



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

“PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO TURISTICO EN LA COMUNA DE OLON Y
SU OPERATIVIDAD”

TESIS DE GRADO
PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE LICENCIADO EN TURISMO

AUTORES:

JACQUELINE AYON PIEDRAHITA

GABRIEL PASTOR LEON

CHRISTIAN FALCONI CORONEL

GUAYAQUIL – ECUADOR

2008

AGRADECIMIENTO

A nuestro Director de Tesis Msc. Jerry Landivar por su dedicación y enseñanza.

A los representantes de la comuna de Olón: Sres. Eustacio Salinas y Roberto del Peso por brindarnos todas las facilidades a su alcance para la realización de esta tesis.

Al personal docente que aportó con sus conocimientos para encaminar este proyecto.

A nuestras familias por el apoyo brindado.

DEDICATORIA

A Dios, por haberme dado toda la sabiduría necesaria para culminar con este proyecto.

A mi familia, quienes han sido un apoyo incondicional durante toda mi vida.

Christian Falconí C.

DEDICATORIA

A Dios por guiar mi camino.

A mi esposa y a mi hija por ser el apoyo necesario para seguir adelante.

A mis padres por ser la base de mi instrucción.

Gabriel Pástor León.

DEDICATORIA

A Dios, por todo lo vivido.

A la vida por todo lo aprendido.

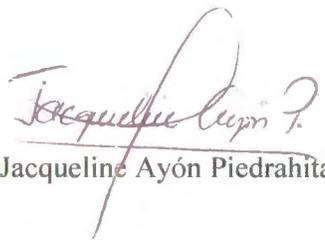
A mi familia por su apoyo y todo lo brindado.

A todos por haber sido parte importante en mi vida.

Jacqueline Ayón P.

DECLARACION EXPRESA

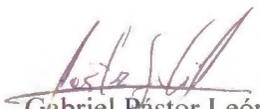
“La responsabilidad por los hechos, ideas y doctrinas expuestos en esta tesis, nos corresponde exclusivamente; y, el patrimonio intelectual de la misma, a la ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL”



Jacqueline Ayón Piedrahita

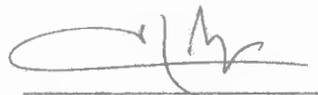


Christian Falconí Coronel



Gabriel Pastor León

TRIBUNAL DE GRADO



Ing. Héctor Ayón Jo
PRESIDENTE



M.Sc. Jerry Landivar
DIRECTOR



M. Sc. Julio Gavilanes
MIEMBRO PRINCIPAL

RESUMEN

La investigación realizada dentro de la comuna de Olón y expuesta en esta tesis permite conocer los atractivos poco explotados con los que cuenta la comuna y plantear una propuesta de equipamiento que ayude a la comuna a su desarrollo turístico y económico.

Dentro de la Ruta Del Sol encontramos varias playas muy conocidas y visitadas por turistas y muchas de ellas se saturan durante la temporada de playa; dentro de esta ruta encontramos la comuna de Olón que cuenta con varios atractivos y actividades turísticas que son muy poco conocidas por los visitantes de este destino.

Además de su playa extensa y el santuario los cuales son sus sitios de interés mas conocidos, cuenta también con varios lugares como sus manglares y el bosque húmedo que podrían ser mejor explotados turística y ambientalmente. Estos atractivos son el motivo que llevan a esta investigación, ya que estos junto con los otros dos atractivos antes mencionados, llevarían a la comuna de Olón a convertirse en un sitio de visita de significativa importancia dentro del cluster "Ruta del Sol".

El Centro de Interpretación Turístico Ambiental como propuesta de equipamiento turístico en Olón, brinda información ecológica turística del bosque y de todos los atractivos que posee la zona; además brinda un servicio de alquiler de cuadrones, una tienda de artesanías y una tienda de snacks.

Este Centro tiene como principal objetivo mejorar la explotación turística del bosque de Olón, ya que el mismo posee un gran atractivo que se convierte en una nueva alternativa para los turistas que visitan esta playa y que según lo que reflejan las encuestas realizadas

satisfacen el deseo de conocer y experimentar otras actividades turísticas, además de las de sol y playa.

Con este objetivo se quiere lograr un uso sustentable y sostenible del bosque por parte de los comuneros y de los turistas, esto ayudará a promocionar el bosque como un área turística ecológica y así incrementar el número de visitantes y mejorar el ingreso económico de los comuneros, causando un efecto en los mismos, quienes se verán en la necesidad de capacitarse para brindar un mejor servicio turístico y poder renovar los productos que ellos ofrecen.

INDICE GENERAL

RESUMEN.....	VIII
INDICE GENERAL.....	X
INDICE DE FIGURAS.....	XII
INDICE DE TABLAS.....	XIII
INDICE DE GRAFICOS.....	XIV
INDICE DE ANEXOS.....	XV
INTRODUCCION.....	1
CAPÍTULO I: INFORMACIÓN GENERAL.....	2
1.1 Características generales de la zona.....	2
1.1.1 Reseña histórica de Olón.....	2
1.1.2 Ubicación geográfica.....	5
1.1.3 Descripción poblacional.....	7
1.1.4 Análisis socioeconómico.....	8
1.1.5 Descripción del entorno natural.....	10
1.1.6 Infraestructura existente.....	13
CAPÍTULO II: ANÁLISIS DEL MERCADO.....	17
2.1 Características generales del mercado.....	17
2.1.1 Fuerzas competitivas.....	17
2.1.2 Estructura de mercado.....	19
2.1.3 Análisis de la demanda.....	23
2.1.3.1 Análisis de las encuestas.....	25
2.1.4 Análisis de la oferta.....	39
2.1.4.1 Capacidad de hospedaje y alimentación.....	39
2.1.4.2 Capacidad de recepción de usuarios en playa.....	40
2.1.4.3 Capacidad de acceso.....	42
2.1.4.4 Capacidad sanitaria y de agua.....	42
2.1.4.5 Capacidad de seguridad.....	43
2.1.5 Estrategias de la comercialización.....	46
2.2 Análisis FODA.....	47
CAPÍTULO III: ESTUDIO TÉCNICO Y GESTIÓN DEL PROYECTO.....	50
3.1 Análisis de las características.....	50
3.1.1 Análisis FODA del proyecto.....	51
3.2 Especificaciones técnicas.....	52
3.2.1 Emplazamiento, conceptualización y tipología del diseño.....	52
3.2.2 Descripción de las prestaciones.....	55
3.2.3 Escala del proyecto.....	58
3.2.4 Programa de requerimiento y tamaño de los elementos.....	58

3.2.5	Estudio técnico.....	59
3.2.6	Diseño de los elementos del proyecto.....	59
3.2.7	Especificaciones técnicas-presupuesto.....	59
3.3	Gestión del proyecto.....	60
3.3.1	Instancias legales e institucionales.....	60
3.3.2	Estructura operacional.....	60
3.3.2.1	Organigrama.....	61
3.3.2.2	Descripción de funciones.....	61
3.4	Estimación de costos / beneficios.....	61
3.4.1	Análisis de los costos.....	62
3.4.2	Análisis de ingresos.....	63
3.4.3	Beneficios socio-ambientales.....	64
3.4.4	Beneficios económicos.....	65
3.4.5	Beneficios sociales.....	65
3.5	Ingresos del proyecto.....	66
3.5.1	Demanda turística.....	66
3.5.2	Ingresos.....	66
3.5.2.1	Flujo de caja.....	66
3.5.2.2	Valor actual neto.....	66
3.5.2.3	Tasa interna de retorno.....	67
3.5.2.4	Análisis beneficio costo.....	67
	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	68
	ANEXOS.....	71
	BIBLIOGRAFIA.....	90

INDICE DE FIGURAS

	Páginas
Figura #1.- Mapa político de la provincia de Santa Elena.....	4
Figura #2.- Mapa de usos de la Comuna de Olón.....	6
Figura #3.- Actividades económicas.....	9
Figura #4.- Actividad agrícola.....	10
Figura #5.- Playa de Olón.....	11
Figura #6.- Santuario “Blanca estrella del mar”.....	12
Figura #7.- Vía de acceso a la comuna de Olón.....	15
Figura #8.- Área de uso turístico de la playa de Olón.....	25
Figura #9.- Ubicación del centro de interpretación.....	53
Figura #10.- Plano arquitectónico del centro de interpretación.....	55

INDICE DE TABLAS

	Páginas
Tabla #1.- Distancias.....	5
Tabla #2.- Censo poblacional.....	7
Tabla #3.- Estacionalidades y temporadas turísticas de Olón.....	9
Tabla #4.- Estructura de mercado.....	23
Tabla #5.- Distribución de edades.....	26
Tabla #6.- Distribución de género.....	27
Tabla #7.- Procedencias.....	28
Tabla #8.- Tipos de viaje.....	29
Tabla #9.- Promedio de gastos.....	31
Tabla #10.- Conocimiento de la comuna de Olón.....	32
Tabla #11.- Motivo de visita.....	32
Tabla #12.- Sitios de interés.....	33
Tabla #13.- Conocimiento del bosque húmedo.....	34
Tabla #14.- Interés por el sendero ecoturístico.....	35
Tabla #15.- Factores por mejorar.....	37
Tabla #16.- Satisfacción.....	38
Tabla #17.- Capacidad de servicios de alojamiento.....	39
Tabla #18.- Capacidad de servicios de alimentación.....	40
Tabla #19.- Zona de uso turístico sugerido en Olón.....	41
Tabla #20.- Tamaño de los elementos.....	58

INDICE DE GRÁFICOS

	Páginas
Gráfico #1.- Actividades socioeconómicas.....	8
Gráfico #2.- Fuerzas competitivas.....	18
Gráfico #3.- Estructura de mercado.....	19
Gráfico #4.- Estructura de mercado.....	23
Gráfico #5.- Distribución de edades.....	26
Gráfico #6.- Distribución de géneros.....	27
Gráfico #7.- Procedencia.....	28
Gráfico #8.- Tipos de viaje.....	29
Gráfico #9.- Promedio de gastos.....	31
Gráfico #10.- Motivo de visita.....	33
Gráfico #11.- Sitios de interés.....	34
Gráfico #12.- Conocimiento del bosque húmedo.....	35
Gráfico #13.- Interés por el sendero ecoturístico.....	36
Gráfico #14.- Factores por mejorar.....	37
Gráfico #15.- Satisfacción.....	38
Gráfico #16.- Organigrama.....	61

INDICE DE ANEXOS

	Páginas
Anexo #1.- Encuesta.....	72
Anexo #2.- Centro de interpretación.....	74
Anexo #3.- Ubicación del proyecto.....	77
Anexo #4.- Plano arquitectónico del centro de interpretación.....	78
Anexo #5.- Presupuesto de obra.....	79
Anexo #6.- Personal.....	81
Anexo #7.- Depreciación.....	82
Anexo #8.- Equipamiento del centro de interpretación.....	83
Anexo #9.- Análisis de ingresos.....	84
Anexo #10.- Matriz de impacto ambiental.....	85
Anexo #11.- Flujo de caja escenario pesimista, conservador y optimista...	86

INTRODUCCION

Siendo las playas ecuatorianas muy conocidas por su belleza y con toda la información difundida por el gobierno acerca de los atractivos que en ellas existen, el turismo sigue concentrándose en ciertas playas; estos lugares se saturan durante la temporada de playa, tales como: Salinas, Ballenita, San Pablo, Montañita, entre otras; dentro de esta ruta encontramos la comuna de Olón que cuenta con varios atractivos conocidos como su extensa playa y el santuario “Blanca Estrella del Mar”, restándole importancia a otras actividades y atractivos turísticos tan significativos como los anteriormente mencionados, los cuales son muy poco conocidos por los visitantes de este destino; estos lugares son el manglar y el bosque húmedo los que se considera podrían ser mejor explotados turística y ambientalmente. Otro punto importante que cabe recalcar es que los habitantes de la comuna de Olón son personas que se están preparando en todo lo relacionado con el negocio del turismo, ya que dentro de su organización tienen un comité de turismo encargado de regular todas las actividades turísticas de la comuna, estos son los motivos que llevan a esta investigación, ya que la organización de los comuneros, junto con todos los atractivos ya mencionados llevaría a la comuna de Olón a convertirse en un sitio de significativa importancia dentro del cluster “Ruta del Sol”.

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Características generales de la zona

1.1.1 Reseña histórica de Olón

Nace desde tiempos inmemorables entre mitos y leyendas durante la pre-historia como *“la doña Virondesa que al desbordarse nuestro río su madre sube a la parte más alta del cerro y la pare en la cima de éste”*. En homenaje a su nacimiento le ponen el nombre de ella a un arbusto que da flores parecidas a la acacia con el de Virondesa.

Las leyendas del diablo, del Fin Fin o duende, las sirenas del mar que durante las noches y amaneceres de pesca con sus guitarras cautivan a los pescadores, el hombre descabezado, la calavera, el pollo malo, el carro fantasma, etc.

Las luciérnagas del 15 de mayo, pobladas por las tribus mas antiguas como los Chonos, los Valdivias, los manteños del sur se fusionan, dando origen a los Huancavilcas, que van a ir fundando las demás comunidades de la provincia y la patria, colaborando los Guangalas, Chorreras, etc.

Olonchi, una de sus principales leyendas va a servir para que a la primera comunidad le pongan el nombre de Colonche. Hablaron el quechua entre otras lenguas. Al continuar su viaje de aventuras y fundaciones, van llevando su folclore y costumbres. Fueron los primeros Arábicos de América por su literatura. Fundan Santa Elena con el nombre de Zumpa que significa junta, parten con Quitumbe y Otoya rumbo a la isla Puná donde nace su hijo Guayañay, que en quichua significa golondrina, avanzan hasta nuestra serranía y fundan nuestra capital de la República Quito donde componen la reliquia de la Literatura Ecuatoriana. El Atahualpa Huañi, referente a la captura y muerte de Atahualpa por los españoles, no sin antes haber fundado Guayaquil con su famosa leyenda Guayas y Quil.

En 1957 un grupo de arqueólogos formado por Presley Northon, Emilio Estrada Icaza, David Cevallos Menéndez, Francisco Huerta Rendón, Lily Pilataxi de Arenas, Irma Jarrín, Julio Viteri Gamboa, excavan y encuentran 300 piezas en alto relieve de todas estas culturas, dando testimonio a lo narrado.

Gracias al viaje que hizo el historiador santaelenense Virgilio Drouet Fuentes, a la ciudad española de Sevilla en busca de datos sobre la Península de Santa Elena, encuentran los siguientes datos: **Olón fue descubierta en Diciembre de 1509 y**

1.1.2 Ubicación geográfica

La comuna de Olón forma parte de la Ruta del Sol, se encuentra ubicada al noroeste de la provincia de Santa Elena, en el cantón de Santa Elena a 62km de la cabecera cantonal pertenece a la parroquia Manglaralto (ver figura 1). Está ubicada a 192Km de Guayaquil, a tres horas y media de viaje. Sus cuatro puntos salientes se encuentran en las siguientes coordenadas: al norte 9809850 lat. Sur y 5347500 long. Oeste; al Sur 9799800 lat. Sur y 5272500 long. Oeste; al este 9807750 lat. Sur y 5548500 long. Oeste; al oeste 9804150 lat. Sur y 5262500 long. Oeste. La comuna de Olón limita al Norte: con las comunas de Curia, San José y la provincia de Manabí, al Sur: con las comunas de Montañita, Pajiza, Dos mangas, y la provincia de Manabí, al Este: Manabí, y al Oeste: el Océano Pacífico (ver figura 2).

Se tomaron en cuenta las principales ciudades para saber que tan lejos queda Olón de las siguientes ciudades: Santa Elena, Guayaquil, Manta, Salinas Quito y Cuenca (Tabla 1).

