

380.14591
MED



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

Facultad de Ingeniería Marítima y Ciencias del mar

**"Propuesta para la creación de un Centro de Facilitación
Turística de adecuación del Sendero existente en El Mirador de
la ciudadela El Paraíso de la ciudad de Guayaquil"**

TESIS DE GRADO

Previo a la Obtención del título de:

LICENCIADO EN TURISMO

Presentada por:

William David Medina Crespo
María Noel Palacios Mejía
María Isabel Bastidas Andrade

Guayaquil - Ecuador

Año: 2008



DEDICATORIA

A Dios por darme la fortaleza para terminar este arduo trabajo y culminar mi carrera. Y a mis padres, el mejor soporte e impulsores de mi vida. Para ellos, todas las gracias del universo. Los amo.

Ma. Isabel Bastidas Andrade

DEDICATORIA

Dedico la culminación de esta etapa a Dios por ponernos en esta tierra para superar pruebas y para disfrutar de la vida. Y a mis padres y familia por haber sido pacientes a la llegada de este momento.

Ma. Noel Palacios Mejia

DEDICATORIA

Agradezco a mis Padres y mis
Hermanos por haberme ayudado a lograr
este objetivo.

William Medina Crespo

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN



M.Sc. Victor Osorio Cevallos

Presidente del Tribunal



M.Sc. Wilmer Carvache

Director de Tesis

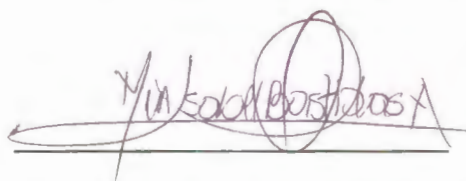


Ing. Dianna Pauta Martillo

Miembro Principal

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de esta Tesis de Grado nos corresponde exclusivamente y el patrimonio intelectual de la misma a la ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL”



María Isabel Bastidas Andrade



William Medina Crespo


María Noel Palacios Mejía

RESUMEN

La Ciudad de Guayaquil es mágica en todo el sentido de la palabra. A pesar de ser una urbe moderna sigue combinando sus encantos naturales viviendo un eterno romance al pie del río Guayas y custodiada celosamente por verdes cerros y montañas que siguen dándole esa característica única de ciudad Litoral, una de las pocas en América del Sur.

“Propuesta para la creación de un Centro de Facilitación Turística y adecuación del sendero existente en El Mirador de la ciudadela El Paraíso de la ciudad de Guayaquil”, es un estudio realizado para saber si esta propuesta tiene la posibilidad de integrarse en el mercado turístico de la Provincia del Guayas, en especial de la Ciudad de Guayaquil, para lo cual se han desarrollado cinco capítulos los cuales se detallan a continuación:

En el primer capítulo se encontrará información general acerca de la ciudadela El Paraíso, sus orígenes, ubicación geográfica, características naturales de la zona, flora, fauna, información de los habitantes de esta ciudadela, descripción del paisaje y la infraestructura que actualmente posee este mirador.

En el segundo capítulo se elaborará un análisis general del mercado turístico de la Ciudad de Santiago de Guayaquil, se hará un análisis de la demanda y de la oferta turística, en donde se detalla la capacidad de carga, se establecen las estrategias de mercadeo a utilizar antes de posicionar nuestro producto en el mercado y se concluye este capítulo con la elaboración de la matriz FODA.

En el tercer capítulo se detalla el estudio técnico realizado en el mirador de la Ciudadela “El Paraíso”, en el cual mostraremos el tamaño y localización del sitio, determinaremos las actividades y servicios que vamos a desarrollar, daremos una descripción de las facilidades turísticas existentes, el equipamiento a requerir así como también analizar los impactos ambientales

En el cuarto capítulo detallaremos la estructura organizacional de la empresa que fomenta este proyecto con las respectivas responsabilidades, la estrategia que utilizaremos para comercializar nuestro producto en el mercado turístico existente y estableceremos un plan de promoción acertado para lograr las metas propuestas.

El quinto capítulo corresponde a todos los costos de operación que generará el mirador del la ciudadela “El Paraíso”, se definen los beneficios económicos, el monto de inversión, los planes de financiamiento del proyecto

y se hace un análisis costo-beneficio para conocer la rentabilidad del negocio a través de una proyección de estado de pérdidas y ganancias.

Por último, se establecen las conclusiones y recomendaciones para esta propuesta.

ÍNDICE GENERAL

	Página
Resumen	viii
Índice General	xi
Índice de Figuras	xvi
Índice de Fotos	xviii
Índice de Tablas	xx
Índice de Gráficos	xxi
Índice de Cuadros	xxii
Índice de Anexos	xxiii
Introducción	25
1. Aspectos Generales	26
1.1. Aspectos Geográficos	26
1.2. Aspectos Históricos	30
1.3. Aspectos Económicos	34
1.3.1. Demografía	34
1.3.2. Acceso	37
1.3.2.1. Acceso Aéreo	37
1.3.2.2. Acceso Terrestre	39
1.3.3. Barrios	40
1.3.4. Actividad Económica	41



2. Características del Mercado Turístico	44
2.1. Análisis de la Oferta Turística	44
2.1.1. Análisis de los Atractivos Turísticos	45
2.1.1.1. Bosque Protector Cerro Blanco	47
2.1.2. Análisis de la Infraestructura	49
2.1.3. Vialidad	50
2.1.4. Transporte Terrestre	52
2.1.5. Comunicaciones	54
2.1.5.1. Televisión	55
2.1.6. Análisis de la Planta Turística	55
2.2. Análisis de la Demanda Turística	56
2.2.2. Características de la Demanda	58
2.2.3. Clasificación de la Demanda	59
2.3. Análisis FODA del Destino	59
2.4. Análisis Estratégico del Producto propuesto	61
2.4.1. Análisis de los Resultados	62
2.4.2. Análisis del Entorno Competitivo	76
3. Estudio Técnico	80
3.1. Tamaño y Localización	80
3.2. Determinación de Actividades y Servicios a Desarrollar	83
3.2.1. Centro de Información	83

3.2.1.1. Centro de Información y Venta de Entradas	83
3.2.1.2. Oficina Administrativa	84
3.2.1.3. Local de Alquiler de Implementos deportivos Venta de Souvenirs	84
3.2.1.4. Enfermería	85
3.2.2. Área de Recreación	85
3.2.2.1. Área de Picnic	85
3.2.2.2. Área de Camping	86
3.2.2.3. Área de Recreación Infantil	88
3.2.2.4. Canchas Deportivas	88
3.2.2.5. Vivero	90
3.2.2.6. Kioscos de Expendio de Alimentos y Bebidas	90
3.2.2.7. Altar de la Virgen del Paraíso	91
3.2.2.8. Área para Eventos	92
3.3. Sendero	93
3.3.1. Características	95
3.3.1.1. Infraestructura Vertical	97
3.3.1.2. Estaquilla so Balizas	98
3.3.1.3. Murales	99
3.3.2. Descripción del Recorrido del Sendero “El Paraíso”	100
3.4. Características de las Instalaciones Turísticas	107

3.5. Descripción del Equipamiento a Requerir	107
3.6. Evaluación de Impactos Ambientales	110
4. Gestión y Comercialización del Proyecto	120
4.1. Estructura Organizacional	120
4.1.1. Marco Legal de la Organización	120
4.1.2. Organigrama	121
4.1.3. Manual de Funciones	123
4.2. Estrategia de Comercialización	126
4.3. Plan de Promoción	127
4.3.1. Marketing Directo	129
4.3.2. Relaciones Públicas	129
4.3.3. Merchandising	131
4.3.4. Promoción de Ventas	131
5. Aspectos Financieros	132
5.1. Inversiones	134
5.2. Costos	136
5.3. Plan de Financiamiento	140
5.4. Costo de Capital y Tasa Mínima de Retorno (TMAR)	142
5.5. Ingresos	143
5.6. Flujo Neto de Efectivo	144

5.7. Evaluación Económica	145
5.7.1. Métodos de Evaluación Económica	145
Conclusiones	149
Recomendaciones	151
Anexos	152
Bibliografía	177

ÍNDICE DE FIGURAS

		Página
1	Mapa del Cerro San Eduardo y Ciudadela El Paraíso	27
2	Vista Satelital del Cerro San Eduardo	32
3	Población por Edad	35
4	Población por Sexo y Edad	35
5	Proyección Demográfica de la Ciudad de Guayaquil	36
6	Usuarios de la Terminal Internacional	38
7	Usuarios del Terminal Terrestre	39
8	P.E.A. del Sector Urbano de Guayaquil por Sexo	42
9	P.E.A. del Sector Urbano de Guayaquil por Edades	43
10	P.E.A. del Sector Urbano de Guayaquil - Nivel de Estudios	43
11	Flujo de Pasajeros de la Metrovía	53
12	Recorrido de la Metrovía	54
13	Ubicación del Hostal Iguanaza	57
14	Área destinada al CFT	81
15	CFT dividido por áreas	82
16	Diseño de Cestos del Basura para Áreas 1 y 2	87
17	Señalización del Sendero	96
18	Postes Direccionales	97
19	Estaquillas o Balizas	98
20	Diseño de Cestos de Basura para el Sendero	110

21 Logotipo del CFT EI PARAISO

128

ÍNDICE DE FOTOS

		Página
1	Vista Panorámica del Cerro San Eduardo y Ciudadela El Paraíso	30
2	Primeros Asentamientos al pie del Cerro San Eduardo	33
3	Muro con Leyenda de Bienvenida al Mirador El paraíso	46
4	Vista Panorámica desde la Estación “La Cascada”	46
5	Vista desde el Mirador El Paraíso	47
6	Entrada al Bosque Protector Cerro Blanco	48
7	Acceso Vial a la Ciudadela y Mirador El Paraíso	51
8	Instalaciones del Hotel Iguanaza	57
9	Instalaciones del Hotel Iguanaza	57
10	Área destinada al Centro de Información	85
11	Diseño de Mesas para el Área de Picnic	86
12	Diseño de mesas para Área de Camping	87
13	Estado actual de las Canchas en el CFT	89
14	Estado Actual de las Canchas en el CFT	89
15	Diseño del Vivero a implementar en el CFT	90
16	Diseño de Kioscos	91
17	Estado Actual de la Gruta de la Virgen del Paraíso	92
18	Ladera por donde se construirá el sendero	93
19	Vista desde la Estación “Ceibo” 1	101

20	Vista desde la Estación “Ceibo” 2	102
21	Vista desde la Estación “Ceibo” 3	102
22	Vista desde la Estación “San Eduardo” 1	103
23	Vista desde la Estación “San Eduardo” 2	104
24	Estación “La Cascada” 1	105
25	Estación “La Cascada” 2	105
26	Vista desde la Estación “La Cascada”	106
27	Ejemplo de Juegos Infantiles	108
28	Ejemplo de adecuación para las estaciones	109
29	Estado Actual del Sendero	109

ÍNDICE DE TABLAS

		Página
1	Distribución de Barrios de Guayaquil.	40
2	Categorización del Atractivos	48
3	Infraestructura del Atractivo	49
4	Alojamiento cercano al Atractivo	56
5	Matriz FODA del CFT El Paraíso	60
6	Lista de Verificación para la Identificación de Impactos Ambientales del CFT El Paraíso	112
7	Matriz de Leopold para medir Impactos por Construcción	115
8	Matriz de Leopold para medir impactos por Operación	116

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Página
1 Género de Encuestados	62
2 Procedencia de Encuestados	63
3 Edad de Encuestados	64
4 Nivel de Instrucción de Encuestados	65
5 Frecuencia de Visitas al Atractivo	66
6 Medio de Transporte Utilizado	67
7 Forma de Viaje	68
8 Servicios deseados	69
9 Actividades deseadas	70
10 Ingreso Mensual de los Encuestados	71
11 Aceptación de Precio por Actividad	72
12 Motivo de la Visita	73
13 Precio del Recorrido del Sendero	74
14 Aceptación del Precio	75

ÍNDICE DE CUADROS

		Página
1	Organigrama CFT El Paraíso	122
2	Presupuesto de Inversión	135
3	Presupuesto de Costos Operativos	136
4	Presupuesto de Depreciación y Amortización	137
5	Presupuesto de Mantenimiento	139
6	Presupuesto de Gastos Administrativos	139
7	Amortización de Créditos Bancarios	141
8	Evaluación Financiera	148

ÍNDICE DE ANEXOS

	Página
A. Encuesta para el CFT El Paraíso	153
B. Vista Satelital del Cerro San Eduardo y Cdla. El Paraíso	157
C. Análisis FODA del CFT El Paraíso	158
D. Mapa del Cerro San Eduardo y Cdla. El Paraíso	159
E. Plano del CFT y Sendero El paraíso (Áreas señalizadas)	160
F. Plano del CFT y Sendero El Paraíso (Por áreas)	161
G. Presupuesto de Costos Operativos	162
H. Amortización de Crédito Bancario	163
I. Presupuesto de Ingresos	164
J. Estado de Resultados	165
K. Flujo de Caja	166
L. Actual acceso al Mirador	167
M. Flora existente en el Sendero	167
N. Acceso alternativo al Mirador	168
O. Acceso alternativo al Mirador	168
P. Actual estado del Mirador	169
Q. Sendero actual en el Cerro San Eduardo	169
R. Vista de la Ciudad desde el primer descanso	170
S. Flora existente en el Sendero	170
T. Flora existente en el Sendero	171

U. Flora existente en el Sendero	171
V. Desechos encontrados durante el recorrido del Sendero	172
W. Flora existente en el sendero	172
X. Señalización encontrada durante el recorrido	173
Y. Fauna encontrada durante el recorrido	173
Z. Fauna encontrada durante el recorrido	174
AA. Descenso por cascada invernal	174
BB. Flora propia de la zona	175
CC. Descenso por cascada invernal	175
DD. Descenso por cascada invernal	176
EE. Grupo de trabajo durante el recorrido al sendero	176

INTRODUCCIÓN

“Una aventura eco turística sin salir de la ciudad”. Eso es lo que ofrece el mirador de la ciudadela El Paraíso, al Norte de Guayaquil para los que gustan disfrutar de la naturaleza y hacer ejercicio.

Nuestra hipótesis encierra varios atractivos: desde combinar la vegetación con el ambiente urbano del cemento, hasta poder observar todo el noreste de la ciudad desde lo alto del cerro San Eduardo o divisar las aves que frecuentan este sitio.

Uno de los objetivos generales del desarrollo del Bosque El Paraíso es desarrollar trabajos de educación ambiental, recreación y esparcimiento dando así la oportunidad de que este proyecto tenga eco dentro de la institución que esté encargada de su administración.

Nuestra tesis propone integrar a los moradores de la ciudadela para que ellos sean los principales guardianes de su tesoro natural, de la misma manera capacitarlos continuamente para que ellos se organicen y hagan un comité de conservación del lugar para de esta manera aportar a la conservación y cultura ambiental de nuestra ciudad.

CAPÍTULO 1

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. ASPECTOS GEOGRÁFICOS.

El Bosque Seco Tropical Paraíso, está ubicado en el Cantón Guayaquil, parroquia urbana Tarqui, Provincia del Guayas, Ecuador, al noroeste. Geográficamente se encuentra en el Cerro San Eduardo, iniciándose a 2 msnm, con una extensión de más de 200 hectáreas y corresponde a las siguientes coordenadas 02° 41' 38" Latitud Sur y 80° 20' 08" Longitud Oeste, y limita al norte la vía a Daule con al sur con la Avenida Carlos Julio Arosemena al este con las ciudadelas Urdesa y Miraflores y; al oeste con el estero Salado y su custodia se pertenece al Ministerio de Defensa a través de la Armada del Ecuador y el Cuerpo de Marina de la Base Naval "San Eduardo"¹ (Ver Anexo D)

¹ (1)Gobierno del Ecuador. Registro Oficial No 298, martes 3 de abril del 2001

Figura No 1: Mapa del Cerro San Eduardo y Ciudadela El Paraíso



Fuente: maps.google.com/maps, Año: 2008 Fecha de visita 25-4-2008

El Bosque “El Paraíso” cuenta con infraestructura de primer orden, puesto que en sus faldas se asienta un conjunto urbanístico que lleva el mismo nombre: edificaciones, vías, comunicación, canalización, evacuación de desechos sólidos. Además se encuentran instalaciones deportivas y recreativas, dispensario medico y seguridad privada. La accesibilidad al sitio es muy buena puesto que dispone de vías internas asfaltadas, en la cual se incluye la Avenida Carlos Julio Arosemena

De acuerdo con la Ley Forestal ² Vigente los requerimientos necesarios para que un área sea declarada Bosque Protector deben ser los siguientes:

- a) Tener como función principal la conservación del suelo y de la vida silvestre.

² Registro Oficial 1998, Ley Forestal Título I, Cap II, Art 5 y 7

- b) Estar situados en áreas que permitan controlar los fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial.
- c) Ocupar cejas de montañas o áreas contiguas a las fuentes, corrientes o depósitos de agua.
- d) Construir cortinas rompevientos o de protección de equilibrio ambiental.
- e) Hallarse en áreas de investigación hidrológico forestal.

Sin embargo, el cerro “El Bosque Protector El Paraíso” no es considerado un Bosque protector de prioridad por lo que no se ha desarrollado ningún programa, forma de igual manera es parte de la Cordillera Chongón – Colonche por lo que también integra el patrimonio natural del país.

Según Acta de la Sesión Ordinaria del Muy Ilustre Consejo Cantonal de Guayaquil, celebrada el 19 de Enero del año 2006, se suscribió un contrato de consultoría con la empresa Wong & Wong Consultores Asociados Cía. Ltda. , para efectuar los estudios de factibilidad de un proyecto denominado “Proyecto Bosque y Parque Ecológico Cerro el Paraíso”, sin embargo sólo quedo en papel y no se ha realizado ningún trabajo hasta la actualidad.

Datos proporcionados por el Director de Medio Ambiente del Municipio de Guayaquil, se han sembrado 14,000 árboles en la ciudad de Guayaquil, especialmente en el Cerro el Paraíso.

Dentro de este reglamento forestal, se establece actividades únicas permisibles dentro de los bosques protectores de acuerdo al Ministerio de Ambientes las cuales son: a) aperturas de franjas cortafuegos b) control fitosanitario c) fomento de la flora y fauna silvestre d) ejecución de obras consideradas prioritarias e) aclareos bajo control y f) actividades científicas y recreacionales

Como referencia se puede mencionar que el “Cerro El Paraíso” es parte de la montaña denominada San Eduardo, por tal motivo de manera general se suele llamar al sector como “El Cerro San Eduardo” ubicado en el lo que antiguamente se llamaba parque industrial.

Foto No 1: Vista panorámica del Cerro San Eduardo (Paraíso)



Fuente: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=389690
Año:2006 Fecha de visita web: 25 de Agosto 2008

Un reportaje del diario del Diario El Universo del día 20 de Octubre del 2002, manifiesta que el Municipio de Guayaquil si tiene planeado construir un parque recreacional y turístico, pero la fecha no fue especificada y tampoco se vio realizado ningún trabajo ese año.

