacán y cafetales. Además del conjunto de toallas y

sábanas que también son consideradas dentro de nuestras compras de activos fijos y su estimación con respecto al tiempo para depreciación es de 5 años para colchones, menajes y blancos en general.

Dentro de los activos fijos también están los equipos de oficina, que serán utilizados en la recepción tales como el teléfono fax y el mini componente que servirá para reproducir música instrumental dentro del área recreativa del lobby. Cabe indicar que para el eficiente funcionamiento del ingreso de las personas al sistema que manejará la recepción es necesaria la compra de un computador y a su vez, dos de los 3 que se adquirirán formarán parte del servicio con Internet para las personas que nos visiten, para que puedan chequear su mail y así mantenerse comunicados con sus familiares y amigos.

Es importante mencionar que Cabañas Turísticas El Gramal tendrá como parte de sus activos fijos dos extintores que servirán para socorrer posibles incendios mínimos producidos en las instalaciones, hasta que sean ubicadas las unidades de bomberos en caso único en que se los necesite por la gravedad del incidente. Se incluye además un botiquín con elementos de primeros auxilios y medicinas para pequeñas dolencias que puedan presentar los huéspedes o personal interno.

Dentro de los Activos Fijos que son adquiridos para el funcionamiento de la cabañas, se debe considerar la depreciación anual y acumulada de cada grupo de estos activos,

así como también obtener el Valor Residual de los mismos, cifras que servirán para conocer el valor monetario restante de vida útil que tendrán los Activos Fijos al final de los 5 años de horizonte de vida que establece la propuesta. **(Véase Anexo # 6a)**

En el Capital de trabajo está considerado USD 2,000 que servirá para cubrir el gasto operativo anual, de esta manera cualquier inconveniente económico que se presentara al momento de seguir con la operación diaria de las cabañas se podrá responder mediante este dinero para su posterior retorno según las ganancias obtenidas al final de cada periodo. **(Véase Anexo # 7)**

Dentro de este capital de trabajo, se encuentran consideradas todas las materias primas que serán utilizadas para la producción de diversos platos y bebidas en el restaurant-bar The Sea al momento de iniciar la operación.

Para la puesta en marcha del negocio será pertinente considerar la constitución y registro de las cabañas como una compañía de persona jurídica y estos costos están evaluados por USD 300. Además, permisos municipales, bomberos así como también se tomará en consideración el costo para el software que se manejará en las diversas áreas de servicio; siendo estos los componentes de los Gastos Preoperacionales, los mismos que serán amortizados a 5 años. **(Véase Anexo # 8)**

El financiamiento que se utilizará para poner en funcionamiento El Gramal estará formado por el aporte de los accionistas que corresponde al 75% de la inversión, con su porcentaje en acciones iguales respectivamente para los tres socios y también el préstamo bancario a la tasa activa del 10,20%, el mismo que representa el 25% de la inversión. **(Véase Anexo # 9)**

Adicionalmente se incluyen los 12 pagos al año que se harán al banco respectivamente, es decir la tabla de amortización programada para los 5 años para los cuales se consiguió el préstamo. **(Véase Anexo # 10)**

Los tres servicios que generarán las ganancias en El Gramal serán: el alojamiento, alimentación y bebidas. Así mismo, con respecto al costo de venta, el alojamiento formará parte del 30% de los costos, la alimentación y las bebidas por su parte, representarán el 44% y 43%, respectivamente. **(Véase Anexo # 11)**

Posteriormente, se contempla un porcentaje de inflación anual estimada al 1,46% y una tasa de incremento de la demanda de turistas al año del 10%.

Como ya se indicó anteriormente, los costos sobre el precio de venta están determinados por el 30% con respecto al alojamiento, 44% para la alimentación y 43% para las bebidas, así tendremos la tabla de los costos correspondientes a cada trimestre y al año por cada servicio. **(Véase Anexo # 12)**

Los gastos que generará el personal están detallados por trimestre en el Anexo #13, siendo los valores mensuales los siguientes:

Tabla # VI: Sueldos mensuales del personal

CARGO	SUELDO MENSUAL USD.
Gerente General	250
Jefe de Recepción y Ventas	220
Jefe Financiero	220
Jefe Administrativo y operacional	220
Recepcionista	160
Ama de llaves	160
Cocinero	160
Mesero	160
Conserje-mensajero	160
Miembro de la comunidad (reciclaje)	160
Miembro de la comunidad (cultivo)	160

Fuente: Autores, Junio 2007.

También se consideran los gastos generales trimestrales, perteneciendo a este grupo el alquiler del terreno donde operarán las cabañas, los gastos por servicios básicos, depreciaciones anuales, Internet, el mantenimiento de las instalaciones, los suministros de limpieza, papelería y la publicidad que se ubicará en los medios de prensa escrita. (Véase Anexo # 13)

Tabla # VII: Gastos Generales mensuales

GASTOS GENERALES	MENSUAL USD.
Alquiler edificio	200,00
Servicios Básicos (Agua, Luz, etc.)	150,00
Membresía al Internet	70,00
Suministros de limpieza y Papelería	100,00
Publicidad	100,00

Fuente: Autores, Junio 2007.

Se considera importante mencionar el pago de los permisos anuales tanto a municipio, por funcionamiento, salud, Ministerio por operaciones turísticas y el monto a considerarse para el pago del seguro que se pactará. **(Véase Anexo # 13)**

De esta manera la publicidad también tiene un papel fundamental dentro de Cabañas Turísticas El Gramal, puesto que se diseñará el logo respectivo para que el negocio tenga su propia imagen desde su inicio, este logotipo servirá para elaborar los folletos, letreros, trípticos, volantes, cartas de menú para el bar-restaurant The Sea, tarjetas, hojas de presentación, banners y finalmente, la creación de la página Web de El Gramal. **(Véase Anexo # 14-15)**

3.4.2 Beneficios socio- ambientales

A diario el planeta es testigo del fuerte impacto ambiental que ejerce el hombre sobre su entorno natural y social a través de un sin número de actividades negativas que en

muchos de los casos no tienen razón de ser. Sin embargo, es muy importante destacar que en la realización de proyectos turísticos ecológicos, el cuidado del medio ambiente, recursos y demás herramientas naturales, forman parte del elemento principal de evaluación de impactos y a su vez pensar en medidas correctivas menores en caso de ejercer algún tipo de daño sobre la naturaleza.

Bajo esta óptica se puede identificar claramente la relación intrínseca que existe entre el hombre y la naturaleza, razón por la cual el individuo debe buscar siempre una completa armonía e ir contribuyendo para lograr su desarrollo personal sin descuidar el desarrollo de su entorno con el mínimo de impactos ambientales e ir en búsqueda de un turismo sostenible a través del tiempo, factor que genera no sólo considerables beneficios ambientales sino también beneficios económicos, que si son bien manejados aseguran el bienestar de las poblaciones para el futuro.

En cuanto a la valoración de los impactos, estos están identificados por el signo (+) para los positivos y (-) para los negativos. Así también, se pone en manifiesto la simbología ND para aquellos Impactos No Definidos y NS para los Impactos No Significativos.

La escala a utilizarse ha sido valorada del 0 al 3 para evitar grandes intervalos que no proporcionen respuestas verificables sino más bien mediante una menor escala lograr resultados que se apeguen a la realidad. (Véase Anexo # 16)

Es así que se han establecido tres componentes básicos para el análisis, siendo estos los siguientes:

- Componente físico,
- Componente biótico y,
- Componente Socio-económico y cultural

Con respecto al Componente Físico, se analizan variables como agua, la misma que posee un carácter negativo hasta cierto punto, ya que causa gran impacto en la comunidad de Puerto Rico por el mismo hecho de la falta del líquido vital, su impacto es directo y puntual puesto que la zona afectada ha sido identificada previamente. Además se considera que puede tener efecto reversible en el preciso momento en que sean instaladas las bombas que hacen falta en los pozos para que el fluido retorne a los hogares, por esta razón se piensa que este problema de la localidad es recuperable, sólo con la búsqueda de apoyo local, municipal o tal vez mediante iniciativa privada.

En lo que a los suelos se refiere, se evidencia un carácter positivo puesto que la localidad de Puerto Rico así como zonas aledañas al sector buscan reforzar su economía a través de cultivos en sus propios hogares para que luego sirvan para su auto sustento así como también para la venta en algunos casos. Las autoridades tienen contemplados proyectos para reactivar las zonas cafetaleras, lo que será de mucho beneficio para los habitantes del sector.

La variable aire, por su parte presenta un carácter no definido y en cuanto al ruido se puede definirlo como un impacto no significativo, ya que no se evidencian índices de contaminación visual ni auditiva en el sector, mejor aún, la localidad de Puerto Rico es conocida por su tranquilidad, por ser un lugar donde es fácil relajarse y disfrutar de la naturaleza en todo su esplendor.

Para continuar evaluando los impactos ambientales en la zona de Puerto Rico, es necesario considerar el Componente Biótico, el mismo que cuenta con flora, fauna, morfología y paisaje; todas estas variables han sido valoradas como positivas ya que la localidad se encuentra ubicada muy cerca de la Cordillera Chongón Colonche, formando parte de un bosque seco tropical, el mismo que genera un clima seco pero que permite la existencia de gran cantidad de especies animales y vegetales así como también, el sector se presta a brindar grandes oportunidades para observar los mejores atardeceres de la Costa ecuatoriana.

Con respecto al Componente Socio-económico y Cultural, se ven mencionadas variables como servicios básicos que son elementos indispensables para la puesta en marcha de proyectos en un sector, es por esto que se encuentra definido como un impacto negativo ya que dentro de la zona de Puerto Rico los servicios básicos son limitados, empezando por el agua, inexistencia de alcantarillado, tratamiento de aguas y demás factores que permiten ubicar en carácter negativo a este análisis.

Sin embargo, la salud poblacional no se encuentra visiblemente afectada, a pesar de que posean calles sin pavimento y con polvo, no sufren de complicaciones respiratorias, factor que ayuda al menos a que la población de la localidad no sufra estragos por estas causas, por lo general, en época de invierno como en casi la mayoría del área de la costa ecuatoriana adolecen de dengue, este tipo de enfermedades de contagio por insectos de temporada es lo único que comúnmente se presenta.

En cuestiones de empleo, los habitantes de Puerto Rico se dedican a la pesca, agricultura, entre otras actividades para obtener su sustento diario. Algunos miembros de familia tienen que buscar empleo en comunas aledañas puesto que la falta de lluvias hace que no puedan dedicarse por completo a sembrar sus productos y poder comercializarlos, es así que tienen que salir a buscar oportunidades de empleo lejos de sus hogares, por esta razón ha sido considerado una variable de carácter negativo, pero a su vez, puede ser recuperable y reversible su efecto en el preciso momento en que se instalen nuevas alternativas de empleo o se realicen proyectos turísticos donde se incorpore a la comunidad como parte activa del desarrollo.

Finalmente, es importante mencionar que los habitantes del Recinto Puerto Rico son gente muy amable, siempre presta a ayudar, a buscar mejoras para su localidad, es así que la implementación de nuevos proyectos turísticos en la zona podría generar grandes beneficios para ellos y les ayudaría a reactivar su economía.

En conclusión, la puesta en marcha de nuevos proyectos turísticos no debe ser la causa de generar impactos en la naturaleza, sino más bien lograr una armonía entre ambos y considerar que los recursos que hoy poseemos son para cuidarlos y mantenerlos en el tiempo para las futuras generaciones con mucha más razón si se trata de lugares como Puerto Rico donde se puede disfrutar del descanso gracias a la tranquilidad y paz que brinda el sector.

3.4.3. Beneficios Económicos

Las Cabañas Turísticas El Gramal, será uno de los principales entes que beneficiarán directamente a la comunidad de Puerto Rico y a la zona turística de la Ruta del Sol en el sur de la Provincia de Manabí, mejorando la economía de dichos lugares, ya que los servicios turísticos y de entretenimiento son considerados valiosas herramientas para llevar a cabo el efecto multiplicador que crea ganancias para todos en su gran mayoría.