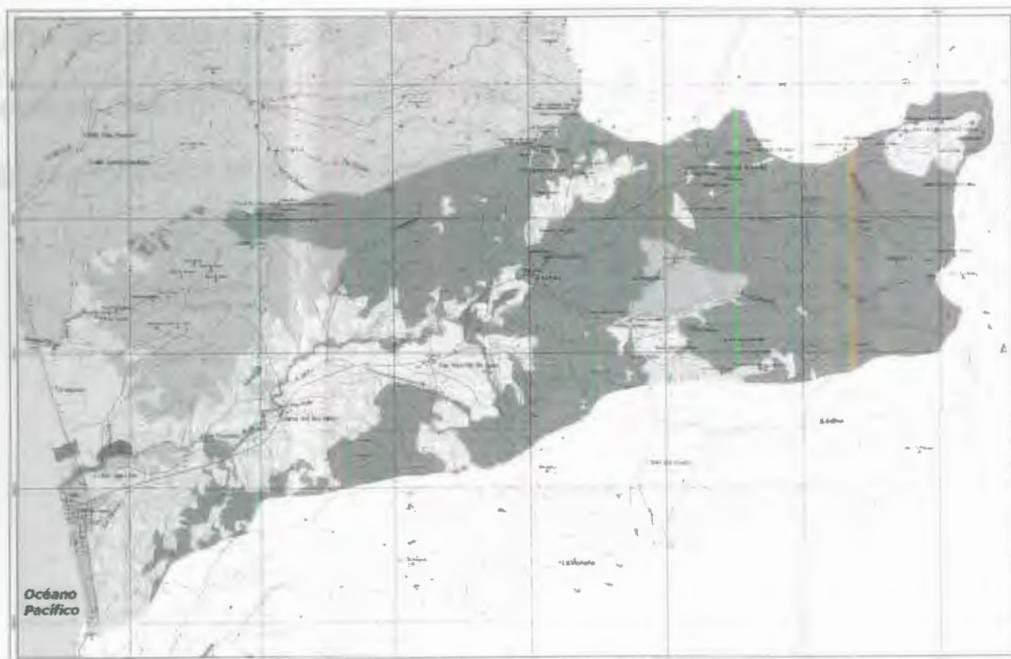
Tabla 1.- Distancias

CIUDAD	Km.
Santa Elena	62
Guayaquil	192
Manta	130
Salinas	95
Quito	520
Cuenca	508

Fuente: Investigación propia

Figura 2.- Mapa de usos de la comuna de Olón

MAPA DE USOS DE LA COMUNIDAD OLÓN



Fuente: Datos obtenidos del Comité de la comuna de Olón, 2005

1.1.3 Descripción poblacional

La comuna de Olón existe desde el 11 de marzo de 1937 la cual contaba con una población pequeña. La comuna de Olón cuenta aproximadamente con 1.717 habitantes divididos de siguiente forma (ver tabla 2):

Tabla 2.- Censo poblacional

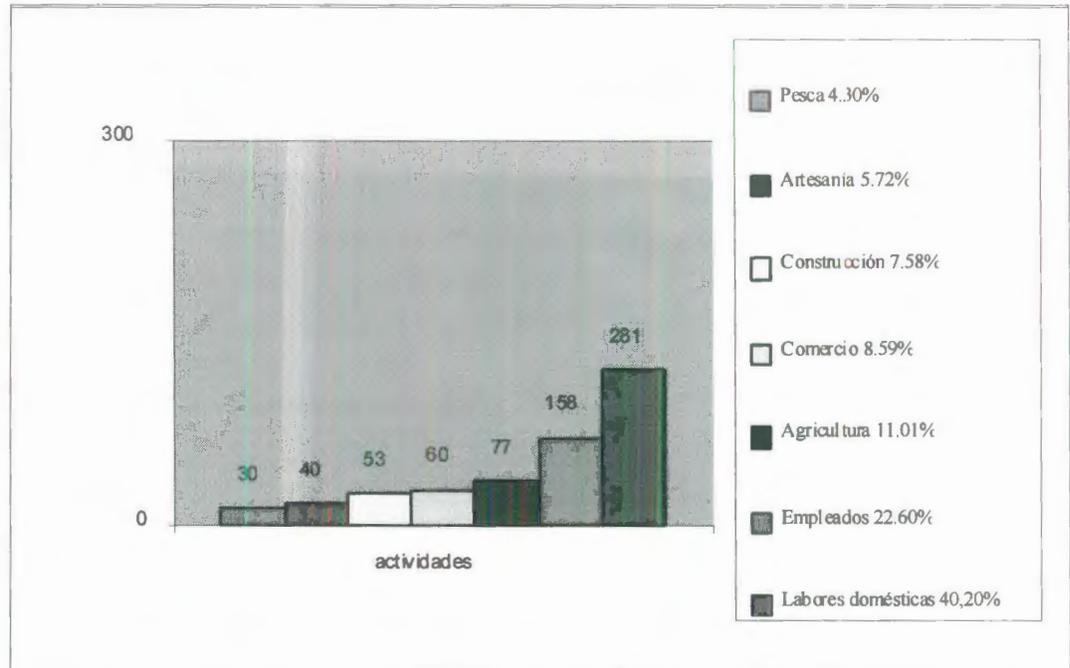
EDAD	# hombres	# mujeres
Niños de 1 año	21	24 mujeres
Niños de 1 a 5 años	81	115 mujeres
Niños de 6 a 10 años	86	119 mujeres
Adolescentes de 11 a 15 años	99 hombres	86 mujeres
Jóvenes de 16 a 30 años	271 hombres	229 mujeres
Adultos de 31 a 50 años	198 hombres	175 mujeres
Adultos de 51 o mas	111 hombres	102 mujeres
TOTAL	867 hombres	850 mujeres

Fuente: Fundación salud pública internacional programa "Salud para el pueblo", 2006

En total existen 867 Hombres y 850 mujeres; en edad productiva la comuna cuenta con 699 habitantes; personas con instrucción primaria se tiene 321 habitantes, con instrucción secundaria 158 habitantes y con instrucción superior 21 habitantes; cabe mencionar, sobre los estudios poblacionales; que los números antes mencionados incluyen a todos los habitantes entre niños y adultos en total. Entre las personas con algún tipo de educación se tiene 500 habitantes.

1.1.4 Análisis socioeconómico

Gráfico 1.- Actividades socioeconómicas



Fuente: Fundación salud pública internacional programa "salud para el pueblo" ENCUESTA COMUNITARIA, 2006

Entre las actividades económicas que se realizan en Olón se tiene que: 30 personas se dedican a las pesca artesanal, 60 personas al comercio (tiendas, mini markets, cybers, cabinas telefónicas), 77 personas se dedican a la agricultura (se produce el café, la naranja, la tagua, la yuca, el maíz, el fréjol), 40 personas se dedican a la fabricación de artesanías (botones y llaveros), 281 personas realizan labores domésticas, 158 son empleados o empleadas (guardias de seguridad, jardineros, entre otros), y 53 personas se dedican a la construcción (ver gráfico 1)



UNIVERSITÉ DE LA GUYANE
UNIVERSITY OF FRENCH GUIANA

Se dedican al turismo solo durante los meses de temporada de playa de la costa (Diciembre a Mayo) el resto del año a las actividades antes mencionadas.

Figura 3.- Actividades económicas



Fuente: Investigación propia

Tabla 3.- Estacionalidades y temporadas turísticas de Olón

Temporada alta	Temporada baja	Temporada de la sierra	Feridos importantes
Diciembre - Abril	Mayo, Octubre y Noviembre	Junio – Septiembre	Carnaval y Semana Santa

Fuente: Investigación propia

En lo relacionado al turismo se dedican principalmente a la venta de comidas, renta de carpas y parasoles, ventas ambulantes, también unas cuantas familias tienen las hospederías comunitarias; y muy pocos se dedican a la guianza pero de una manera

empírica, las personas que rentan carpas y parasoles, junto con los vendedores ambulantes, conforman el Comité de turismo de Olón. No existen asociaciones. El comité es quien regula las actividades de los miembros. Se reportó que algunas personas brindan clases de surf y rentan tablas entre semana, pero ellos no pertenecen al comité de turismo.

Figura 4.- Actividad Agrícola



Fuente: Investigación propia

1.1.5 Descripción del entorno natural

- **Orografía**

Olón tiene un suelo que se caracteriza por poseer elevaciones y el tipo de suelo predominante es arcilloso.

- **Hidrografía**

Los principales cuerpos de agua son: Río Olón y el mar.

Figura 5.- Playa de Olón



Fuente: Investigación propia

Olón cuenta con elementos naturales suficientes para estructurar estéticamente uno de los paisajes marino-costeros más completos. Esta percepción está generada por la facilidad de acceso hacia varios puntos de observación, siendo el principal el “Peñón de la virgen”, desde donde se obtiene una visión de paisaje abierto del sitio, que se encuentra en la parte alta del norte de la playa de Olón.

Figura 6.- Santuario “Blanca estrella del mar”



Fuente: Investigación propia

Ya al interior, el pueblo presenta una estructura mixta, entre viviendas diseñadas con estilo moderno y viviendas que aún conservan una estructura original de la zona. Hacia la periferia de Olón, se ubican las casas de lujo que dan hacia el mar, pertenecientes a los residentes temporales que provienen fundamentalmente de Guayaquil. Otro segmento dentro de los mismos residentes.

La playa de Olón tiene una extensión aproximada de 1.810 metros, del cual el 30% del largo total es de uso turístico, según datos del PMRC inicia al sur en la parte baja del peñón de la virgen maría, este es un sitio alejado del pueblo y en sus alrededores se ubican varias propiedades privadas. Hacia el norte está ubicada la comuna de Olón, y el extremo norte de la playa corresponde a una bocana, donde se encuentra una zona de manglar que representa el inicio de la playa de Oloncito.

El entorno de Olón está caracterizado por la presencia de componentes naturales que engloban una imagen de ambiente prístino y con un amplio espacio en su playa, debido a que ésta se encuentra emparejada con una plataforma submarina que supera los 200 metros y que por lo tanto le otorga a su costa un carácter de extrema comodidad. Esto estará reflejado en un considerable nivel de satisfacción en la visita turística.

1.1.6 Infraestructura existente

- **Agua Potable:**

Olón posee agua potabilizada, ya que en el año de 1983 La junta agua potable fue escrita por MIDUVI para dar abastecimiento de agua a las comunas de Olón y comunas aledañas como Mamey, La entrada, Las Núñez, San José, Curia, Oloncito, etc., Utiliza un sistema de agua entubada para abastecer a toda la población. Se reportó que no existe escasez de agua en ninguna época del año, sin embargo en feriados como carnaval y semana santa la comunidad se abastece de forma preventiva con cantidades extras de agua. Según miembros de la comuna de Olón, la calidad del agua es buena, por lo que no se ha reportado ningún tipo de enfermedades a causa de la misma (información de campo).

De acuerdo a esta información, el tema del agua no se muestra como un limitante para la llegada de visitantes a esta playa.

- **Luz Eléctrica:**

En 1997 se dio mejoramiento al servicio de energía eléctrica por parte de la Empresa Eléctrica para la comuna.

Todas las casas cuentan con luz eléctrica, no todas son legales pero todas cuentan con este servicio.

- **Telecomunicaciones:**

En 1998 se realizó la construcción de la cabina telefónica Pacifictel, pero la comuna de Olón no cuenta con una red de líneas telefónicas, pero la señal de telefonía celular es buena con las compañías de porta y alegre.

- **Alcantarillado:**

Olón no cuenta con una red de alcantarillado; hay 275 viviendas con buenas letrinas, 11 con letrinas mal desarrolladas, 34 no tienen letrinas.

- **Recolección de desechos sólidos:**

En la comuna de Olón 15 casas queman sus desechos y los 305 restantes usan el servicio de recolección municipal.

- **Estructura de la Comuna**

Dentro de la comuna hay 320 viviendas, que sirven para 427 familias, que cuentan con los servicios del Reten Policial, con un dispensario médico, 3 iglesias, 3 escuelas, 2 colegios, 2 centros de desarrollo infantil y una academia artesanal.

Olón cuenta con la casa comunal fundada en el año 1993 y su actual directiva está constituida de la siguiente manera:

Presidente: Roberto del Pezo Rivera

Vicepresidente: Wilson Zambrano Gonzabay

Tesorero: Armando Yagual Suárez

Sindico: Pedro Orrala Barcia

Secretario: Francisco Bacilio Reyes

- **Vías de acceso:**

La vía que lleva a la comuna de Olón desde Guayaquil se encuentra en buen estado, teniendo en cuenta que desde Guayaquil hasta Santa Elena esta en muy buen estado la vía y desde Santa Elena hasta Olón es transitable con ciertos tramos dañados, también tenemos el acceso por el norte, el carretero que viene desde Jipijapa, pasando por Puerto Cayo se puede decir que esta aceptable con ciertos lugares dañados pero es transitable.

Figura 7.- Vía de acceso a la comuna de Olón



Fuente: Investigación propia

- **Transportación:**

El número existente de cooperativas que brindan el servicio de transportación con destino Olón es suficiente para la demanda, teniendo las siguientes: cooperativa Manglaralto, Reales Tamarindo, Cooperativa Libertad Peninsular (CLP), Cooperativa de Transporte Unido y Peninsular (CITUP).

- **Proyectos en curso**

Dentro de la comuna de Olón se están desarrollando varios proyectos que servirán para desarrollar el turismo. Están por construirse 2 oficinas de información una en el carretero y una en la playa.

Entre las mejoras para el turismo que se están realizando dentro de la comuna de Olón se encuentran la construcción de nuevas baterías sanitarias, existe un plan para construir una red de alcantarillado, líneas telefónicas y la calle principal de la playa.

Existe un Plan para la construcción de cabañas turísticas, espacios para exposición de artesanías, comedores, además las calles dentro de la comuna se están adoquinando con ayuda del Consejo Provincial.

CAPÍTULO II

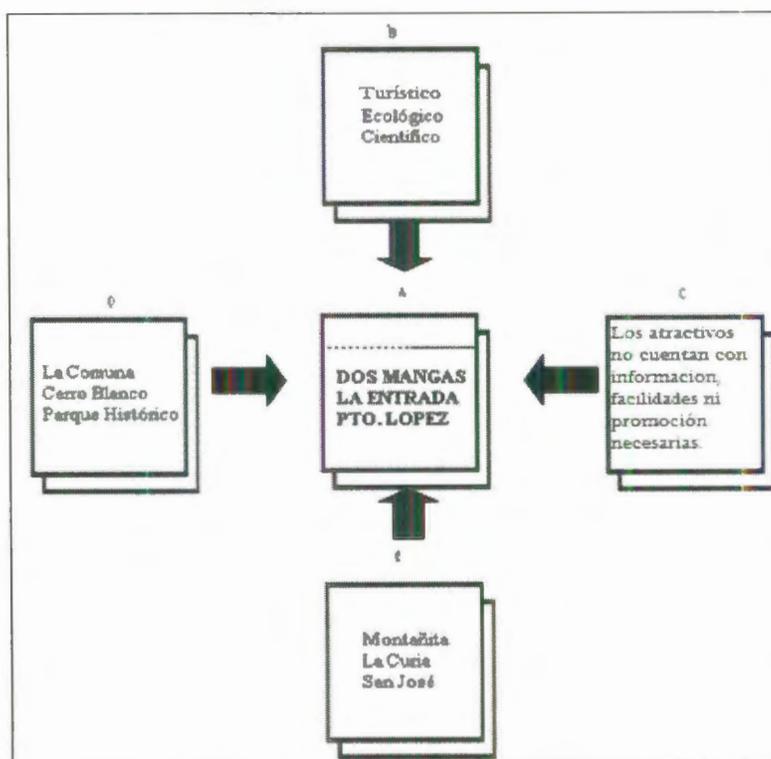
ANÁLISIS DEL MERCADO

2.1 Características generales del mercado

2.1.1 Fuerzas competitivas

En el siguiente gráfico se analizaron las fuerzas competitivas que rodean a la comuna de Olón para saber cuales podrían ser nuestros proveedores, rivales, sustitutos y posibles compradores de nuestro servicio.

Gráfico 2.- Fuerzas competitivas



A.- Rival: Para el producto los principales competidores en la zona son Dos Mangas que ya tiene promoción, La Entrada que no es muy promocionada pero también esta creciendo en los que tiene que ver con explotación de sus atractivos y Puerto López que es el gigante de la zona en lo que tiene que ver con ecoturismo, ya que es parte del Parque Nacional Machalilla.

B.- Entradas potenciales: Los atractivos son de interés turístico y científico ya en la zona se encuentran cantidad de especies de flora y fauna que fascinan tanto a turistas como a científicos y tiene un atractivo visual o paisajístico inigualable.

C.- Compradores: El problema que se tiene al desarrollar el producto es la falta de promoción que tiene esta comuna y sus alrededores.

D.- Proveedores: En lo que tiene que ver con los proveedores en mano de obra la comuna tiene personas interesadas en trabajar en todas las áreas necesarias, lo que faltaría es capacitación que se la puede pedir a expertos en esto como lo son Cerro Blanco, Parque Histórico, Fundación Natura.

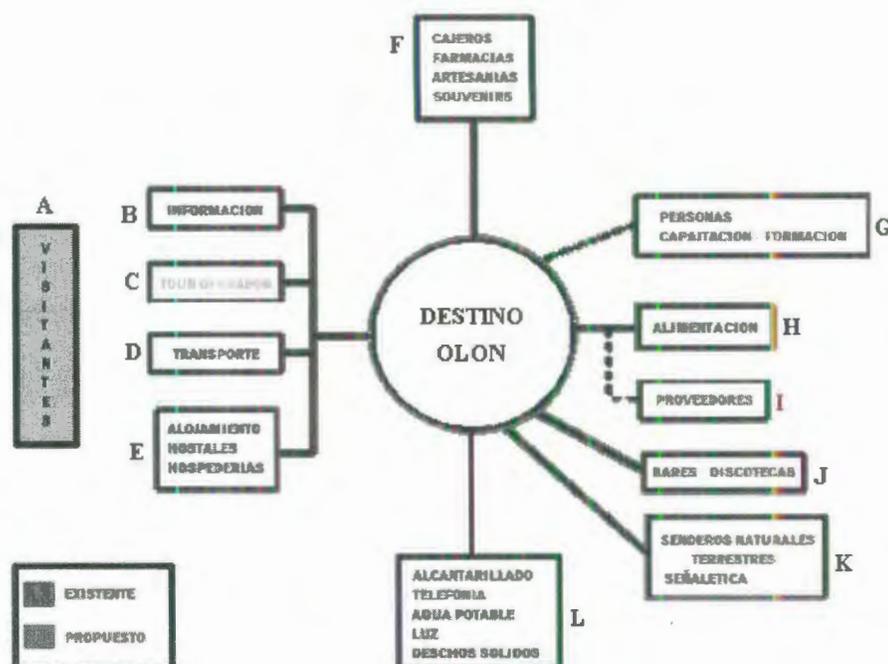
E.- Sustitutos: Entre los lugares que pueden ser sustitutos de Olón se tiene que Montaña por su cercanía y la promoción tanto nacional como internacional sería uno de los lugares que al no ser competencia podría sustituir ciertas necesidades de los turistas de Olón; las Núñez es otro sustituto de Olón ya que también cuenta con hospedaje que ya es conocido por los turistas.

Fuente: Investigación Propia

2.1.2 Estructura de mercado

Para analizar la estructura del mercado se realizó un gráfico para determinar con que cuenta el destino de Olón y que le hace falta.

Gráfico 3.- Estructura de mercado



Fuente: Investigación propia

DESARROLLO DEL DESTINO

Descripción:

A.- En el destino de Olón la gran mayoría de visitantes son locales, principalmente de la ciudad de Guayaquil. El proyecto se concentrará en captar el mercado de la Sierra y Oriente siguiendo los lineamientos porterianos que proponen la especialización del mercado nacional, para luego expandirse al mercado internacional.

B.- Existe ya información acerca de los atractivos de Olón, pero es información básica; el proyecto mejorará y utilizará esta información turísticamente para dar a conocer a Olón como un punto turístico específico, y no solo como parte de la ruta del sol, la cual será dada por el centro de interpretación y por los centros de información ya existentes.

C.- No existen operadores turísticos en Olón y los que están dentro de la Ruta del Sol no ofrecen dicho destino como parte de sus paquetes. El proyecto hará de Olón un atractivo tomado en cuenta para incluirlo en estos paquetes.