1.2. ASPECTOS HISTÓRICOS

La mayor parte de lo que hoy comprende el Bosque "Cerro El Paraíso" era parte distante de la hacienda Mapasingue. Según su historia estos terrenos eran usados como pastizales para animales y en las laderas mas planas se realizaban cultivos de plantas alimenticias. Por la cercanía a la ciudad de Guayaquil, los árboles del bosque fueron talados para la

construcción de viviendas, para la producción de carbón y de leña. La madera extraída también sirvió para la construcción de los durmientes de la vía férrea que conducía a la Península de Santa Elena, así como las quillas de las embarcaciones fluviales y marinas.

La historia del "Cerro El Paraíso" comienza con la extensión de la ciudad de Guayaquil por la presencia de asentamientos humanos en las cercanías del cerro y es así como se remota a mediados de la década del 50 en donde la zona no estaba habitada y según datos de personas mayores que habitan en el sector actualmente, era una zona verde fuera de los límites urbanos de la ciudad. La población de la misma comienza en el año 1956 con la creación del Consorcio Urdesa (Urbanización del Salado) el cual era un proyecto habitacional destinado a clase media alta y alta que buscaba huir del ruido de los barrios populosos de la urbe y por lo atractivo del lugar, al pie de uno de los brazos del Estero Salado exactamente en el ramal que se encuentra frente al Cerro San Eduardo.

Figura No 2: Vista Satelital del Cerro San Eduardo y Cdla. El Paraíso



Fuente: Google Earth 2008 Fecha de visita web: 6 de Septiembre 2008

A medida que pasaba el tiempo, esta ciudadela crecía de este a oeste por lo que la tranquilidad era mas efímera entonces el mismo consorcio decide construir a principio del 70, casas al pie del Cerro San Eduardo, denominando así a esta ciudadela como “El Paraíso” en alusión a que el sector era totalmente verde y se ubicaba al pie del cerro.

Foto No 2: Primeros asentamientos al pie del Cerro San Eduardo

Fuente: El Universo Año: 2006

El sector resultaba tan atractivo por conjugar la modernidad con la naturaleza que así como lo habían hecho en Urdesa denominando las calles con nombres de árboles nativos de la zona, se decide denominar a las calles con nombres de frutos nativos del cerro.

Debido a este asentamiento, el cerro San Eduardo empezó a denominarse “Cerro El Paraíso”, exactamente en la franja en donde se encuentra asentada la ciudadela. No duro mucho cierto escenario debido a que el

parque industrial también busco asentarse a los alrededores acabando con “El Paraíso” y también acabando con el verdor del cerro.

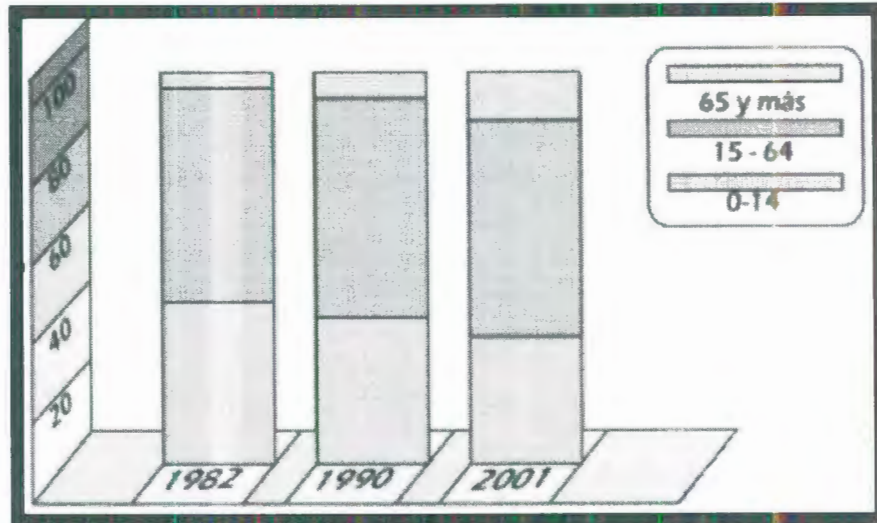
En la actualidad, La Ciudadela El Paraíso está conformada por unas 2.500 familias de estrato medio y medio alto. Cuenta con un comité barrial y un retén de policía. El comité barrial tiene como una de sus prioridades custodiar el Bosque y ser parte del Proyecto de Parque Ecológico que el Municipio de Guayaquil quiere implementar en un futuro.

1.3. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

1.3.1. Demografía

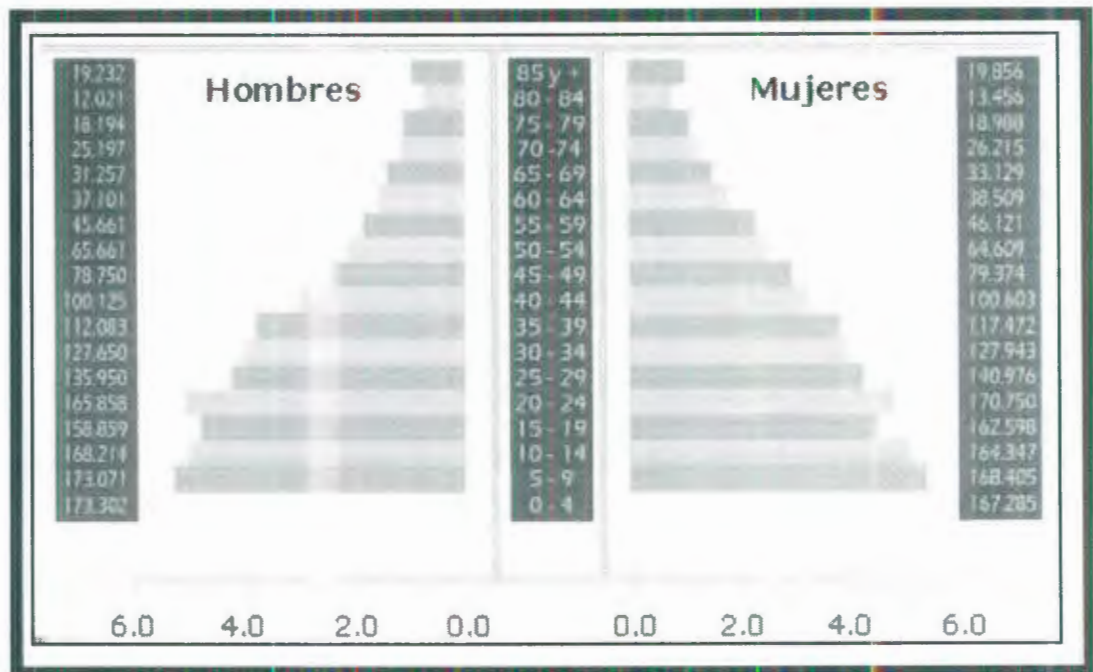
Guayaquil es una ciudad que crece muy rápidamente. Su población, para el 2004, era de 2.385.405 habitantes. La población aumenta principalmente por la llegada de los habitantes de otros lugares, por lo cual se considera una ciudad cosmopolita.

Figura No. 3: Población por edad



Fuente: www.touriz.com/ecuador/Guayaquil_Ecuador.htm. Año: 2007
 Fecha de Visita web: 14 de Septiembre 2008

Figura No. 4: Población por sexo y edad

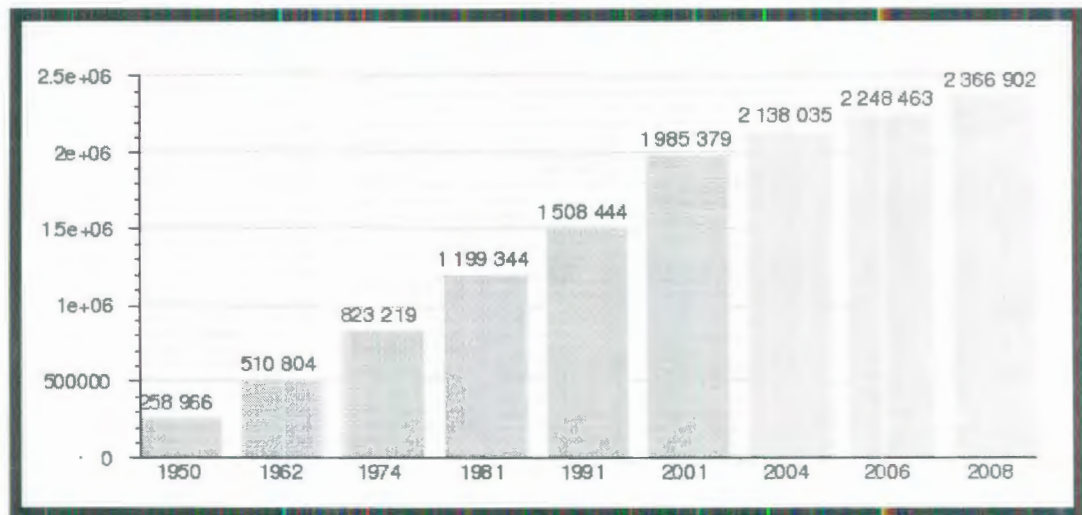


Fuente: www.touriz.com/ecuador/Guayaquil_Ecuador.htm Año: 2007
 Fecha de visita web: 14 de Septiembre 2008

De acuerdo al VI Censo de Población y V de Vivienda, realizado el 25 de noviembre del 2001, la población de la ciudad de Guayaquil era de 1.985.379 habitantes. Para el 2008 se estima que la población de Guayaquil sea de 2.366.902 habitantes, teniendo en cuenta una tasa anual promedio de crecimiento poblacional de 2,50%.

Guayaquil tiene una población flotante de 3.328.534 de personas, residen temporalmente durante la jornada laboral en la ciudad, pero habitan en cantones colindantes, entre los más grandes Durán, Daule y Samborondón.

Figura No. 5: Proyección Demográfica de la Ciudad de Guayaquil



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos Año 2008
Fecha de visita web: 14 de Septiembre 2008

1.3.2. Acceso

1.3.2.1. Acceso Aéreo

En el mismo corazón de la ciudad, al norte y como pocos en el mundo operando con la seguridad los 365 días del año, las 24 horas del día, el aeropuerto recientemente inaugurado ofrece un servicio de primera calidad a nacionales y extranjeros, tiene capacidad para manejar hasta 4.5 millones de pasajeros anualmente, en un espacio de 50 mil metros cuadrados. Es un edificio inteligente que mantiene activo movimiento de aviones, de carga y de pasajeros, operación de las diferentes compañías de carga y equipaje, control automatizado de los mismos, circuito cerrado de televisión, iluminación y climatización, tiene 6 mangas y dos pistas para el rodaje de aviones y una zona de parqueo para 800 automóviles. Además en su pista operan con regularidad aeronaves militares (adjunta a la pista existe una base aérea militar, llamada Simón Bolívar), así como avionetas y jets de uso particular o de pequeñas compañías y aeroclubs, para fletes, vuelos regulares y escuelas de aviación.

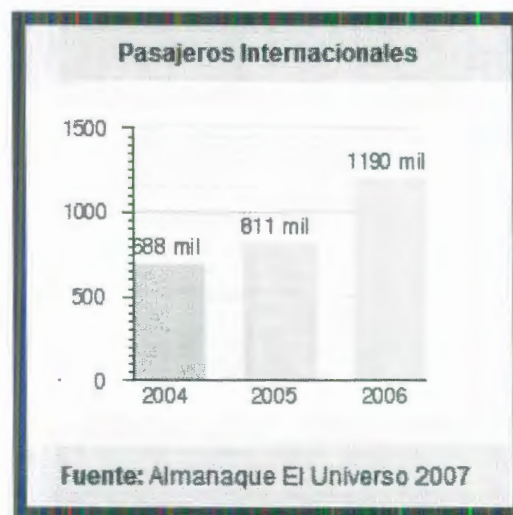
Las conexiones y vuelos directos son muy fáciles desde y hacia Guayaquil con las principales capitales latinoamericanas, Europa y Estados Unidos. Por ejemplo, para viajar a ciudades de este último país, en 6 horas se llega a Nueva York, en 5 horas a Houston, en 4 horas a Miami y a Manaus en 5 horas.

El aeropuerto internacional José Joaquín de Olmedo, fue recientemente inaugurado para reemplazar al anterior aeropuerto Simón Bolívar, que fue transformado en Centro Internacional de Convenciones.

Se encuentra convenientemente ubicado dentro de la ciudad, a 5 Km. (menos de 15 minutos) del centro de Guayaquil, en la Avenida de las Américas.

Cuenta con una pista de aterrizaje de 2790 m (9154 pies), y una elevación de 5 msnm (16 pies). Puede ser usado por aviones Boeing 747, DC-10, Lockheed L-1011 y Airbus A340.[10]

Figura No. 6: Usuarios de la Terminal Internacional



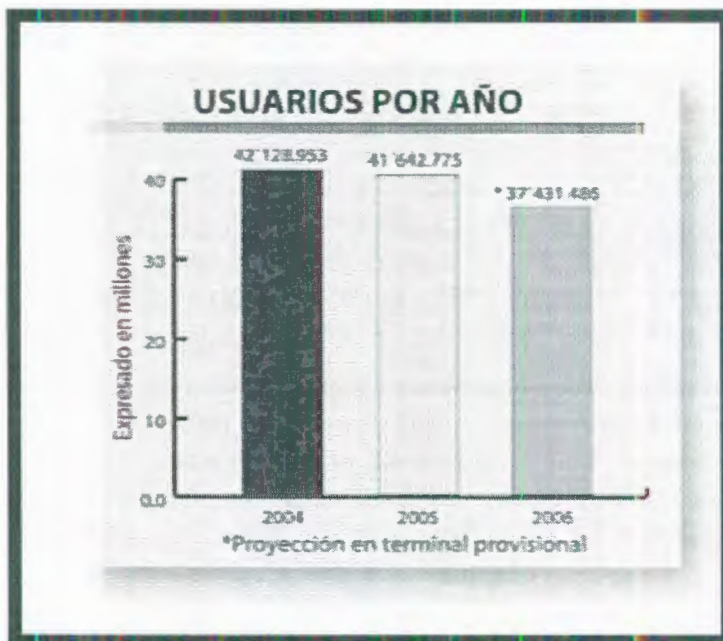
Fuente: Almanaque El Universo 2007

1.3.2.2. Acceso Terrestre

La transportación intercantonal e interprovincial tiene, actualmente, como centro de operaciones la Terminal Terrestre Guayaquil siendo la más moderna de Latinoamérica.

Se encuentra ubicada al norte de la ciudad, junto al aeropuerto. Cuenta con cómodas salas de espera, circuito cerrado de televisión, seguridad, centro comercial, supermercado, restaurantes y un funcional centro de encomiendas para la recepción y envío de carga y correspondencia.

Figura No. 7: Usuarios Terminal Terrestre por año



Fuente: Almanaque El Universo Año 2007

1.3.3. Barrios

La Ciudad del nuevo siglo ha cambiado. Nuevas construcciones, ciudadelas y barrios, han dado origen a numerosas calles que forman parte del Guayaquil actual. La ciudad está dividida en cuatro cuadrantes desde los ejes de las intersecciones Avenida Quito y Bulevar 9 de Octubre, lo que lo constituye el punto cero que divide a la ciudad en Noreste, Noroeste, Sureste, y Suroeste.

Tabla No. 1: Distribución de Barrios de Guayaquil. Sectores Norte y Suroeste

Noroeste	Pascuales • Las Orquídeas Este • Bastión Popular • Monte Bello • Los Vergeles • Urb. Los Geranios • Quinto Guayas Oeste • La Florida • Juan Montalvo • El Cóndor • Prosperina • Mapasingue • Lomas de Prosperina • Alborada 6 etapa • Alborada 10 etapa • Los Ceibos • Ceibos Norte • Las Cumbres • Santa Cecilia, Prosperina; Urdenor 1 y 2; Kennedy; Urdesa; Lomas de Urdesa; Porton de las Lomas; Miraflores; Bosques del Salado • Urbanor • Colinas de los Ceibos • Parques de los Ceibos • San Eduardo • Los Olivos • Olimpos • Los Parques • Los Senderos • Puerto Azul Norte
Noreste	El Álamo • Alborada 13etapa • Sauces 8 • Alborada 11 etapa • Alborada 8va etapa • Alborada 9na etapa • Alborada 5 etapa • Alborada 4 etapa • Alborada 3era etapa • Los Sauces (de la 1era etapa a la 8va epata) • Las Garzotas (de la 1era a 6ta etapa) • Acuarela • Guayacanes • Simón Bolívar • La Fae • Cdla Vernaza Norte • La Atarazana • Cdla. Río Guayas

Suroeste	Puerto Azul Sur • San Eduardo • Jardines del Salado • Urbanización Girasol • Febres Cordero • Bellavista • La Fuente • La Ferroviaria • El Paraíso • Sol Naciente • San Pedro • Estero Salado • El Cisne • Abel Gilbert • Barrio Puerto Lisa • Letamendi • La Chala • Cdla. Atahualpa • García Moreno • Barrio Lindo • Bastión del Suburbio • Batallón del Suburbio • Isla Trinitaria • Luz de Guayas • Guangala • Cooperativa Angel Duarte • Cooperativa Mandela • 4 de Marzo • Antonio Neumane • Los Angeles • 12 de Mayo • 25 de Julio • Independencia • La Fuerza de los Pobres • Cooperativa El paraíso
-----------------	---

Fuente: Dirección de Urbanismo del Municipio de Guayaquil Año 2008

1.3.4. Actividad Económica

Los principales ingresos de los guayaquileños son el comercio formal e informal, los negocios, la agricultura y la acuicultura; el comercio de la gran mayoría de la población consta de pymes y microempresas, sumándose de forma importante la economía informal que da ocupación a miles de guayaquileños. A pesar de ello Guayaquil es la ciudad con mayores índices de subempleo (alrededor del 40% de la PEA) y desempleo (alrededor del 11% de la PEA) del Ecuador.

La ciudad es sede del 39% de las 1000 compañías más importantes del Ecuador. De dicho grupo de empresas, las compañías guayaquileñas representan el 35% de activos, 37% de patrimonio y el 39% de los ingresos. Así mismo, el total de ventas de las empresas guayaquileñas representan el 36% de este grupo. Cifras que hablan a las claras del empuje y dinamismo que la ciudad le imprime al país.

Guayaquil es una ciudad de amplia actividad comercial. La revista *América Economía* en su edición de abril del 2002, incluye el ranking 2003 de las ciudades de América Latina, del que se destaca la aparición de Guayaquil en el octavo puesto entre las ciudades que prestan mayores facilidades para emprender negocios (ciudades emprendedoras).