De esta manera, se estará generando empleo directo a la comunidad, siendo ellos nuestros principales proveedores de alimentos tales como: vegetales, mariscos, entre otros frutos de la tierra, así como también aportarán proporcionando mano de obra, insumos de limpieza, incluso en la reactivación del Programa de Reciclaje, labor en la que se favorecerían con la venta de los productos elaborados por la comunidad lo que le daría un valor agregado de identidad a la propuesta.

Otra fuente de ingreso para la comunidad de Puerto Rico será el valor que reciba mensualmente por alquiler del terreno que es de su propiedad, que a su vez, es el lugar donde se instalarán las Cabañas Turísticas El Gramal.

Al mejorar la actividad turística del lugar, logrando atraer a otro sector de clase económica media, donde se le brinde todas las facilidades y a un costo menor del que en la actualidad se ofrece, dará como resultado que el turista consuma dentro del poblado por más días, lo que incentivará a la comunidad a crear productos que se complementen con los ya establecidos, formando sus microempresas o negocios familiares tales como: restaurantes, bares, soda-bares, almacenes con venta de ropa, artesanías, enseres para el hogar elaborados con materiales de la zona como tagua, caña guadúa, muyuyo, bambú, paja toquilla, etc., hasta conseguir poco a poco el aporte de la empresa privada como bancos, operadoras, agencias turísticas y organismos gubernamentales para que decidan invertir en la zona para así, mejorar los servicios e infraestructura del lugar acompañado de una buena planificación territorial, la misma que los llevará a un aumento de sus ingresos económicos.

El mejoramiento de la economía local evitará que los habitantes de la comunidad emigren hacia otros lugares para mejorar su nivel de vida, aportará de manera positiva en el lugar a través de los esfuerzos de su trabajo y se mantendrá la unión familiar.

En materia netamente financiera, se han llevado a cabo las respectivas proyecciones económicas para ser ejecutadas en Cabañas Turísticas El Gramal. De tal manera que

se ha considerado que la demanda potencial o el número de turistas que ingresarán a las cabañas al mes por el rubro de alojamiento será de 300 personas, con respecto a la alimentación y al consumo de bebidas serán aproximadamente 185 personas.

Así mismo, se ha proyectado el número de turistas por trimestre y anuales, con sus respectivos costos de alojamiento, alimentación y bebidas por persona; así se tendrá un alojamiento de USD 15 por persona, precio promedio de alimentación por persona de USD 8 y por bebidas USD 3,50. **(Véase Anexo # 17)**

Todos los ingresos operacionales generados por los tres rubros de servicios ofrecidos por Cabañas Turísticas El Gramal se restarán posteriormente de los costos y gastos incurridos para el funcionamiento del negocio y a su vez formarán parte de los flujos de caja de rentabilidad de los recursos propios y el de rentabilidad de la inversión.

El flujo de caja que mide la rentabilidad de los recursos propios toma en cuenta la inversión que es realizada por los accionistas, y además en este flujo se incorpora el préstamo bancario con el pago de los intereses anuales y la amortización del capital. A su vez, el flujo de rentabilidad de los recursos propios considera la tasa ponderada de capital, que incorpora los distintos tipos de financiamientos con sus respectivos pesos. **(Véase Anexo # 18)**

Además, el flujo de caja que mide la rentabilidad de los recursos propios da cabida a la existencia de un Escudo fiscal, que es el monto de efectivo que se deja de pagar al fisco por la resta de la depreciación, amortización y gastos financieros originados por el préstamo bancario o demás obligaciones financieras.

El flujo de caja que mide la rentabilidad de la inversión toma en cuenta el total de la inversión independiente de cómo esta sea financiada. Y a su vez, en este balance se descontarán los flujos al 20% de rentabilidad ya que se toma en consideración lo que los accionistas estarían dispuestos a obtener de retorno de su inversión. **(Véase Anexo # 19)**

Y así, considerando los valores que revelan los flujos de caja respectivamente, se puede establecer el Valor Presente Neto o VAN, y la tasa interna de retorno, que representa la rentabilidad del proyecto o llamada también TIR. Se incluye además el período de recuperación de capital o *Payback* en cada uno de los flujos de caja.

Cabe indicar que para la propuesta de Cabañas Turísticas El Gramal se ha considerado tres tipos de escenarios sobre los cuales puede girar la propuesta según las distintas variaciones del mercado, apalancamiento y otras variables a considerar que podrán cambiar las condiciones de funcionamiento del proyecto. Estos escenarios son: el pesimista, el conservador y el optimista. **(Véase Anexo # 20)**

De esta manera se puede evidenciar que Cabañas Turísticas El Gramal se encuentra dentro del escenario pesimista, ya que se han evaluado los posibles clientes, fuentes de repago para la deuda, variables que nos llevan a definir el Escenario Pesimista para que rijan la inversión, lo que no quiere decir que se generarán pérdidas sino que será la medida justa en que los accionistas podrán obtener un límite de ganancias considerables y razonables conforme avance y se desarrolle la propuesta en el tiempo.

CONCLUSIONES

1. Para desarrollar turísticamente la localidad de Puerto Rico a través de la implementación de las Cabañas Turísticas El Gramal es necesario que la comunidad tome conciencia sobre el adecuado manejo que debe existir por parte de cada uno de ellos en cuanto al uso y explotación de los recursos que poseen, esto puede lograrse por medio de capacitaciones constantes por parte de organizaciones públicas o privadas que estén interesadas en ejecutar proyectos dentro de Puerto Rico. Siempre y cuando este desarrollo turístico sea de manera sostenible dentro de su destino.
2. Puerto Rico cuenta con todos los recursos necesarios como para ser ofrecido a turistas nacionales y extranjeros, la riqueza de sol y playa que posee, acompañado de la calidez de su gente y la ubicación dentro de la Ruta del Sol permite que se encuentre posicionado dentro del mercado nacional y extranjero como un lugar de descanso y sano esparcimiento para disfrutarlo en compañía de familiares y amigos.

3. Las Cabañas Turísticas El Gramal lograrán dar a la comunidad fuentes de empleo, ayudarán además en la parte educativa por medio de las capacitaciones constantes que la población recibirá mediante la ayuda de organizaciones locales gubernamentales y convenios con instituciones educativas que apoyen a su desarrollo.

4. El principal objetivo de Las Cabañas Turísticas El Gramal es el mantener la vegetación existente dentro de la zona, sin que se pierda el paisaje de sol y playa que identifica a Puerto Rico, cabe recalcar que la localidad posee una riqueza especial en lo que a su playa se refiere ya que esta a diferencia de otras playas dentro de Manabí, no ha sido explotada turísticamente, por lo tanto puede ser utilizada en su totalidad.

5. Finalmente la implementación de El Gramal aunque no cubra en su totalidad brindar fuentes de empleo para toda la población desempleada que existe en Puerto Rico, evitará que muchos de los habitantes de la localidad se sigan trasladando hacia otras ciudades en busca de mejores oportunidades.

RECOMENDACIONES

1. La existencia de apoyo, no sólo debe partir de la predisposición que la comunidad de Puerto Rico tenga para el desarrollo de proyectos, sino de la ayuda de organismos gubernamentales como Municipios, Gobierno y ONGs que brinden las herramientas necesarias para que la comunidad pueda desarrollarse y a la vez beneficiarse en el ámbito socioeconómico.
2. En el caso de las empresas privadas que quieran realizar proyectos sean estos de carácter turístico o no dentro de la localidad, aprovechando la riqueza natural con la cuenta Puerto Rico, estos proyectos siempre deben traer consigo un beneficio para la comunidad.
3. La población debe recibir capacitación constante en lo que se refiere a educación, trato, servicio directo con el cliente y aprender a valorar los recursos con los que cuentan, ya que de esta manera se logrará cubrir en cierta forma las falencias educacionales existentes y se contribuirá al desarrollo personal y profesional de los habitantes y por consiguiente favorecerá al progreso de Puerto Rico y futuros proyectos.

ANEXOS

RECINTO PUERTO RICO		
Contiene: Levantamiento Planimétrico		Área: 12.00 Has
Propietario: Pueblo PUERTO RICO		Ubicación: Parroquia: SALANGO Cantón: PUERTO LÓPEZ Provincia: MANABÍ
Fecha: Abril / 97	Escala: 1: 1.000	Lámina:
Dibujo: Arq. Edison Calle	Revisado: Ing. Marco Pineda	Aprobado: Ing. Marco Pineda

Fuente: PMRC

ANEXO # 2

FICHA DE INVENTARIO DE RECURSOS TURÍSTICOS

<p>Nombre del recurso: Recinto Puerto Rico</p>
<p>Emplazamiento: aproximadamente 400 habitantes</p>
<p><u>Tipo y descripción:</u></p> <p>Estado actual: Falta de agua, alcantarillado y poca productividad de la tierra por falta de lluvias.</p> <p>Mejoras planeadas: A través del Comité Promejoras e iniciativa de la comunidad se planea promover la reactivación de las fincas cafetaleras de Puerto Rico.</p> <p>Mejoras necesarias: Implementar bombas para extraer agua de los pozos. Hacer participar a la comunidad en proyectos turísticos.</p>
<p><u>Características especiales:</u></p> <p>Las playas pueden ser aprovechadas por las olas para el surf. Destacando que Puerto Rico es un pueblo ecológico y tranquilo para relajarse. Además, cuenta con una Iglesia de Bambú, la misma que resalta por sus características de arquitectura, diseño y materiales de construcción de tipo ecológico.</p> <p>Posee una comunidad abierta al diálogo y son muy amables.</p>
<p>Cuándo es accesible el recurso a los turistas?</p> <p>Es accesible durante todo el año.</p>

Indique tipo de visitante, procedencia y volumen estacional

Es un turista que busca relajarse, alejarse del ruido y disfrutar de una estadía no mayor a 15 días puesto que la mayoría provienen del extranjero y deben visitar más destinos dentro del Ecuador ya que vienen a nuestro país muchas veces con paquetes de viajes organizados haciéndolos visitar puntos turísticos muy específicos.

Qué medios de transporte existen entre este recurso y el lugar de origen del turista?

Empresa nacional: Transporte Manglaralto si parte de la cabecera cantonal Puerto López.

Empresa internacional: Agencias u operadoras con transfer desde aeropuertos hasta los hostales en Puerto Rico.

Por dónde entran los turistas extranjeros al país?

Acceden por los 2 aeropuertos internacionales principales: Mariscal Sucre en Quito y José Joaquín de Olmedo en Guayaquil.

Qué otros servicios e instalaciones turísticas existen en la actualidad en el sitio en cuestión?

Nombre del servicio o instalación: Hostería Alándaluz

Nombre del propietario: Sr. Marcelo Vinueza

Dirección: 500 m al sur de Puerto Rico

Teléfono: 04 2780690

Mail: info@alandaluzhosteria.com

Web: www.alandaluzhosteria.com



Nombre del servicio o instalación: Hostería La Barquita

Dirección: Ciudadela 12 de Octubre

Teléfono: 593 4 2780051

Mail: labarquita@gmail.com

Web: www.labarquita-ec.com

Qué otros recursos hay en las cercanías?

Sólo existen las dos hosterías mencionadas anteriormente pero a su vez, estas forman parte sólo de iniciativa privada, es decir son manejadas independientemente de la comunidad.

Se encuentra este recurso en el itinerario de algún circuito turístico (explique)

En algunos casos los turistas extranjeros compran sus paquetes de viajes en los cuales les incluye la estadía en una de estas hosterías para luego seguir visitando el país, pero no precisamente forma parte de un circuito turístico obligado.

Evalúe brevemente este recurso en cuanto a

Su atractivo: considerar su playa por la extensión y por el oleaje. Además, la Iglesia de Bambú de construcción ecológica. Es considerado un maravilloso destino para aprovechar la paz y tranquilidad, relajarse y mantenerse alejado del ruido de las grandes ciudades.