D.- Existe transportación que llega a este destino; existe un bus que sale desde Guayaquil directo hasta Olón pero solo tiene tres turnos, otra manera de llegar es cogiendo un bus desde Guayaquil hasta Santa Elena y desde ahí coger un bus hasta Olón, hay tres cooperativas que van hacia este punto y desde Manabí estas mismas cooperativas tienen rutas de regreso a Olón.

Internamente Olón no necesita transportación ya que es un pueblo pequeño y a pie uno puede ir de un punto a otro sin demora.

E.- Existen 16 lugares de alojamiento dentro de Olón, 9 son hosterías comunitarias y las otras 7 son privadas, según los comuneros están construyendo dos hostales nuevos, eso es bueno ya que con el proyecto se espera mejorar el tiempo de estancia en la zona ya que por el momento esta es muy baja.

F.- Actualmente Olón carece de facilidades tales como cajeros de banco automáticos, farmacias, venta de artesanías y souvenirs, las cuales serán necesarias para el correcto desarrollo del proyecto, ya que son ayudas para la comodidad del turista.

G.- En general los habitantes de Olón poseen una educación media habiendo la mayoría llegado a cursar solo el nivel primario, dejando el analfabetismo casi nulo. La mayoría de los trabajadores de la playa tienen una instrucción turística básica proporcionada por el estado, lo que se podría mantener y mejorar con el aumento de opciones turísticas.

H.- Existen 53 cabañas restaurante en la playa y 12 restaurantes dentro del pueblo; tanto las cabañas como los restaurantes pasan cerrados la mayor parte del tiempo dedicándose casi exclusivamente los días feriados como el carnaval.

I.- La mayoría de los productos marinos se consiguen localmente y de los alrededores, pero ciertos acompañantes como especias y productos importados se consiguen en Santa Elena y en los mercados grandes de la entrada a Manabí mayormente conseguidos por almacenes minoristas que proveen a los locales.

J.- No existen discotecas dentro del pueblo, aunque eventualmente se adecuan sitios para ocasiones especiales. En cuanto a bares existen solo 2, pero tanto la mayoría de los habitantes del pueblo como los turistas consumen licor en las pequeñas tiendas o compran para consumir en alguna casa o en la playa.

K.- Actualmente ya están preparados ciertos senderos que normalmente son utilizados por los habitantes locales y por los taladores ilegales, dándoles muy esporádicamente algún uso turístico o científico. Dichos senderos carecen de señalética siendo visitados solo por las personas que acostumbran a usarlos. El proyecto se centra en este punto y plantea la delineación de senderos y puesta de señalética para facilidad turística.

L.- Olón cuenta con un buen servicio de agua potable, luz y recolección de desechos sólidos; en cuanto a telecomunicación, existe una cabina de Pacifictel, y la mayoría de los habitantes poseen celulares teniendo una buena señal con las compañías de Porta y Alegre; además actualmente se está implementando una red de alcantarillado ya que la mayoría de las casas y locales utilizan pozo séptico y letrinas.

La oferta turística en Olón esta estructurada de la siguiente manera:

Hospedajes: en Olón se encuentran 16 lugares para hospedaje, 9 son hospederías comunitarias y las otras 7 son privadas entre ellas se tiene: Quimbita, El Retiro, N&J.

Restaurantes: en Olón se tiene 65 lugares que brindan el servicio de alimentación, 53 en la playa y los 12 restantes dentro de la comuna.

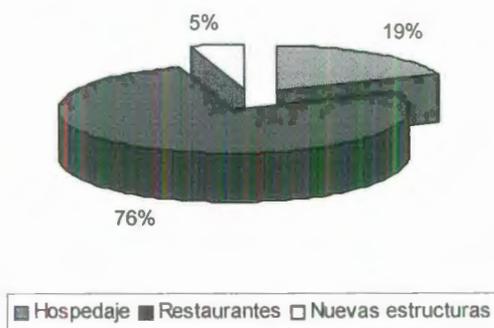
Entre otras cosas en Olón se encuentra proyectos en curso como: 2 centros de información y 2 hosterías nuevas.

Tabla 4.- Estructura de mercado

Estructura	Cantidad	Plazas	%
Hospedaje	16	293	19
Restaurantes	65	1413	76
Nuevas estructuras	4		5

Fuente: Datos obtenidos del Comité de la comuna de Olón, 2006

Gráfico 4.- Estructura de mercado



La oferta turística de Olón se encuentra estructurada en su mayoría por lugares de alimentación, ya que estos ocupan el 76% del mercado; el 19% corresponde a las hospederías y hosterías y el 5% restante lo ocupan los nuevos proyectos turísticos que están por realizarse en la comuna.

2.1.3 Análisis de la demanda

La demanda de Olón está estructurada principalmente por los residentes temporales, quienes tienen en este sector sus casas de verano. Esta característica está sustentada en la poca existencia de hoteles y demás sitios de alojamiento. La composición de la

demanda incluye un fuerte componente de turismo familiar. Los residentes temporales que llegan hasta Olón provienen básicamente de Guayaquil (su principal centro emisor).

Otro segmento de demanda está conformado por los visitantes que llegan a Olón, cuyo alojamiento no se encuentra precisamente en el poblado, sino en las áreas próximas al sitio, y que bajo una modalidad de excursión, permanecen en la playa durante gran parte del día, consumiendo solamente los servicios de restaurantes y de apoyo.

Un segmento complementario identificado, son los visitantes que realizan los recorridos de la "Ruta del Sol" y que llegan a Olón motivados por la oferta gastronómica o por las características de tranquilidad, la naturaleza de la playa y su entorno.

Finalmente, están los "tours diarios", los cuales llegan en los fines de semana de temporada alta, bajo una modalidad de excursionismo. Olón es una playa que recibe una altísima afluencia de excursionistas, lo cual se ve reflejado en la amplia oferta de comedores.

La oferta de alojamiento, por el contrario, es reducida, al comparar estos rubros con la capacidad física de la playa en su zona de uso turístico, se puede ver que una ampliación mínima de la oferta de alojamiento podría ser factible, si los servicios en playa y el personal de seguridad fuesen suficientes para atender a las 400 personas

que es la capacidad física de usuarios de playa en área efectiva de uso actual. Pero en Olón la capacidad de servicios y seguridad está limitada actualmente, y sólo se podrían recibir 300 visitantes. De mantenerse la situación así, ningún incremento en infraestructura hotelera es recomendable.

Figura 8.- Área de uso turístico de la playa de Olón



Fuente: Investigación propia

2.1.3.1 Análisis de las encuestas

Se realizó las encuestas en la comuna de Olón para determinar las categorías de turistas, cuanto gastan, por que visita este punto, si le gusta o no el lugar y si su visita fue satisfactoria o no y así saber si el proyecto esta enfocado a lo que busca el turista que visita a menudo este sitio. (ver anexo 1)

1: PERFIL DEL TURISTA

1. EDAD.-

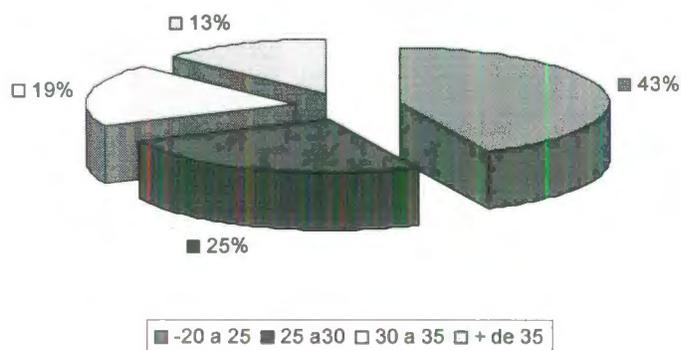
Los resultados reflejan que el 43% está entre los 20 y 25 años, el 25% está entre los 25 a 30 años, el 19% tiene entre 30 a 35 años y que el 13% tiene de 35 años en adelante, con este sondeo se muestra que la mayoría que visita la zona son adultos (ver tabla 5).

Tabla 5.- Distribución de edades

EDADES	# pax	%
-20 a 25	65	43
25 a30	38	25
30 a 35	28	19
+ de 35	19	13
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 5.- Distribución de edades



2. SEXO

Conocer el sexo de los turistas es importante para conocer la tendencia de los visitantes, que se dirigen más a Olón: hombres o mujeres.

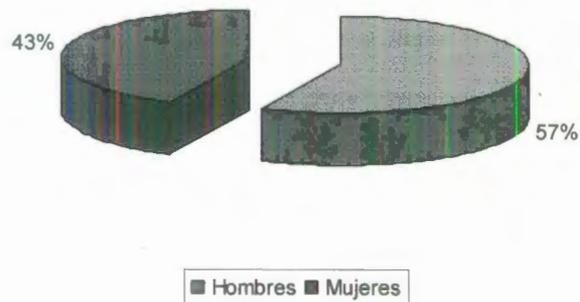
El resultado está casi parejo ya que el 57% son visita de hombres y el 43% es de mujeres. (ver tabla 6)

Tabla 6.- Distribución de géneros

CATEGORÍA	# PERSONAS	%
Hombres	85	57
Mujeres	65	43
Total	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 6.- Distribución de géneros



3. PROCEDENCIA

Para conocer la procedencia de los turistas se presentaron 4 categorías: local, que se llamó a los comuneros; provincial, a las personas procedentes de la provincia de Santa Elena; nacional, de las provincias restantes e internacionales.

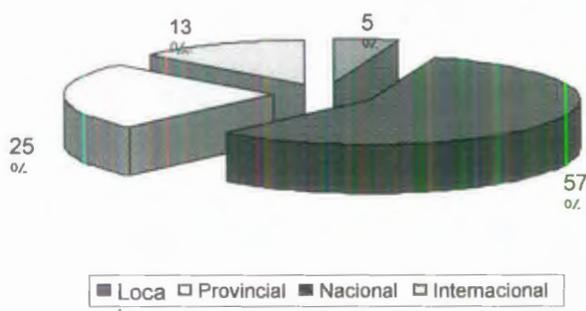
El 25% que visita Olón llega de la Provincia de Santa Elena, especialmente de las ciudades de Libertad y Santa Elena, el 57% viene de diferentes ciudades del país como Guayaquil, Quito, Cuenca, Azogues, Machala, Riobamba, etc. el 13% son turistas extranjeros en su mayoría canadienses, estadounidenses, argentinos, peruanos y el 5% representa a los que viven en la comuna. (ver tabla 7)

Tabla 7.- Procedencias

CATEGORÍA	# Pax	%
Local	8	5
Provincial	38	25
Nacional	86	57
Internacional	18	13
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 7.- Procedencia



4. COMO VIAJA

Esta pregunta permite conocer que tipo de turismo realizan los turistas que visitan Olón, ya sea familiar o si viajan solos, para así poder ofrecer un servicio que satisfaga sus necesidades.

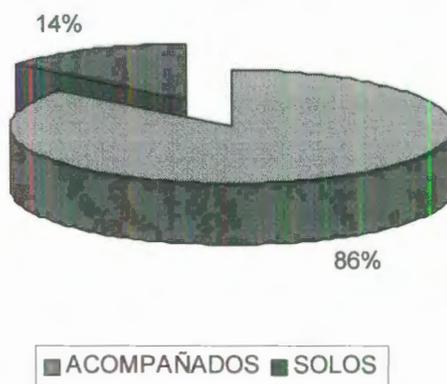
Se obtuvieron los siguientes datos: 129 personas viajan con sus familias, amigos y en parejas y 21 personas viajan solas como mochileros o simplemente sin acompañante (ver tabla 8).

Tabla 8.- Tipos de viajes

TIPO DE VIAJE	# Pax	%
Acompañados	129	86
Solos	21	14
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 8.- Tipos de viaje



5. PROMEDIO DE GASTO DIARIO

El promedio de dinero que gastan los turistas que visitan Olón da a conocer la capacidad de gasto de los visitantes.

La diferencia que pueden encontrarse entre cada turista pueden variar mucho, por ello se clasificó en ciertos rangos:

- Menor a 25 USD: este rango es un promedio de gasto diario económico, considerando que haciendo cálculos una persona con una noche de estadía en la comuna, incluyendo la comida y el hospedaje; puede gastar esa cantidad de dinero. Este rango puede ser utilizado por los mochileros, los jóvenes, quienes no requieren mayores gastos.
- Entre 26 y 50 USD: este rango es considerando a las personas que viajan en familia y sus gastos son limitados.
- Mas de 50 USD este rango es el mas alto que es considerado a las personas que van en familia por el fin de semana.

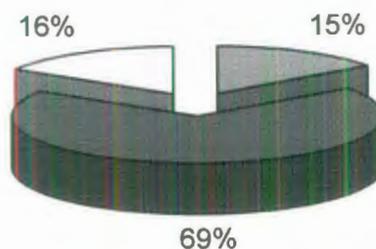
Los resultados arrojan que el 69% de los visitantes gastan un promedio entre \$26 y \$50 y que el 16% de visitantes gastan un promedio de más de \$50 y el 15% gastan menos de \$25 (ver tabla 9).

Tabla 9.- Promedio de gastos

GASTO	#Pax	%
Menos de 25	23	15
Entre 26 y 50	103	69
Mas de 50	24	16
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 9.- Promedio de gastos



■ Menos de 25 ■ Entre 26 y 50 □ Mas de 50

6.- CONOCE LA COMUNA DE OLÓN

Se realizó esta pregunta para saber cuanto las personas conocen a este destino en el que se realiza esta investigación. Los resultados que se obtuvieron fue que el 100% de los entrevistados si tenían conocimiento de la comuna. (ver tabla 10)

Tabla 10.- Conocimiento de la comuna de Olón

	# Pax	%
SI	150	100%
NO	0	0%
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

7.-MOTIVO DE VISITA

Esta pregunta es importante para saber que mueve o que motiva a los turistas al momento de escoger un destino o de viajar y así poder brindarle a los turistas todas las facilidades, servicios y los atractivos que ellos buscan.

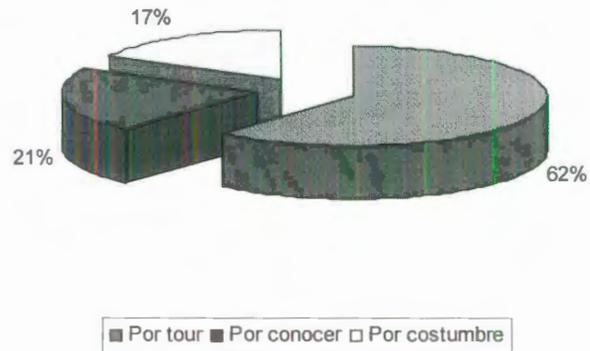
Entre los motivos que los turistas visitan Olón se tiene que: entre 150 encuestados el 62% llegaron en tours, el 21% fueron por conocer y el 17% porque acostumbran visitar y permanecer en esta playa, ya que la prefieren. (ver tabla 11)

Tabla 11.- Motivo de visita

MOTIVO	# Pax	%
Por tour	92	62
Por conocer	32	21
Por costumbre	26	17
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 10.- Motivo de la visita



8.- SITIOS DE INTERÉS

Se quiere saber con esta pregunta que es lo que aprecian los turistas de este destino y además si el bosque húmedo es uno de sus preferencias o al menos si tienen conocimiento de este.

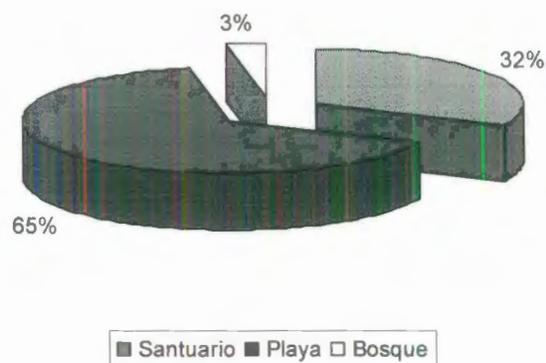
El 65% de turistas le interesa en primer lugar la playa, el 32% visitan el santuario como interés y el 3% se interesa por el bosque, esto es debido a la falta de conocimiento de este atractivo. (ver tabla 12).

Tabla 12.- Sitios de interés

LUGAR	# Pax	%
Santuario	47	0,32
Playa	98	0,65
Bosque	5	0,03
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 11.- Sitios de interés



9.- CONOCIMIENTO DEL BOSQUE HÚMEDO DE OLÓN

La publicidad es importante en la realización de un proyecto, pues se atrae a la demanda, motivo por el cual se realizó esta pregunta para tener una idea de lo que se tiene que invertir en publicidad así mismo para saber cuanto la gente conoce el destino estudiado.

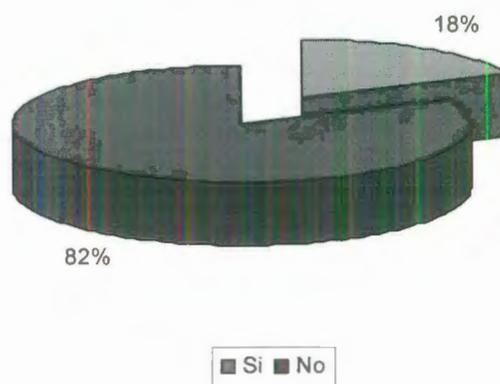
Los resultados de la encuesta demuestran que la gran mayoría no tiene conocimiento del bosque. Reflejándose en un 82% y los restantes, es decir un 18% han visitado o escuchado sobre este atractivo (ver tabla 13).

Tabla 13.- Conocimiento del bosque húmedo

	# Pax	%
Si	27	18
No	123	82
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 12.- Conocimientos del bosque húmedo



10.- INTERÉS POR EL SENDERO ECOTURÍSTICO

Se realizó esta pregunta con el afán de saber si el proyecto a realizarse tendría acogida o no.

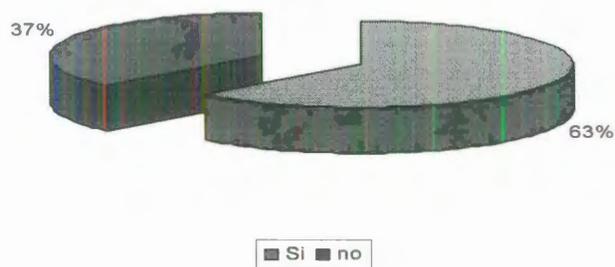
Se obtuvieron estos datos: el 63% estarían interesados en conocer el sendero ecoturístico y el 37% no les interesa tener este tipo de experiencias. (ver tabla 14).