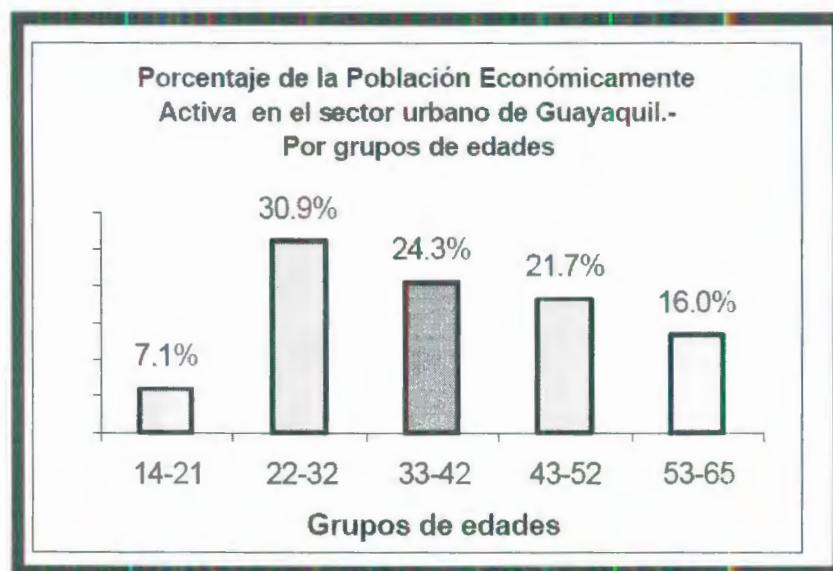
La actividad comercial y los beneficios que brindan se ven también a nivel corporativo, las oportunidades del sector privado al desarrollar modelos de negocios que generen valor económico, ambiental y social, están reflejadas en el desarrollo de nuevas estructuras y edificaciones. La inversión privada en Guayaquil ha formado parte en el proceso del crecimiento de la ciudad, los proyectos inmobiliarios, urbanizaciones privadas, y centros de negocios y oficinas; han ido en aumento, convirtiendo a la ciudad en un punto estratégico y atractivo para hacer negocios en el Ecuador.

Figura No. 8: PEA del sector urbano de Guayaquil por sexo



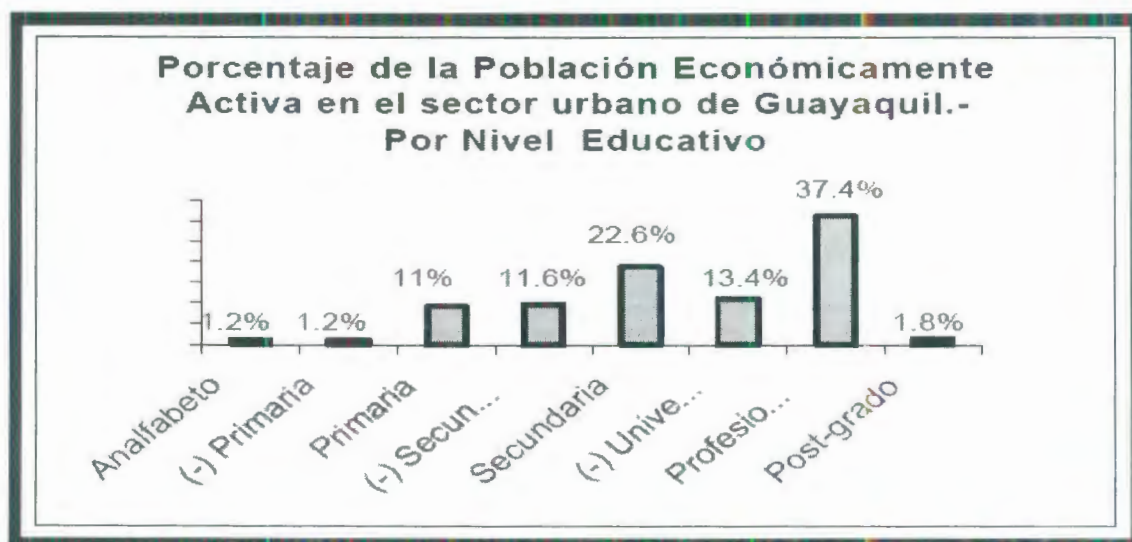
Fuente: Centro de Investigaciones UEES, Año 2004

Figura No. 9: PEA del Sector Urbano de Guayaquil por edades



Fuente: Centro de Investigaciones UEES, Año 2004

Figura No: 10 PEA del sector urbano de Guayaquil por nivel de Estudio



Fuente: Centro de Investigaciones UEES, Año 2004

CAPÍTULO 2

2. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO TURÍSTICO

El Estudio de Mercado es una serie de datos e investigaciones que nos han servido para tener un panorama más claro de nuestra competencia y lo que nos ayudará a tener un producto más competitivo y sobre todo sustentable conociendo todos los aspectos positivos y negativos que se llevaran a cabo en el proyecto.

2.1. ANÁLISIS DE LA OFERTA TURÍSTICA.

El paisaje de la zona es muy variable debido a su cubierta vegetal, la fisonomía del terreno y especies presentes durante el año. Durante la época lluviosa se puede apreciar el verde desarrollo de la exuberante vegetación formando un mosaico verde que recrea la vista y el contraste en la época seca de la región donde se acentúa un amarillo pardo hipnotizador y mítico.

Cerro “El Paraíso” es una zona que no ha sido aprovechada turísticamente, sin embargo posee varios atractivos que lo pueden convertir en un referente del ecoturismo en la ciudad de Guayaquil para quienes deseen conocer un bosque seco tropical y apreciar todas las bondades que este ofrece; por ese motivo nuestro proyecto apunta a la construcción de senderos que permitan el tránsito de turistas y vivir la experiencia natural.

El atractivo natural tiene muchas oportunidades para la recreación de los turistas. Las más representativas son: caminatas al aire libre bajo la vegetación del área, observación de fauna, aves, e ideal para los aficionados de la fotografía. En fin aprovechar la belleza y tranquilidad de esta área natural que se encuentra dentro de la ciudad.

2.1.1. Análisis de los Atractivos Turísticos

El Bosque protector “Cerro El Paraíso” es un área con un alto valor ecológico, puesto que posee las mismas características de su competidor más directo cual es el Bosque Protector “Cerro Blanco”, sin embargo, el plus que posee nuestro producto es la combinación de naturaleza con la modernidad, ya que al que llegar a la cima se obtiene una vista majestuosa de la ciudad de Guayaquil, pudiendo ser apreciada en todos sus ángulos siendo un cuadro atractivo para retratistas y fotógrafos que deseen plasmar la imagen perpetua de una ciudad cosmopolita.



Foto No. 3: Bienvenida Mirador El Paraíso



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas, Año 2008

Foto No. 4: Vista panorámica desde Estación “La Cascada”



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas, Año 2008

Foto No. 5: Vista desde el Mirador El Paraíso.



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

2.1.1.1. Bosque Protector Cerro Blanco

El Bosque Protector Cerro Blanco se localiza a solo 14 Km. hacia el oeste de la ciudad de Guayaquil, cerca del extremo sureste de la cordillera Chongón-Colonche. Es propiedad de la compañía La Cemento Nacional y es manejada por la Fundación Pro-Bosque. La Reserva incluye bosques secos y semidecíduos tanto prístinos como alterados y en regeneración.

Pro-Bosque ejecuta algunas actividades con la comunidad de Puerto Hondo, vecina de Cerro Blanco, donde se ha establecido un club ecológico de niños y jóvenes. Al mismo tiempo, la Fundación asesora a la comunidad en un

proyecto de turismo de naturaleza y agricultura orgánica como alternativa a la agricultura de roce y quema.

Foto No 6: Entrada Bosque Protector Cerro Blanco



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Tabla No. 2: Categorización del Atractivo

Categoría	Tipo	Subtipo	Atractivo
Sitios Naturales	Montaña	Valles y quebradas	Cerro El Paraíso
	Bosque	Seco	Bosque Protector
		Tropical	Cerro Paraíso
	Lugares de		Alrededores del Cerro

	Observación de Flora y Fauna		El Paraíso
Folklore	Comidas y Bebidas Típicas		Preparación de Bebidas con frutas de la zona. Humitas, tostadas, etc.
Acontecimientos Programados	Deportivos	Deportes de aventura	Trekking Camping

Fuente: Adaptación Metodología para el Inventario de Atractivos Turísticos
Ministerio de Turismo del Ecuador. Elaboración Tesistas

2.1.2. Análisis de la Infraestructura

El atractivo por estar dentro de la ciudad cuenta con la siguiente infraestructura que facilita su acceso al mismo.

Tabla No. 3: Infraestructura del Atractivo

Categoría	Tipo	Subtipos	Servicio
Transporte	Terrestre	Vial	Red de Carreteras

			Servicio de Transporte Público
Comunicaciones	Telefónicos		
	Fax		
	Telefonía Celular		
	Internet		

Fuente: Adaptación Metodología para el Inventario de Atractivos Turísticos
Ministerio de Turismo del Ecuador. Elaboración Tesistas

2.1.3. Vialidad

Guayaquil, al ser el centro económico del Ecuador, está unido al resto del país por importantes y bien mantenidas vías de transporte. En 1970 se inauguró el "Puente de la Unidad Nacional Rafael Mendoza Avilés", que une a la ciudad con Durán, al otro lado del río Guayas. En realidad, son dos puentes, uno sobre el río Daule y otro sobre el Babahoyo.

Importantes avenidas que recorren la ciudad son: la Avenida Francisco de Orellana, la Avenida de las Américas, la Avenida Nueve de Octubre, entre otras.

Además, Guayaquil cuenta con numerosos viaductos e intercambiadores de tráfico denominados comúnmente como pasos elevados los cuales permiten el ingreso a las principales avenidas y calles de la ciudad, de esta manera

descongestionan el tráfico y facilitan el acceso a las principales arterias de Guayaquil.

Una de las obras más representativas de la ciudad son los 4 túneles que permiten el flujo vehicular acortando distancias y facilitando el tiempo de traslado. Dos túneles en el cerro Santa Ana y del Carmen respectivamente, y dos túneles en el Cerro San Eduardo, cercano al Sector de El Paraíso.

Cerro El Paraíso por encontrarse dentro de la ciudad cuenta con un acceso vehicular en óptimas condiciones. La entrada principal al mismo, está asfaltada. El tiempo de llegada desde el centro de la ciudad hasta la ciudadela El Paraíso es de aproximadamente 15 minutos en transporte particular y 30 minutos en transporte público.

Foto No. 7: Acceso Vial a Ciudadela y Mirador



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

2.1.4. Transporte Terrestre

El sistema llamado "Metrovía", funciona desde el 31 de julio del 2006 en un trayecto que va desde el sur hasta el centro de la ciudad y del centro a la Vía a Daule. Fue creado para brindar ordenamiento, seguridad y eficiencia al transporte público de la ciudad.

De acuerdo a estadísticas de su operadora diariamente se movilizan alrededor de 120 mil personas. El sistema posee 40 buses que realizan más de 306 vueltas por las vías exclusivas.

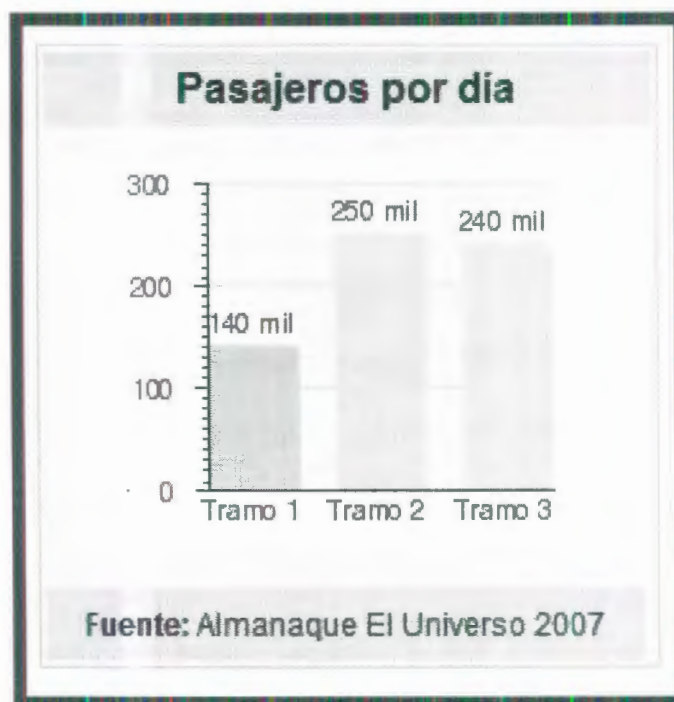
El valor del pasaje o ticket es de 25 centavos de dólar, mientras que estudiantes, personas con discapacidades y de la tercera edad pagan 12 centavos de dólar.

Sobre las vías construidas por la Municipalidad de Guayaquil circulan buses articulados con una capacidad para 160 pasajeros. La primera troncal en funcionamiento conocida como Guasmo Terminal, tiene 36 paradas obligatorias y únicas y transportan aproximadamente a 140 mil personas diariamente en un recorrido de 15.5 Km. Todas las instalaciones están al mismo nivel de las puertas de los buses y tienen rampas para facilitar el acceso de los usuarios desde la calle. Tanto los buses como las paradas cuentan con accesos especiales para las personas discapacitadas.

El pago se realiza con el uso de una tarjeta recargable e inteligente, la cual es acercada por el usuario a un validador que se encuentra en la parte superior del torniquete para así activarlo y acceder al bus. La tarjeta ha sido diseñada para diferentes motivos ciudadanos como son para estudiantes, personas de la tercera edad y personas con movilidad reducida los cuales obtienen un descuento del 50%. También existe la tarjeta General, y la Tarjeta para personas no videntes los que obtienen un descuento del 100%.

El Sistema funciona desde las 05h00 hasta las 24h00 con buses alimentadores con pasaje único, es decir el usuario solo paga una vez por el uso de la troncal.

Figura No. 11: Flujo de Pasajeros de Metrovía



Fuente: Almanaque El Universo 2007

Figura No. 12: Recorrido de la Metro vía



Fuente: Diario El Universo, Año 2006

2.1.5. Comunicaciones

En lo que respecta a comunicaciones, la ciudad de Guayaquil cuenta con una moderna tecnología que permite la fácil comunicación desde cualquier punto del atractivo. Las operadoras telefónicas que operan actualmente en la ciudad son: Corporación Nacional de Telecomunicaciones (telefonía fija) y las compañías celulares como: Porta, Movistar y Alegre. El Internet es también un recurso disponible en la ciudad con variedad de oferta

en cuanto a su prestación en todas las modalidades: banda ancha, dial up, señal satelital y sistema de GPS.

La ciudad de Guayaquil cuenta con una infraestructura moderna que facilita la transmisión de datos. Está conectada a través de señal satelital y también cuenta con redes de fibra óptica que cubren casi el 80% de la ciudad. La señal de telefonía celular cubre todos los puntos de la ciudad.

2.1.5.1. Televisión

Guayaquil cuenta con varios canales de televisión abierta, algunos de ellos con producción compartida entre Quito y Cuenca, mientras que otros cuentan con producción, equipo e instalaciones únicamente en Guayaquil. La mayoría de antenas se encuentran instaladas en lo alto del Cerro del Carmen, lugar estratégico para la propagación de las señales, aunque hoy en día ya no es la zona más céntrica de la ciudad, llegando una pobre señal (sobre todo VHF) a las afueras de la misma. El estándar de video usado en Guayaquil, así como a lo largo de todo el Ecuador es NTSC.

2.1.6. Análisis de la Planta Turística

En la ciudad de Guayaquil se encuentra una de las más modernas infraestructuras hoteleras de la provincia y del país. En los últimos diez años, la ciudad se ha proyectado como una de las ciudades con una oferta variada de hoteles de categoría superior hasta la más básica al alcance de cualquier

presupuesto. Muestra de este gran avance es la presencia de importantes cadenas hoteleras mundiales como el Hilton, Sheraton y Marriot así como también hoteles representativos de la ciudad como el Hotel Oro Verde y el Grand Hotel Guayaquil.

A continuación detallamos el hotel más cercano al atractivo

Tabla No 4.: Alojamiento cercano al atractivo

Categoría	Subtipo	Nombre	Dirección	Jerar.	# de plazas
Alojamiento	Hostal	Iguanaza	Ciudadela La Cogra , Mz 1, Villa 2, Km 3,5, Av. Carlos Julio Arosemena (junto a la ciudadela El Paraíso)	4*	1 Master suite 2 junior suite 4 SGL 3 DBL 3 CDPL / +

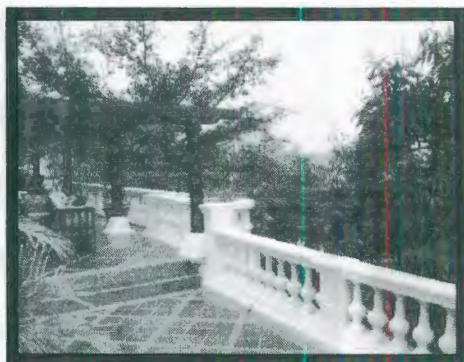
Fuente: Revista Transport. Edición Mensual Agosto 2008. Metodología del Ministerio de Turismo.

Figura No. 13: Ubicación del Hostal Iguanazú



Fuente: <http://www.iguanazuhostel.com/plano1.htm>
Fecha de visita web: Diciembre 2008

Foto No. 8 y Foto No. 9: Instalaciones del Hotel Iguanazú



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

2.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA TURÍSTICA

Para realizar el análisis de la demanda turística se han tomado en cuenta varios aspectos como los lugares de similar características que hay en la ciudad de Guayaquil, así como también los servicios similares a los que nosotros ofreceríamos, para así poder tener datos aproximados que nos permitan tener una perspectiva clara de nuestro proyecto. Cabe destacar que la información es de carácter verbal y empírica puesto que el lugar no cuenta con un estudio estadístico de visitas o de actividades previas al no existir ningún proyecto en ejecución.

2.2.2. Características de la Demanda

Para establecer las características de la demanda se han tomado en cuenta los siguientes aspectos:

a) Edad: Las personas comprendidas entre los 12 a 50 años han sido tomados en cuenta en esta segmentación ya que este grupo disfrutaría de las diferentes actividades que ofrecería "Cerro Paraíso".

b) Nivel socio económico: Medio bajo a medio alto, puesto que pueden costear el valor de la entrada y de los diferentes servicios que ofreceríamos. En realidad el valor que estimamos sería uno al alcance de todo nivel económico de nuestra sociedad.

Cabe destacar que apegados a la ley, tendremos tarifas especiales para niños, minusválidos, estudiantes y tercera edad.

2.2.3. Clasificación de la Demanda

Los turistas que visitaran el Bosque "Cerro Blanco" están divididos en varios grupos:

Primer Grupo: Residentes de la ciudadela El Paraíso, por encontrarse en las cercanías del Bosque.

Segundo Grupo: Estudiantes de los colegios de la ciudad que visitarían el lugar como actividad extracurricular. El objetivo principal en este grupo es la educación ambiental, orientada específicamente a los colegios.