Su capacidad turística: los establecimientos de alojamiento son netamente privados sin mayores intervenciones de la comunidad en cuanto a operación turística.

Fuente: Ministerio de Turismo-OMT

ANEXO # 3

ENCUESTA

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL
LITORAL



LICENCIATURA EN TURISMO

Objetivo: Conocer el perfil de la demanda turística y percepción de los visitantes acerca de la oferta turística de Puerto Rico en la Provincia de Manabí.

1. Género

Femenino _____

Masculino _____

2. Edad

Menores de 18 años _____

19 – 35 años _____

36 – 50 años _____

Mayores de 51 años _____

3. Procedencia

País _____

Ciudad _____

4. Ocupación

Estudiante _____

Profesional _____

Postgrado _____

Otros _____

Indicar profesión _____

¿Cual es su ocupación? _____

5. Motivo de viaje

Turismo _____

Visitas familiar _____

Otros _____

Salud _____

Negocios _____

Especificar motivo _____

6. Medio por el cuál se informo del destino

Internet _____
 Revistas Turísticas _____
 Agencias de Viajes _____
 Amigos o familiares _____

7. Estadía

Excursiones (menos de 24 horas) _____
 1 semana _____
 1 Fin de semana _____
 1 mes _____
 Más de 1 mes _____

8. Frecuencia de visita al destino

1 vez al mes _____ Cada 6 meses _____
 1 vez al año _____ Por temporada _____

9. ¿Cómo le parece el destino?

- Atractivo _____
- Tranquilo _____
- Relajante _____
- Feo _____

10. ¿Qué cree UD. que le hace falta al destino?

11. ¿Cuánto UD. está dispuesto a gastar diariamente por persona durante su visita al destino?

- Menos de USD 50,00 _____
- USD 50,00 – USD 80,00 _____
- USD 80,00 – USD 120,00 _____
- Más de USD 120,00 _____

12. ¿Le gustaría disfrutar de un nuevo de servicio de alojamiento y alimentación dentro del destino?

SI _____

NO _____

13. ¿Qué le parece la idea de ser atendido por gente de la comunidad y estudiantes de turismo?

- Muy Buena _____
- Buena _____
- Regular _____
- Indiferente _____
- Mala _____

¿Por qué? _____

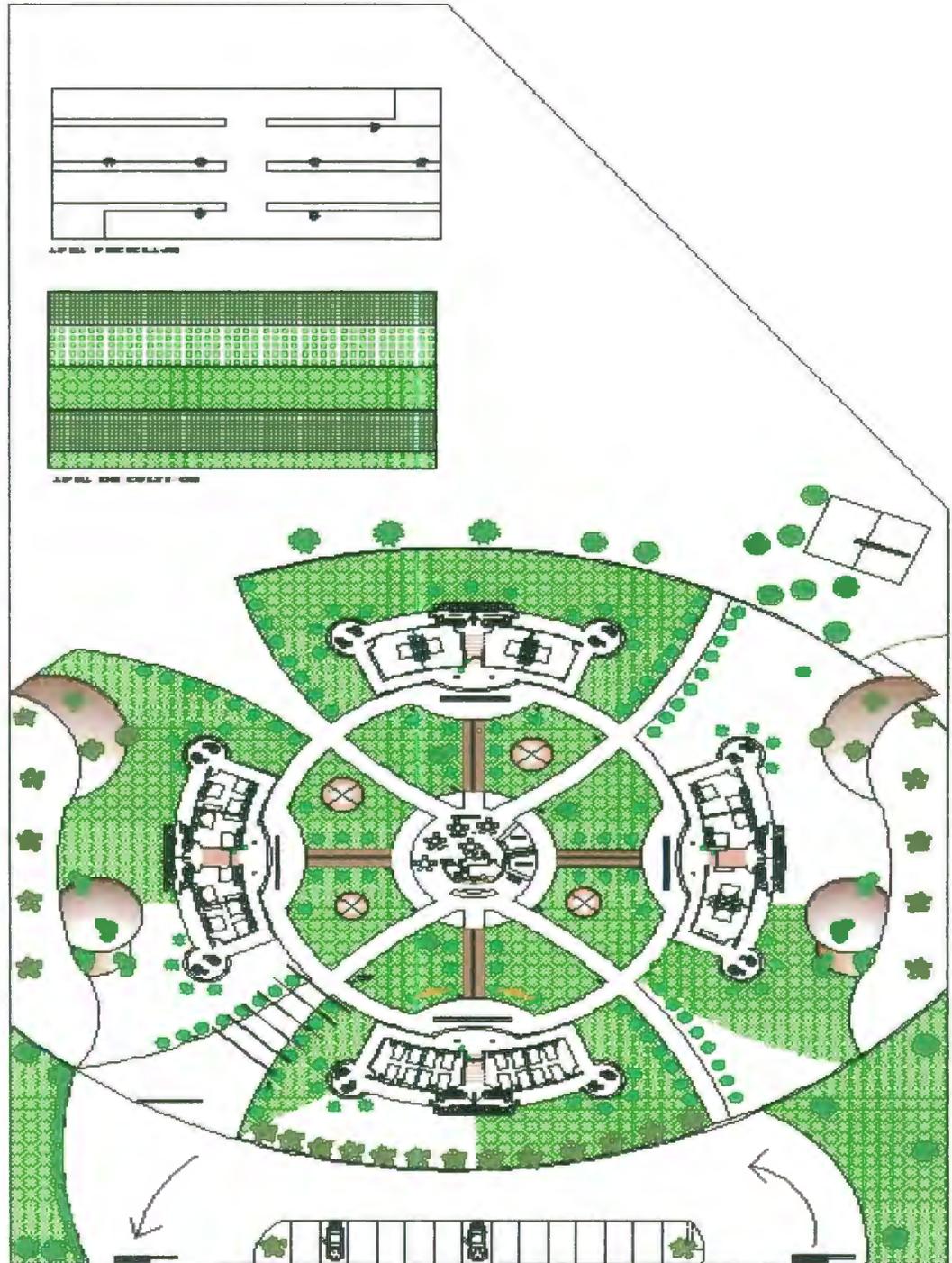
14. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por persona por este nuevo servicio?

- USD 6,00 – USD 10,00 _____
- USD 10,00 - USD 15,00 _____
- Más de USD 15,00 _____

Realizado por: _____ Fecha: _____

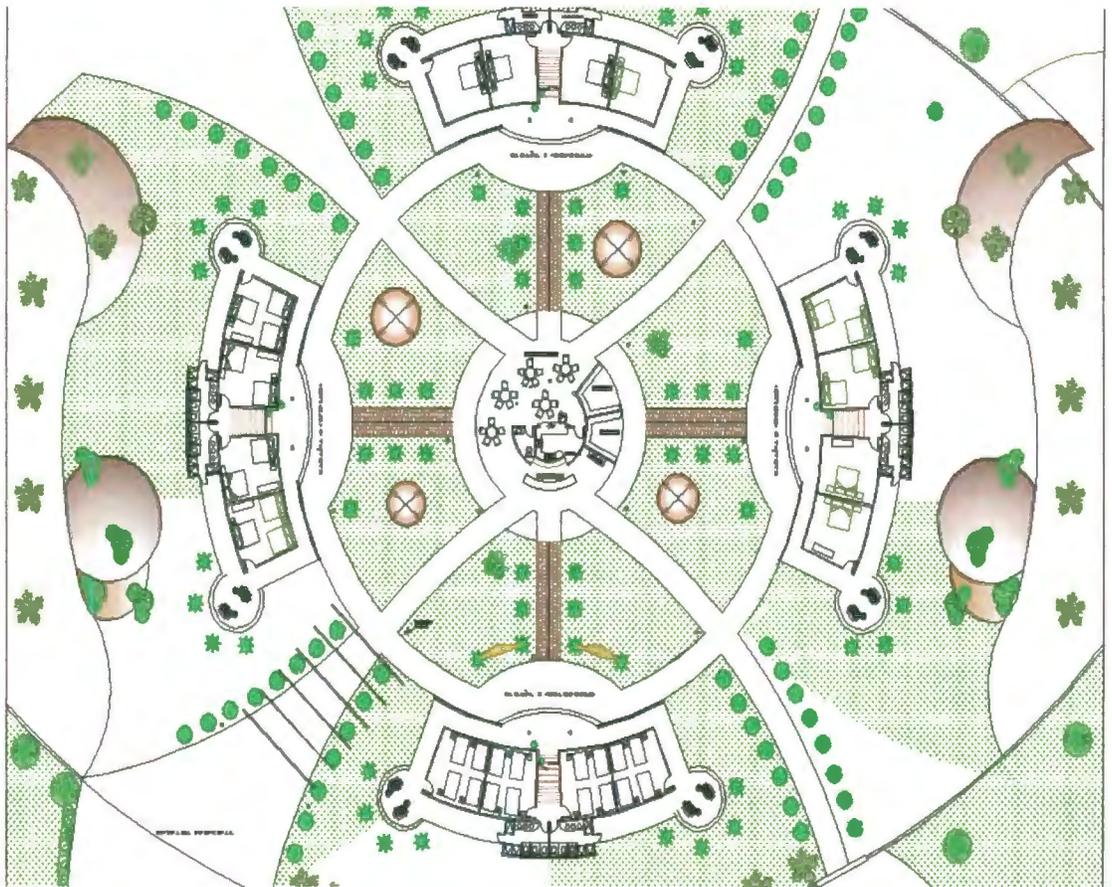
ANEXO # 4

PLANO GENERAL DE LAS CABAÑAS TURÍSTICAS
"EL GRAMAL"