Tabla 14.- Interés por el sendero ecoturístico

INTERÉS	# Pax	%
Si	95	63
No	55	37
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 13.- Interés por el sendero ecoturístico



11.- FACTORES POR MEJORAR

Se tomó en cuenta esta pregunta para conocer que le falta al destino para que los turistas queden satisfechos y regresen en otra oportunidad.

- **Baños públicos:** esta opción es importante ya que por la cantidad de turistas que recibe esta playa durante los feriados es necesario mejorar y aumentar este servicio.
- **Alojamiento:** fue otro punto importante ya que las personas necesitan buenos lugares de descanso
- **Parqueadero:** es el tercero en importancia ya que muchas personas llegan a pasar el día en la playa y no se sienten seguros o no encuentran lugares para dejar sus vehículos.
- **Información disponible:** es necesario ya que el turista no tiene conocimiento completo de la zona y usualmente se concentra en el área de la playa siendo Olón un lugar de varios atractivos.

- **No le falta nada:** El público en general esta muy conforme con los atractivos de Olón, especialmente con la belleza del lugar y extensión de su playa siendo para muchos la primera vez en visitarla.

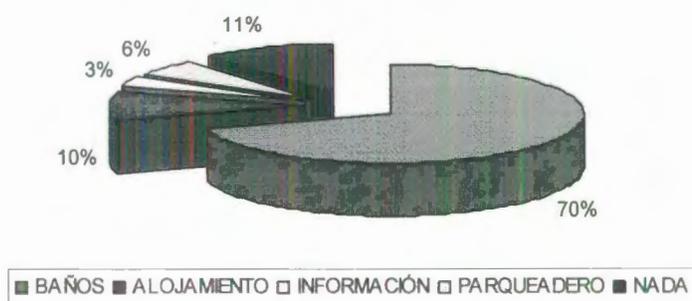
El 70% respondió que hacen falta baterías sanitarias, las existentes no abastecen la demanda, el 11% se mostró satisfecha, el 10% solicitaba alojamiento, el 6% más lugares de parqueadero, el 3% deseaba información, este era el caso de personas que visitaban Olón por primera vez y querían conocer que servicios ofrece el lugar (ver tabla 15).

Tabla 15.- Factores por mejorar

FACTORES	# Pax	%
Baños	105	70
Alojamiento	15	10
Información	4	3
Parqueadero	10	6
Nada	16	11
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 14.- Factores por mejorar



12.- SATISFACCIÓN

Se realizó esta pregunta para saber si el destino que se está analizando complace en todo sentido a los visitantes, en el que los encuestados demostraron gran aceptación y disponibilidad de regresar.

Se obtuvieron los siguientes datos: 129 personas indicaron que sí regresarían, es decir el 86% y 21 personas o el 14% no lo harían por varios motivos tales como: transporte, saturación de turistas, etc. (ver tabla 16).

Tabla 16.- Satisfacción

	# Pax	%
Regresaría	129	86
No regresaría	21	14
TOTAL	150	

Fuente: Investigación propia

Gráfico 15.- Satisfacción



Conclusión

Después de tabular las encuestas y de ser analizadas, se pudo ver que Olón puede llegar a ser un punto importante de interés turístico; además estos datos indican que el proyecto próximo a plantear podría ser viable, ya que se nota un gran interés en conocer los otros atractivos que tiene la comuna de Olón.

2.1.4 Análisis de la oferta

2.1.4.1 Capacidad de hospedaje y alimentación

Capacidad de servicios de alojamiento.

No se pudieron obtener datos específicos sobre establecimientos registrados de alojamiento para la comuna de Olón en ninguno de los catastros obtenidos del Ministerio de Turismo y del Municipio de Santa Elena.

A través del sondeo directo realizado con personas de la comuna, se identificaron 16 establecimientos, entre hosterías y hospederías comunitarias. Estos tienen un total de 293 plazas. En general se pudo ver que los establecimientos están dirigidos a una demanda de bajo consumo (ver tabla 17).

Tabla 17.- Capacidad de servicios de alojamiento

Estructura	Cantidad	Plazas
Hosterías	7	198
Hospederías Comunitarias	9	95
Total	16	293

Fuente: Datos obtenidos del Comité de la comuna de Olón, 2006

Capacidad de servicios de alimentación

Existen 1.413 plazas repartidas en 65 establecimientos. Ninguno de estos establecimientos está registrado y corresponden en su mayoría a los comedores ubicados directamente en la playa. Las 1.413 plazas podrían acoger un total máximo de 4.976 usuarios al día considerando una permanencia media personal de 1 hora durante las 4 horas pico de demanda consideradas entre 12:00 a 16:00 horas

La cantidad de plazas en restaurantes es mucho mayor que el número de plazas de hospedaje. Esto es un indicador de la fuerte afluencia de excursionistas que consumen en los establecimientos de restauración, pero que no se hospedan en Olón.

(ver tabla 18).

Tabla 18.- Capacidad de servicios de alimentación

Estructura	Cantidad	Plazas
Cabañas restaurante (playa)	53	1113
Restaurantes (pueblo)	12	300
Total	65	1413

Fuente: Datos obtenidos del Comité de la comuna de Olón, 2006

2.1.4.2 Capacidad de recepción de usuarios en playa

Capacidad física de la playa en su zona de uso turístico actual

Olón posee una playa de aproximadamente 2 kilómetros de largo. Sin embargo, no toda esta área es utilizada turísticamente. El acceso público principal, los servicios y facilidades turísticas se encuentran ubicados hacia el norte de la playa, justamente a la altura de la comuna de Olón. Es en este lugar donde se concentra la visitación, que

busca la cercanía a comedores y demás servicios ubicados directamente en la playa, pero también hacia el interior del poblado. De esta forma queda hacia los lados un área considerable de playa con una ocupación mínima. La franja de zona efectiva de uso localizada frente al poblado mide aproximadamente 500m. Es importante tomar en cuenta esta realidad de ocupación, y definir una carga aceptable para la zona que efectivamente está siendo utilizada para propósitos recreativos.

Del largo total de la playa se utiliza solamente el 30%. Del ancho mínimo de playa dado por la línea de marea alta de sicigia, se utiliza el 100%. En la superficie resultante, 1100m² se encuentran ocupados por infraestructuras fijas, o canchas deportivas, o barreras naturales y artificiales. Esta superficie es restada y se obtiene finalmente un área de 6.378m², que corresponden a la zona de uso turístico actual. La superficie de ocupación sugerida por persona es de 15m², debido a que se considera una playa semiurbana. Esto implica una capacidad física de aproximadamente 400 usuarios, en la zona efectiva de uso turístico actual.

Un escenario alternativo en días de gran afluencia podría considerar la ocupación de 5m² por persona, resultando en una capacidad física de aproximadamente 1.300 usuarios (ver tabla 19).

Tabla 19.- Zona de uso turístico sugerido en Olón

Área sugerida por persona	Área total de uso	Total de usuarios
15m ²	6378 m ²	426
5m ²	6378 m ²	1276

Fuente: Datos obtenidos del Comité de la comuna de Olón, 2006

Capacidad de acceso

Capacidad de sitios de parqueo

Existe una zona delimitada que es usada como parqueadero, normalmente es utilizada por buses, y puede albergar a 15 de estos. Esta es la única zona delimitada que puede considerarse, y tiene una capacidad aproximada de 600 personas, asumiendo una media de 40 personas por bus. Ante la gran afluencia de buses en temporada y la falta de sitios de parqueo, se está utilizando la carretera principal, a lo largo de la cual los buses parquean de modo que no ingresen a las calles de la comuna.

Si bien existe una franja amplia a los costados de la carretera, esta zona no está bien delimitada o señalizada y no se conoce su capacidad, por lo que no puede ser considerada como una zona de parqueo ordenado.

2.1.4.4 Capacidad sanitaria y de agua

Capacidad de servicios higiénicos

Olón posee 11 servicios higiénicos, entre permanentes y temporales. Existe una capacidad de recepción de 1100 usuarios al día, asumiendo la utilización aproximada de 100 personas por servicio higiénico al día, durante 8 horas de disponibilidad.

Capacidad y sistemas de provisión de agua

Olón posee agua potabilizada por el MIDUVI. Utiliza un sistema de agua entubada para abastecer a toda la población. Se reportó que no existe escasez de agua en ninguna época del año, sin embargo en feriados como carnaval y semana santa la comunidad se abastece de forma preventiva con cantidades extras de agua. Según miembros de la comuna de Olón, la calidad del agua es buena, por lo que no se ha reportado ningún tipo de enfermedades a causa de la misma.

De acuerdo a esta información, el tema del agua no se muestra como un limitante para la llegada de visitantes a esta playa.

2.1.4.5 Capacidad de seguridad

Capacidad por número de salvavidas

La planificación realizada para la temporada de playa 2006 asignó 4 salvavidas a la playa de Olón.

Este número fue considerado en el presente estudio, y resulta en una capacidad de recepción de 600 usuarios, asumiendo una capacidad de control de 150 personas por salvavidas. Sin embargo, se debe tomar en consideración que la asignación de salvavidas fue parte de una planificación, que no en todas las playas se cumplió en su totalidad, por lo que los manejadores deben finalmente constatar el número real de salvavidas que, de forma constante, se encargan de la seguridad en Olón.

Capacidad por número de vigilantes de Marina

El plan de temporada “Costa 2006” asignó 1 vigilante de marina a la playa de Olón, resultando en una capacidad de recepción de 300 usuarios, asumiendo una capacidad de control de 300 personas por vigilante. Del mismo modo que con los salvavidas, se debe evaluar la presencia real de marinos durante la temporada.

La capacidad física de la playa en su zona de uso turístico actual es de 400 personas (y 1300 personas asumiendo una densidad mayor en ocasiones especiales). Este número representa el tope máximo de visitantes que potencialmente podrían acudir, si el resto de factores analizados permitiesen también la llegada de este número de personas. Para este número de visitantes, la capacidad de parqueaderos y de servicios higiénicos es adecuada. Sin embargo, por principio, la suficiencia de un factor no puede compensar la falta de otro, debido a que cada uno atiende necesidades distintas de los visitantes. Por esta razón, la capacidad global de recepción de usuarios en la playa está definida por la menor de las capacidades analizadas. En Olón, la presencia de vigilantes de Marina es escasa, lo cual limita la capacidad global de recepción de 300 usuarios al día para esta playa.

Los datos de monitoreo presentados por el Programa de Ordenamiento de Playas (POP - enero – marzo 2006), muestran afluencias entre 448 y 7200 visitantes. Este último pico se dio el fin de semana anterior al feriado de carnaval, mientras que durante los tres días de este feriado se registró una afluencia de 5450, 5580 y 1800 visitantes en la playa respectivamente.

Como se puede ver, la capacidad física de la playa en su zona de uso turístico está siendo sobrepasada. Obviamente ante la presencia de un número tan alto de visitantes los servicios de playa actuales son insuficientes para cubrir la demanda, sin embargo, son suficientes para suplir la demanda de gente que debería acudir a esta playa de acuerdo a su capacidad física.

Tomando como límite máximo la capacidad física de la playa, se presentan a continuación tres posibles escenarios dados por distintas afluencias de visitantes. Para cada una se muestran los requerimientos que serían necesarios para poder manejar la actividad turística en la playa de forma adecuada.

Olón es una playa que recibe una altísima afluencia de excursionistas, lo cual se ve reflejado en la amplia oferta de comedores. La oferta de alojamiento, por el contrario, es reducida. Al comparar estos rubros con la capacidad física de la playa en su zona de uso turístico, se puede ver que una ampliación mínima de la oferta de alojamiento podría ser factible, si los servicios en playa y el personal de seguridad fuesen suficientes para atender a las 400 personas. Pero en Olón la capacidad de servicios y seguridad está limitada actualmente, y sólo se podrían recibir 300 visitantes. De mantenerse la situación así, ningún incremento en infraestructura hotelera es recomendable. En Olón sería importante planificar sobre todo un incremento en la calidad de los establecimientos de alojamiento para promover la llegada de turistas. La oferta de comedores es sin embargo altísima, y refleja que la afluencia de excursionistas al lugar sobrepasa la capacidad física de la playa.

2.1.5 Estrategias de la comercialización

Los representantes del Comité turístico de la comuna de Olón, ya están llevando a cabo un programa de promoción para la comuna, ya tienen un logotipo y un tríptico para promocionarse pero hay que mejorarlos e incluir información de todos los atractivos y actividades que se pueden realizar dentro de Olón.

Otra acción que se propone para dar a conocer el producto se realizarán varios tours demostrativos dirigidos para los futuros clientes: operadoras turísticas, agencias de viajes, hoteles y otras entidades.

Se está diseñando un brochure de toda la comuna de Olón donde se muestran todos los atractivos que esta posee incluyendo el proyecto propuesto a manera de un cluster turístico, este se tomará como una de las estrategias para darnos a conocer.

Dentro de la comercialización se creará una página Web donde el mercado nacional e internacional podrá conocer los servicios, ubicación, facilidades, y toda la información que necesitan para llegar al destino.

Para captar el mercado de la competencia se dará valor agregado al proyecto ya que no solo se brindará turismo ecológico sino que se lo combinará con el turismo de aventura.

Se brindará capacitación a los empleados y a la comunidad en general con el propósito de dar a los clientes un servicio de calidad creando un ambiente agradable y de satisfacción.

Se contactará a los canales de televisión para que graben en las instalaciones y recorran los atractivos y hagan parte de sus reportajes de destinos de playa o ecoturísticos a manera de publicidad al destino en mención.

Se intentará captar a un porcentaje de al menos un 5% del total de personas que visitan la playa de Olón.

2.2 Análisis FODA

Fortalezas

- Este destino se encuentra dentro de la Ruta del Sol.
- Existen unidades de transportación desde otras provincias que tienen como destino a Olón dentro de sus rutas.
- Posee una de las mejores playas del continente, ya que es una playa amplia que cuenta con una plataforma submarina de 200 m.
- Dentro del mismo destino, a pocos minutos de la playa se puede disfrutar de otro tipo de paisaje como es el bosque húmedo.
- La comuna de Olón se encuentra muy bien organizada, lo que beneficia al destino ya que trabajan constantemente para su desarrollo.
- Existen proyectos en curso que beneficiarán este destino turísticamente.
- Existe el recurso humano dentro de la comuna puesto que las personas ya trabajan en turismo.
- El proyecto se ubica dentro de un cluster turístico con fácil acceso de transporte y tráfico permanente.

- La comuna tiene una muy buena organización política lo que facilita el acceso a información y actualmente están creando el Comité turístico de la comuna.
- Cuenta con servicios básicos de luz, agua potable y telecomunicaciones.
- Buena percepción de los comuneros hacia el desarrollo de proyectos turísticos.

Debilidades

- El destino actualmente es poco promocionado y la afluencia turística prácticamente depende de los feriados.
- Las vías de acceso (carretera desde hasta) se encuentra en mal estado.
- No existe señalética para llegar al destino, ni dentro del mismo.
- Falta capacitación para ciertos comuneros que realizan labores en áreas turísticas.
- No existe control en la entrada de buses, ya que excede la capacidad de carga y hace el destino muy popular.
- No cuenta con un buen sistema de alcantarillado.
- La falta de servicios de apoyo (baños públicos, salvavidas, seguridad), es otro motivo para que este destino no sea apetecido por los turistas.

Oportunidades

- Playas aledañas saturadas principalmente en temporada.
- Existe la tendencia de buscar lugares de relax y pocos contaminados.
- Potencial para la inversión en nuevos proyectos para el desarrollo turístico de Olón.
- Estabilidad financiera que propicia el financiamiento de proyectos.

- Saturación de las playas aledañas que obliga a los turistas buscar otros lugares de interés.

Amenazas

- La preferencia de la demanda a otras playas.
- El desarrollo o mejoría de destinos que nos representan competencia.
- Desarrollo del vandalismo por “turistas” no deseados.
- Pérdida de identidad de los pobladores (aculturización).
- Fenómenos naturales.

CAPÍTULO III

ESTUDIO TÉCNICO Y GESTIÓN DEL PROYECTO

3.1 Análisis de las características

El Centro de interpretación, único en la zona de la comuna de Olón servirá como atracción para que los turistas conozcan otro de los atractivos que posee esta zona, que es el bosque húmedo y el manglar, aquí es donde va enfocado el proyecto, ya que este será el lugar de destino de los turistas para conocer la biodiversidad que allí existe en fauna y flora, comenzando un paseo de aventura desde el primer momento, pues el traslado desde el Centro de interpretación será por medio de cuadrones hasta llegar al bosque o al manglar.

En el Centro de interpretación que estará ubicado en la comuna se venderán las entradas para los distintos recorridos, se les proporcionará una información introductoria y recomendaciones para luego dirigirse con un guía nativo que será el que les explique los distintos recorridos por los diferentes atractivos de la comuna en especial el bosque y el manglar.

Las principales temporadas en las que el centro de interpretación va a funcionar son en la temporada de costa desde enero hasta abril y la temporada de sierra desde Junio hasta agosto.

La playa de Olón en temporada alta es saturada debido a la falta de control en la llegada de buses; el Centro de interpretación quiere captar porcentaje de ese gran número de visitantes para que realicen las actividades del proyecto y así descongestionar un poco la zona de playa y a su vez explotar y dar a otra alternativa que es conocer este sendero ecoturístico.

Otro de los objetivos es que será un proyecto comunitario, donde los comuneros tendrán las funciones de operación y administración, es decir que el beneficiario principal será la comuna de Olón.

3.1.1 Análisis FODA del proyecto

Fortalezas

- Implementación de nuevos servicios turísticos, tales como información, tours a los diferentes atractivos dentro de la comuna.
- Único centro de interpretación dentro de la Ruta del Sol.
- Creación de nuevas plazas de trabajo para los habitantes de la comuna.

Oportunidades

- Falta de este tipo de servicios turísticos dentro de la Ruta del Sol.
- Aprobación de parte de los habitantes de la comuna tanto como de los turistas.
- Gran cantidad de turistas extranjeros en busca de actividades de entretenimiento.

Debilidades

- Mayor generación de desechos dentro de las áreas turísticas (playa, bosque y manglar) durante la construcción y operación del proyecto.
- Negocio exclusivo para las temporadas de playa (7 meses).