Tercer Grupo: El público en general que desee disfrutar de la experiencia ecológica y de un ambiente natural dentro de la ciudad.

2.3. ANÁLISIS FODA DEL DESTINO

Es importante el análisis FODA para establecer las Fortalezas y Oportunidades que se presenten y aprovecharlas de la mejor manera, así como también las Debilidades y Amenazas que puedan llevar nuestro proyecto al fracaso si no sabemos como enfrentarlas.

Tabla No. 5: Matriz FODA

<p>ANALISIS FODA MIRADOR DEL PARAISO</p>	<p>FORTALEZAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ATRACTIVOS NATURALES: Bosque secundario, variedad de flora y fauna. 2. ATRACTIVOS CULTURALES: Mirador de la ciudad y gruta de la Virgen 3. UBICACION: Cercanía de un bosque tropical secundario. Se encuentra dentro del perímetro urbano. Punto estratégico. 4. VIAS DE ACCESO: Por estar dentro de la ciudad su vías de acceso son fáciles. 5. Estructuras para áreas de recreación . 6. Clima Privilegiado. 	<p>DEBILIDADES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inseguridad local. 2. Falta de difusión y promoción del lugar 3. Falta de apoyo gubernamental 4. senderos no adecuados para el recorrido 5. Clima- Invierno acarrea lluvias, lodo, el terreno se vuelve resbaloso. Deslizamientos de tierra. <p>Agentes Naturales, incendios forestales.</p>
<p>OPORTUNIDADES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecimiento de Guayaquil como destino turístico. 2. Apoyo de la comunidad de la ciudadela del paraíso. 3. Planta turística existente 4. Convenios con Operadoras de turismo. 5. Interés del Municipio de Guayaquil en promover nuevos destinos turísticos en la ciudad. 	<p>ESTRATEGIAS (FO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promoción del centro como un atractivo más que ofrece la ciudad al turismo interno y externo. 2. Incluir el destino dentro de los productos que ofrecen las operadoras mayoristas y agencias de viaje. 3. Difundir nuestro destino como un lugar económico, cercano y de fácil acceso debido a su ubicación dentro de la zona urbana. 4. Conseguir el apoyo de organismos gubernamentales u ONG´s para la difusión, mantenimiento y promoción del proyecto. 	<p>ESTRATEGIAS (DO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apoyo de la comunidad y del municipio para conseguir fondos para la contratación de compañías de seguridad. 2. Crear un Plan de Promoción y difusión del lugar a través de la Planta turística (Operadores, comunidad y Municipio) 3. Readecuar el sendero existente en base a los estándares y normativas locales. 4. Creación de un plan de acción con la colaboración del Cuerpo de Bomberos y la comunidad en caso de incendio.
<p>AMENAZAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Invasores, piromaniacos. 2. Posible negativa de la comunidad al proyecto presentado. 3. Otros atractivos de la ciudad: Las Peñas, Parque Histórico. 4. Existencia de otros atractivos naturales parecidos y cercanos al Centro de Facilitación: Cerro Blanco. 	<p>ESTRATEGIAS (FA)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Crear un plan de cuidado ambiental y reciclaje entre los visitantes y la comunidad. 2. Maximizar los beneficios del proyecto propuesto hacia la comunidad y posibles inversiones. 3. Incluir en el plan de promoción la ventaja competitiva (ubicación, cercanía) de nuestro destino en relación con otros. 	<p>ESTRATEGIAS (DA)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Crear un CF que sea sustentable de manera que pueda ser autosuficiente en su mantenimiento y promoción.

Fuente: Elaboración Tesistas

2.4. ANÁLISIS ESTRATÉGICO DEL PRODUCTO PROPUESTO

Para hacer el análisis de mercado, se tomó como muestra a los habitantes de la ciudadela El Paraíso a quienes se los denominó el mercado cautivo puesto que ellos por la cercanía del lugar serían los principales usuarios de nuestro producto.

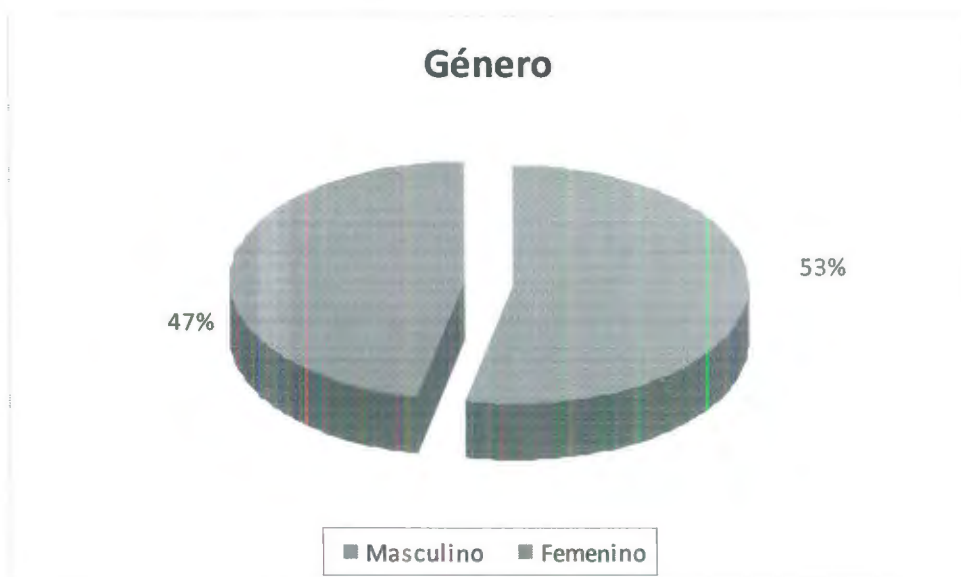
Para la realización de este estudio, se utilizó el mecanismo de las encuestas la que nos dieron una idea mas clara del mercado seleccionado como muestra, estableciendo directrices en cuanto a las expectativas de las personas encuestadas.

Se realizó una encuesta en el mes de Julio del 2008 en la ciudadela El Paraíso (Ver anexo A) para determinar las expectativas de los posibles usuarios del atractivo siendo el objetivo principal de dichas encuestas determinar la aceptación de nuestro productos en las personas que habitan dicho conjunto urbanístico.

2.4.1. Análisis de los Resultados

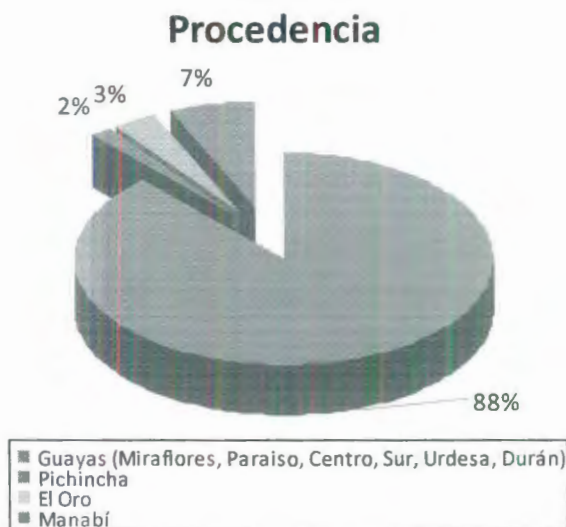
Durante el desarrollo de las encuestas detectamos que hay una mínima diferencia y cierta similitud en las respuestas. Dicha conclusión se presentó al tomar en cuenta la distancia numérica en la tabulación, por la cual los resultados expuestos son un reflejo del total de encuestados⁴. El grupo de participantes, según su género, está dividido en 53% hombres y 47% mujeres. Estos porcentajes representan una buena señal en el siguiente análisis, ya que al existir una mínima diferencia entre ambos géneros, permite tener un mayor acierto sobre las expectativas de los mismos.

Gráfico No. 1: Género de los encuestados



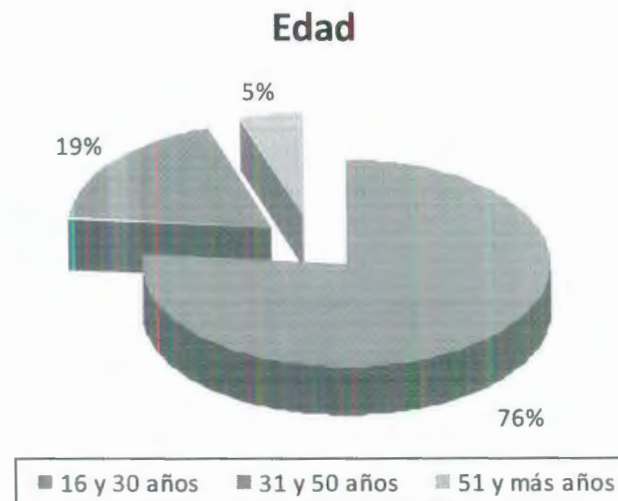
Fuente: Elaboración Tesistas

⁴ Encuesta realizada durante el mes de octubre de 2008

Gráfico No.2: Procedencia de los encuestados.

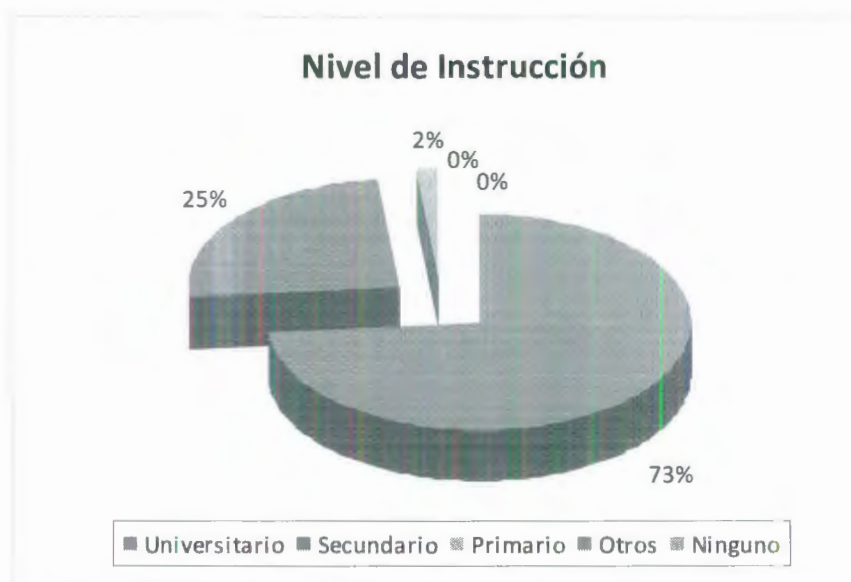
Fuente: Elaboración Tesistas

El siguiente gráfico nos muestra el lugar de origen de nuestros potenciales clientes lo cual nos permite conocer la preferencia de los mismos y establecer servicios que satisfagan sus expectativas. La procedencia de los encuestados corresponde en su mayoría a habitantes de la provincia del Guayas, específicamente la ciudad de Guayaquil en los alrededores del atractivo. Así tenemos la siguiente distribución: Guayas (88%), le sigue la provincia de Manabí (9%), la provincia de El Oro (3%) y finalmente la provincia de Pichincha (2%)

Gráfico No. 3: Edad de los encuestados

Fuente: Elaboración Tesistas

El gráfico nos muestra que la edad de los encuestados está entre los 16 y 30 años (76%), 31 y 50 años (19%) y de 51 años en adelante (5%). Dicho resultado nos permitirá conocer cuales serían las necesidades, gustos y opiniones de las personas según su edad lo que nos ayudaría a definir los servicios que brindaríamos a nuestros clientes.

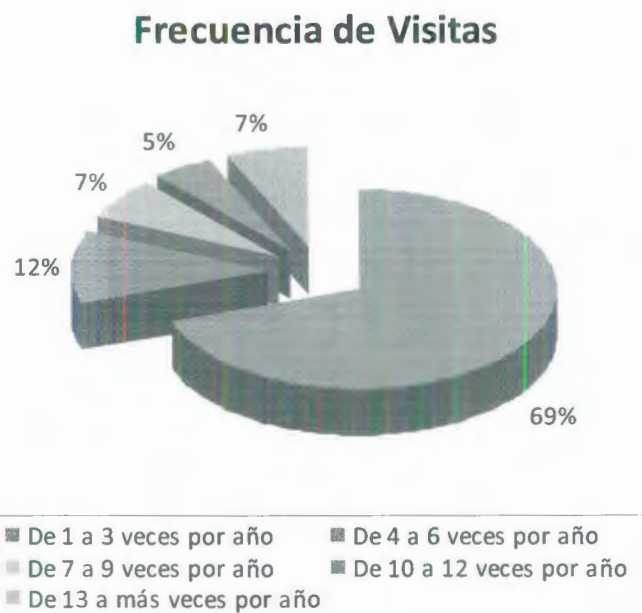
Gráfico No. 4: Nivel de Instrucción de los encuestados

Fuente: Elaboración Tesistas

El gráfico del nivel de instrucción muestra que la mayoría de los encuestados tiene un nivel de educación que corresponde al 73% universitario o superior, 18% de nivel medio o secundario y en un mínimo porcentaje que corresponde a aquellos que solo tienen instrucción nivel básico o primaria (2%). Los demás criterios no se ven reflejados puesto que no se presentó en los encuestados.

Estos resultados nos permitirán determinar la factibilidad de pronosticar un posible número de visitantes, ya que al tener educación y ser profesionales, poseen un nivel cultural, con conciencia social y estarán interesados en este tipo de destino turístico.

Gráfico No. 5: Frecuencia de visitas al Mirador El Paraíso

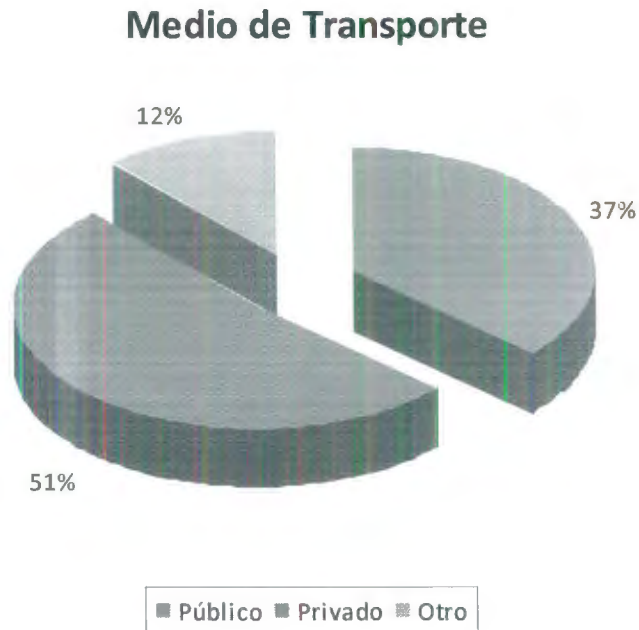


Fuente: Elaboración Tesistas

En cuanto a la frecuencia de visitas podemos observar que aún estando dentro de la ciudad, es un recurso que no ha sido explotado en su totalidad, teniendo la frecuencia de 1 a 3 veces por año (69%), 4 a 6 veces por año (12%), de 7 a 9 veces por año (7%), de 10 a 12 veces por año (5%) y de 13 veces a más por año (7%).

Un resultado curioso es que las frecuencias de 7 a 9 y de 13 a más es igual por lo que nos da el punto de partida para ofrecer nuestro producto a ese sector y que ellos mismos sean nuestra plataforma de promoción.

Gráfico No. 6: Medio de transporte utilizado para acceder al lugar



Fuente: Elaboración Tesistas

El siguiente gráfico muestra la movilización de los encuestados teniendo en cuenta los siguientes resultados: Transporte público 37%, privado 51% y otro tipo un 12%

El porcentaje alto de transporte privado se debe a que los encuestados son en su mayoría residentes del sector y poseen vehículo. Mientras que las alternativas de movilización detallada en "otro" se desarrollan a pie o en bicicleta.

Una de las ventajas del transporte público es que una troncal del Sistema de Transporte Metrovía, tiene una parada cercana al lugar del atractivo.

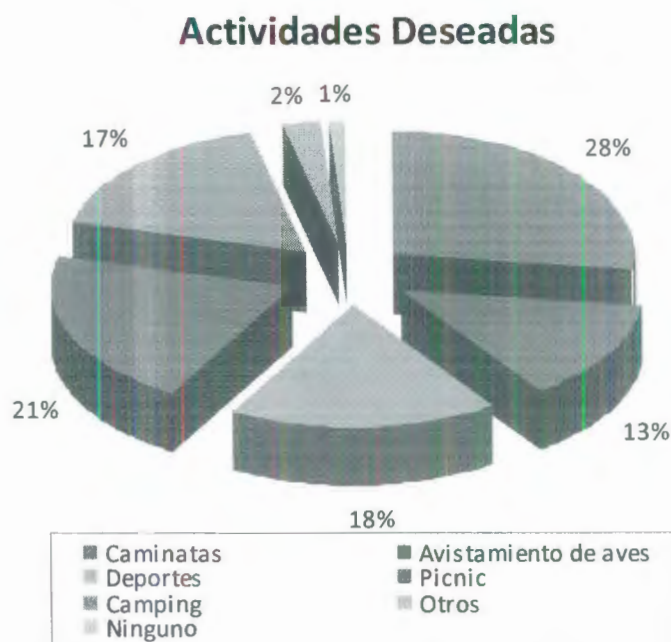
Gráfico No. 8: Servicios deseados en el CFT El Paraíso



Fuente: Elaboración Tesistas

Como se aprecia en el gráfico, los servicios deseados tienen diferencias mínimas por lo que se demuestra que existe un ligero acuerdo en los encuestados demostrando así que baterías higiénicas (23%) es la prioritaria, seguido de alimentación (22%), información turística (19%), alquiler de implementos deportivos (18%), venta de souvenirs (12%) y finalmente otros servicios adicionales (6%)

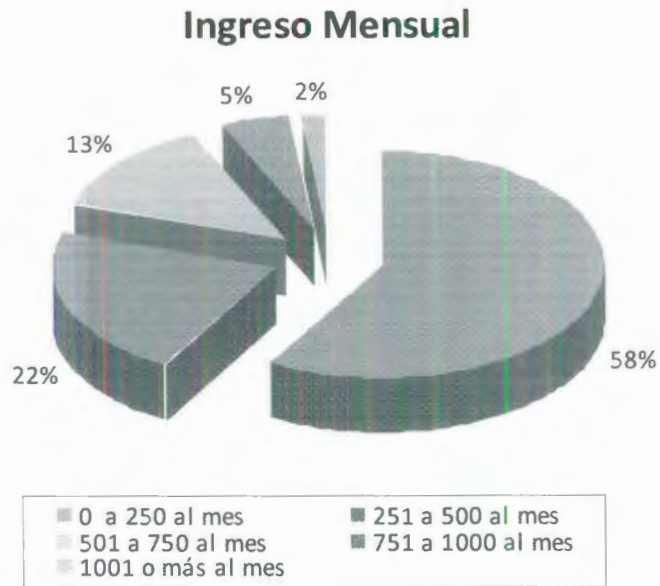
Gráfico No. 9: Actividades deseadas en el CFT El Paraíso



Fuente: Elaboración Tesistas

Las actividades deseadas de los encuestados demuestran el interés que ellos puedan tener sobre nuestro producto. Lidera el grupo las caminatas (28%), el picnic (21%), los deportes (18%), camping (17%), avistamiento de aves (13%), otras actividades (2%) y un minúsculo grupo que no desea realizar ninguna actividad.