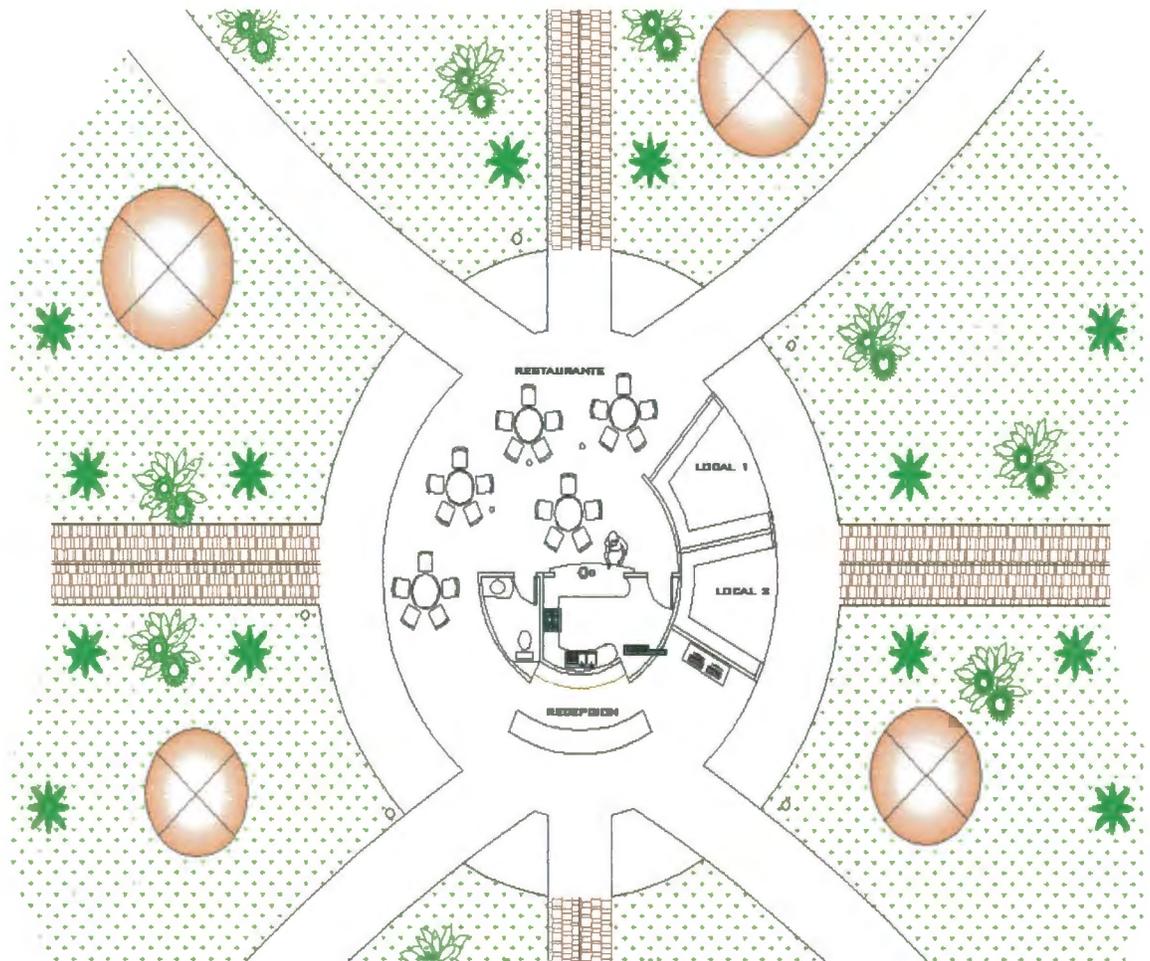
ANEXO # 4a

VISTA PANORÁMICA DE HABITACIONES Y RECEPCIÓN



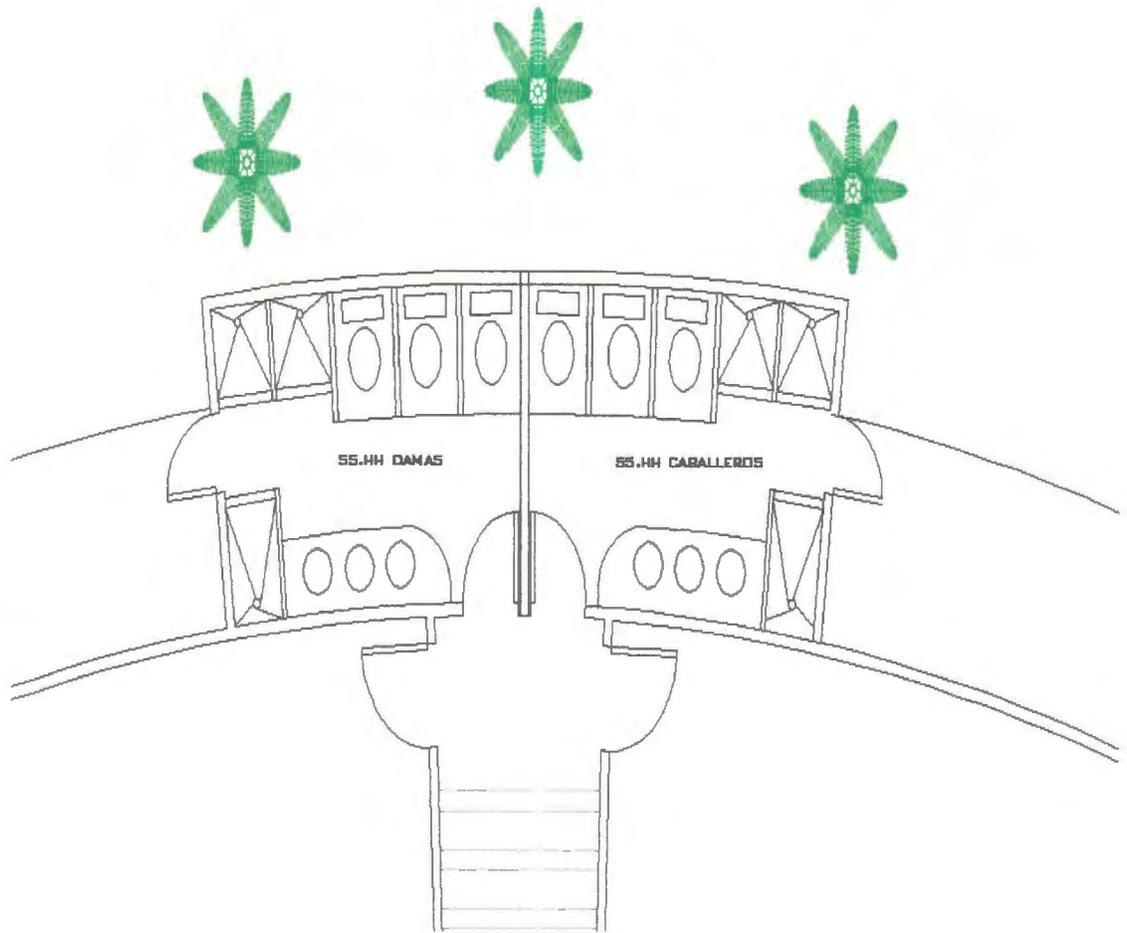
ANEXO # 4b

VISTA PANORÁMICA DE LA RECEPCIÓN



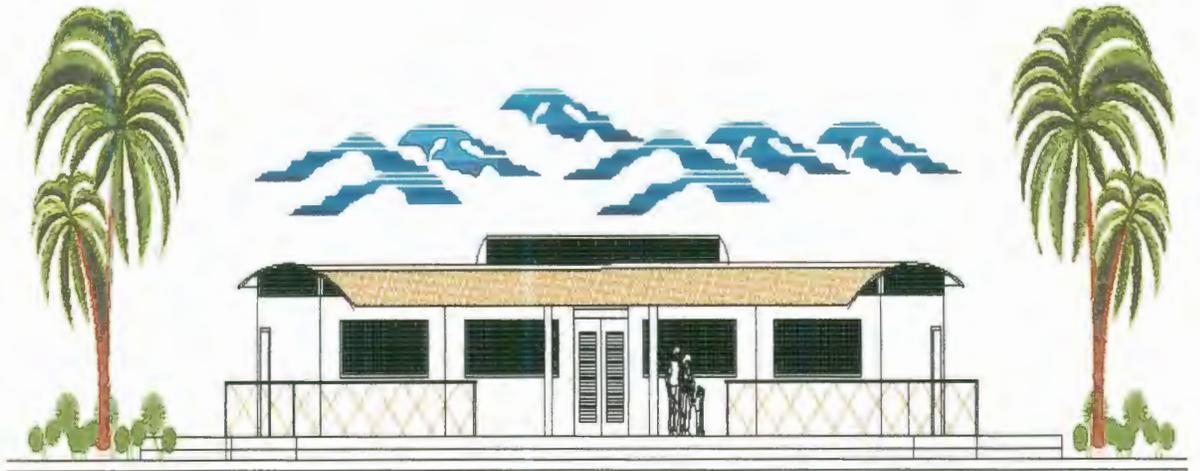
ANEXO # 4c

VISTA PANORÁMICA DE LOS BAÑOS



ANEXO # 4d

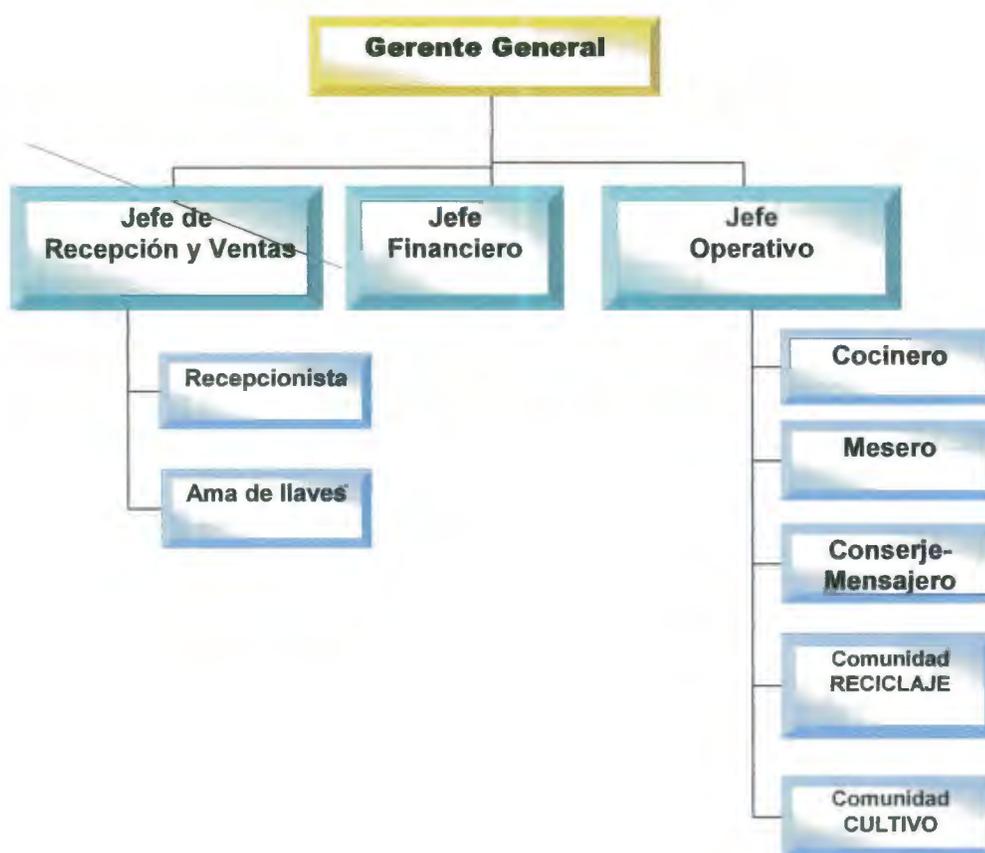
FACHADA DE LAS HABITACIONES



ANEXO # 5

ORGANIGRAMA DE CABAÑAS TURÍSTICAS

"EL GRAMAL"



INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	V.UNITARIO	V. TOTAL	TIEMPO	DEPRECIACIÓN ANUAL					DEPREC. ACUMUL
					AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
	Estructura inicial y obra civil		18000,00	10	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	9.000,00
	Acabados		2000,00	10	200	200	200	200	200	1.000,00
Equipos de dotación										
1	Congelador 11 pies	873,41	873,41	10	87	87	87	87	87	436,71
1	Refrigerador 18 pies	1000,00	1000,00	10	100	100	100	100	100	500,00
1	Cocina 6 quemadores	502,70	502,70	10	50	50	50	50	50	251,35
1	Licuadaora	40,00	40,00	10	4	4	4	4	4	20,00
1	Tostadora	30,00	30,00	10	3	3	3	3	3	15,00
1	Batidora	55,12	55,12	10	6	6	6	6	6	27,56
1	Lavadora 30lbs. Whirpool	873,41	873,41	10	87	87	87	87	87	436,71
1	Plancha	18,00	18,00	10	2	2	2	2	2	9,00
4	Juegos de vajilla	9,99	39,96	10	4	4	4	4	4	19,98
3	Juego de Ollas de Teflon Inoxidable	19,99	59,97	10	6	6	6	6	6	29,99
3	Juegos de Cubiertos	12,00	36,00	10	4	4	4	4	4	18,00
5	saleros	1,50	7,50	10	1	1	1	1	1	3,75
5	pimenteros	1,50	7,50	10	1	1	1	1	1	3,75
2	Copas para helado/6 piezas	6,99	13,98	10	1	1	1	1	1	6,99
5	juego de copas/6 piezas c/u	5,00	25,00	10	3	3	3	3	3	12,50
5	juegos de vasos 18 piezas.	11,98	59,90	10	6	6	6	6	6	29,95
5	ceniceros	2,50	12,50	10	1	1	1	1	1	6,25
Equipos de amoblamiento										
1	Mueble de recepción	250,00	250,00	7	36	36	36	36	36	178,57
1	archivador	50,00	50,00	7	7	7	7	7	7	35,71
2	mesas de computador	60,00	120,00	7	17	17	17	17	17	85,71
1	Soporte para televisor	24,99	24,99	7	4	4	4	4	4	17,85
1	juego de sala de mimbre	200,00	200,00	7	29	29	29	29	29	142,86
28	veladores de mimbre	100,00	2800,00	7	400	400	400	400	400	2.000,00
1	repisa de bar	100,00	100,00	7	14	14	14	14	14	71,43
5	mesas de mimbre/restaurant	50,00	250,00	7	36	36	36	36	36	178,57
25	sillas de mimbre/restaurant	20,00	500,00	7	71	71	71	71	71	357,14
26	camas de 1 1/2 plazas	150,00	3900,00	7	557	557	557	557	557	2.785,71
7	camas de 2 plazas	220,00	1540,00	7	220	220	220	220	220	1.100,00
28	Lámparas de velador	6,00	168,00	7	24	24	24	24	24	120,00
2	Lámparas para tumbado-restaurant	9,00	18,00	7	3	3	3	3	3	12,86
16	Closets de mimbre	100,00	1600,00	7	229	229	229	229	229	1.142,86
6	Móviles para área del lobby	10,00	60,00	7	9	9	9	9	9	42,86
20	Accesorios para habit. y restaurant	6,00	120,00	7	17	17	17	17	17	85,71
1	Tv Sony 21"	407,00	407,00	7	58	58	58	58	58	290,71
16	Cortinas pequeñas/habitaciones	2,50	40,00	7	6	6	6	6	6	28,57
16	Cortinas medianas/habitaciones	6,00	96,00	7	14	14	14	14	14	68,57
16	Cortinas para ventanas-habitaciones	8,00	128,00	7	18	18	18	18	18	91,43
5	Hamacas para área recreativa	8,50	42,50	7	6	6	6	6	6	30,36
5	Porta-incienso	2,5	12,50	7	2	2	2	2	2	8,93
20	Tachos de basura-baños	3,00	60,00	7	9	9	9	9	9	42,86
Colchones y Menajes										
7	colchones de 2 plazas	80,00	560,00	5	112	112	112	112	112	560,00
26	colchones de 1 1/2 plazas	60,00	1560,00	5	312	312	312	312	312	1.560,00
40	almohadas	3,99	159,60	5	32	32	32	32	32	159,60
30	Juegos de sábanas de 1 1/2 plazas	18,00	540,00	5	108	108	108	108	108	540,00
10	Juegos de sábanas de 2 plazas	20,00	200,00	5	40	40	40	40	40	200,00
45	Juegos de toallas	12,00	540,00	5	108	108	108	108	108	540,00
Equipos de Oficina										
1	teléfono-fax	250,00	250,00	10	25	25	25	25	25	125,00
1	Mini componente LG con 5 parlantes	784,19	784,19	10	78	78	78	78	78	392,10
Equipos de Computación										
3	Computadores	600,00	1800,00	3	600	600	600	630	630	1.260,00
1	Impresora multifunción Lexmark	80,00	80,00	3	27	27	27	28	28	56,00
Materiales Varios										
2	extintores	45,00	90,00	5	18	18	18	18	18	90,00
1	botiquín de primeros auxilios	30,00	30,00	5	6	6	6	6	6	30,00
Total			42.736		5.615	5.615	5.615	5.647	5.647	26.259

ANEXO # 6a
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS FIJOS
Y VALOR RESIDUAL AL 5TO AÑO

Descripción de Activos	V. Total	Años	Valor anual en \$	Año 5	
				Depreciación acumulada	Valor residual
Estructura inicial y obra civil	18000,00				
Acabados	2000,00				
EDIFICIO	20000,00	10	2.000,00	10000	10000
Equipos de dotación	3654,95	10	365,50	1827,48	1827
Equipos de amoblamiento	12486,99	7	1.783,86	8919,28	3568
Colchones y menajes	3559,60	5	711,92	3559,60	0
Equipos de oficina	1034,19	10	103,42	517	517
Equipos de computación	1880,00	3	626,67	1316	564
Materiales varios	120,00	5	24,00	120	0
	Del 1 al 3 año		5.615,36	26259	16570
	Año 4 y 5		5.646,69		

*Equipo de computación-3er año	1974
Depreciación de nuevo Eq.Comput	658

*Aumento 5% en compra

ANEXO # 7

Capital de Trabajo			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
	Gasto operativo	2000,00	2000,00
25	Pollos	5,00	125,00
20	Libras de carne fileteada	1,90	38,00
30	Libras de camarones	2,50	75,00
25	Libras de concha	6,00	150,00
15	Libras de carne calamar	1,00	15,00
40	Libras de pescado	2,50	100,00
8	Kg. Variedad de quesos	8,00	64,00
4	Kg. Variedad de embutidos	19,00	76,00
10	10 kg. Arroz	7,20	72,00
10	Huevos (docena)	1,23	12,30
	Variedad de Frutas	60,00	60,00
25	Fundas de pan	1,00	25,00
	Legumbres varias	200,00	200,00
	Helados y aderezos	80,00	80,00
10	Pack de Colas	8,00	80,00
20	Pack de Agua natural	3,00	60,00
12	Pack de Agua mineral	3,50	42,00
15	Leche ltr.	0,80	12,00
10	botellas de whisky	38,00	380,00
10	botellas de vodka	12,00	120,00
10	botellas de tequila	13,00	130,00
15	botellas de agua tónica	2,00	30,00
20	botellas de cocteles	2,50	50,00
40	Cervezas locales	0,60	24,00
25	Cervezas importadas	0,90	22,50
3	fundas de sorbetes (100 unid)	0,75	2,25
5	servilletas (300 unidades c/u)	2,5	12,50
Total			4057,55

ANEXO # 8

Gastos Preoperacionales		
Descripción	V. Unitario	V. Total
Constitución de compañía	300,00	300,00
Permisos municipales, bomberos	250,00	250,00
Software computadora	700,00	700,00
Total		1250,00

Amortización de Gastos Preoperacionales

Descripción	V. Total	Tiempo	Amort.anual
Gastos preoperacionales	1250,00	5	250

ANEXO # 9

INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Inversión	Valor en USD	%	Financiamiento	Valor en USD	%
Inversion inicial	42735,73	89%	Préstamo Bancario	12000,00	25%
Gastos preoperacionales	1250,00	3%	Aporte de Accionistas	<u>36043,28</u>	75%
Capital de Trabajo	<u>4057,55</u>	8%			
Total	48043,28	100%	Total	48043,28	100%

Monto de inversion de c/accionista	12014,43
Porcentaje de inversion de c/accionista	33%

TABLA DE AMORTIZACIÓN

MONTO EN DOLARES	\$12.000
TASA ANUAL	10,12%
TASA POR PERÍODO	0,81%
# PAGOS AL AÑO	12
PLAZO (En Años)	5
No.DE PAGOS	60

PAGOS	INTERÉS	CAPITAL	DIVIDENDO	SALDO
0				12.000
1	97	200	297	11.800
2	95	200	295	11.600
3	94	200	294	11.400
4	92	200	292	11.200
5	90	200	290	11.000
6	89	200	289	10.800
7	87	200	287	10.600
8	85	200	285	10.400
9	84	200	284	10.200
10	82	200	282	10.000
11	81	200	281	9.800
12	79	200	279	9.600
13	77	200	277	9.400
14	76	200	276	9.200
15	74	200	274	9.000
16	73	200	273	8.800
17	71	200	271	8.600
18	69	200	269	8.400
19	68	200	268	8.200
20	66	200	266	8.000
21	65	200	265	7.800
22	63	200	263	7.600
23	61	200	261	7.400
24	60	200	260	7.200
25	58	200	258	7.000
26	56	200	256	6.800
27	55	200	255	6.600
28	53	200	253	6.400
29	52	200	252	6.200
30	50	200	250	6.000
31	48	200	248	5.800
32	47	200	247	5.600
33	45	200	245	5.400
34	44	200	244	5.200
35	42	200	242	5.000
36	40	200	240	4.800
37	39	200	239	4.600
38	37	200	237	4.400
39	35	200	235	4.200
40	34	200	234	4.000
41	32	200	232	3.800
42	31	200	231	3.600
43	29	200	229	3.400
44	27	200	227	3.200
45	26	200	226	3.000
46	24	200	224	2.800
47	23	200	223	2.600
48	21	200	221	2.400
49	19	200	219	2.200
50	18	200	218	2.000
51	16	200	216	1.800
52	15	200	215	1.600
53	13	200	213	1.400
54	11	200	211	1.200
55	10	200	210	1.000
56	8	200	208	800
57	6	200	206	600
58	5	200	205	400
59	3	200	203	200
60	2	200	202	0
TOTAL	2.052	12.000	14.052	

ANEXO # 11

Supuestos Utilizados

SERVICIOS	% de Costos sobre ventas
ALOJAMIENTO por persona Habitaciones simples/dobles/triples	30%
ALIMENTACIÓN por persona Entradas, fuertes, postres, etc.	44%
BEBIDAS por persona Softs y alcohólicas	43%
Inflación Proyectada (Año 2007 en adelante)	1,46%
Incremento proyectado en la demanda de turistas	10%
Tasa de crédito estimada	10,12%
Monto del crédito bancario	12000,00
tasa estimada de ganancia	20%

ANEXO # 12
COSTOS VARIABLES TOTALES
(Expresado en Dólares)

ALOJAMIENTO por persona	ENE-MAR	ABR-JUN	JUL-SEP	OCT-DIC	SUB-TOTAL 1ER AÑO	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Alojamiento	4.050	4.050	4.050	4.050	16.200	18.080	20.179	22.520	25.134
Alimentación	1.943	1.943	1.943	1.943	7.770	8.672	9.678	10.801	12.055
Bebidas	833	833	833	833	3.330	3.716	4.148	4.629	5.166
Total Gastos Variables	6.825	6.825	6.825	6.825	27.300	30.468	34.005	37.951	42.356

ANEXO # 13
GASTOS ADMINISTRATIVOS (personal)
(Expresado en Dólares)

DESGLOSE	ENE-MAR	ABR-JUN	JUL-SEP	OCT-DIC	TOTAL 1ER AÑO	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gerente General	750	750	750	750	3.000	3.044	3.088	3.133	3.179
Jefe de Recepción y Ventas	660	660	660	660	2.640	2.679	2.718	2.757	2.798
Jefe Financiero	660	660	660	660	2.640	2.679	2.718	2.757	2.798
Jefe Administrativo y operacional	660	660	660	660	2.640	2.679	2.718	2.757	2.798
Recepcionista	480	480	480	480	1.920	1.948	1.976	2.005	2.035
Ama de llaves	480	480	480	480	1.920	1.948	1.976	2.005	2.035
Cocinero	480	480	480	480	1.920	1.948	1.976	2.005	2.035
Mesero	480	480	480	480	1.920	1.948	1.976	2.005	2.035
Conserje-mensajero	480	480	480	480	1.920	1.948	1.976	2.005	2.035
Miembro de la comunidad (reciclaje)	480	480	480	480	1.920	1.948	1.976	2.005	2.035
Miembro de la comunidad (cultivo)	480	480	480	480	1.920	1.948	1.976	2.005	2.035
Total Gastos Administrativos	6.090	6.090	6.090	6.090	24.360	24.716	25.077	25.443	25.814

GASTOS GENERALES
(Expresado en Dólares)

DESGLOSE	ENE-MAR	ABR-JUN	JUL-SEP	OCT-DIC	TOTAL 1ER AÑO	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Alquiler Terreno	600	600	600	600	2.400	2.435	2.471	2.507	2.543
Servicios Básicos (Agua, Luz, etc)	450	450	450	450	1.800	1.826	1.853	1.880	1.907
Depreciación					5.615	5.615	5.615	5.647	5.647
Membresía al Internet	210	210	210	210	840	852	865	877	890
Mantenimiento de instalaciones	200	200	200	200	800	812	824	836	848
Papelaría y suministros varios	300	300	300	300	1.200	1.218	1.235	1.253	1.272
Publicidad	300	300	300	300	1.200	1.218	1.235	1.253	1.272
Total Gastos Generales	2.060	2.060	2.060	2.060	13.855	13.976	14.098	14.253	14.379