Amenazas

- Los distintos fenómenos naturales que azotan a la costa en estas épocas.
- El exceso en la capacidad de carga en los distintos senderos tanto del bosque como del manglar.

3.2 Especificaciones técnicas

3.2.1 Emplazamiento, conceptualización y tipología del diseño

Emplazamiento

El Centro de interpretación del sendero eco turístico estará ubicado dentro de la comuna de Olón en el cantón Santa Elena, la construcción se realizara en el plazo de un año aproximadamente, el costo será de \$ 27.881,99 dólares americanos, como se puede ver en el plano del centro de interpretación este será de una sola planta de

forma circular con una dimensión de $167,18\text{mts}^2$ de área de construcción del edificio principal, 90mts^2 para áreas verdes y $18,12\text{mts}^2$ de parqueo de cuadroneo, en total se tiene 300mts^2 de terreno con un costo de \$6.000 dólares americanos. (ver anexo 2)

El centro de interpretación estará ubicado dentro de la comuna de Olón cerca de la estación de buses de la cooperativa libertad peninsular. (ver anexo 3)

Esta ubicación es la ideal ya que por esa calle secundaria se encuentra la vía para entrar al sendero de los monos; se encuentra 100mts desde la vía principal y es el punto de desembarque de los turistas que usan ese medio de transporte.

Figura 9: Ubicación del Centro de interpretación



Fuente: Investigación propia

Conceptualización

El proyecto es una estructura física que lleva armonía con el medio ambiente, es decir, que los materiales y la construcción va de acuerdo con las características de la zona en la que estará ubicado el Centro de interpretación. Lo que tiene que ver con el funcionamiento; el motivo principal es dar a conocer los distintos atractivos turísticos y ecológicos que se encuentran en los alrededores, su flora, fauna y la conservación de las mismas. El Centro de interpretación es el primero con estas características que se construye en esta zona, esto va a ayudar y entender mejor los beneficios de los bosques de la cordillera de Chongón Colonche.

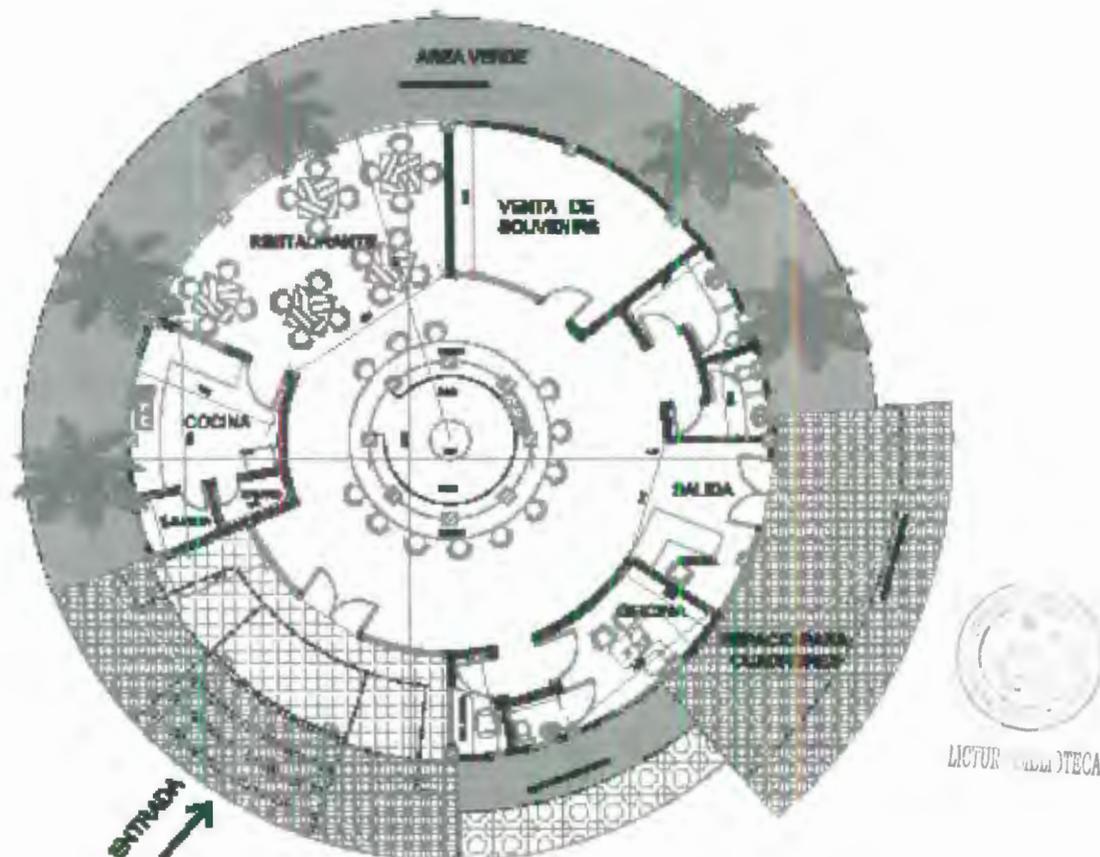
Para zonificar las áreas se tomó en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Que las actividades a desarrollarse en el centro son relacionadas entre si.
- b. Los espacios fueron diseñados para dar la mayor comodidad a los visitantes.
- c. La disposición de los espacios esta estrechamente relacionada a los factores naturales: luz solar y corriente de aire, para utilizar al máximo la luz del sol como iluminación natural y buena captación de la brisa para tener una ventilación natural en el centro de interpretación

Tipología del diseño

Se escogió este diseño circular para el proyecto para que el desplazamiento de los visitantes sea más ágil y cómodo, además que este tipo de estructura es el óptimo ya que el visitante al entrar se va a familiarizar con toda la edificación y sus zonas.

Figura 10.- Plano arquitectónico del Centro de interpretación



Fuente: Investigación propia

3.2.2 Descripción de las prestaciones.

Entre las principales prestaciones que propone el centro de interpretación y sendero se encuentran las siguientes mencionadas:

- **Capacitación ambiental y de servicio**

Se le brindará capacitación al personal para una adecuada atención al cliente y se les proporcionará la información necesaria para que puedan satisfacer las preguntas de los clientes.

- **Senderos**

Se delinearán inicialmente el sendero conocido como “Los Monos” procurando un camino adecuado para el uso regular para la mejora del mismo; además de incluir la señalética necesaria para tener una mejor visualización.

- **Entrada**

Actualmente se está implementando el costo de la entrada, lo que propone un aporte al cuidado de las áreas naturales.

- **Información turística de la zona y del sendero**

Dentro del centro de interpretación se tendrá provista la información de lo que el visitante va a encontrar en el sendero y varios datos ecológicos acerca de la flora y fauna local, así como mapas del lugar incluyendo una reseña histórica de la zona e información útil para el turista acerca de Olón como los principales sitios para comer y lugares de hospedaje con sus características.

- **Alquiler de cuadrones**

Un anexo del proyecto es el alquiler de motos cuadrones tanto para el uso en el sendero, que tendrá un precio especial ya que los vehículos solo podrán llegar hasta la entrada del sendero el cual es de movilización pedestre, como alquiler por hora para que los clientes puedan utilizar los cuadrones dentro del pueblo.

- **Tienda de artesanías y souvenirs**

El centro de interpretación estará provisto de un local de artesanías y souvenirs para la venta al público, el cual será alquilado lo que brinda un ingreso económico para la sustentabilidad del proyecto.

- **Kiosco de alimentos y necesidades básicas**

Al igual que el local de artesanías el proyecto dispone de un local previsto para la venta de alimentos de preparaciones rápidas y conservadas (frituras, enlatados, agua, etc.) el que así mismo será puesto en alquiler.

- **Servicios higiénicos**

Dentro del centro de interpretación estarán instaladas dos baterías sanitarias para el uso general tanto para damas y para caballeros; indicando siempre a los usuarios del paquete del sendero el tiempo estimado del recorrido para que hagan uso de las baterías higiénicas antes de salir. (ver anexo 4)

- **Publicidad**

Se propone efectuar un evento de inauguración para el proyecto en el cual serán invitadas autoridades del sector turístico y del Municipio junto con los principales dirigentes y receptores turísticos de la comuna de Olón, tanto como representantes de operadoras turísticas para darles a conocer el producto, además de extender una invitación a personas de la prensa escrita y televisiva.

Además se proveerá de publicidad volante para entregar a los turistas, visitantes del proyecto y otros lugares de acceso público.

3.2.3 Escala del proyecto

El proyecto será únicamente a escala local ya que será administrado por comuneros y los ingresos serán destinados directamente para la comuna de Olón en pro de su mejoramiento tanto en el área turística como en la parte social y económica.

3.2.4 Programa de requerimiento y tamaño de los elementos

En el siguiente cuadro se podrá apreciar el tamaño de cada una de las áreas con la que va ha contar el Centro de interpretación.

Tabla 20: Tamaño de los elementos

Área	M ²
Área de oficina y boletería	10.14 mts.
Baño de oficina	0.98 mts.
Área social	33.86 mts.
Souvenirs	12.84 mts.
Restaurante y cocina	28.59 mts
Parqueo cuadrones	18.12 mts.
Baños	10.58 mts.
Entrada y salida	15mts.

Fuente: Investigación propia

3.2.5 Estudio técnico

El proyecto fue pensado como una edificación de una sola planta de forma circular con área de 275,3 m²., esto fue ideado para facilitar el movimiento de los turistas en el centro ya que al tener esta forma los turistas pueden observar todas las áreas e identificar cada una de ellas y de la misma manera aprovechar y también minimizar los impactos que pueda sufrir por los fenómenos naturales que ocurren en la zona.

3.2.6 Diseño de los elementos del proyecto.

El diseño del centro de interpretación tiene como principal motivo la facilidad para que el turista pueda encontrar cada uno de los lugares del Centro de interpretación.

3.2.7 Especificaciones técnicas-presupuesto

El centro de interpretación de Olón bajo las especificaciones técnicas será construido de hormigón armado con pisos de cerámica, paredes de bloques enlucidas y pintadas las puertas de madera, las ventanas de aluminio y vidrio, el techo es de estructura metálica con planchas de zinc y recubierto de cade.

Se usaron estos materiales por seguridad, ya que el lugar donde se encuentra es poco habitado por lo tanto no cuenta con la seguridad necesaria. (ver anexo 5)

3.3 Gestión del proyecto

3.3.1 Instancias legales e institucionales

La comuna de Olón es muy organizada cuenta con un estatuto que rige sobre toda la comuna y otro del Comité de turismo “balneario de Olón”, que rige sobre las áreas turísticas de la comuna y bajo estos dos estatutos es que se va a regir la construcción y el manejo del Centro de interpretación de Olón.

También se investigó si el Ministerio de turismo tenía algún reglamento o ley para la implementación de un Centro de interpretación y se obtuvo que no existen reglamentos para la creación de este, pero para el uso del bosque la comuna debería usar o crear normas técnicas para la utilización de los recursos del bosque.

3.3.2 Estructura operacional

El Centro de interpretación de Olón necesitará para su operación 5 personas que son las que se consideran suficientes para su óptimo funcionamiento; se consideró que se necesitará un administrador, una recepcionista y tres guías, todos tienen que ser capacitados para que se desempeñen mejor en cada lugar donde tengan que trabajar. Por ser un proyecto cien por ciento comunitario las personas que van a desempeñar estos cargos serán los mismos comuneros.

Estas cinco personas van a ser elegidas por la asociación de comuneros y ellos son los que controlarán el buen manejo del Centro.

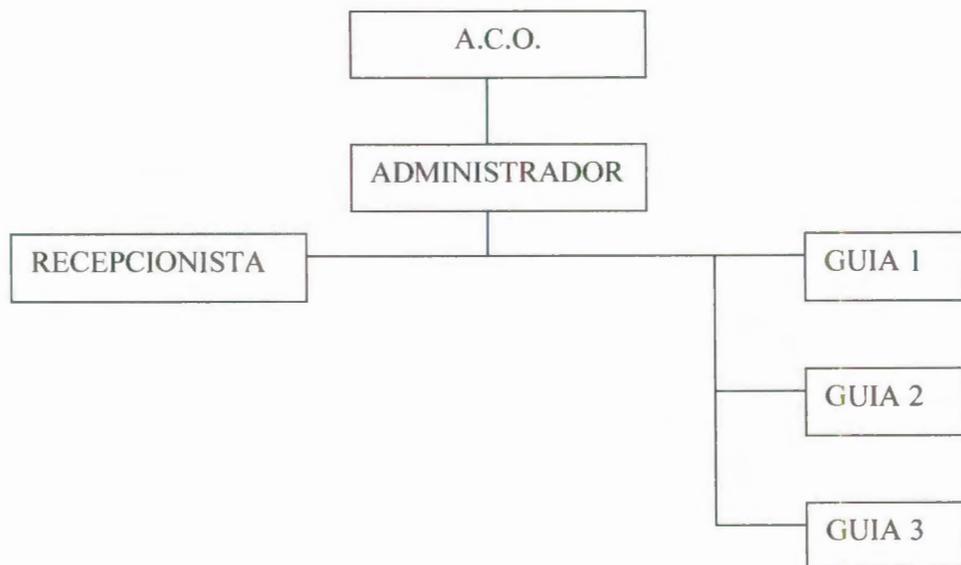
Los guías serán elegidos dentro de la comuna ya que existen muchas personas que realizan esta labor de manera improvisada.

3.3.2.1 Organigrama

El organigrama del Centro de interpretación fue estructurado de esta manera porque así se definen mejor las obligaciones de cada uno de los componentes.

Cabe recalcar que las personas que integran esta organización tienen que ser de la comuna con estudios necesarios para desempeñarse en cada y elegidos por la directiva de la misma.

Gráfico 16: Organigrama



Fuente: Investigación propia

3.3.2.2 Descripción de funciones

ACO.: Organismo encargado de regular y normar el funcionamiento del centro de interpretación. Esta asociación está muy bien organizada, y es encargada del manejo y control de todas las actividades que se realizan en la comuna. Son elegidos

cada dos años por los mismos comuneros por lo que cuentan con el total apoyo de los mismos.

Administrador: Este será elegido por la ACO y será el representante de dicha organización dentro del centro de interpretación; y estará encargado directamente del buen funcionamiento de todas las actividades del centro.

Será encargado de dirigir al personal, de que cumplan sus horarios de entrada y de salida y que cumplan todas sus funciones y de que reciban su sueldo.

También será el responsable de abastecer con suministros de oficina, limpieza del local y del combustible de los cuadrones.

Recepcionista: Será el encargado de la venta de las entradas al sendero, además del alquiler de los cuadrones y el manejo del video demostrativo de los senderos.

Guías: Serán contratados tres guías para el sendero los cuales darán la información inicial (seguridad, cuidado y atractivos de los senderos) y la guianza en general dentro del sendero.

3.4 Estimación de costos / beneficios

3.4.1 Análisis de los costos

Dentro de los egresos operacionales, el centro de interpretación destina \$6720 anuales por pago al personal de servicios prestados (3 guías), \$1000 anuales por mantenimiento de instalaciones que se refiere a limpieza del local, retoques de pintura.

\$1500 anuales destinados al mantenimiento de los cinco cuadrones, \$824 anuales para la compra de combustible.

En lo que se refiere a gastos administrativos, se tiene que \$3360 anuales se destinan al pago de personal administrativo, \$546 para servicios básicos y \$1000 anuales para publicidad. (ver anexo 6)

Depreciación: la depreciación de los primeros cinco años de operación del centro de interpretación será de \$5417 anuales, a partir del sexto año habrá un incremento ya que se renovará lo que se haya depreciado como: muebles y enseres, equipos computacionales y equipos varios, tomando en cuenta que habrá un alza en los precios del 1,1 % del valor inicial. (ver anexo 7)

Inversión: Para la operación del proyecto se invertirá \$32.206.05 en la compra de los 5 cuadrones, \$468 para la compra de muebles y enseres, \$550 para los equipos computacionales, \$670 para la compra de equipos varios, \$27.881.99 invertidos para la construcción del centro de interpretación y \$5.943.60 destinados para la compra del terreno. (ver anexo 8)

3.4.2 Análisis de ingresos

Dentro de los ingresos operacionales se tiene el cobro por entradas a los senderos que han sido seccionadas en las dos temporadas: Costa y Sierra, lo cual da un ingreso de \$19.200 y \$1.200 respectivamente, para hacer este cálculo se tomó en cuenta el número de turistas que visita la comuna de Olón los fines de semana durante cada una

de las temporadas antes mencionadas, se obtuvo un promedio de visitantes por día, cuyo 10% se tomó como proyección de visitantes al centro de interpretación.

Para cálculos de valor de entrada se realizaron encuestas de campo y se tomó como referencia los precios de la competencia, teniendo como datos que el 52.7% de los encuestados estarían dispuestos a pagar entre \$4 y \$6 y los precios de la competencia fluctúan entre \$2 y \$5, quedando como precio óptimo para el ingreso a los senderos el valor de \$5 por persona.

Se puso que habrá un incremento del 5% anual del ingreso de turistas a los senderos. Como ingresos operacionales también tenemos el cobro por alquiler de cuadrones, que también fue seccionada por temporadas, quedando que en la temporada costa hay un ingreso de \$5760 y en la sierra \$4320. Estos valores se sacaron tomando en consideración que los cuadrones serán alquilados como medio de transportación al sendero con un valor de \$5 y para paseos de recreación \$10, de estos valores se sacó un promedio, con el cual se calculó el valor de ingresos por alquiler de cuadrones. Como otros ingresos está el alquiler de los dos locales que se encuentran en el centro de interpretación, cuyo pago mensual es de \$60 c/u, que se multiplican por los siete meses de funcionamiento, quedando como ingreso total por alquiler \$840 (ver anexo 9).

3.4.2 Beneficios socio-ambientales

3.4.3 El centro de interpretación de Olón fue analizado socio-ambientalmente con una matriz de Leopold para saber con que tipos de impacto el proyecto iba a afectar a la comunidad y el ambiente de Olón.

La matriz dio como resultado que durante la edificación del proyecto los impactos relacionados con la construcción fueron de impacto medio debido a que no afecta la calidad del agua, aire y suelo en proporciones significativas; de igual manera resultó al analizar la operación del centro de interpretación.