Gráfico No. 10: Ingreso mensual de los encuestados



Fuente: Elaboración Tesistas

La siguiente información nos permite determinar que la mayoría de los encuestados percibe un sueldo promedio de 250 dólares (58%) seguido de los que perciben de 251 a 500 al mes (22%), 501 a 750 al mes (13%), de 751 a 1000 al mes (5%) y finalmente tenemos los que perciben un ingreso de 1001 en adelante (2%).

Esto nos da una visión de los costos que debemos manejar en el atractivo para que sean accesibles a todos los usuarios, tomando en cuenta el ingreso de las personas.

Gráfico No. 11: Aceptación del precio por actividad

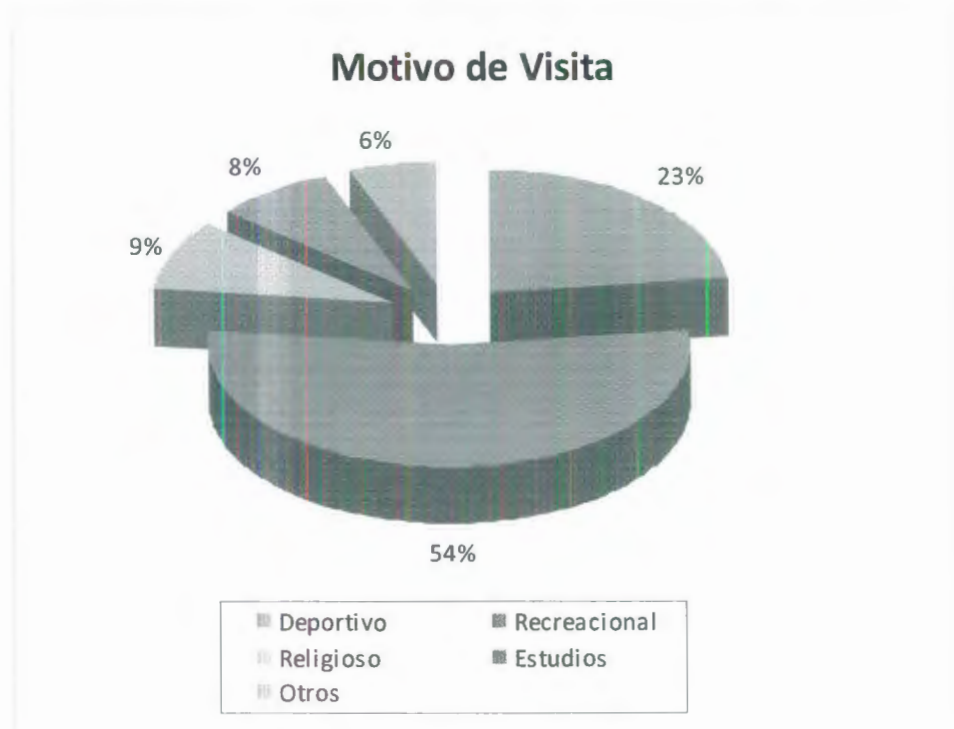


Fuente: Elaboración Tesistas

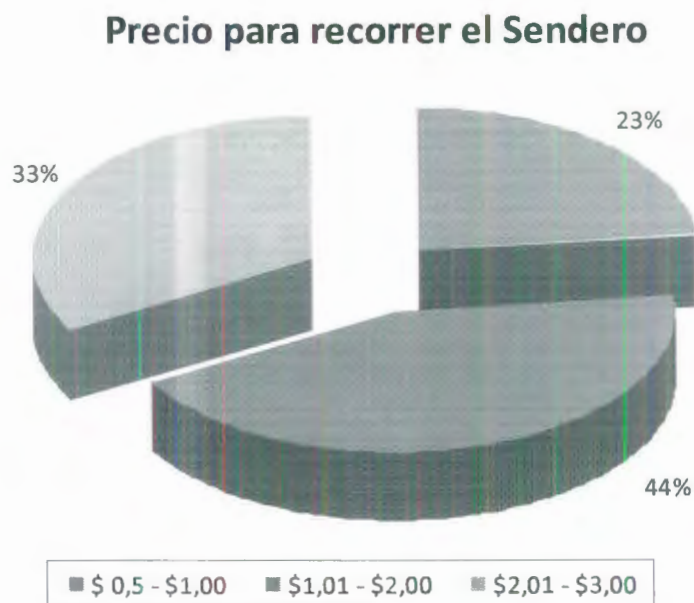
En el siguiente cuadro mostramos la aceptación de los precios sugeridos para las actividades a ofrecerse en el atractivo. Se lo ha clasificado según la actividad estableciendo los siguientes resultados:

En todas las actividades propuestas, los encuestados están dispuestos a pagar valores de 0 a 2 dólares, seguido del rango de 3 a 5 dólares notando que con una buena promoción podemos establecer el segundo rango para las actividades propuestas.

Gráfico No. 12: Motivo de la visita al Mirador El Paraíso



El siguiente cuadro demuestra la motivación que tienen las personas encuestadas de visitar el atractivo, dejando demostrado que el 54% lo hace por motivos recreacionales, 23% lo hace por motivos deportivos, 9% por motivos religiosos, 8% por estudios y un 6% por diferentes motivos ajenos a los expuestos.

Gráfico No. 13: Precio a pagar para recorrer el sendero

Fuente: Elaboración Tesistas

Tomando en cuenta los datos que obtuvimos al determinar el ingreso promedio de las personas encuestadas y a las actividades que se realizarán en el atractivo, determinamos precios para recorrer el sendero y se tiene entonces que 44% pagaría entre 1.01 a 2.00 dólares, un 33% pagaría entre 2.01 a 3.00 dólares y un 23% pagaría entre 0.50 a 1.00 dólar.

Esta información es de gran utilidad para determinar las actividades con sus respectivos valores.

Gráfico No. 14: Aceptación del precio de USD 3.00 para recorrer el sendero



Fuente: Elaboración Tesistas

Una vez establecido el precio, la pregunta revela la intención de los potenciales clientes de pagar USD 3,00 por acceder al atractivo, teniendo en cuenta sus ingresos, nivel de educación y las expectativas generadas. Se tiene que un 48% definitivamente lo recorrería, 32% probablemente lo recorrería, 15% no esta seguro que lo haría, 3% definitivamente no lo recorrería y un 2% probablemente no lo recorrería.

2.4.2. Análisis del Entorno Competitivo

Otros lugares brindan servicios similares a los propuestos en este proyecto; también poseen características similares a nuestra área natural. Nuestros principales competidores y los detallamos a continuación:

- a) Jardín Botánico de Guayaquil
- b) Bosque Protector Cerro Blanco
- c) Parque Histórico de Guayaquil

a) Jardín Botánico de Guayaquil.- Está ubicado en la Avenida Francisco de Orellana, en la urbanización Las Orquídeas. Su principal característica es la gran variedad de especies vegetales, en especial de orquídeas, pero también hay un área donde se aprecian mariposas y peces en estanques artificiales. La mayoría de sus visitantes son estudiantes de escuelas y colegios y su horario de atención es de 8H00 a 16H00.

b) Bosque Protector Cerro Blanco.- Lugar de similar características que nuestra propuesta puesto que se encuentra en la misma cadena montañosa, la cordillera Chongón Colonche. Ubicado en el Km. 16 de la vía a la Costa, tiene una extensión de 3.500 has. Esta área tiene calificación de Bosque Protector y cuenta con un buen plan de manejo y desarrollo. Cuenta con un sistema de senderos que cubren la necesidad del visitante en cuanto a

duración del recorrido, también posee un área de camping lo que hace el lugar mucho más atractivo para aquellos amantes de la naturaleza. Está administrado por la fundación Pro-Bosque la cual es una institución sin fines de lucro y auspiciada por la Corporación Cementera Holcim.

c) Parque Histórico de Guayaquil.- Ubicado en el Cantón Samborondón muy cercano a la ciudad de Guayaquil. Es un parque temático que recrea diversas etapas del desarrollo de la ciudad y cuenta con un área de vida silvestre. Aunque sus características no son similares al de nuestra propuesta, también se constituye en un competidor puesto que también propone la cultura ecológica.

El profesor de la Universidad de Harvard, Michael Porter, ha delineado las amenazas competitivas en el medio en una forma de cinco fuerzas que plantean la competencia en una industria; las cuales se detallaran según aplicación e importancia en el análisis las amenazas al CFT El Paraíso.

Rivalidad entre los establecimientos.- hemos comentado sobre la competencia directa del CFT El Paraíso anteriormente; cada uno posee sus características y atractivos. El CFT El Paraíso marca su diferencia en ofrecer “una aventura eco turística dentro de la ciudad”. La oportunidad de realizar

actividades al aire libre y apreciar los atractivos de la naturaleza a un bajo costo y sin necesidad de salir de la ciudad es única.

Riesgo de la entrada de nuevos competidores.- No se considera que haya una entrada de nuevos competidores con las mismas características del CFT El Paraíso. Pero por el gran y continuo desarrollo que tiene la ciudad de Guayaquil, y como parte de la gran regeneración de la que ha venido siendo parte la ciudad, aumentan la construcción parques acuáticos, las áreas verdes, en fin, lugares de ocio para sus ciudadanos, etc. Tal es el caso del recientemente inaugurado Mirador de Bellavista. Se considera que cada elemento viene a formar parte de un producto, que es la ciudad de Guayaquil, en donde los visitantes encontraran distintas y variadas opciones de donde elegir.

El poder de los compradores.- Se considera una amenaza el hecho de que para acceder a las instalaciones y sendero, se tenga que cancelar el valor de la entrada. Valor que ha sido analizado y de acuerdo a las encuestas realizadas existe una aceptación al valor asignado. El entorno económico y político puede influir en la situación del poder adquisitivo del comprador del producto, en este caso el CFT El Paraíso. Para lo que como estrategia, se plantea el constante monitoreo de la situación actual y el logro de acuerdos con las autoridades locales.

Amenaza de productos sustitutos.- Un análisis parecido al de nuevos competidores; en este caso con características distintas al CFT El Paraíso, pero que satisfacen las necesidades de los visitantes; tales como los centros comerciales, Malecón 2000, Malecón del Salado, etc. Se propone vender la ciudad como un destino completo con actividades variadas y singulares.

CAPÍTULO 3

3. ESTUDIO TÉCNICO

3.1. TAMAÑO Y LOCALIZACIÓN

Para un mejor desarrollo de nuestro proyecto se ha dividido el territorio, que tienen una extensión total de 200 has., en varias áreas en las cuales se desarrollarán las obras de infraestructura y estructura del trabajo.

El Centro de Facilitación Turística, funcionará bajo una estructura de cemento existente. Se utilizarán las bases actuales de cemento para la adecuación de un Centro de Facilitación; en el cual se construirán áreas para una Oficina Administrativa; un espacio para un Centro de Información, para impartir charlas y exponer fotos de ejemplares existentes de especies y servicios ofrecidos; un local para alquiler y venta de equipos y souvenirs; así como un cuarto para la atención de primeros auxilios. El CFT se encuentra a

la entrada a continuación del parqueadero, y sobre las laderas del Cerro San Eduardo.

Figura No. 14: Área destinada al CFT El Paraíso

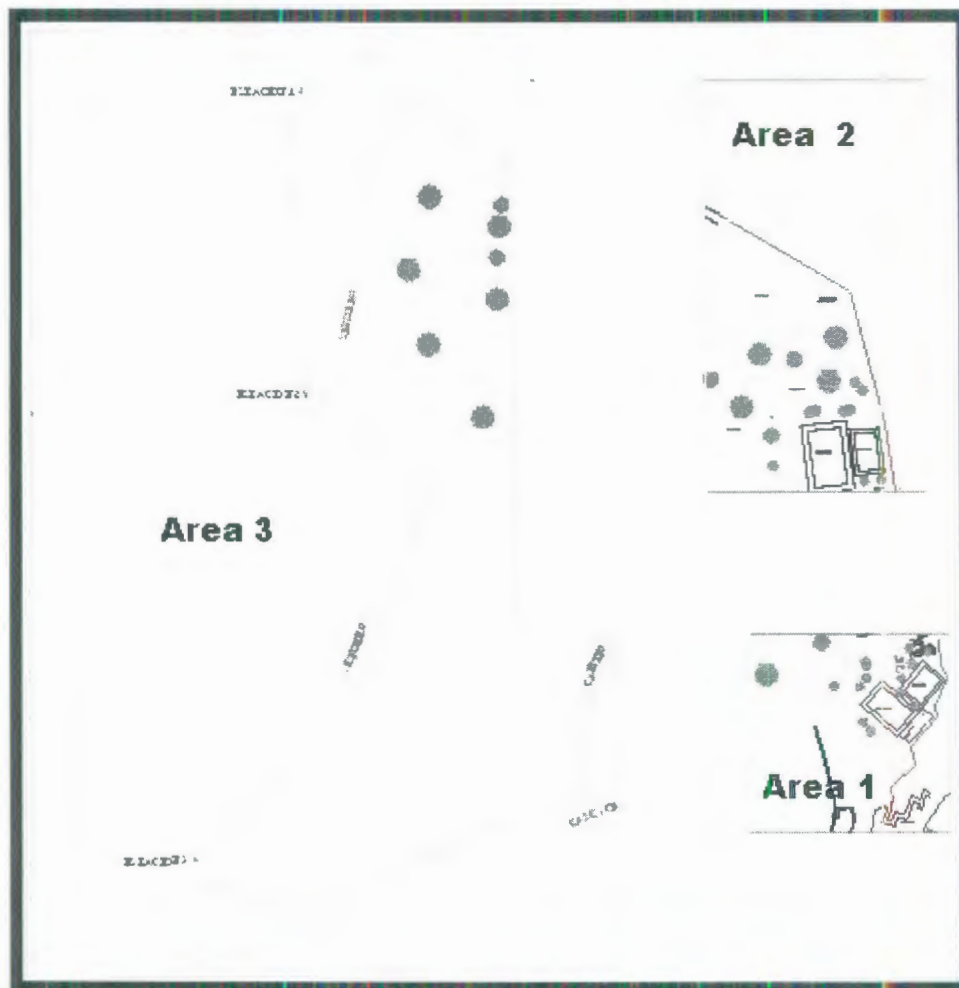


Fuente: Arq. Juana Andrade García, 2008

El espacio que se utilizará para CFT El Paraíso está dividido en áreas:

1. Área de información y Servicios;
2. Área de Recreación; y
3. El Sendero

Figura No. 15: CFT Dividido por áreas



Fuente: Arq. Juana Andrade García, 2008

- **Área 1:** Esta área está compuesta del Centro de Información Turística, el cual incluye dentro de su estructura la Oficina de Administración, el Centro de Información, área para la venta de souvenirs, alquiler de equipos y la Enfermería. Encontraremos también una cancha deportiva, un bar para el expendio de alimentos y bebidas, servicios higiénicos y los juegos infantiles.

- **Área 2:** El Área de Esparcimiento y Deportes estará compuesta del área de picnic, el área de camping, dos canchas deportivas, un bar para expendio de alimentos y bebidas; y el vivero.
- **Área 3:** Esta área contempla el sendero, con un extensión de 1.5 Km. y las respectivas estaciones de descanso y observación. Así como también la gruta de la Virgen del Paraíso; y el parqueo.

3.2. DETERMINACIÓN DE ACTIVIDADES Y SERVICIOS A DESARROLLAR

Las actividades del Bosque “El Paraíso” son netamente con fines ecológicos y de conservación, puesto que todos los ingresos que genere el atractivo serán para su conservación, mantenimiento y pagos administrativos (impuestos, sueldos, etc.) sin finalidad de lucro alguno.

3.2.1. Centro de Información

3.2.1.1. Centro de Información y Venta de Entradas

Desde nuestro Centro de Información se impartirán charlas didácticas sobre la zona y sus atractivos como un preámbulo a la visita al sendero; así como la explicación de los servicios ofrecidos por el CFT. Estará dotado de imágenes y fotografías para mejor entendimiento de los visitantes. Al mismo

tiempo será el lugar desde donde se vendan las entradas de ingreso y actividades del CFT.

3.2.1.2. Oficina Administrativa

Desde la oficina de administración se manejará y dirigirán todas las actividades y programas concernientes al CFT. Estará dotado con todos los equipos y materiales necesarios para su administración.

3.2.1.3 Local de Alquiler de implementos deportivos y Venta de Souvenirs

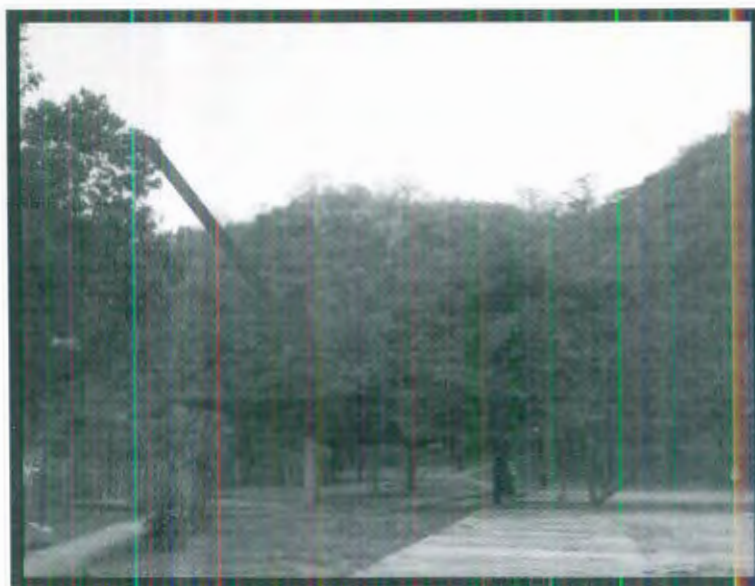
Este local contará con la venta y alquiler de diversos equipos y materiales para la realización de las actividades en el CFT. Por ejemplo, para los visitantes del área de camping, se alquilarán equipos como carpas, sleeping bags, linternas, etc. Para los visitantes al sendero y avistamiento de aves; gorras, termos, binoculares, bastones, bloqueadores solares, repelente de insectos, cámaras de foto descartables, etc.

En el mismo local, se realizará la venta de souvenirs; donde se venderán recuerdos del CFT, como mencionamos anteriormente de ejemplo, termos, gorras, camisetas, chompas, fotografías, artesanías alusivas a la zona, estampitas de la Virgen del Paraíso, rosarios, kits de actividades para los niños, etc.