PAGO DE IMPUESTOS
(Expresado en Dólares)

DESGLOSE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Permiso Ministerio de Turismo	85,00	86,24	87,50	88,78	90,07
Permiso Municipal	100,00	101,46	102,94	104,44	105,97
Seguros	300,00	304,38	308,82	313,33	317,91
Permiso de Bomberos	15,00	15,22	15,44	15,67	15,90
Permiso de salud	25,00	25,37	25,74	26,11	26,49
Total Gastos de imptos	525,00	532,67	540,44	548,33	556,34

ANEXO # 14

LOGOTIPO Y SLOGAN
DE CABAÑAS TURÍSTICAS “EL GRAMAL”



Disfrute del descanso y la naturaleza

ANEXO # 15

**MENÚ DE BAR RESTAURANT "THE SEA"
EN CABAÑAS TURÍSTICAS "EL GRAMAL"**

 THE SEA BAR - RESTAURANT		
MENÚ		
Sopas		
Sopa de pollo con fideos	3,00	
Sopa marinera	4,50	
Consomé de pollo	2,50	
Piqueos		
Bandeja de camarones, calamares y corvina apanados servidos con patacones	5,00	
Empanadas de verde rellenas de camarones con salsa criolla	3,50	
Alitas de pollo en salsa barbecue servidas con papas fritas	4,50	
Bandejitas de quesos y embutidos	3,50	
Porción de patacones con queso criollo	2,00	
Desayunos		
Desayuno Local (bolón, café y jugo)	2,50	
Desayuno Continental (pan, café y jugo)	3,00	
Ormelet	1,50	
Porción de frutas	2,00	
Tostada de queso	1,00	
Tostada de jamón	1,25	
Tostada mixta	1,50	
Ceviches		
Ceviche de Concha	4,00	
Ceviche de camarón	4,00	
Ceviche de corvina	3,50	
Ceviche Mixto	4,50	
Entradas		
Ensalada Caesar tradicional	3,00	
Ensalada Caesar con pollo	3,50	
Ensalada de camarones	4,00	
Platos Fuertes		
Pechuga de pollo a la plancha servido con legumbres al vapor	3,50	
Cazuela de mariscos, servido con arroz blanco	5,00	
Camarones al ajillo servido con arroz blanco	5,50	
Corvina a la plancha con patacones y salsa criolla	4,00	
Spaghetti con mariscos	4,00	
Arroz con menestra de fréjol y carne asada	3,50	
Arroz marinero servido con maduros fritos	4,50	
Arroz con camarón servido con maduros fritos	4,00	
Tortilla de manscos acompañado de patacones y salsa criolla	4,00	



EL GRAMAL

THE SEA BAR - RESTAURANT



MENÚ

Sándwiches

Sándwich BLT con pollo acompañado con papas fritas	3,00
Sándwich BLT de res servido con papas fritas	2,75
Mini hot dogs acompañados de papas fritas	2,50

Postres y Helados

Dulce de las tres leches	2,00
Tartaletas de chocolate	2,00
Bandas de frutas	2,50
Dos bolitas de helado a su elección con chocolate tibio	2,00
Banana boat	3,00
Copa de frutas con crema chantilly	3,00



Bebidas

Colas	1,00
Agua natural	0,70
Agua mineral	1,00
Jugos de frutas	1,25
Batidos	1,50
Milkshake	2,00
Café y Te	1,00
Capuccino	1,50
Aromáticas	1,25



Bebidas alcohólicas

Cervezas nacionales	1,75
Cervezas importadas	3,00
Shot de tequila	2,50
Cocteles	3,50
Vodka (vaso con agua tónica)	3,00
Whisky en las rocas	3,50



Adicionar el 22% de impuestos y servicios

**DISFRUTE DEL DESCANSO
Y LA NATURALEZA**

**ANEXO # 16: MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES
DEL RECINTO PUERTO RICO**

Componentes Ambientales	Características del impacto							Valoración
	Carácter	Tipo	Extensión	Duración	Reversibilidad	Recuperabilidad	Magnitud	
Componente Físico								
Agua	Negativo	Directo	Puntual	Permanent	Reversible	Recuperable	-2	
Suelos	Positivo	Directo	Puntual	Temporal	Reversible	Recuperable	+3	
Aire	ND	Indirecto	Puntual	Permanent	NS	ND	0	
Ruido	NS	Indirecto	Puntual	Permanent	NS	NS	0	
Componente Biótico								
Flora	Positivo	Directo	Localizado	Temporal	Reversible	ND	+3	
Fauna	Positivo	Directo	Localizado	Temporal	Reversible	ND	+2	
Morfología y paisaje	Positivo	Directo	Puntual	Permanent	Reversible	Recuperable	+3	
Componente Socio-económico y cultural								
Servicios básicos	Negativo	Directo	Puntual	Permanent	Reversible	Recuperable	-3	
Salud poblacional	Positivo	Directo	Localizado	Temporal	Reversible	Recuperable	+3	
Empleo	Negativo	Directo	Puntual	Permanent	Reversible	Recuperable	-2	
Riesgos por accidentes	Negativo	Indirecto	Localizado	Temporal	ND	ND	-1	
Recreación	ND	Indirecto	Puntual	Permanent	Reversible	ND	0	
Expectativas de la población	Positivo	Directo	Puntual	Permanent	Reversible	ND	+3	
Percepción medio ambiental	Positivo	Directo	Puntual	Permanent	ND	ND	+2	
Simbología:	Escala de valores:		Total impactos negativos:	4				
ND = no definido	0 = Neutro		Total impactos positivos:	7				
NS = no significativo	1 = Impacto bajo		Valoración impactos positivos:	+19				
	2 = Impacto medio		Valoración impactos negativos:	-8				
	3 = Impacto alto							

ANEXO # 17
INGRESOS TOTALES

Número de clientes por mes

SERVICIOS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOS	SEP	OCT	NOV	DIC
Alojamiento	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Alimentación	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185
Bebidas	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185

número de clientes por trimestre

SERVICIOS	ENE-MAR	ABR-JUN	JUL-SEP	OCT-DIC	SUB-TOTAL 1ER AÑO	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Alojamiento	900	900	900	900	3.600	3.960	4.356	4.792	5.271
Alimentación	555	555	555	555	2.220	2.442	2.686	2.955	3.250
Bebidas	555	555	555	555	2.220	2.442	2.686	2.955	3.250

precio por servicio
(Expresado en Dólares)

SERVICIOS	ENE-MAR	ABR-JUN	JUL-SEP	OCT-DIC	SUB-TOTAL 1ER AÑO	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Alojamiento	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,22	15,44	15,67	15,90
Alimentación	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,12	8,24	8,36	8,48
Bebidas	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,55	3,60	3,66	3,71

(CANTIDAD * PRECIO)
(Expresado en Dólares)

SERVICIOS	ENE-MAR	ABR-JUN	JUL-SEP	OCT-DIC	SUB-TOTAL 1ER AÑO	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Alojamiento	13.500	13.500	13.500	13.500	54.000	60.267	67.262	75.068	83.781
Alimentación	4.440	4.440	4.440	4.440	17.760	19.821	22.122	24.689	27.555
Bebidas	1.943	1.943	1.943	1.943	7.770	8.672	9.678	10.801	12.055
Total Ingresos Operacionales	19.883	19.883	19.883	19.883	79.530	88.760	99.062	110.559	123.390

ANEXO # 18

FLUJO DE CAJA: RENTABILIDAD DE LOS RECURSOS PROPIOS ESCENARIO PESIMISTA						
RUBROS	0	1	2	3	4	5
INGRESOS OPERACIONALES						
Alojamiento		54.000	60.267	67.262	75.068	83.781
Alimentación		17.760	19.821	22.122	24.689	27.555
Bebidas		7.770	8.672	9.678	10.801	12.055
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		79.530	88.760	99.062	110.559	123.390
EGRESOS OPERACIONALES						
COSTOS VARIABLES TOTALES		27.300	30.468	34.005	37.951	42.356
GASTOS ADMINISTRATIVOS (personal)		24.360	24.716	25.077	25.443	25.814
GASTOS GENERALES		13.855	13.976	14.098	14.253	14.379
PAGO DE IMPUESTOS		525	533	540	548	556
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES		66.040	69.692	73.719	78.195	83.105
FLUJO NETO OPERACIONAL		13.490	19.068	25.342	32.364	40.286
GASTOS FINANCIEROS		1.055	823	590	358	126
Depreciación (-)		(5.615)	(5.615)	(5.615)	(5.647)	(5.647)
Amortización (activos nominales)		(250)	(250)	(250)	(250)	(250)
Utilidad antes de Impuestos		6.569	12.380	18.887	26.109	34.263
Participación de Trabajadores (15%)		(985)	(1.857)	(2.833)	(3.916)	(5.139)
Utilidad después de participación		5.584	10.523	16.054	22.193	29.124
Impuesto a la Renta (25%)		(1.396)	(2.631)	(4.013)	(5.548)	(7.281)
Utilidad después de impuestos		4.188	7.892	12.040	16.645	21.843
Depreciación		5.615	5.615	5.615	5.647	5.647
Amortización (activos nominales)		250	250	250	250	250
Capital préstamo bancario		2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Inversión	(43.986)					
Préstamo bancario	12.000					
Capital de trabajo	(4.058)					4.058
Valor residual						16.570
FLUJO DE CAJA FINAL	(36.043)	7.403	11.107	15.256	19.891	45.717

VAN	19.560
TIR	33%
PAYBACK	4 AÑOS

Costo de Capital Ponderado					
Forma de financiamiento	Valor en \$	Peso	Costo	Escudo fiscal	Ponderado
Deuda	12.000	25%	10,12%	75%	1,90%
Patrimonio	36.043	75%	20%		15%
Inversión total	48.043	100%			17%

ANEXO # 19

FLUJO DE CAJA: RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN ESCENARIO PESIMISTA						
RUBROS	0	1	2	3	4	5
INGRESOS OPERACIONALES						
Alojamiento		54.000	60.267	67.262	75.068	83.781
Alimentación		17.760	19.821	22.122	24.689	27.555
Bebidas		7.770	8.672	9.678	10.801	12.055
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		79.530	88.760	99.062	110.559	123.390
EGRESOS OPERACIONALES						
COSTOS VARIABLES TOTALES		27.300	30.468	34.005	37.951	42.356
GASTOS ADMINISTRATIVOS (personal)		24.360	24.716	25.077	25.443	25.814
GASTOS GENERALES		13.855	13.976	14.098	14.253	14.379
PAGO DE IMPUESTOS		525	533	540	548	556
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES		66.040	69.692	73.719	78.195	83.105
FLUJO NETO OPERACIONAL		13.490	19.068	25.342	32.364	40.286
Depreciación (-)		(5.615)	(5.615)	(5.615)	(5.647)	(5.647)
Amortización (activos nominales)		(250)	(250)	(250)	(250)	(250)
Utilidad antes de Impuestos		7624	13202	19477	26467	34389
Participación de Trabajadores (15%)		(1.144)	(1.980)	(2.922)	(3.970)	(5.158)
Utilidad después de participación		6.481	11.222	16.556	22.497	29.231
Impuesto a la Renta (25%)		(1.620)	(2.806)	(4.139)	(5.624)	(7.308)
Utilidad después de impuestos		4.860	8.417	12.417	16.873	21.923
Depreciación		5.615	5.615	5.615	5.647	5.647
Amortización (activos nominales)		250	250	250	250	250
Inversión	(43.986)					
Capital de trabajo	(4.058)					4.058
Valor residual						16.570
FLUJO DE CAJA FINAL	(48.043)	10.726	13.782	17.782	22.270	47.947

VAN	\$ 10.765
TIR	28%
PAYBACK	4 AÑOS

Costo de Capital Ponderado					
Forma de financiamiento	Valor en \$	Peso	Costo	Escudo fiscal	Ponderado
Deuda		0%	10,12%	75%	0%
Patrimonio	48.043	100%	20%		20%
Inversión total	48.043	100%			20%