En lo que se refiere al mantenimiento del centro de interpretación causará un bajo impacto como consta en la matriz.

3.4.4 Beneficios económicos

En la parte económica durante las tres actividades anteriormente analizadas, se constató que el impacto económico que causará el proyecto será positivo para la comunidad debido a que el mismo genera trabajo ya que será administrado y operado por los mismos comuneros. Además que los ingresos obtenidos beneficiarán directamente a la comuna ya que serán destinados a financiar el desarrollo de la comuna.

3.4.5 Beneficios Sociales

Además del beneficio económico que va a aportar el proyecto, mejorará el estatus de vida de los comuneros de Olón; el aumento de ingreso de turistas a la comuna de Olón motivará a los habitantes a capacitarse constantemente en todas las áreas que respectan al turismo y a la recepción de turistas. (ver anexo 10)

3.5 Ingresos del proyecto

3.5.1 Demanda Turística

Se hizo un análisis de la demanda turística por medio de las encuestas realizadas en el campo (ver anexo 1), y como resultado se obtuvieron los datos ya mostrados en el anexo.

3.5.2 Ingresos

3.5.2.1 Flujo de caja

El flujo de caja permite determinar si el proyecto es rentable.

Dentro de este flujo se realizó una proyección a 10 años tomando tres escenarios, siendo estos el pesimista donde se tomó un estimado de un ingreso mínimo de turistas, de alquiler de cuadrones y el alquiler de los locales del Centro, el conservador tomando un promedio de los ingresos antes mencionados y por último el optimista en el cual da como resultado una buena utilidad ya que se tomó un porcentaje mayor para calcular los ingresos del Centro.

En todos los escenarios antes mencionados el flujo dio resultados positivos que hace atractivo el proyecto para los inversionistas. (ver anexo 11)

3.5.2.2 Valor actual neto

Después de analizar el flujo de caja y obtener el valor actual neto (VAN) de los tres escenarios antes mencionados se obtuvieron resultados positivos.

En el escenario pesimista, el VAN dio como resultado que el proyecto después de analizarlo a diez años va tener un valor bajo pero aún así rentables; en los escenarios conservador y positivo mejoró el VAN, aunque sigue siendo bajo. (Ver anexo 13)

3.5.2.3 Tasa interna de retorno

En el caso del Centro de interpretación de Olón en los tres escenarios antes analizados se pudo observar que el TIR es mayor que el TMAR esto quiere decir que el proyecto en todos sus escenarios es aceptable. (Ver anexo 13)

3.5.2.4 Análisis beneficio costo

Después de analizar el valor actual neto del proyecto y la tasa interna de retorno y teniendo en cuenta la inversión inicial, se pudo ver que el beneficio costo da un coeficiente mayor a uno que significa que el proyecto es rentable.

Conclusiones y recomendaciones

Luego de finalizar con el estudio del proyecto se llegaron a las siguientes conclusiones:

- a) El centro de interpretación es económicamente viable ya que según los datos obtenidos dentro de diez años las utilidades podrán pagar la inversión y el capital de trabajo.
- b) Olón aparte del atractivo playa tiene los bosques que al ser mejor promocionados van a dar otro ingreso para que las personas de la comuna mejore su estatus de vida.
- c) Los recursos naturales en el bosque son variados tiene una rica fauna y flora con el Centro de Interpretación estos recursos pueden ser explotados de una manera sostenible.
- d) Los comuneros van a buscar mejorar su educación en lo que tiene que ver con la naturaleza y el turismo ya que podría llegar a ser el principal rubro de ingresos para la comuna.
- e) La comuna de Olón es un punto turístico muy poco explotado y promocionado pero con un atractivo inmenso, con la creación del Centro de interpretación se ayudará a que este destino sea mejor promocionado.
- f) Con la creación del proyecto Centro de interpretación se logrará satisfacer las necesidades de los turistas que visitan este destino, puesto que ellos desean variedad en lo que se refiere a atracciones dentro de este mismo lugar.

Al finalizar con el análisis del proyecto y sus conclusiones se generaron las siguientes recomendaciones:

- a) Capacitación de guianza ecoturística, de atención y servicio al cliente.
- b) Buscar una forma alterna de financiamiento para la inversión inicial.
- c) Adoptar las normas técnicas de uso turístico del bosque y de los senderos realizadas por el ministerio de medio ambiente.
- d) La creación de otros lugares de distracción para la comuna (bares, discotecas, etc.).
- e) Creación y mejoramiento de las hospederías comunitarias y baterías sanitarias para uso de los turistas.
- f) La ubicación del centro de interpretación debería ser lo más cerca posible de la aglomeración turística, en este caso el área de la playa.
- g) Señalización en los senderos existentes dentro del bosque de Olón con información mostrando los tipos de especies de flora y fauna, normas de seguridad y limpieza, para un mejor uso y del lugar.
- h) Información y señalética en la carretera para llegar a Olón, ya que esto serviría para la mejor ubicación del destino.

- i) Mayor control de las autoridades competentes para respetar la capacidad establecida de buses que ingresan a Olón como medida de prevención para evitar la saturación de los recursos y así no brindar un servicio reducido o causar una mala impresión o falsa expectativa para los visitantes.
- j) Mejorar la información existente y promocionarla con las operadoras y agencias turísticas para que las incluyan dentro de sus paquetes de viaje.
- k) Incluir la página web dentro de algún link turístico con información del Ecuador.

ANEXOS

ANEXO #1
ENCUESTA

1.- ¿Sexo y edad? _____

2.- ¿Cuál es su lugar de procedencia?

3.- ¿Cómo viaja usted?

1. Solo
2. Acompañado
3. En un grupo organizado

4.- Si viaja acompañado, ¿Con Quién y Con Cuántas personas viaja?

5.- ¿El presupuesto económico diario de que dispone por persona para visitar Olón es?

1. Menor a \$25
2. Entre 26 y \$50
3. Más de \$50

6.- ¿Qué lo motivó a visitar Olón?

7.- ¿Cuáles considera que son los sitios de interés más importantes de Olón?

8.- ¿Conoce de la existencia del bosque húmedo en Olón?

1. Si
 2. NO
 3. Si su respuesta es si, de algún comentario.
- _____

9.- ¿Le interesaría a usted visitar un sendero eco-turístico en Olón?

1. SI

2. NO

3. POR QUE _____

10.- De lo que hasta el momento ha visto, ¿Qué piensa que le falta a Olón para ser más atractivo turísticamente?

11.- ¿Está usted dispuesto de regresar a Olón?