3.2.1.4. Enfermería

El área de enfermería contará con una camilla, botiquín y materiales de primeros auxilios. Cabe recalcar que los guías, y personal que labore en el CFT estarán completamente capacitados para ofrecer primeros auxilios en caso de necesitarse.

Foto No. 10: Área destinada al Centro Información



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

3.2.2. Área de Recreación

3.2.2.1. Área de Picnic:

Esta área será destinada para que los visitantes del Centro de Facilitación y del Sendero, puedan disfrutar de picnics al aire libre, en armonía con la naturaleza.

Por lo que el área estará dotada de mesas rectangulares de madera con sus respectivas bancas elaboradas en el mismo material. Se contará con puntos para los desechos y su clasificación; así como un área de aseo de los implementos utilizados para el picnic.

Foto No. 11: Diseño para Mesas área de Picnic



Fuente: Shelter & Shade de www.shelternshade.co.uk , Año 2009

3.2.2.2 Área de Camping

Esta área estará ubicada junto al área de picnic será destinada para los visitantes que deseen acampar o pernoctar en el CFT. Los cuales pueden hacer uso de sus propios equipos, o pueden ser adquiridos en el local de alquiler de implementos deportivos.

Para la comodidad de los que deseen acampar, el área contara con duchas y baños para hombres y mujeres, un área de aseo para sus implementos, y punto para los desechos.

Foto No. 12: Ejemplo de Área de Camping



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas

Figura No. 16: Diseño de Cestos de Basura para áreas 1 y 2



Fuente: Manual de Senderos FEDME, Año 2007

3.2.2.3. Área de Recreación Infantil

Esta área de 20 mts², estará compuesta de un pequeño parque temático, relacionado con la naturaleza. Estará compuesto de resbaladera, columpios, balancines, puente, y un tobogán. Todo en materiales reciclados. El área contará con las respectivas bancas para los padres para el cuidado de los niños; punto para los desechos, bebederos, y baños para hombres y mujeres.

3.2.2.4. Canchas Deportivas

Para la realización de actividades deportivas, el CFT contará con tres canchas para fútbol, básquet y voleibol. Las canchas estarán debidamente señalizadas y contarán con el respectivo material para su uso; esto es arcos de fútbol, aros y red de voleibol. El CFT no incluirá material como balones, infladores y demás equipos, pero podrán ser adquiridos en el local de alquiler de implementos deportivos.

Foto No. 13: Estado actual de canchas en el CFT El Paraíso



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Foto No. 14: Estado actual de canchas en el CFT El Paraíso



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

3.2.2.5. Vivero

Esta destinada un área para la colocación de un vivero, en el cual se expondrán variedad de plantas existentes en el sitio, así como plantas para la venta a los visitantes, entre ellas plantas ornamentales, frutales, medicinales, etc.

Foto No. 15: Diseño de vivero a implementar en el CFT



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

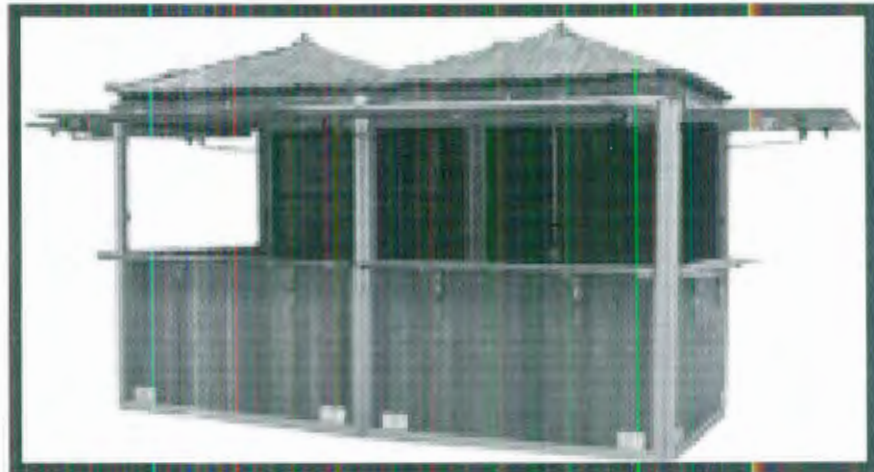
3.2.2.6. Kioscos de Alimentos y Bebidas

Contaremos con dos kioscos encargados de expender alimentos y bebidas, ya sean para consumo inmediato de los visitantes al sendero; así como los visitantes que hagan uso de las áreas de picnic, camping y demás

actividades. Los kioscos serán concesionados. Los horarios de atención serán los mismos que los horarios de apertura del CFT.

Se colocaran dos kioscos, uno cercano al área de Camping y Picnic; y el otro cercano a la entrada de las instalaciones.

Foto No. 16: Diseño de kioscos para el CFT



Fuente: Kioscos Modulares de www.fibrester.es 03/07/08

3.2.2.7. Altar de la Virgen del Paraíso

Al terminar el recorrido del sendero, nos encontramos con la Gruta de la Virgen del Paraíso, en la cual existe un pequeño altar, el cual será mejorado y adaptado para la realización de misas mensuales para los habitantes de la ciudadela. Existe el apoyo de la parroquia y su Iglesia para la realización de las misas.

El lugar es ideal para aquellos visitantes que buscan encontrarse con la naturaleza y tener un momento de reflexión.

Foto No 17: Estado Actual de la Gruta de la Virgen



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

3.2.2.8. Área para Eventos

El CFT ofrecerá las canchas deportivas para el servicio de eventos. La cual estará disponible al público y a las empresas para la realización de eventos y convenciones, con un costo de alquiler.

Adicionalmente, la Fundación organizará durante el año diversos festivales abiertos al público con los cuales obtendrá ingresos mediante el alquiler de

espacios utilizando las áreas de las canchas deportivas, área de camping y el área de eventos.

3.3. EL SENDERO

Definitivamente el sendero es el producto estrella que proponemos dentro del CFT, en este sendero se desarrollarán las caminatas guiadas por personal capacitado. Se ha realizado la investigación necesaria con respecto a senderos que nos han permitido elaborar el proyecto de la adecuación del mismo en las inmediaciones del mirador del Paraíso.

Foto No. 18: Ladera por donde se tiene proyectado la construcción del sendero



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

El sendero tendrá el nombre de "Sendero el Paraíso", y se lo ha planificado con todas las seguridades correspondientes a estructuras o proyectos de este tipo, para llegar a ello hemos seguido los siguientes pasos:

- Investigación del itinerario sobre mapas, bibliografía, archivos, etc.
- Cartografía mínima en 1:50.000.
- Uso de la cartografía proporcionada por el Instituto Geográfico Nacional para determinar la mejor ubicación.
- Realización de cortes topográficos o perfiles para conocer la adecuación física del camino.
- Investigación sobre elementos de interés que motivan la creación del recorrido o realización del recorrido por parte de los visitantes.
- Recolección de información sobre los servicios e instalaciones existentes en la zona.

Como cada proyecto tiene sus objetivos, el sendero también será concebido como tal y tiene objetivos que han sido planteados para su excelente funcionamiento y adecuación, a continuación enumeramos los objetivos:

1. Mejorar de las condiciones físicas y psíquicas de sus visitantes.
2. Mejora de las condiciones físicas del lugar y entorno en donde va a ser implementado.

3. Recuperar el paisaje para los individuos que lo visiten por medio de mecanismos para enriquecerlo como: señales, guías, estaciones, etc.
4. Sustentabilidad de las instalaciones.

3.3.1. Características:

Por su duración y kilometraje este sendero se lo ha catalogado como **PR= Sendero de Pequeño recorrido**, lo cual concuerda con las características que define el Manual de Senderos de la FEDME (Federación Española de Deportes de Montaña y Escalada), al cual nos hemos remitido para la elaboración del Sendero El Paraíso.

Contará con las señales básicas que necesita:

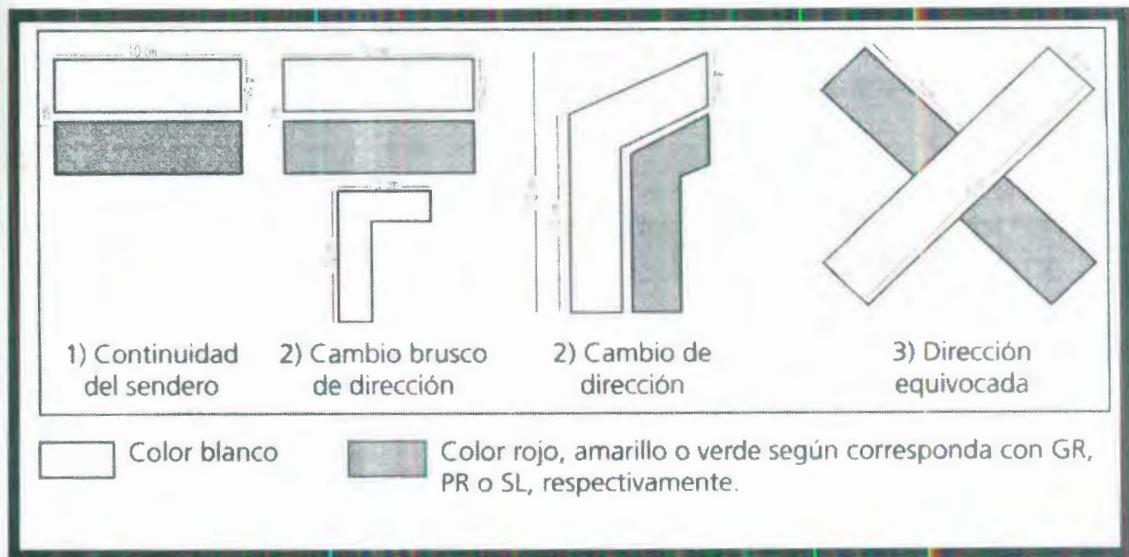
- Señal de continuidad, la cual se usa cuando un camino es recto y se usarán dos rectángulos paralelos en disposición horizontal; las dimensiones de cada uno de los rectángulos es de 10 a 20 cm. de largo y de 3 a 5 cm. de altura, apareciendo separados por un espacio de 1 a 2 cm.
- Señal de cambio brusco de dirección Se pueden dar dos tipos:
 - ◆ Par de trazos en disposición angular respecto a una señal de continuidad (bien sea a la derecha o a la izquierda, según el

cambio). El trazo blanco siempre se sitúa sobre el de color.

Dimensiones y colores serán los descritos anteriormente.

- ◆ Señal de continuidad en disposición y colores ya descritos, pero en el que el trazo que corresponda, según la dirección de giro, hace un ángulo de 90.

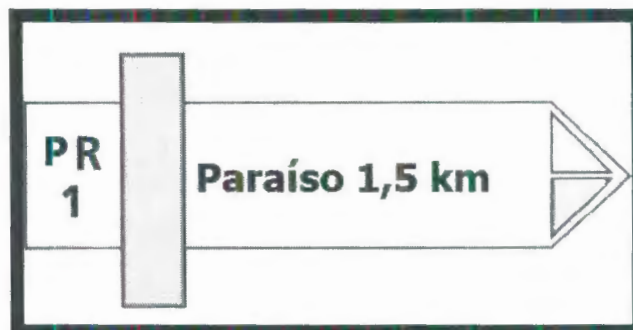
Figura No. 17: Señalización del Sendero



Fuente: Manual de Senderos FEDME Año 2004

3.3.1.1 Infraestructura Vertical

Figura No. 18: Postes Direccionales



Fuente: Manual de Senderos FEDME

Año 2004

Postes direccionales

- Elementos obligatorios que deben de aparecer:
- Siglas del sendero del que se trata.
- Bandas del color correspondiente al tipo de sendero.
- Un punto al que dirigirse como mínimo.
- Una indicación horaria o kilometraje.

Recomendaciones:

- Utilizar madera tratada tanto el rondino como para las flechas con la información.
- Los rondinos para la sujeción de las flechas de 12 cm. de diámetro.
- Las dimensiones de las flechas pueden ser de 20 x 110 cm.

3.3.1.2. Estaquillas o Balizas

Figura No. 19: Estaquillas o Balizas



Fuente: Manual de Senderos FEDME, Año 2004

Deben colocarse en aquellos sitios donde sea imposible colocar algún tipo de señalización.

Elementos obligatorios que deben de aparecer:

- Las siglas correspondientes al tipo de sendero.
- El número de sendero.
- Las bandas con el color correspondiente.
- Recomendaciones:
 - Usar rondines de madera tratada.
 - Es suficiente un diámetro de 10 cm.
 - La longitud de 150 cm. de los cuales sobresaldrán del suelo 100 cm.

3.3.1.3. Murales

Elementos obligatorios que deben de aparecer:

- Las siglas del o de los senderos que se traten.
- Los números del o de los senderos.
- Información sobre la señalización utilizada.
- Representación gráfica del recorrido.
- Perfil del o de los recorridos.
- Servicios (recomendable la utilización de pictogramas).
- Puntos de interés (recomendable la utilización de pictogramas).
- Fecha de inauguración.
- Normas de comportamiento del senderista.
- Logotipos de la Federación homologadora correspondiente.
- Logotipos de la entidad promotora.
- Logotipos de la entidad ejecutora.

Se recomienda:

- Las medidas totales de la estructura pueden ser de 220 cm. de alto x 190 de ancho.
- La superficie del panel donde irá la información puede ser de 110 cm. de alto por 150 cm. de ancho.
- Se debería adaptar a arquitectura tradicional de la zona donde esté ubicado.

- Utilización de madera tratada u otros materiales duraderos a los agentes atmosféricos.
- Ver la posibilidad de utilización de las dos caras del panel, no desaprovechar la trasera.
- Diseño de la información por módulos para poder modificar partes de las reseñas que hayan sufrido cambios y no el mural entero.
- Plasmar la mayor parte de la información por medio de pictogramas.
- Incluir tablas con información de las distancias, los horarios aproximados y los desniveles.
- La parte trasera del mural se puede utilizar para ampliar la información sobre la historia y los puntos de interés de la zona.

3.3.2. Descripción del Recorrido por El Sendero El Paraíso

El sendero El Paraíso serán 1.5 Km. de vista y caminata espectacular en un bosque seco tropical que contiene especies de flora y fauna propias del lugar y además los visitantes podrán admirar la ciudad de Guayaquil desde la cota más alta. Se usarán materiales acordes con la zona como por ejemplo: caña guadúa, madera, etc.

Para que los que se aventuren a tomar esta caminata tendrán 3 descansos a lo largo del recorrido a los cuales los hemos llamado “estaciones”, cada una

de ellas tendrá un nombre específico que determina una característica especial que la distingue una de la otra.

La primera estación se ubicará en los primeros 350 metros del sendero y tendrá el nombre de "Ceibo" debido a la alta población de esta especie de árboles que existe en esta zona. Hasta llegar a la estación el recorrido tendrá una vista de casi toda la flora perteneciente al bosque y también se podrá admirar algo de su fauna.

Foto No. 19: Vista desde Estación "Ceibo" No. 1



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Foto No. 20: Vista desde Estación “Ceibo” No. 2



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Foto No. 21: Vista desde Estación “Ceibo” No. 3



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

La segunda estación se ubicará aproximadamente en los 700 metros de recorrido y su nombre será "San Eduardo", se encuentra prácticamente en la cota más alta del cerro San Eduardo y se podrá observar la parte este de la ciudad además de gran parte de las aves que viven en este ambiente.

Foto No. 22: Vista desde Estación "San Eduardo" No. 1



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

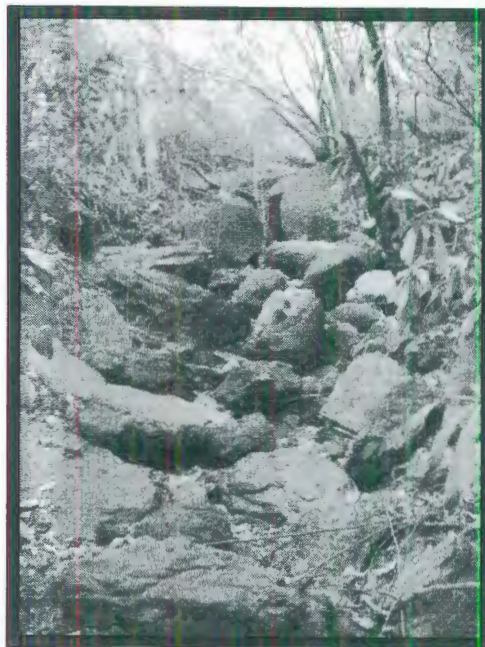
Foto No. 23: Vista desde Estación “San Eduardo” No. 2



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

La tercera estación la encontraremos cuando lleguemos a los 1000 metros de recorrido aproximadamente, y su nombre será “La Cascada”. Su nombre así básicamente porque en la época de lluvias el agua proveniente de las cumbres va cuesta abajo y crea una cascada que termina depositando el agua en un reservorio que se encuentra al lado de la Gruta de la Virgen del Paraíso, y que el finalizar la cascada es la meta del sendero.

Foto No. 24: Estación “La Cascada” No. 1



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Foto No. 25: Estación “La Cascada” No. 2



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Foto 26 Vista desde Estación “La Cascada” ”



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Para la interpretación de las estaciones del sendero y todas las características en general del lugar, se prevé incluir las topoguías y letreros que contengan la información de las estaciones que comprenden el sendero, ubicación, longitud y duración del mismo, nombre de cada una de las estaciones, resumen de las especies de flora y fauna que se encuentran en el lugar , en fin toda la información en un solo lugar que le de al visitante una idea más concreta del sitio y que es lo que puede hacer y por supuesto las directrices de lo que estaría prohibido hacer.

3.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES TURÍSTICAS

Como se menciona anteriormente, en el lugar no se ha desarrollado ningún tipo de infraestructura que facilite la práctica turística, sin embargo eso no disminuye su potencial atractivo. Lo que se encuentra en la actualidad en el lugar son canchas deportivas y un parque lo cual con la respectiva adecuación de toda el área, constituiría una alternativa para los visitantes luego de la visita del sendero.

3.5. DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO A REQUERIR

Por el alto costo que el proyecto puede generar, se solicitará el apoyo de organismos internacionales que promuevan el desarrollo sustentable y colaboren con este tipo de proyectos.