ANEXO # 20
Escenarios del proyecto

ESCENARIO PESIMISTA EP
ESCENARIO CONSERVADOR EC
ESCENARIO OPTIMISTA EO

Capacidad máxima restaurant	25
Capacidad Instalada	40

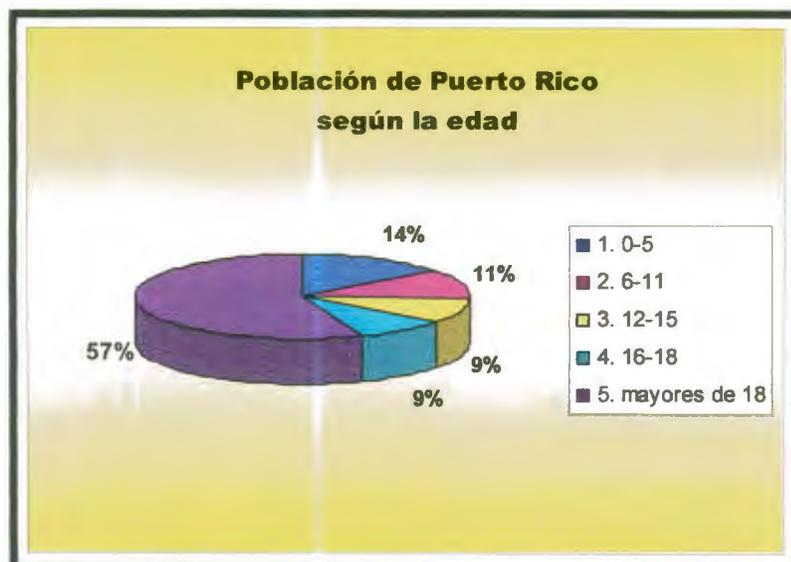
Variables Criticas	EP	EC	EO
% de ocupación	25%	30%	35%
Número de personas x día	10	12	14
% que consumen alimentos x día	25%	30%	35%

VAN	\$ 10.765	\$ 35.433	\$ 59.560
TIR	28%	44%	59%

GRÁFICOS

ESTADÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE PUERTO RICO

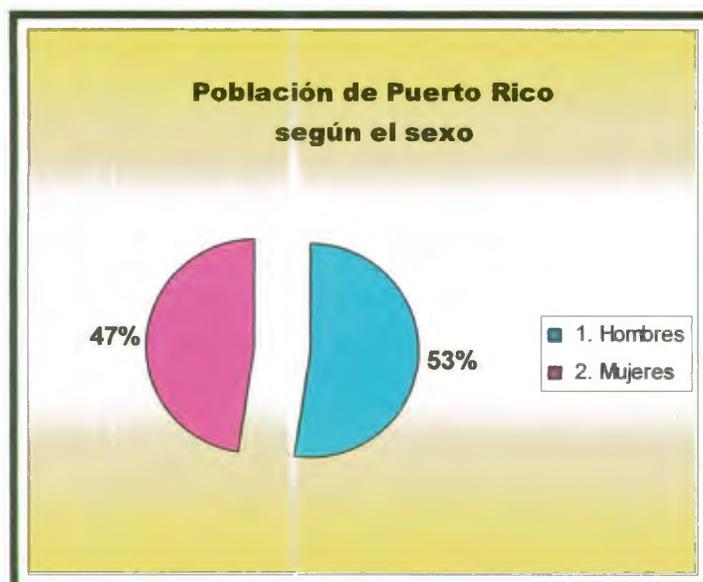
Gráfico 1. Rango de edades



Fuente: INEC

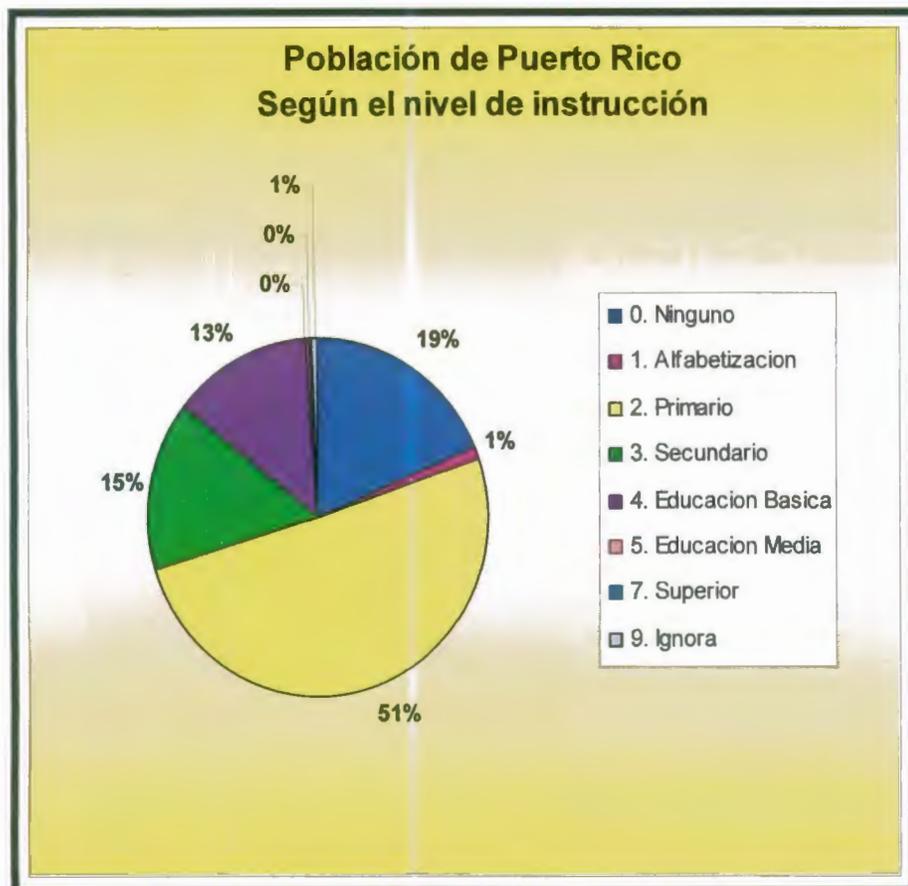
Elaboración: Grupo de tesis/ Abril 2007

Gráfico 2. Sexo de la población



Fuente: INEC

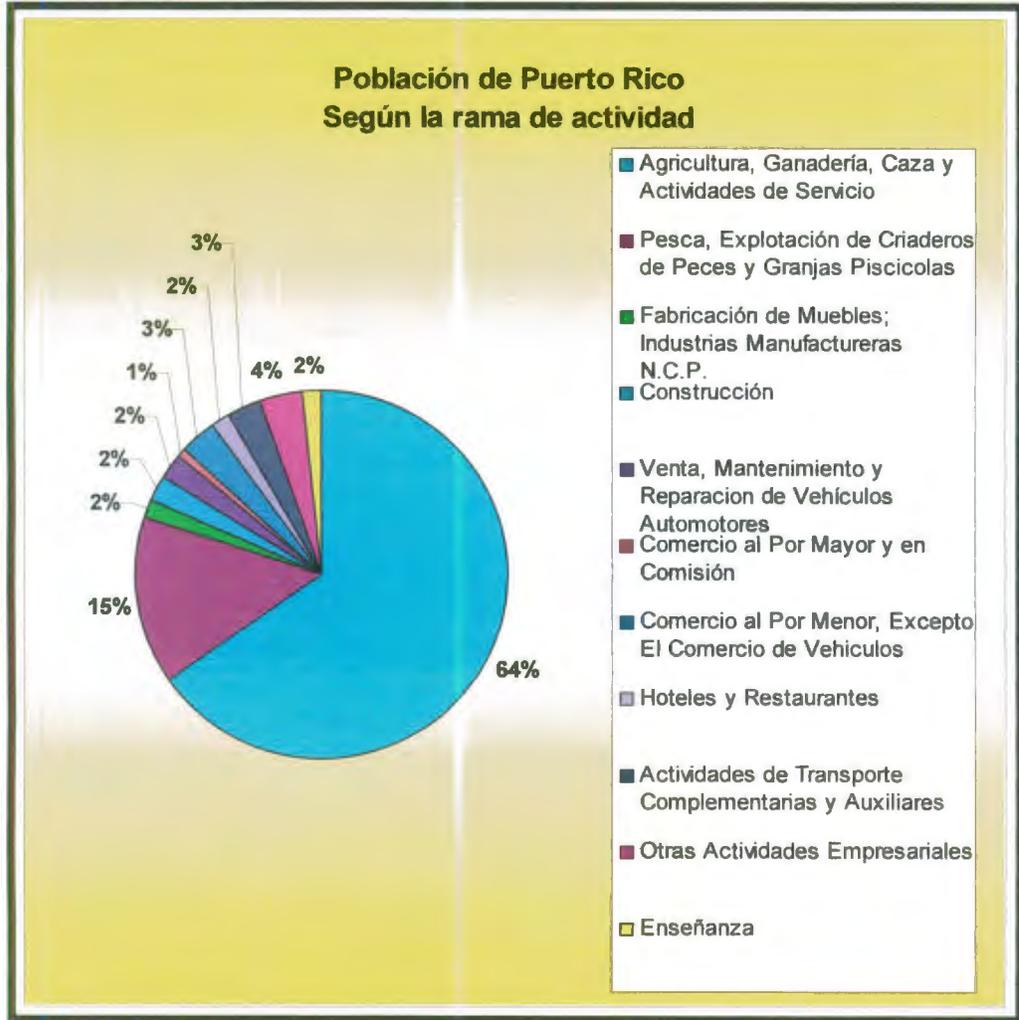
Elaboración: Grupo de tesis/ Abril 2007

Gráfico 3. Nivel de instrucción

Fuente: INEC

Elaboración: Grupo de tesis/ Abril 2007

Gráfico 4. Rama de actividad



Fuente: INEC

Elaboración: Grupo de tesis/ Abril 2007

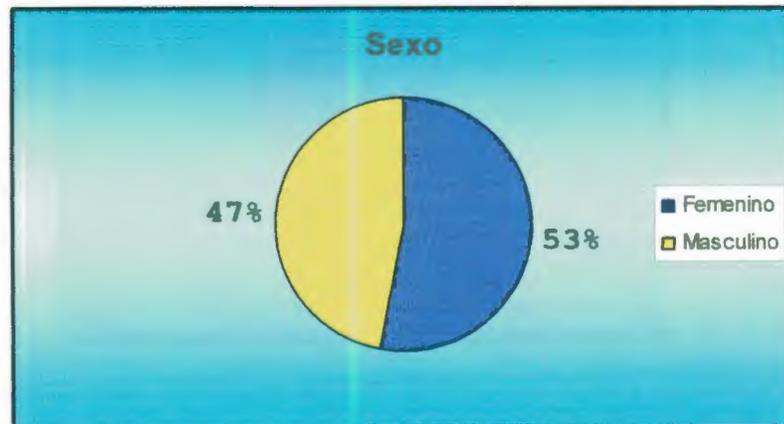
**Gráfico 5. Entrada de extranjeros
1999-2003**