1. SI

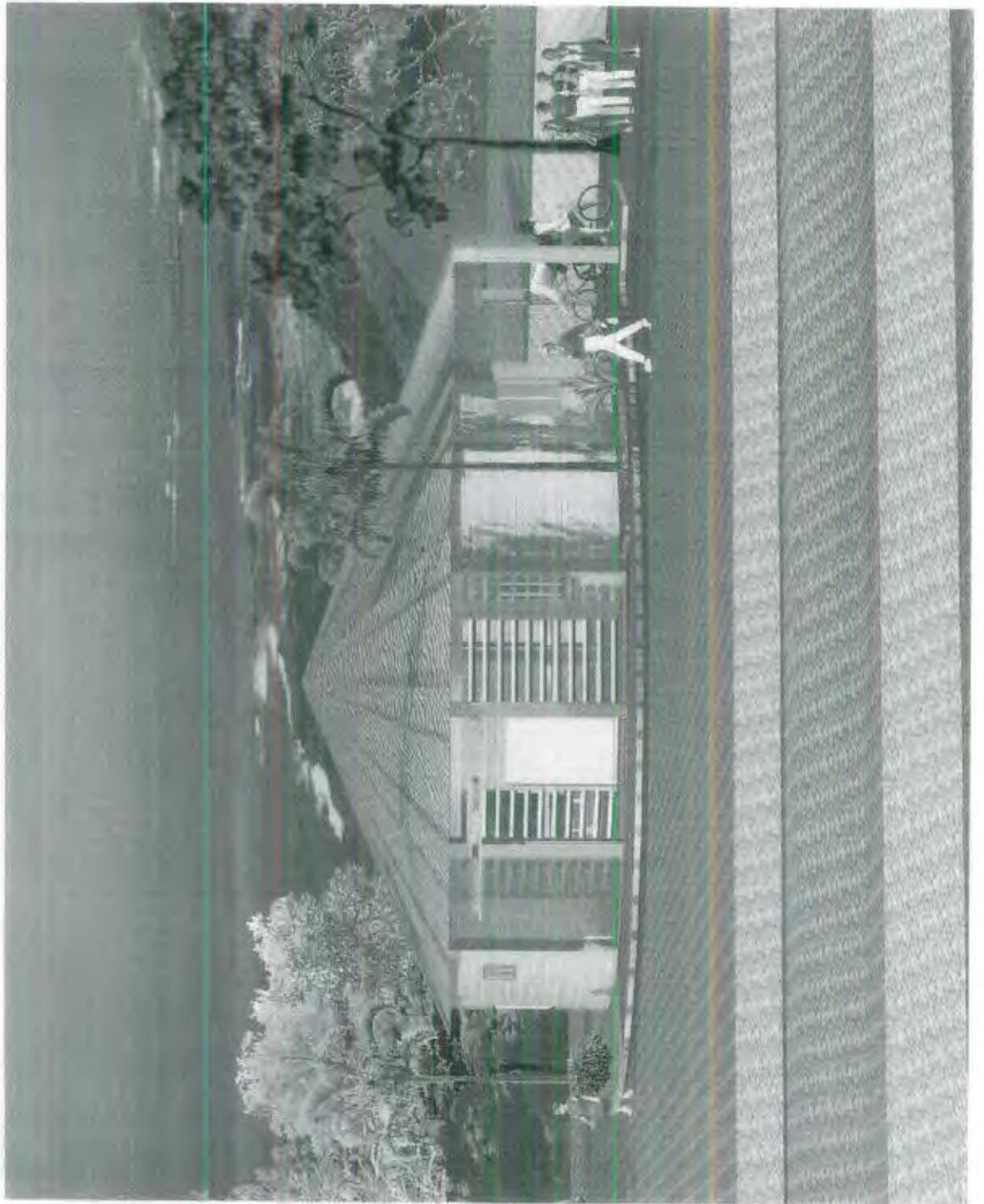
2. NO

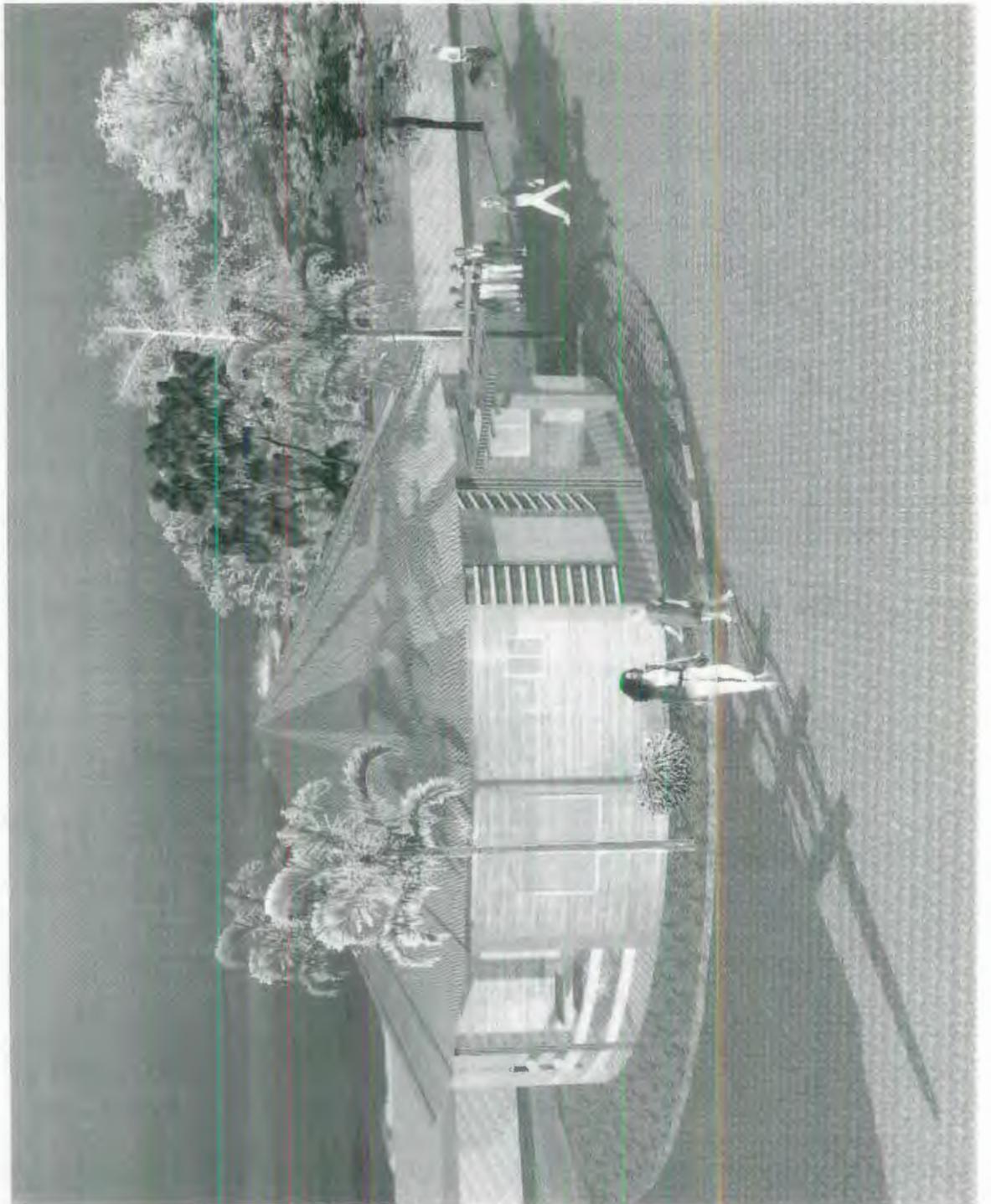
3. POR QUE _____

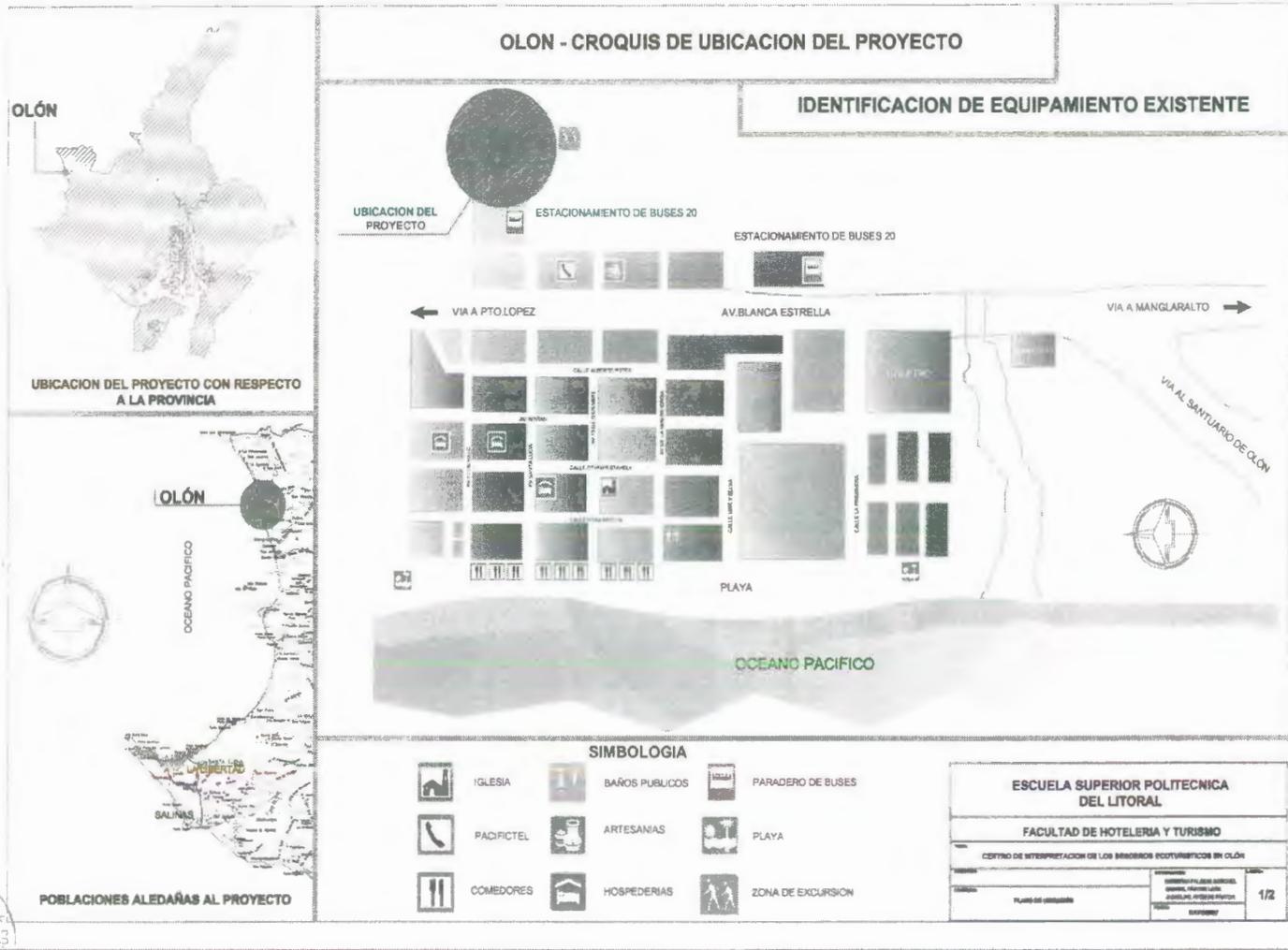
ANEXO #2

CENTRO DE INTERPRETACION



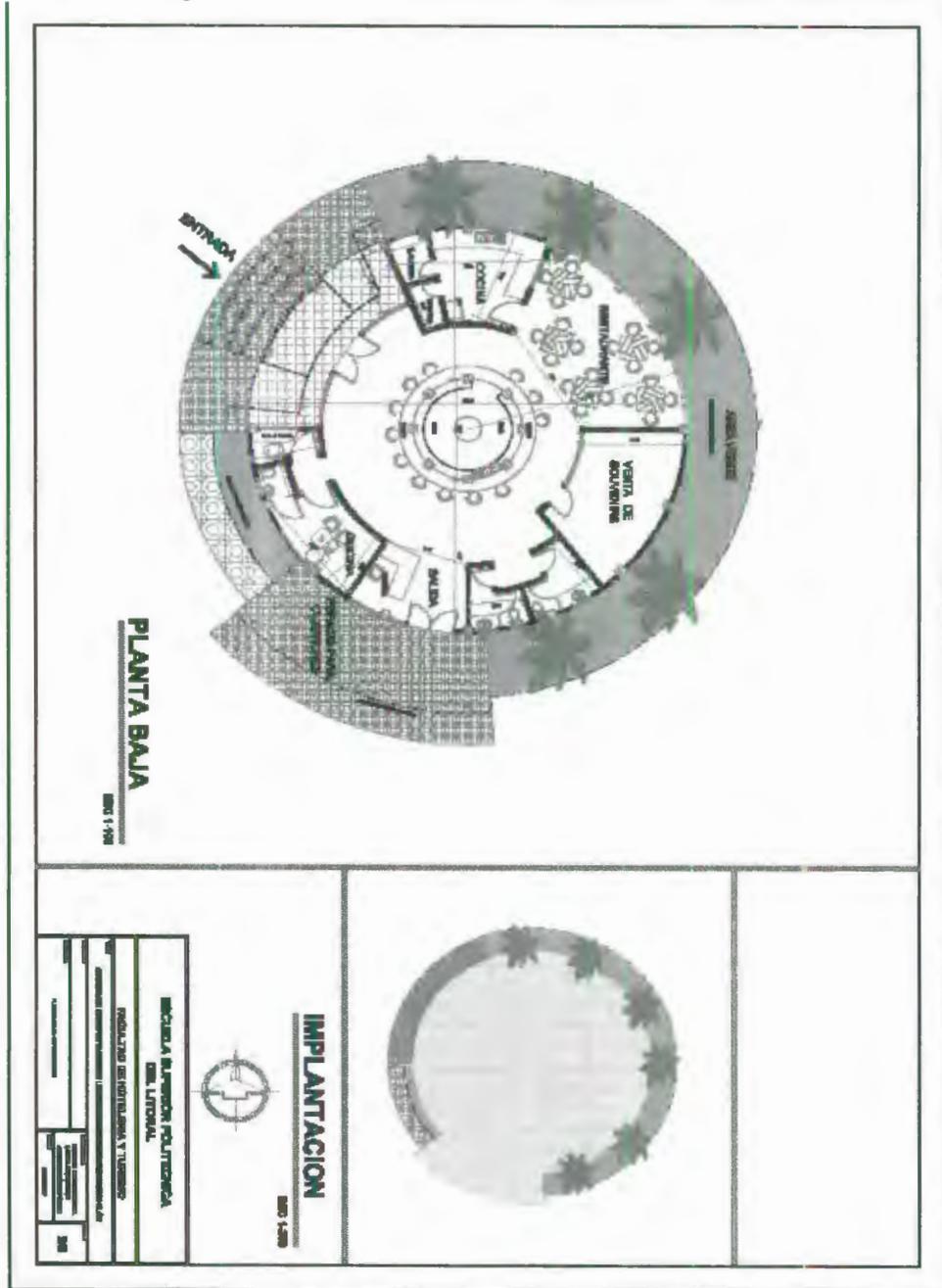






ANEXO #4

PLANO ARQUITECTONICO DEL CENTRO DE INTERPRETACION



ANEXO #6

PERSONAL

Honorarios servic prest.	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Guías	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Valor Mensual	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
No de Meses Trabajados	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Total honorarios	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720
Sueldos										
Administrador	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100
Recepcionista	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260
	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360

Capital de trabajo	Pago x año	Pago mensual	Pago x trim.
	\$		
Sueldos	10.080,00	\$ 1.440,00	\$ 4.320,00
Combustible	\$ 824,00	\$ 117,71	\$ 353,14
Servicios Básicos	\$ 546,00	\$ 78,00	\$ 234,00
Mant. de instalaciones	\$ 1.000,00	\$ 83,33	\$ 250,00
Total capital trabajo			\$ 5.157,14

ANEXO #7
Depreciación

COSTO MENSUAL MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA						
RUBRO	VALOR UNITARIO	VALOR	VIDA UTIL	DEPRECIACION ANUAL	depreciación acumulada	VALOR RESIDUAL
CUADRONES x 5	6441,21	\$ 32.206,05	10	\$ 3.220,61	\$ 32.206,05	\$ -
MUEBLES Y ENSERES		\$ 468,00	5	\$ 93,60	\$ 468,00	\$ -
EQUIPOS COMPUTACIONALES		\$ 550,00	5	\$ 110,00	\$ 550,00	\$ -
EQUIPOS VARIOS (TELEFONO, FAX, RADIOS, TV, VENT)		\$ 670,00	5	\$ 134,00	\$ 670,00	\$ -
CONSTRUCCION		\$ 27.881,99	15	\$ 1.858,80	\$ 18.587,99	\$ 9.294,00
TERRENO		\$ 6.000,00	N/A	0		
				\$ 5.417,00		\$ 9.294
INVERSIÓN TOTAL INICIAL		\$ 67.776,04				
		1856,8	5	371,36		
Total de Depreciacion				\$ 5.450,76		

ANEXO #8

EQUIPAMIENTO DEL CENTRO DE INTERPRETACION

EQUIPAMIENTO

EQUIPOS PARA REALIZACIÓN DEL PROYECTO

Monto:	\$34146,05
Fecha:	may-07

Descripción	Cantidad	valor unitario	valor total
Cuadrón Susuki Ltf 250	5	\$ 6.441 21	32.206,05
Computador Clon cpu y monitor	1	\$ 500 00	\$ 500,00
Impresora Lexmark Z617	1	\$ 50,00	\$ 50,00
Teléfono G.E	2	\$ 25,00	\$ 50,00
Televisor 29" DAEWOO	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Ventilador de tumbado	3	\$ 35,00	\$ 105,00
Fax PANASONIC	1	\$ 135,00	\$ 135,00
Par de Radios	2	\$ 90,00	\$ 180,00
Caja registradora	1	\$ 800,00	\$ 800,00
TOTAL			\$ 34.226,05

MUEBLES Y ENSERES

Muebles y Enseres para Operación del Proyecto

Monto:	\$468
Fecha:	may-07

Descripción	Cantidad	valor unitario	valor total
Escritorio de madera	2	\$ 195,00	390
Silla para oficina	2	\$ 14,28	28,56
Sillas de plástico	15	\$ 5,20	78
TOTAL			496,56

ANEXO #9

ANALISIS DE INGRESOS

CALCULO DE LA DEMANDA AL 10%	
TEMPORADA COSTA	
	TURISTAS
PERSONAS POR DÍA	600
PUBLICO OBJETIVO	20%
DEMANDA REAL	120
No. DÍAS TEMPORADA	32
TOTAL DEMANDA TEMP.	3840
TEMPORADA SIERRA	
	TURISTAS
PERSONAS POR DÍA	100
PUBLICO OBJETIVO	10%
DEMANDA REAL	10
No. DÍAS TEMPORADA	24
TOTAL DEMANDA TEMP.	240
Nº. LOCALES	2
Nº VECES ALQUILER	7
TOTAL VECES ALQUILER	14
CUADRONES TEMP. COSTA	
Nº cuadrones	5
Nº HORAS DÍA	8
TOTAL ALQUILER / DÍA	40
Nº DÍAS TEMPORADA	32
TOTAL ALQUILER/TEMPORADA	1280
CUADRONES TEMP. SIERRA	
Nº cuadrones	5
Nº HORAS DÍA	8
TOTAL ALQUILER / DÍA	40
Nº DÍAS TEMPORADA	24
TOTAL ALQUILER/TEMPORADA	960

CENTRO DE INTERPRETACION 1

		AIRE		AGUA		S
		Calidad de aire	Niveles de ruido y vibraciones	Calidad de agua		
COMPONENTES AMBIENTALES						
ACTIVIDADES ACCIONES						
Construccion	Actividades relacionadas a campamentos de obra	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MED
	Actividades relacionadas al hincado de pilotes	MUY BAJO	1	BAJO	2	MED
	Transporte de Materia de construccion	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY B
	Actividades relacionadas a la construccion	BAJO	2	BAJO	2	MUY B
	Manejo de Residuos Liquidos y solidos de la obra	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY B
Mantenimiento	Manejo de residuos producidos por los visitantes	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY B
	Mantenimiento de la Estructura y del Fachada del CIAs	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	BAJ
			2		1	2
Operacion	Funcionamiento del CIAs	BAJO	2	MUY BAJO	1	BAJ
TOTAL			2		1	1
			2		1	1

Calificación **Peso**
 muy bajo 1
 bajo 2
 medio 3
 alto 4
 muy alto 5

Color



BIENTAL DE OLON

FAUNA		SOCIAL										Total			
Fauna Terrestre		Calidad de vida de la poblacion		Nivel de empleo		Salud y seguridad laboral		Servicios Turisticos		Atractivo Natural				Paisaje	
BAJO	2	MUY BAJO	1	BAJO	2	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1		
MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1		
MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1		
MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1		
MUY BAJO	1	ALTO	4	BAJO	2	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1		
	1		2		2		2		1		1		1	1	MEDIO
MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	BAJO	2	BAJO	2	BAJO	2	MUY BAJO	1		
MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1	BAJO	2	MUY BAJO	1	MUY BAJO	1		
	1		1		1		2		2		2		1	1	BAJO
MUY BAJO	1	ALTO	4	MUY ALTO	5	MUY BAJO	1	MUY ALTO	5	ALTO	4	ALTO	4	4	
	1		4		5		1		5		4		4	3	MEDIO
	1		2		3		1		3		2		2	2	MEDIO

INGRESOS OPERACIONALES CON PROYECCION DEL 10%

FLUJO DE CAJA RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN (ESCENARIO PESIMISTA, C
 FLUJO DE CAJA RENTABILIDAD DE LOS RECURSOS PROPIOS
 MAXIMO DE HORAS PARA ALQUILAR CUADORNES POR TEMPORADA
 Maximo de horas para alquilar cuadrones temporada sierra

Incremento de personas por año
 Maximo de locales para alquilar
 Inversión
 Mantenimiento de instalaciones
 Cuadrones
 Mantenimiento cuadrones
 Número de cuadrones
 Total mantenimiento cuadrones
 Gasto en combustible
 Publicidad
 SRI

FLUJO DE CAJA: RENTABILIDAD DE LOS RECURSOS PROPIOS						
INGRESOS OPERACIONALES	Año 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
SENDERO						
TURISTAS COSTA		3840	4032	4234	4445	
TURISTAS SIERRA		240	252	265	278	
Precio		5	5	5	5	
Ingresos x Entradas Costa		\$ 19.200	\$ 20.160	\$ 21.168	\$ 22.226	
Ingresos por entradas Sierra		\$ 1.200	\$ 1.260	\$ 1.323	\$ 1.389	
Nº ALQ. CUADRONES COSTA		768	768	768	768	
Nº ALQ. CUADRONES SIERRA		576	576	576	576	
Precio		\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	
Cuadrones Costa		\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	
Cuadrones Sierra		\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		\$ 30.480	\$ 31.500	\$ 32.571	\$ 33.696	
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES						
ALQUILER 2 LOCALES						
Nº VECES		7	7	7	7	
Precio		120	120	120	120	
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	
TOTAL INGRESOS		\$ 31.320	\$ 32.340	\$ 33.411	\$ 34.536	
EGRESOS OPERACIONALES						
PERSONAL SERVICIOS PRESTADOS		6720	6720	6720	6720	
MANTENIMIENTO INSTALACIONES		1000	1000	1000	1000	
MANTENIMIENTO CUADRONES		1510	1510	1510	1510	
COMBUSTIBLE		824	824	824	824	
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES		\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	
GASTOS						
PERSONAL ADMINISTRATIVO		3360	3360	3360	3360	
SERVICIOS BÁSICOS		546	546	546	546	
PUBLICIDAD		1000	1000	1000	1000	
TOTAL GASTOS		4906	4906	3906	3906	
TOTAL EGRESOS Y GASTOS		\$14.960,46	\$14.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	
depreciación		-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	
Gastos Financieros		\$8.246,36	\$7.776,45	\$7.250,14	\$6.660,69	
UTILIDAD ANTES IMPUESTO		\$ 2.696	\$ 4.186	\$ 6.783	\$ 8.497	
Impuesto a la Renta (25%)		-\$ 674	-\$ 1.047	-\$ 1.696	-\$ 2.124	
Utilidad despues de impuestos		\$ 2.022	\$ 3.140	\$ 5.088	\$ 6.373	
depreciación		\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	
Amortización de la deuda		-3916	-4386	-4912	-5502	
INVERSIÓN	-67776,04					
PRESTAMO	72933,18					
CAPITAL DE TRABAJO	-\$ 5.157,14					
VALOR RESIDUAL						
FLUJO DE CAJA FINAL	0	3523	4171	5592	6288	

VAN **\$ 53.718,72**

tabla de amortización de la deuda	PAGO	INTERES	AMORTIZADO	SALDO INSOLUTO
ANOS				
0				68720
1	-12162	8246	-3916	64804
2	-12162	7776	-4386	60418
3	-12162	7250	-4912	55506
4	-12162	6661	-5502	50004
5	-12162	6000	-6162	43842
6	-12162	5261	-6901	36941
7	-12162	4433	-7729	29212
8	-12162	3505	-8657	20555
9	-12162	2467	-9696	10859
10	-12162	1303	-10859	0

-12.162,29 €

RAJO PESIMISTA, CONSERVADOR Y OPTIMISTA)

		Nivel de Ocupación		
ORADA	1280	60%		
	960	60%		40%
	5%	105%	20%	
	14	50%		
	100000			
	1%	1000		
	6441,21			
	5%	302		
	5			
		1510		
	164,8	824		
	1000			
	25%			

OS RECURSOS PROPIOS

AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
4445	4668	4901	5146	5403	5673	5957
278	292	306	322	338	355	372
5	5	6	6	6	7	7
\$ 22.226	\$ 23.338	\$ 29.406	\$ 30.876	\$ 32.420	\$ 39.714	\$ 41.700
\$ 1.389	\$ 1.459	\$ 1.838	\$ 1.930	\$ 2.026	\$ 2.482	\$ 2.606
768	768	768	768	768	768	768
576	576	576	576	576	576	576
\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50
\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760
\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320
\$ 33.696	\$ 34.876	\$ 41.323	\$ 42.886	\$ 44.526	\$ 52.276	\$ 54.386
7	7	7	7	7	7	7
120	120	120	120	120	120	120
\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00
\$ 34.536	\$ 35.716	\$ 42.163	\$ 43.726	\$ 45.366	\$ 53.116	\$ 55.226
6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720
1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1510	1510	1510	1510	1510	1510	1510
824	824	824	824	824	824	824
\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46
3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360
546	546	546	546	546	546	546
1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3906	3906	3906	3906	3906	3906	3906
\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46
-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76
\$6.660,69	\$6.000,49	\$5.261,08	\$4.432,93	\$3.505,41	\$2.466,59	\$1.303,10
\$ 8.497	\$ 10.338	\$ 17.491	\$ 19.881	\$ 22.449	\$ 31.238	\$ 34.672
-\$ 2.124	-\$ 2.585	-\$ 4.373	-\$ 4.970	-\$ 5.612	-\$ 7.810	-\$ 8.628
\$ 6.373	\$ 7.754	\$ 13.118	\$ 14.911	\$ 16.837	\$ 23.429	\$ 25.884
\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76
-5502	-6162	-6901	-7729	-8657	-9696	-10859
						5157,14
	-1856,8					9294
6288	7009	11668	12632	13631	19184	34926

10

Inversión	68719,64			
FORMA FINANCIERA	peso%	\$ por tipo de financ	costo	Ponderado
PATRIMONIO	0%	0	20%	0%
DEUDA	100%	68719,64	12%	12%
total	100%			12%

-12.162,29 €

WACC
TREMA
TASA DE CORTE

Flujo de Caja (Escenario Pesimista)

FLUJO DE CAJA- RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN (ESCENARIO PESIMISTA)							
INGRESOS OPERACIONALES	Año 0	1	2	3	4	5	6
SENDERO							
TURISTAS COSTA		3840	4032	4234	4445	4668	49
TURISTAS SIERRA		240	252	265	278	292	3
Precio		5	5	5	5	5	
Ingresos x Entradas Costa		\$ 19.200	\$ 20.160	\$ 21.168	\$ 22.226	\$ 23.338	\$ 29.4
Ingresos por entradas Sierra		\$ 1.200	\$ 1.260	\$ 1.323	\$ 1.389	\$ 1.459	\$ 1.8
Nº ALQ. CUADRONES COSTA		576	576	576	576	576	5
Nº ALQ. CUADRONES SIERRA		576	576	576	576	576	5
Precio		\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,
Cuadrones Costa		\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.3
Cuadrones Sierra		\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.3
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		\$ 29.040	\$ 30.060	\$ 31.131	\$ 32.256	\$ 33.436	\$ 39.8
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES							
ALQUILER 2 LOCALES							
Nº VECES		5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,
Precio		120	120	120	120	120	1
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,
TOTAL INGRESOS		\$ 29.712	\$ 30.732	\$ 31.803	\$ 32.928	\$ 34.108	\$ 40.5
EGRESOS OPERACIONALES							
PERSONAL SERVICIOS PRESTADOS		6720	6720	6720	6720	6720	67
MANTENIMIENTO INSTALACIONES		1000	1000	1000	1000	1000	10
MANTENIMIENTO CUADRONES		1510	1510	1510	1510	1510	15
COMBUSTIBLE		824	824	824	824	824	8
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES		\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,
GASTOS							
PERSONAL ADMINISTRATIVO		3360	3360	3360	3360	3360	33
SERVICIOS BÁSICOS		546	546	546	546	546	5
PUBLICIDAD		1000	1000	1000	1000	1000	10
TOTAL GASTOS		4906	4906	3906	3906	3906	39
TOTAL EGRESOS Y GASTOS		\$14.960,46	\$14.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,
depreciación		-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.450,
UTILIDAD ANTES IMPUESTO		\$ 9.335	\$ 10.355	\$ 12.426	\$ 13.550	\$ 14.731	\$ 21.1
Impuesto a la Renta (25%)		-\$ 2.334	-\$ 2.589	-\$ 3.106	-\$ 3.388	-\$ 3.683	-\$ 5.2
Utilidad despues de impuestos		\$ 7.001	\$ 7.766	\$ 9.319	\$ 10.163	\$ 11.048	\$ 15.8
depreciación		\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.450,
INVERSIÓN		-\$ 67.776,04					
CAPITAL DE TRABAJO		-\$ 5.157,14					
VALOR RESIDUAL						-1856,8	
FLUJO DE CAJA FINAL		-\$ 72.933,18	12418	13183	14736	15580	16465
			10348	9155	8528	7513	6617
							7136