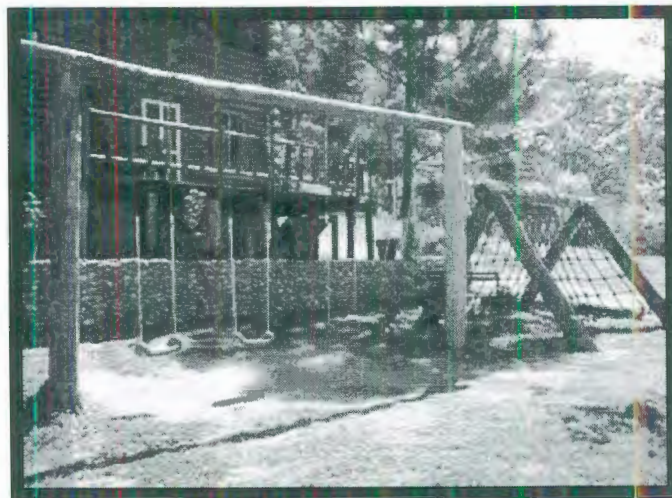
Un requisito indispensable es adquirir los materiales de construcción en la zona o en su defecto en lugares aledaños para reducir costos. En el caso de las cabañas que representan mayor trabajo y ocupación de espacio, se da por descontado la remoción de tierra puesto que las mismas serán prefabricadas mediante el sistema de montaje en seco utilizando madera dura en paneles y precortada. Esta técnica es muy confiable por todas las propiedades de la madera y además se ensambla de manera ágil.

Las instalaciones sanitarias, de energía eléctrica, línea telefónica, drenaje de aguas lluvias, etc.

El diseño arquitectónico sustentable debe buscar:

- Reconectar al ser humano con el ambiente y los beneficios espirituales, emocionales y terapéuticos que la naturaleza otorga.
- Promover nuevos valores humanos y estilos de vida para alcanzar una relación más armoniosa con los recursos y el ambiente local, regional y global.
- Promover el interés público sobre el desarrollo y uso de tecnologías adecuadas y las implicaciones en términos de energía y desechos que tiene la utilización de ciertos materiales de consumo y construcción.

Foto No. 27 Ejemplo de Juegos Infantiles



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Foto No. 28: Ejemplo de adecuación de las estaciones



Fuente: Noel Palacios, William Medina Isabel Bastidas Año 2008

Foto No. 29: Estado Actual del Sendero



Fuente: Noel Palacios, William Medina, Isabel Bastidas Año 2008

Figura No. 20: Diseño Cestos de Basura para el Sendero



Fuente: Manual de Senderos FEDME

Año 2004

3.6. EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

Antes de comenzar el desarrollo de este tema debemos traer a colación el concepto de impacto ambiental, que es la consecuencia o producto final de los efectos colaterales representados por los cambios en los atributos del medio expresadas en medios cualitativos o cuantitativos; tomando en cuenta que el ambiente es el sistema mantenedor de la vida en el cual los factores bióticos o vivos, y abióticos o no vivos, que permiten, condiciona o restringe las formas de vida.

Para realizar este proyecto se debe primero detectar el impacto que pueda ocasionar y de esta manera prevenir, controlar o mitigar el efecto y restaurar aquellas áreas que ya se encuentren deterioradas. Tratar de la misma manera que la construcción física no genere polución y que todo se maneje dentro de las medidas que el sitio natural pueda soportar encerrando de esa

manera la definición de conservación del medio convirtiéndose en un desarrollo sustentable.

El turismo puede muchas veces ayudar a conservar las delicadas áreas y ecosistemas. Pero toda esta ayuda y contribución a preservar sólo se logra a partir de planes de acción en base a organización y control, de lo contrario pueden surgir más daños que beneficios, y en ocasiones estos daños pueden ser irreversibles.

Tomando en cuenta esto cada proyecto debe contar con una evaluación de impacto ambiental, en los que se tomará en cuenta los impactos negativos y positivos y estos a su vez se los va a clasificar en directos e indirectos. Los impactos directos son causados por la presencia misma de los turistas, mientras que los impactos indirectos son provocados por las instalaciones para las facilidades y manejo de los mismos.

Existen algunos métodos y matrices que nos permiten hacer este tipo de evaluaciones y determinar los daños que puedan causar el desarrollo de un proyecto turístico, para esta propuesta hemos usado la matriz causa – efecto de Leopold. Hemos identificado los componentes que podrían ser afectadas positiva o negativamente básicamente, considerando 2 etapas en las que habrá mayor afectación, construcción y operación.

Tabla No. 6: Lista de Verificación de Identificación de Impactos Ambientales en el CFT El Paraíso

LISTA DE VERIFICACION PARA IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES				
IMPACTOS GENERADOS	ETAPAS DEL PROYECTO			
	DISEÑO	CONSTRUCCIÓN	OPERACIÓN	ABANDONO
1. Sobre el Agua				
1.1. Contaminación		x	x	
1.2. Aguas servidas		x	x	
2. Sobre el Aire				
2.1. Contaminación		x	x	
2.2. Incremento de Ruido		x	x	
2.3. Presencia de malos olores		x	x	
3. Sobre el suelo				
4.1. Erosión		x	x	
4.2. Estabilidad del suelo		x	x	
4.3. Calidad del suelo		x	x	
4.4. Problemas de drenaje		x	x	
4. Sobre vegetación y fauna				
5.1. Contaminación		x	x	
5.2. Efectos sobre especies endémicas		x	x	
5.3. Efectos sobre especies protegidas		x	x	
5. Sobre Población				
6.1. Circulación vehicular de visitantes		x	x	
6.2. Recreación			x	
6.3. Generación de empleo		x	x	
6.4. Seguridad		x	x	
6. Otros				
7.1. Percepción del paisaje		x	x	

Fuente: Elaborado por Tesistas

Dentro de las componentes e impactos que hemos encontrados tenemos:

- a) Impactos sobre el suelo.- Según las actividades que se van a realizar en el centro de facilitación turística, el sendero y sus alrededores definitivamente habrá un impacto negativo sobre el suelo que será ejercido por el movimiento de tierra, movilización de maquinaria y

vehículos de las personas encargadas de construir las áreas que constituyen el proyecto, todo esto será en la etapa de construcción.

En la etapa de operación se ha establecido que los impactos serán negativos pero relativamente bajos ya que será básicamente el tránsito de los visitantes en las instalaciones y el sendero.

b) Impactos sobre el agua.- Los impactos se podrían generar en el agua en el caso de que existiera mal manejo de aguas servidas o escape de las mismas.

c) Impactos sobre el aire.- En la etapa de construcción se necesitarán vehículos pesados para el movimiento de tierra, excavación y transporte de herramientas afines. Los mismos que emitirán gases propios de combustión, además los desechos sólidos generados también despedirán malos olores.

En la etapa de operación tanto los turistas como las personas que prestarán sus servicios para el CFT usarán vehículos para poder llegar hasta las instalaciones, por consiguiente habrá gases producidos por los mismos.

Asimismo los desechos sólidos si no son tratados de la manera correcta despedirán malos olores.

d) Impactos Socioeconómicos.- Según la evaluación de los resultados arrojados por la matriz de Leopold los impactos relacionados con la socio economía de la zona serán en su gran porcentaje positivos debido a que por efecto multiplicador del turismo se generarán empleos y subempleos tanto en la etapa de construcción del proyecto como en la etapa de operación. Los moradores del sector pueden aprovechar las plazas de trabajo producidas por el CFT y el sendero.

La seguridad de la zona se verá reforzada dado que el CFT tendrá su equipo de seguridad que podrá contribuir a la de los alrededores incluyendo a la ciudadela El Paraíso.

Los negocios instalados camino al CFT se verán beneficiados debido a que el tanto el tránsito vehicular como de peatones se va a elevar y por consiguiente sus ventas subirán.



Tabla No.7: Matriz de Leopold para impactos ocasionados por la construcción

ACTIVIDADES		COMPONENTES		FISICO			SOCIOECONOMICO						BIO	Peso relativo de actividades				
				AIRE	AGUA	SUELO	Calidad Visual y paisaje	Generación de empleo	Infraestructura	Nivel Cultural	Calidad de vida de la población	Recreativos	Nivel de seguridad		Flora y Fauna			
				Calidad Aire / Emisiones	Niveles de ruidos y vibraciones	Calidad de agua										Estabilidad del suelo	Calidad del suelo	
CONSTRUCCION	CONSTRUCCION	Preparación del Terreno	-1	-1	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	0	-2	1	
		Movimientos de tierra	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	-2	3
		Cimentación	0	0	0	0	-1	0	3	2	0	0	0	0	0	0	-1	3
		Perforación de pozo séptico	0	-1	0	-1	-1	0	3	2	0	0	0	0	0	0	-1	1
		Erección de estructuras	0	-1	0	0	-1	-1	3	2	0	0	0	0	0	0	-2	0
		Hormigonado	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	-1	4
		Construcción de techos	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	-1	4
	ACONDICIONAMIENTO	Instalación de cañerías	0	0	0	0	-1	-1	3	2	0	1	0	0	0	0	-1	3
		Sistema eléctrico interno-externo y líneas telefónicas	0	0	0	0	0	-1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	3
		Instalación de antenas de internet	0	0	0	0	0	-1	2	2	0	1	0	0	0	0	-1	3
		Instalación de extintores contra incendios	0	0	0	0	0	-1	1	2	0	1	0	0	0	0	0	3
		Señalización del CFT y sendero	0	0	0	-1	-1	3	3	2	0	0	0	0	0	0	-2	4
	ACABADO	Terminación de paredes	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	5
		Revestimiento de pisos	0	0	0	0	0	1	3	2	0	0	0	0	0	0	-1	5
		Carpintería	0	0	0	0	0	2	3	2	1	0	1	0	0	0	-1	5
		Pintura	0	0	0	0	0	0	3	2	1	0	0	0	0	0	-1	5
		Ornamentación	0	0	0	0	0	3	3	2	1	0	1	0	1	0	1	11
		Limpieza de fachadas	0	0	0	0	0	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	7
		Pulimento de pisos y acabados de canchas	-1	-1	0	0	0	1	3	2	0	0	1	0	0	0	-2	3
Peso relativo de componentes				0			7	59	38	3	3	3	0	0	0	76		

Fuente: Institution of Engineers - Australia, 1989 (Modificado por Tesistas)

(-) 3 Alto	Impacto Negativo
(-) 2 Medio	Impacto Positivo
(-) 1 Bajo	Impacto Neutro

Tabla No. 8: Matriz de Leopold para impactos ocasionados por la Operación

COMPONENTES ACTIVIDADES		FISICO					SOCIOECONOMICO							BIO	Peso Relativo de Actividades			
		AIRE		AGUA	SUELO													
		Calidad Aire / Emisiones	Niveles de ruidos y vibraciones	Calidad de agua	Estabilidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad Visual y paisaje	Generación de empleo	Infraestructura	Participación Publica	Calidad de vida de la población	Riesgo de Accidentes	Nivel de seguridad	Regreativos		Flora y Fauna		
OPERACIÓN	APERTURA	Ingreso de camiones de proveedores	-1	-1	0	0	-1	-1	2	0	1	1	0	-1	0	-1	2	
		Activación de equipos	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	-1	3	
		Inspección General	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	-1	1	0	0	2	
	EJECUCION		Preparación de alimentos	0	0	-1	0	0	0	0	-1	1	2	0	0	1	-2	0
			Circulación vehicular de visitantes	-1	-2	0	0	-1	2	0	0	0	3	-1	-1	1	-1	3
			Afluencia de visitantes	0	-1	-1	-1	-1	2	3	-2	3	3	-2	-1	3	-2	3
			Monitoreo de las instalaciones	0	0	0	0	0	2	1	2	1	0	-1	2	1	0	8
			Limpieza	1	0	0	0	2	3	2	2	1	3	-1	1	1	2	17
	CIERRE		Generación de aguas residuales	-1	0	-1	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-2	5
			Generación de desechos sólidos	-1	0	0	0	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0	-3	5
			Recolección de desechos sólidos	1	-1	0	0	0	2	1	2	0	1	0	0	0	2	8
			Desactivación de equipos	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0
			Verificación de mobiliario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	1	0	0	0
			Limpieza	0	0	0	0	0	2	1	1	0	0	-1	0	0	2	5
		Inspección final	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	-1	1	0	1	5	
Peso Relativo de Componentes								12	13	5	9	13		3	7		37	

Fuente: Institution of Engineers - Australia, 1989 (Modificado por Tesistas)

(-) 3 Alto	Impacto Negativo
(-) 2 Medio	Impacto Positivo
(-) 1 Bajo	Impacto Neutro

Medidas Correctivas.- Uno de los grandes beneficios que se obtiene de la evaluación de impacto ambiental es que identificando los posibles daños se puede hacer un plan de corrección, incluyendo medidas que nos permitan evitar o disminuir efectos negativos que, probablemente, surjan en el desarrollo del proyecto.

Para el CFT, consiste en el análisis de las posibles soluciones que permitan la eliminación de los impactos negativos, su mitigación o su compensación, tanto en la etapa de construcción y de operación de nuestra propuesta.

En la etapa de construcción se tratará de crear el menor daño posible inspeccionando las veces que entran y salen los vehículos pesados y disminuir su impacto al suelo, paisaje y emisión de gases de combustión. En el diseño se tomó en cuenta el lugar más idóneo para instalar los baños para que el turista tenga acceso a ellos desde cualquier ubicación del CFT de esa forma se evita tener varios edificios con baños que necesiten más instalaciones sanitarias que produzcan más desechos y daño al suelo.

El hecho de que se va a efectuar cambios y afectaciones en un área que contiene flora y fauna, nos ha hecho considerar medidas que mitiguen esto y además que compensen, como por ejemplo: la creación de un vivero que nos permita mantener y sembrar especies y endémicas de flora que existen en el sector, además de mantener un control riguroso en el tránsito y visita de los turistas, educándolos con charlas para que no hagan daño a la naturaleza botando desechos sólidos sin ningún control y accediendo a áreas que no están permitidas. Con respecto a los desechos sólidos tendremos procesos específicos de control para ellos que coadyuven a su correcta eliminación, en

el diseño se ha creado un área que nos permita fiscalizar y clasificar la basura eficientemente.

Las medidas de prevención se han centrado básicamente en nuestro producto estrella que es el sendero, dado que en el se concentra el mayor número de especies de flora y fauna. El diseño del sendero y su señalética prevé que el visitante ingrese a lugares que no se permiten, creando una barrera entre ellos. Las estaciones cumplirán el papel de controlador, en ellas el visitante podrá descansar en un área permitida sin que afecte el bosque.

Conclusión.- Luego de haber determinado efectos, analizado su impacto e idear maneras de mitigarlos y compensarlos, el resultado nos indica de que la propuesta del CFT en el Paraíso y su sendero es perfectamente viable dado que en su mayoría los impactos serán muy positivos, mientras que los impactos negativos serán muy pocos y además su nivel es muy bajo de tal forma que los podemos controlar y compensar.

Los terrenos en su totalidad que se encuentran en el cerro “El Paraíso” forman parte de la cadena montañosa Chongón – Colonche. Se desconoce a ciencia cierta quienes estuvieron asentados en esos territorios. Según la dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Guayaquil, estos territorios

eran parte de la hacienda Mapasingue ³ por ende los recursos naturales de la zona han sido utilizados de manera indiscriminada y sin ningún criterio de manejo sustentable. Con el crecimiento de y expansión de la ciudad de Guayaquil, las áreas adyacentes se fueron poblando y destruyendo la abundante vegetación que existía en la zona, así como también el uso de cascajo para el relleno sanitario.

³ Dirección de Urbanismo Municipio de Guayaquil. Departamento de Áreas Verdes y Parques

CAPÍTULO 4

4. GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO

4.1. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

4.1.1. Marco Legal de la Organización

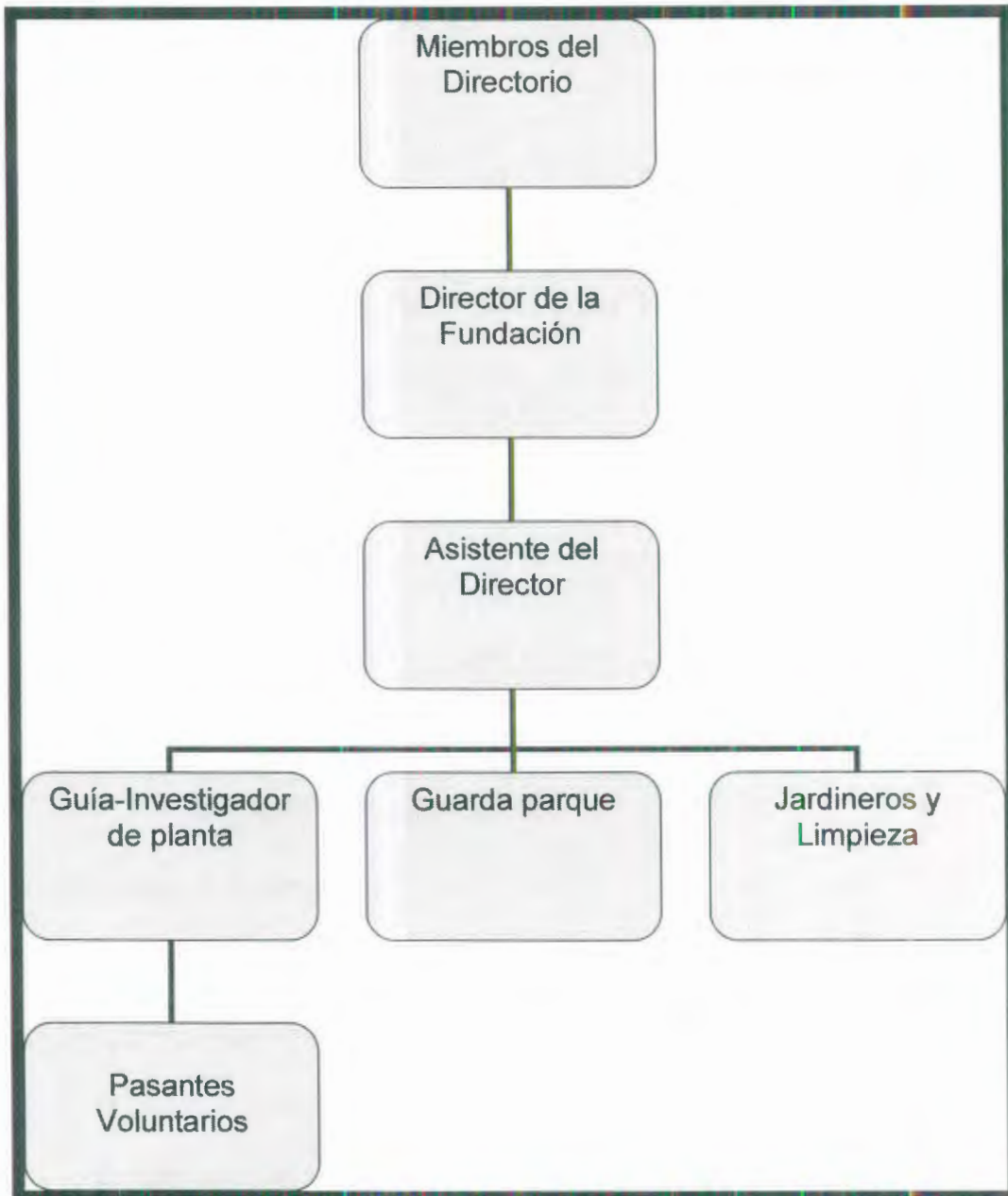
El tipo de organización deberá ser una fundación con fines ecológicos y de protección ambiental, en especial de bosque seco tropical con su flora y fauna. La Fundación será la exclusiva encargada del manejo del área destinada para el ecoturismo.