Fuente: Anuarios de Migración Internacional – INEC. Año 2003

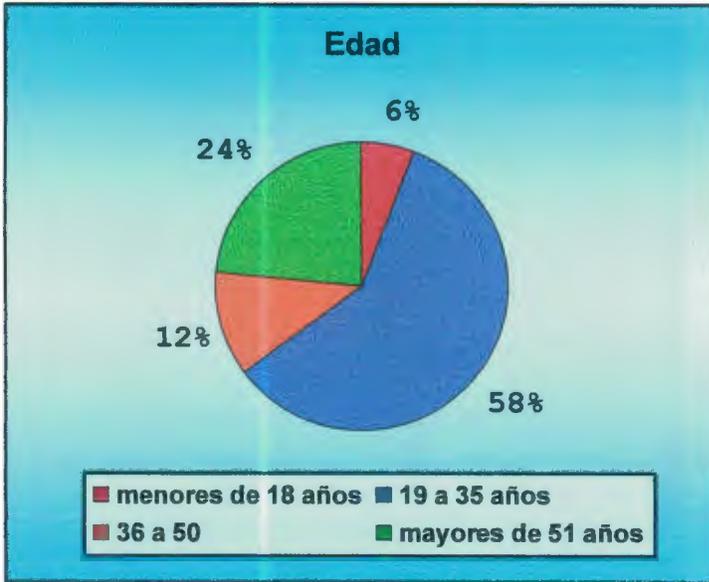
Resultado de las Encuestas

Gráfico 6. Según el Sexo



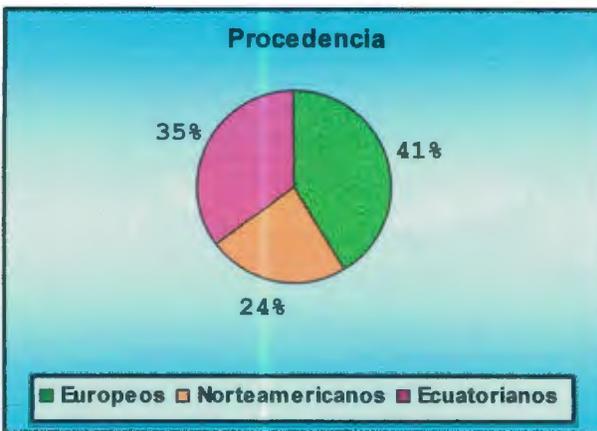
Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Grupo de tesis

Gráfico 7. Según la Edad



Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Grupo de tesis

Gráfico 8. Según la procedencia



Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

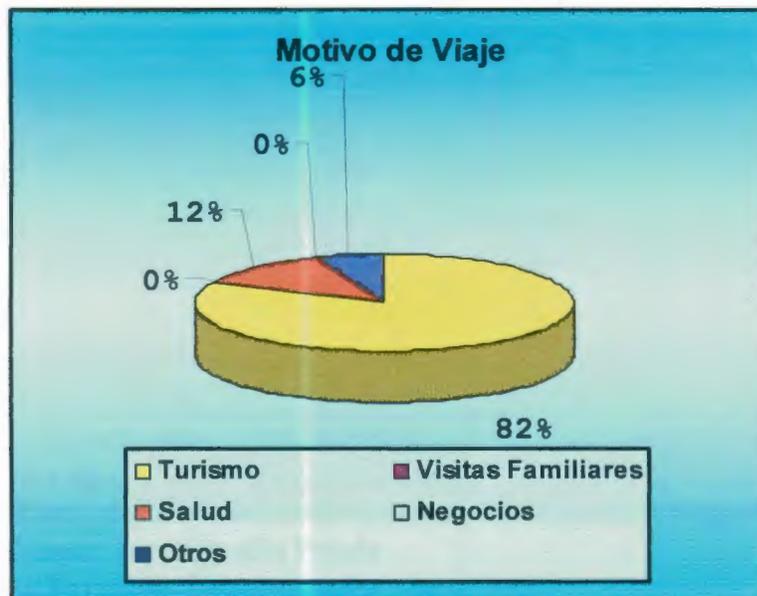
Gráfico 9. Según la ocupación



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

Gráfico 10. Motivos de viaje



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

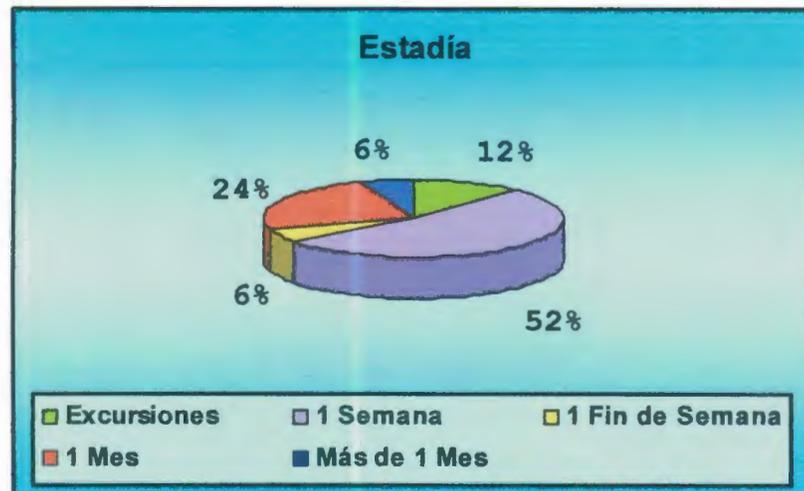
Gráfico 11. Medios por el cuál se informó del destino



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

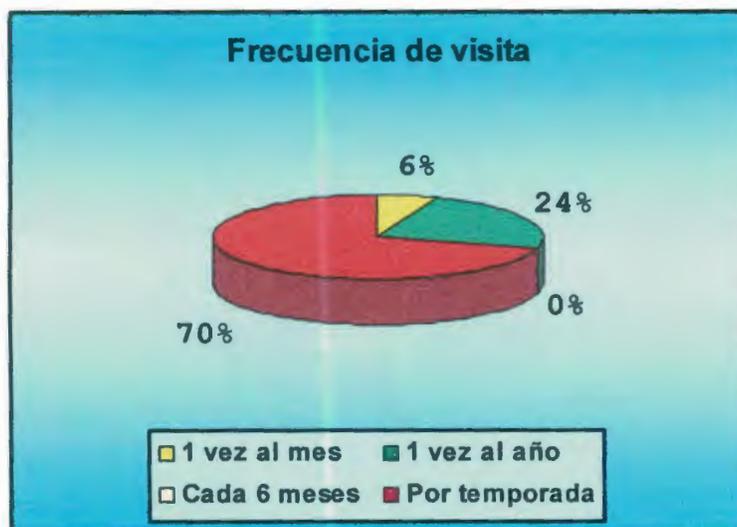
Gráfico 12. Estadía



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

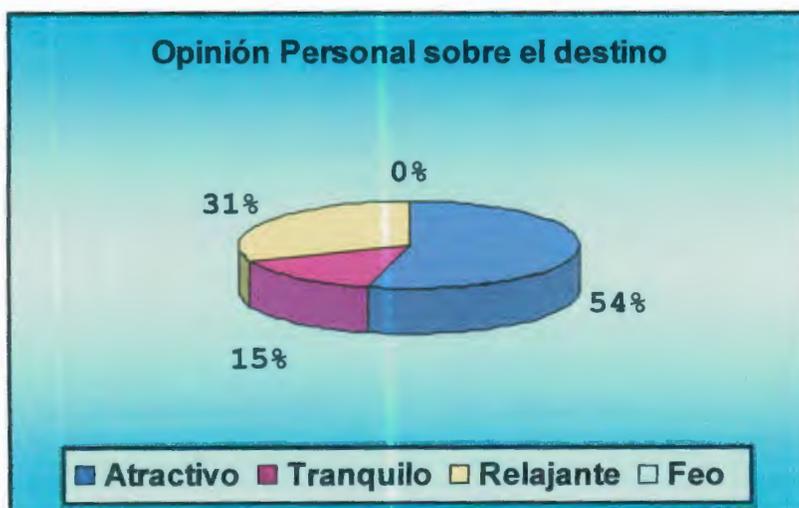
Gráfico 13. Frecuencia de visita al destino



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

Gráfico 14. Percepción personal sobre el destino



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

Gráfico 15. ¿Qué le hace falta al destino?



Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

Gráfico 16. Gasto diario por persona en el destino



Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

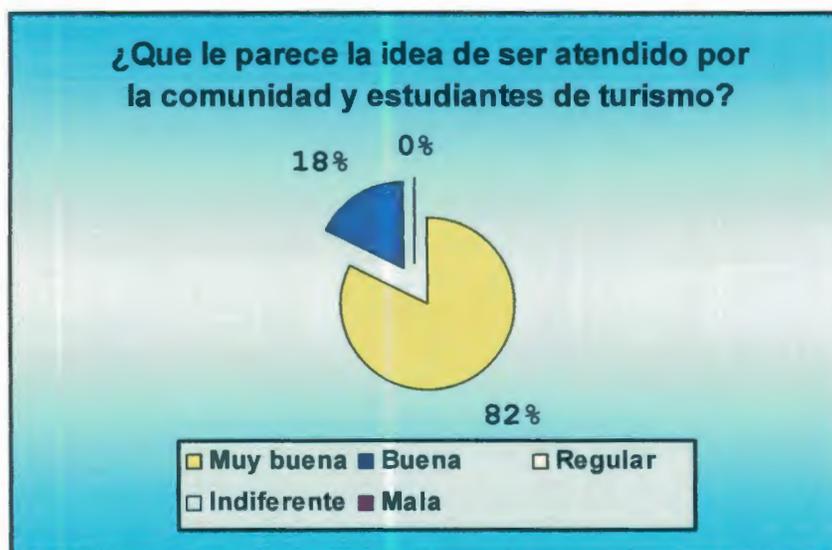
Gráfico 17. ¿Disfrutaría de la llegada de un nuevo servicio de alojamiento y alimentación en el destino?



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

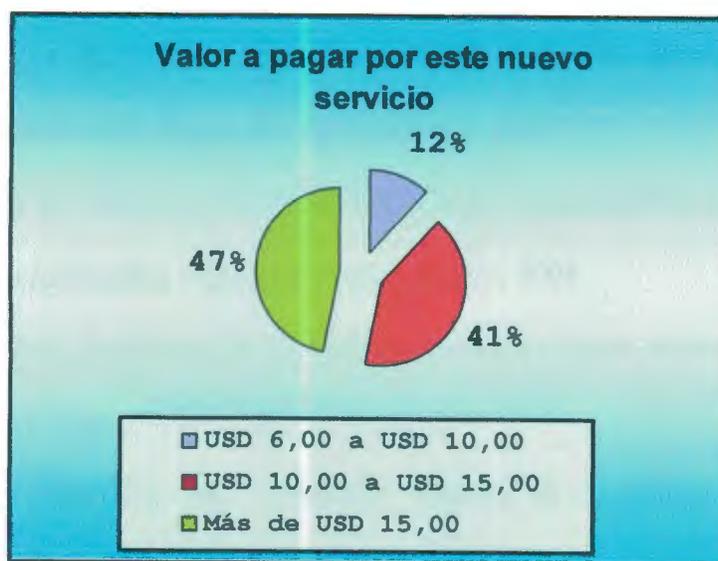
Gráfico 18. ¿Qué le parece la idea de ser atendido por la comunidad y estudiantes de Turismo?



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo 2007

Gráfico 19. Valor a pagar por este nuevo servicio de alojamiento



Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Grupo de tesis/ Marzo

BIBLIOGRAFÍA

1. HOSTERÍA ALÁNDALUZ. *Folleto Pasión por la vida*. Año 2006.
2. INEC. *Anuarios de Migración Internacional*. Año 2003.
3. MORÁN A. JORGE, POPPENS RONALD *Manual de la Construcción. Vivir con la Guadúa*. - Quito- Ecuador, Marzo, 2005
4. PMRC. *Plan de Desarrollo Estratégico de Puerto López. Informe final* Diciembre 2004.
5. RECK GÜNTHER DR, Consultor. *Estudio de la Oferta y Demanda Turística y Carga aceptable de acuerdo a limitaciones actuales y escenarios de desarrollo de infraestructura y servicios de 17 playas de las Provincias de Esmeraldas, Manabí, Guayas y Oro*. Quito, Agosto 26, 2006.

ENTREVISTAS

6. GUANO LUIS. Contador. *Hostería Alándaluz*, Marzo 2007.
7. TOMALA ROSARIO. Tesorera. *Comité Pro Mejoras*, Febrero 2007.

PÁGINAS WEB

8. www.rutadelsol.com.ec, Febrero 2007.
9. www.labarquita-ec.com, Marzo 2007.