Tabla de amortización de la deuda		Interés	12%
AÑOS	PAGO	INTERES	CAPITAL AMORTIZADO SALDO INSOLUTO
0			68720
1	-12162	8246	64804
2	-12162	7776	60418
3	-12162	7250	55506
4	-12162	6661	50004
5	-12162	6000	43842
6	-12162	5261	36941
7	-12162	4433	29212
8	-12162	3505	20555
9	-12162	2467	10859
10	-12162	1305	0

aja (Escenario Pesimista)

ON (ESCENARIO PESIMISTA)								
	5	6	7	8	9	10		
45	4668	4901	5146	5403	5673	5957		
78	292	306	322	338	355	372		
5	5	6	6	6	7	7		
26	\$ 23.338	\$ 29.406	\$ 30.876	\$ 32.420	\$ 39.714	\$ 41.700		
19	\$ 1.459	\$ 1.838	\$ 1.930	\$ 2.026	\$ 2.482	\$ 2.606		
6	576	576	576	576	576	576		
6	576	576	576	576	576	576		
	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50		
0	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320		
0	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320		
5	\$ 33.436	\$ 39.883	\$ 41.446	\$ 43.086	\$ 50.836	\$ 52.946		
5	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6		
0	120	120	120	120	120	120		
0	\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,00	\$ 672,00		
3	\$ 34.108	\$ 40.555	\$ 42.118	\$ 43.758	\$ 51.508	\$ 53.618		
0	6720	6720	6720	6720	6720	6720		
0	1000	1000	1000	1000	1000	1000		
0	1510	1510	1510	1510	1510	1510		
4	824	824	824	824	824	824		
5	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46		
0	3360	3360	3360	3360	3360	3360		
5	546	546	546	546	546	546		
0	1000	1000	1000	1000	1000	1000		
5	3906	3906	3906	3906	3906	3906		
5	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46		
0	-\$5.417,00	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76		
0	\$ 14.731	\$ 21.144	\$ 22.706	\$ 24.347	\$ 32.097	\$ 34.207		
3	-\$ 3.683	-\$ 5.286	-\$ 5.677	-\$ 6.087	-\$ 8.024	-\$ 8.552		
	\$ 11.048	\$ 15.858	\$ 17.030	\$ 18.260	\$ 24.073	\$ 25.655		10
0	\$5.417,00	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76		
						5157,14		
	-1856,8					9294		
1	16465	21309	22480	23711	29523	45557	valor actual de los flujos	\$ 1.232,08
	6617	7136	6274	5514	5722	7358		74165

COSTO PONDERADO DE CAPITAL

FORMA FINANC	peso%	\$ por tipo de financ	costo	Ponderado	
INVERSIÓN		68719,64			
PATRIMONIO	100%	68719,64		20%	20%
DEUDA	0%	0		12%	0%
total	100%			20%	

WACC
TREMA
TASA DE CORTE

Flujo de Caja (Escenario Conservador)

FLUJO DE CAJA: RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN (ESCENARIO CONSERVADOR)							
INGRESOS OPERACIONALES	Año 0	1	2	3	4	5	6
SENDERO							
TURISTAS COSTA		3840	4032	4234	4445	4668	4901
TURISTAS SIERRA		240	252	265	278	292	306
Precio		5	5	5	5	5	6
Ingresos x Entradas Costa		\$ 19.200	\$ 20.160	\$ 21.168	\$ 22.226	\$ 23.338	\$ 29.406
Ingresos por entradas Sierra		\$ 1.200	\$ 1.260	\$ 1.323	\$ 1.389	\$ 1.459	\$ 1.838
Nº ALQ. CUADRONES COSTA		768	768	768	768	768	768
Nº ALQ. CUADRONES SIERRA		576	576	576	576	576	576
Precio		\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50
Cuadrones Costa		\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760
Cuadrones Sierra		\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		\$ 30.480	\$ 31.500	\$ 32.571	\$ 33.696	\$ 34.876	\$ 41.323
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES							
ALQUILER 2 LOCALES							
Nº VECES		7	7	7	7	7	7
Precio		120	120	120	120	120	120
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00
TOTAL INGRESOS		\$ 31.320	\$ 32.340	\$ 33.411	\$ 34.536	\$ 35.716	\$ 42.163
EGRESOS OPERACIONALES							
PERSONAL SERVICIOS PRESTADOS		6720	6720	6720	6720	6720	6720
MANTENIMIENTO INSTALACIONES		1000	1000	1000	1000	1000	1000
MANTENIMIENTO CUADRONES		1510	1510	1510	1510	1510	1510
COMBUSTIBLE		824	824	824	824	824	824
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES		\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46
GASTOS							
PERSONAL ADMINISTRATIVO		3360	3360	3360	3360	3360	3360
SERVICIOS BÁSICOS		546	546	546	546	546	546
PUBLICIDAD		1000	1000	1000	1000	1000	1000
TOTAL GASTOS		4906	4906	3906	3906	3906	3906
TOTAL EGRESOS Y GASTOS		\$14.960,46	\$14.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46
depreciación		-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.417,00	-\$5.450,76
UTILIDAD ANTES IMPUESTO		\$ 10.943	\$ 11.963	\$ 14.034	\$ 15.158	\$ 16.339	\$ 22.752
Impuesto a la Renta (25%)		-\$ 2.736	-\$ 2.991	-\$ 3.508	-\$ 3.790	-\$ 4.085	-\$ 5.688
Utilidad despues de impuestos		\$ 8.207	\$ 8.972	\$ 10.525	\$ 11.369	\$ 12.254	\$ 17.064
depreciación		\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.417,00	\$5.450,76
INVERSIÓN	-67776,04						
CAPITAL DE TRABAJO	-\$ 5.157,14						
VALOR RESIDUAL						-1856,8	
FLUJO DE CAJA FINAL	-\$ 72.933,18	\$ 13.623,90	\$ 14.388,90	\$ 15.942,15	\$ 16.785,57	\$ 17.671,15	\$ 22.514,87
		11353	9992	9226	8095	7102	7540

Indicadores de Rentabilidad

VAN	\$ 6.286,20
TIR	22%
Payback	5

\$ -12.162,29

tabla de amortización de la deuda			Interés	12%
AÑOS	PAGO	INTERES	CAPITAL AMORTIZADO	SALDO INSOLUTO
0				68720
1	-12162	8246	-3916	64804
2	-12162	7776	-4386	60418
3	-12162	7250	-4912	55506
4	-12162	6661	-5502	50004
5	-12162	6000	-6162	43842
6	-12162	5261	-6901	36941
7	-12162	4433	-7729	29212
8	-12162	3505	-8657	20555
9	-12152	2467	-9696	10659
10	-12162	1303	-10859	0

ESCENARIO CONSERVADOR					
5	6	7	8	9	10
4668	4901	5146	5403	5673	5957
292	306	322	338	355	372
5	6	6	6	7	7
\$ 23.338	\$ 29.406	\$ 30.876	\$ 32.420	\$ 39.714	\$ 41.700
\$ 1.459	\$ 1.838	\$ 1.930	\$ 2.026	\$ 2.482	\$ 2.606
768	768	768	768	768	768
576	576	576	576	576	576
\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50
\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760
\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320
\$ 34.876	\$ 41.323	\$ 42.886	\$ 44.526	\$ 52.276	\$ 54.386
7	7	7	7	7	7
120	120	120	120	120	120
\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00	\$ 840,00
\$ 35.716	\$ 42.163	\$ 43.726	\$ 45.366	\$ 53.116	\$ 55.226
6720	6720	6720	6720	6720	6720
1000	1000	1000	1000	1000	1000
1510	1510	1510	1510	1510	1510
824	824	824	824	824	824
10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46	\$10.054,46
3360	3360	3360	3360	3360	3360
546	546	546	546	546	546
1000	1000	1000	1000	1000	1000
3906	3906	3906	3906	3906	3906
13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46	\$13.960,46
\$5.417,00	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76	-\$5.450,76
\$ 16.339	\$ 22.752	\$ 24.314	\$ 25.955	\$ 33.705	\$ 35.815
-\$ 4.085	-\$ 5.688	-\$ 6.079	-\$ 6.489	-\$ 8.426	-\$ 8.954
\$ 12.254	\$ 17.064	\$ 18.236	\$ 19.466	\$ 25.279	\$ 26.861
\$5.417,00	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76	\$5.450,76
					5157,14
-1856,8					9294
17.671,15	\$ 22.514,87	\$ 23.686,50	\$ 24.916,71	\$ 30.729,44	\$ 46.762,93
7102	7540	6610	5795	5956	7552

10

valor actual de los flujos \$ 6.288,20
79221

COSTO PONDERADO DE CAPITAL

Inversión	68719,64			
FORMA FINANC	peso%	\$ por tipo de financ	costo	Ponderado
PATRIMONIO	100%	68719,64		20% 20%
DEUDA	0%	0		12% 0%
total	100%			20%

WACC
TREMA
TASA DE CORTE

rés	12%
PITAL	
ORTIZAD	SALDO INSOLUTO
	68720
-3916	64804
-4386	60418
-4912	55506
-5502	50004
-6162	43842
-6901	36941
-7729	29212
-8657	20555
-9696	10859

FLUJO DE CAJA, RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN (ESCENARIO OPTIMISTA)							
INGRESOS OPERACIONALES	Año 0	1	2	3	4	5	6
ENDERO							
URISTAS COSTA		3840	4032	4234	4445	4668	
URISTAS SIERRA		240	252	265	278	292	
recio		5	5	5	5	5	
ngresos x Entradas Costa		\$ 19.200	\$ 20.160	\$ 21.168	\$ 22.226	\$ 23.338	\$ 29
ngresos por entradas Sierra		\$ 1.200	\$ 1.260	\$ 1.323	\$ 1.389	\$ 1.459	\$
ALQ. CUADRONES COSTA		1024	1024	1024	1024	1024	
ALQ. CUADRONES SIERRA		576	576	576	576	576	
recio		\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$ 7,50	\$
uadrones Costa		\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7
uadrones Sierra		\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		\$ 32.400	\$ 33.420	\$ 34.491	\$ 35.616	\$ 36.796	\$ 43
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES							
QUILER 2 LOCALES							
° VECES		9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	
recio		120	120	120	120	120	
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 1.176,00	\$ 1.17				
TOTAL INGRESOS		\$ 33.576	\$ 34.596	\$ 35.667	\$ 36.792	\$ 37.972	\$ 44
EGRESOS OPERACIONALES							
PERSONAL SERVICIOS PRESTADOS		6720	6720	6720	6720	6720	6
MANTENIMIENTO INSTALACIONES		1000	1000	1000	1000	1000	1
MANTENIMIENTO CUADRONES		1510	1510	1510	1510	1510	1
OMBUSTIBLE		824	824	824	824	824	
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES		\$ 10.054,46	\$ 10.05				
GASTOS							
PERSONAL ADMINISTRATIVO		3360	3360	3360	3360	3360	3
SERVICIOS BÁSICOS		546	546	546	546	546	
PUBLICIDAD		1000	1000	1000	1000	1000	1
TOTAL GASTOS		4906	4906	4906	4906	4906	3
TOTAL EGRESOS Y GASTOS		\$ 14.960,46	\$ 14.960,46	\$ 13.960,46	\$ 13.960,46	\$ 13.960,46	\$ 13.96
depreciación		-\$ 5.417,00	-\$ 5.45				
UTILIDAD ANTES IMPUESTO		\$ 13.199	\$ 14.219	\$ 16.290	\$ 17.414	\$ 18.595	\$ 25
mpuesto a la Renta (25%)		-\$ 3.300	-\$ 3.555	-\$ 4.072	-\$ 4.354	-\$ 4.649	-\$ 6
ilidad despues de impuestos		\$ 9.899	\$ 10.664	\$ 12.217	\$ 13.061	\$ 13.946	\$ 18
depreciación		\$ 5.417,00	\$ 5.45				
INVERSIÓN		-67776,04					
CAPITAL DE TRABAJO		-\$ 5.157,14					
ALOR RESIDUAL						-1856,8	
LUJO DE CAJA FINAL	-\$ 72.933,18	15316	16081	17634	18478	19363	24

12763 11167 10205 8911 7782 8107

Indicadores de Rentabilidad

VAN	\$ 13.381,87
TIR	24%
Payback	5

\$ -12.162,29

Tabla de amortización de la deuda		Interés		
AÑOS	PAGO	INTERES	CAPITAL AMORTIZADO	SALDO INSOLU
0				68
1	-12162	8246	-3916	64
2	-12162	7776	-4386	60
3	-12162	7250	-4912	55
4	-12162	6661	-5502	50
5	-12162	6000	-6162	43
6	-12162	5261	-6901	36
7	-12162	4433	-7729	29
8	-12162	3505	-8657	20
9	-12162	2467	-9696	10
10	-12162	1303	-10859	

Caja (Escenario Optimista)

INVERSIÓN (ESCENARIO OPTIMISTA)						
	5	6	7	8	9	10
445	4668	4901	5146	5403	5673	5957
278	292	306	322	338	355	372
5	5	6	6	6	7	7
226	\$ 23.338	\$ 29.406	\$ 30.876	\$ 32.420	\$ 39.714	\$ 41.700
389	\$ 1.459	\$ 1.838	\$ 1.930	\$ 2.026	\$ 2.482	\$ 2.606
024	1024	1024	1024	1024	1024	1024
576	576	576	576	576	576	576
50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50	\$ 7.50
580	\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7.680	\$ 7.680
320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320	\$ 4.320
516	\$ 36.796	\$ 43.243	\$ 44.806	\$ 46.446	\$ 54.196	\$ 56.306
9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8
120	120	120	120	120	120	120
1,00	\$ 1.176,00	\$ 1.176,00	\$ 1.176,00	\$ 1.176,00	\$ 1.176,00	\$ 1.176,00
792	\$ 37.972	\$ 44.419	\$ 45.982	\$ 47.622	\$ 55.372	\$ 57.482
720	6720	6720	6720	6720	6720	6720
1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1510	1510	1510	1510	1510	1510	1510
824	824	824	824	824	824	824
46	\$ 10.054,46	\$ 10.054,46	\$ 10.054,46	\$ 10.054,46	\$ 10.054,46	\$ 10.054,46
3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360
546	546	546	546	546	546	546
1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3906	3906	3906	3906	3906	3906	3906
46	\$ 13.960,46	\$ 13.960,46	\$ 13.960,46	\$ 13.960,46	\$ 13.960,46	\$ 13.960,46
00	-\$ 5.417,00	-\$ 5.450,76	-\$ 5.450,76	-\$ 5.450,76	-\$ 5.450,76	-\$ 5.450,76
414	\$ 18.595	\$ 25.008	\$ 26.570	\$ 28.211	\$ 35.961	\$ 38.071
354	-\$ 4.649	-\$ 6.252	-\$ 6.643	-\$ 7.053	-\$ 8.990	-\$ 9.518
361	\$ 13.946	\$ 18.758	\$ 19.928	\$ 21.158	\$ 26.971	\$ 28.553
00	\$ 5.417,00	\$ 5.450,76	\$ 5.450,76	\$ 5.450,76	\$ 5.450,76	\$ 5.450,76
						5157,14
	-1856,8					9294
478	19363	24207	25378	26609	32421	48455
7782	8107	7083	6188	6283	7826	86315

valor actual de los flujos \$ 13.381,87

COSTO PONDERADO DE CAPITAL

Inversión	68719,64			
FORMA FINANCIERA	peso%	\$ por tipo de financ	costo	Ponderado
PATRIMONIO	100%	68719,64		20% 20%
DEUDA	0%	0		12% 0%
total	100%			20%

	ESC. PESI	ESC CONS	ESC Opt
VAN	1232,08311	6288,204441	\$ 13.381,87
TIR	20%	22%	24%

Horas de alquiler cuadrones	45%	60%	80%
Incremento de las personas x año	5%	5%	5%
Máximo de locales por alquilar	40%	50%	70%

Interés	12%	
CAPITAL		
AMORTIZADO	SALDO INSOLUTO	
	68720	
246	-3916	64804
776	-4386	60418
250	-4912	55506
361	-5502	50004
300	-6162	43842
261	-6901	36941
433	-7729	29212
505	-8657	20555
467	-9696	10859
303	-10859	0

BIBLIOGRAFIA:

- Programa “Salud para el pueblo 2004”. Fundación Salud Pública Internacional
- Operativo “Temporada Costa 2007”. Armada del Ecuador y Dirección de Turismo
- Boletín de Playas “Programa de Ordenamiento de Playas 2007”
- Actualización y Difusión de los Estudios de Capacidad de Carga Turística. Dr. Gunther Reck, 2006

REFERENCIA MULTIMEDIA:

- www.Prodecos.com/principal.htm, Marzo de 2007
- www.pmrc.gov.ec, Abril de 2007

ENTREVISTAS:

- Roberto del Pezo Rivera, Presidente de la Comuna de Olón, 13, 14 de Enero de 2007
- Eustacio Salinas, Presidente del Comité de Turismo, 13, 14 de Enero de 2007
- Francisco Bacilio Reyes, Secretario de la Comuna de Olón, 16 de Marzo de 2007



ESTADO BIELOTICA