La institución estaría conformada por 3 a 5 miembros directivos que aportarán con certificados de depósitos del monto regido por la ley para la conformación y constitución de la fundación. El compromiso de la Fundación es enviar reportes mensuales de los resultados del funcionamiento de la misma y del manejo de las áreas utilizadas en el bosque.

La función jurídica de una fundación ayudaría a conseguir el financiamiento para la consecución del proyecto. Se pediría a las ONGs (organismos no gubernamentales) sean nacionales o extranjeros la ayuda económica necesaria teniendo siempre claro el acuerdo de cooperación bilateral y lograr los objetivos planeados.

4.1.2. Organigrama

El organigrama de la fundación esta basado en las diferentes funciones que deberán realizar las personas que laboren en el lugar. Está esquematizado de la siguiente manera:

Cuadro No. 1: Organigrama CFT El Paraíso

Fuente: Elaboración Tesistas

La oficina de administración de la fundación estará dentro del Centro de Información, a la entrada del bosque y el horario de atención será de lunes a domingo de 8H00 a 17H00.

El personal que laborará en la fundación cumplirá las jornadas establecidas por la ley que son 8 horas con 1 día libre en la semana. Las jornadas son rotativas, es decir que todos laborarán un fin de semana al mes.

En cuanto a los pasantes y voluntarios, ellos tendrán un horario especial que sería en dos jornadas: de 8H00 a 12H00 y de 12H00 a 16H00 incluyendo los fines de semana y feriados. Se asignarían dos personas para cada turno.

4.1.2. Manual de Funciones

Funciones del Director:

1. Planificar, administrar y organizar los trabajos encomendados, de exclusividad de la fundación.
2. Presentar informes mensuales de los estados financieros de la fundación. De la misma manera presentará informes de estado de conservación del área a los miembros del directorio y a las fundaciones auspiciantes.
3. Recibir informes de las áreas a su cargo.
4. Controlar el aspecto judicial de la información.

5. Ser el representante legal de la fundación, dando su firma en documentos que requieran ser procesados.
6. Coordinar todas las actividades a realizar.
7. Manejar las relaciones públicas, mercadeo y publicidad del lugar.
8. Controlar al personal en todas sus funciones.

Funciones del Asistente

1. Emitir informes al director, especialmente de los ingresos.
2. Encargarse de las reservaciones de los grupos visitantes.
3. Responsable de la administración del almacén de recuerdos.
4. Elaborar las planillas de pagos del IESS y todo lo concerniente a la parte laboral.
5. Manejar la comunicación interna (memos, convocatorias, etc.).
6. Archivar documentos importantes.
7. Responsable de la recaudación de dinero que ingrese por boletos y almacén de recuerdos.
8. Pago a los proveedores.

Funciones del Guía

1. Liderar las visitas de los turistas a través del Bosque.
2. Dirigir las prácticas de los pasantes.
3. Interpretar ambientalmente el lugar.

4. Contribuir al cuidado del Bosque, seguridad y limpieza.
5. Ser portavoz e imagen del Bosque.
6. Conocer técnicas de primeros auxilios, que sea capaz de manejar momentos críticos.

Funciones del Guardaparque

1. Controlar el orden de entrada y salida de los visitantes
2. Receptar los tickets de entrada.
3. Comunicar las prohibiciones y reglas del lugar.
4. Manejar el sistema de radio.
5. Coordinar la seguridad con los guardias.
6. Coordinar y capacitar a los guías en actividades de rescate.

Funciones del Jardinero y Limpieza

1. Velar por las áreas verdes
2. Mantener en buen estado la flora del lugar
3. Limpieza de las áreas nobles (recepción, cabaña de información, oficinas)
4. Llevar la correspondencia (sus funciones no requieren de todo el día por lo cual será también usado en otras tareas)
5. Trabajar en conjunto con los guardabosques.

Funciones de los Pasantes y Voluntarios

1. Cumplir con los horarios y funciones que se les asignen.
2. Rotar actividades para así tener una idea completa de la actividad del parque.
3. Disposición y buena actitud para la función de guías.
4. Contribuir con el cuidado del área.

4.2. ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

Se planea realizar varias actividades como ruedas de prensa para presentación del lugar, exposición en ferias de turismo, entrega de folletería y afiches a escuelas, colegios y universidades, entrevistas en periódicos, radios y revistas. La utilización de medios informáticos como el Internet y correo electrónico teniendo como objetivo estar en todos los frentes publicitarios factibles y posibles.

Otras estrategias que ayudarán a la difusión del lugar detallamos a continuación:

- Aprovechar la cercanía del lugar y fácil acceso estableciendo como la mejor alternativa en comparación a lugares similares.
- Utilizar los centros educativos como difusor del producto, puesto que el sitio es ideal para ser un "aula natural" de una clase de ciencias naturales, ecología y todo lo afín a la naturaleza.

Adicional a esto, se tiene planeado crear alianzas estratégicas con Agencias de Viajes, Tour Operadores y Hoteles para la distribución de folletería para así expandir nuestro canal de distribución

4.3. PLAN DE PROMOCIÓN

El propósito principal del plan de promoción es incrementar la demanda turística y posicionar el CFT como uno de los destinos turísticos más importantes de la ciudad, aprovechando su ubicación y fácil acceso.

Tomando en cuenta los resultados de la encuesta e identificando las actividades que gozan de mayor aceptación, se han establecido diferentes estrategias para llegar directamente al consumidor final.

Con el objetivo de asentar al CFT de El Paraíso como nuevo atractivo turístico de la ciudad, se realizará un plan publicitario que se enfocará básicamente en el segmento del mercado que se desea captar, como familias de clase media – alta, turistas de 12 a 50 años y estudiantes de escuelas, colegios y universidades, el mismo que abarcará el diseño y la difusión de materiales promocionales como videos, folletos, anuncios, afiches, vallas publicitarias en las vías de acceso al destino y el diseño de un logotipo y eslogan que identifique al lugar.

Figura No. 21: Logotipo del CFT El Paraíso



Fuente: Elaboración Tesistas

Centro de Facilitación Turística El Paraíso

“Una aventura Eco Turística sin salir de la Ciudad”.

Mediante nuestro logo y el eslogan se quiere transmitir lo que el atractivo representa. Esto es un escape de la intranquilidad y estrés de la ciudad, así como la oportunidad de apreciar la urbe desde las distintas estaciones de observación del Cerro; realizar deportes y actividades al aire libre y maravillarse con la fusión entre el cemento y la naturaleza.

El logo realizado para el CFT irá impreso en los materiales utilizados para la difusión y promoción del lugar mencionados anteriormente, tales como folletería, papelería, vallas, anuncios varios, souvenirs, etc.

4.3.1. Marketing Directo

Se realizará el marketing directo de boca a boca, es decir empezar la publicidad con los habitantes de la ciudadela El Paraíso para que ellos sean nuestros principales difusores del atractivo.

Mantener informados a los visitantes potenciales sobre los servicios que ofrecerá el CFT, utilizando básicamente el Internet por ser el medio de comunicación de mayor alcance y eficiencia. Entre las herramientas a utilizarse están el envío de correos electrónicos y el diseño de un sitio Web, así como también hacer llegar nuestra propaganda directamente a las personas, realizando convenios con empresas que posean medios de distribución masiva de información, como por ejemplo compañías de tarjetas de crédito, con el objetivo de anexar nuestra publicidad en las emisiones de sus estados de cuenta.

4.3.2. Relaciones Públicas

Con la finalidad de posicionar el CFT como nuevo destino de la ciudad, se organizaran visitas para mostrar la oferta turística del establecimiento al mercado, esto será a directivos de: Instituciones educativas: Escuelas y colegios, universidades, instituciones públicas, empresas privadas, cooperativas de transporte; así como a medios de comunicación los cuales informarán acerca de los productos y servicios que



posee el lugar, siendo esta una estrategia para atraer a un mercado más amplio, para lo cual se proporcionará toda la información necesaria que les permita conocer, apreciar y difundir los servicios que se puedan encontrar en el establecimiento. El propósito primordial de esta actividad es dar paso a la campaña publicitaria del CFT a través de:

- Reportajes de TV

Se buscará promocionar el CFT por medio de programas televisivos familiares, en los segmentos donde se promueva el turismo y se realicen reportajes y documentales sobre áreas protegidas y biodiversidad, de esta forma se darán a conocer las riquezas naturales que posee el sector.

- Prensa

Por los resultados positivos, el fácil acceso y el fuerte impacto que generan los reportajes turísticos de las revistas y periódicos sobre las personas, se tratara de usar este recurso como una de las vías principales para difundir la imagen del CFT, ubicándolo como una nueva alternativa turística de la ciudad

Se buscará formar parte de ferias y exposiciones de tipo turístico y cultural, a nivel nacional e internacional para promocionar el atractivo en distintos mercados. Así como la asistencia en escuelas, colegios e universidades; ya

sea en ferias, kermesses, u olimpiadas; o por medio de la organización de charlas a estas instituciones que vayan de acuerdo a su pénsum académico.

4.3.3 Merchandising

Para complementar los ingresos del atractivo, se ofrecerá a los visitantes souvenirs con el logotipo del CFT tales como llaveros, gorras, camisetas, fundas biodegradables y demás objetos alusivos al Bosque Protector Cerro Paraíso.

4.3.4. Promoción de Ventas

Como parte de la estrategia de comercialización para el CFT se implementarán distintas estrategias de acuerdo al comportamiento del mercado en el transcurso de los primeros años:

- Tarifas rebajadas para estudiantes y tercera edad.
- Tarifas especiales para grupos mayores de 15 personas.
- Actividades especiales en días feriados.
- Precios promocionales que incluyan un snack en el bar u obsequio del vivero
- Se obsequiará una fotografía para grupos que recorran el sendero

Pases de cortesías para ser obsequiados a programas de televisión o radio.

CAPÍTULO 5

5. ASPECTOS FINANCIEROS

El presente capítulo tiene el objetivo fundamental de determinar los montos de inversión necesarios para la realización del proyecto CENTRO DE FACILITACIÓN (CFT) TURÍSTICA Y ADECUACIÓN DEL SENDERO EXISTENTE EN EL MIRADOR DE LA CIUDADELA EL PARAÍSO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL a más de los estudios detallados de la disponibilidad de efectivo endeudamiento, fuentes y usos de los recursos, etc. necesarios para orientar la vida institucional de la organización. Dado que esta información es fundamental para la posterior aplicación de las técnicas de evaluación financiera para determinar la rentabilidad de la inversión que se va realizar.

El estudio económico abarca un detalle de las inversiones en el proyecto para su realización. Dichas inversiones representan los desembolsos que efectuarán sus promotores, sin considerar aún las fuentes de financiamiento. En un proyecto se analizan varios aspectos y uno de ellos es la inversión total. Las inversiones necesarias para la instalación de un proyecto se clasifican en: inversiones fijas, inversiones intangibles y capital de trabajo o capital de operaciones.

Las inversiones fijas se efectúan en su mayor parte durante el período de instalación del proyecto. Comprenden bienes de capital susceptibles de depreciación por el uso, abuso o desuso; tales como maquinarias, equipos, edificios, vehículos; así como también otros activos fijos que no están sujetos a depreciación como los terrenos. Habrá también inversiones intangibles que serán amortizables en un plazo determinado, conforme a la legislación vigente en ese sentido en cada país; entre estos activos se pueden citar gastos de organización, puesta en marcha, capacitación del personal, etc. Estas últimas inversiones no se presentan en el balance general en el rubro de activos fijos. El capital de operaciones está constituido por las inversiones que se realizan con el fin de darle actividad a las inversiones fijas ya mencionadas.

5.1. INVERSIONES

En el Cuadro 2 se procede a detallar las inversiones a realizar. El presupuesto de operación consta de:

- Presupuesto de Costos Operativos .Cuadro 3
- Presupuesto de Depreciación y Amortización de Activos. Cuadro 4
- Presupuesto de Mantenimiento. Cuadro 5
- Presupuesto de Gastos de Administración. Cuadro 6
- Presupuesto de Ingresos. Cuadro 8

El presupuesto financiero consta de:

- Estados de Resultados. Cuadro 9
- Flujo de Caja Proyectado. Cuadro 10

Podemos observar que la inversión inicial en el proyecto esta presupuestada es de 41915,71USD, que abarcan los desembolsos para activos fijos, activos diferidos y capital de trabajo. Los cuales están distribuidos de la siguiente forma: activos fijos 35.060 USD (83.64%), activos diferidos 4.955.71 USD (11.82%) y capital de trabajo 1.900 USD (4.53%).

Cuadro No. 2: Presupuesto de Inversión del CFT El Paraíso

CUADRO 2					
PRESUPUESTO DE INVERSIONES					
CANTIDAD	1. ACTIVOS FIJOS		VALOR UNITARIO	MONTO	%
	OBRA CIVIL:				
1	Adecuación de local para el C.F.T		5000.00	5000.00	
1	Adecuación del sendero turístico (1.5 Km.)		1500.00	1500.00	
1	Adecuación del área de camping		1800.00	1800.00	
1	Adecuación del área de la gruta de la Virgen		2450.00	2450.00	
1	Adecuación de canchas múltiples		6000.00	6000.00	
3	Construcción de estaciones de madera		600.00	1800.00	
2	Construcción de baterías sanitarias		1500.00	3000.00	
1	Construcción de bar		1500.00	1500.00	
1	Construcción de vivero ecológico		3000.00	3000.00	
2	Construcción de Kioscos de Madera		400.00	800.00	
	TOTAL DE OBRA CIVIL			26850.00	
1	Equipo de Enfermería		2000.00	2000.00	
4	Mesas de Camping		80.00	320.00	
6	Cestos de Basura		15.00	90.00	
1	Equipamiento de Área Infantil		4000.00	4000.00	
1	Letreros - Señalética		300.00	300.00	
5	Murales		200.00	1000.00	
1	Muebles de Oficina		500.00	500.00	
	I. TOTAL DE ACTIVOS FIJOS			35060.00	83.64
	2. ACTIVOS DIFERIDOS				
	GASTOS DE ORGANIZACIÓN:				
	2.1 Gastos de puesta en marcha		1000.00		
	2.2 Gastos de Capacitación		500.00		
	2.3 Intereses pre-operacionales		1055.71	2555.71	
	Alquileres pagados por adelantado (Bar) - 3 meses			900.00	
	Alquileres pagados por adelantado (Vivero)- 3 meses			1500.00	
	II. TOTAL DE ACTIVOS DIFERIDOS			4955.71	11.82
	3. CAPITAL DE OPERACIÓN				
	Sueldos del personal			1900.00	
	III. TOTAL DE CAPITAL DE OPERACIÓN			1900.00	4.53
	INVERSION TOTAL (I+II+III)			41915.71	100.00

NOTA:

(1) SE ENTIENDE POR ACTIVO DIFERIDO EL CONJUNTO DE BIENES PROPIEDAD DE LA EMPRESA NECESARIOS PARA SU FUNCIONAMIENTO, Y QUE INCLUYEN: PATENTES DE INVERSIÓN, MARCAS, DISEÑOS COMERCIALES O INDUSTRIALES, NOMBRES COMERCIALES, ASISTENCIA TÉCNICA O TRANSFERENCIAS DE TECNOLOGÍA, GASTOS PREOPERATIVOS Y DE INSTALACIÓN Y DE PUESTA EN MARCHA, ESTUDIOS QUE TIENDAN A MEJORAR EN EL PRESENTE O EN EL FUTURO EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA, COMO ESTUDIOS ADMINISTRATIVOS O DE INGENIERÍA, ESTUDIOS DE EVALUACIÓN, CAPACITACIÓN DE PERSONAL DENTRO Y FUERA DE LA EMPRESA, IMPREVISTOS, ETC."

(1) BACA URBINA, GABRIEL. EVALUACIÓN DE PROYECTOS. COLOMBIA: MCGRAW - HILL, EDIC.3 PAG. 137

Fuente: Elaboración Tesistas

5.2. COSTOS

El Presupuesto de costos operativos del CENTRO DE FACILITACION (CFT) TURISTICA se presenta en el Cuadro 3 donde se agrupan todos los rubros que representan desembolso para el funcionamiento del proyecto.

Cuadro No.3: PRESUPUESTO DE COSTOS OPERATIVOS

CUADRO 3 PRESUPUESTO DE COSTOS OPERATIVOS											
CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL
TOTAL DE COSTOS VARIABLES	1080.00	1200.00	1344.00	1636.80	1844.16	2092.99	2511.59	2869.91	3299.89	3935.87	21815.21
SERVICIOS BASICOS	500.00	600.00	720.00	864.00	1036.80	1244.16	1492.99	1791.59	2149.91	2579.89	12979.34
SOUVENIRS	400.00	400.00	400.00	500.00	500.00	500.00	600.00	600.00	600.00	700.00	5200.00
OTROS	180.00	200.00	224.00	272.80	307.36	348.83	418.60	478.32	549.98	655.98	3635.87
TOTAL DE COSTOS FIJOS	60100.50	63158.95	66380.25	69774.07	73350.75	73465.28	77441.43	81635.72	86061.55	90733.22	742101.7
SUELDOS Y SALARIOS	52800.00	55440.00	58212.00	61122.60	64178.73	67387.87	70757.05	74284.60	78009.85	81910.13	664112.7
DEPREC. Y AMORTIZACION	3658.00	3658.00	3658.00	3658.00	3658.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18280.00
TASAS	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	1050.00
GASTOS FINANCIEROS		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					0.00
PUBLICIDAD	500.00	600.00	700.00	800.00	900.00	1000.00	1100.00	1200.00	1300.00	1400.00	9500.00
MANTENIMIENTO	3084.50	3392.95	3732.25	4105.47	4516.02	4967.62	5464.38	6010.82	6611.90	7273.09	49158.95
COSTOS TOTALES	61180.50	64358.95	67724.25	71418.67	75194.91	75595.28	79953.02	84505.63	89361.44	94669.09	763916.9

Fuente: Elaboración Tesistas

El Cuadro 4 detalla la depreciación y amortización de los activos fijos y diferidos esta es una manera que el gobierno permite al inversionista recuperar su inversión por la vía fiscal excepto el capital de trabajo.

Cuadro No. 4: Depreciación de Activos Fijos y Diferidos CFT El Paraíso.

CUADRO 4.1. DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS (USD)								
ACTIVOS FIJOS	INVERSION INICIAL	TASA DE DEPRECIACION ANUAL (%)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	VALOR DE SALVAMENTO
Obra Civil	26850.00	10.00	2685.00	2685.00	2685.00	2685.00	2685.00	13425.00
Equipo de Enfermería	2000.00	10.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1000.00
Mesas de Camping	320.00	10.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	160.00
Cestos de Basura	90.00	10.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	45.00
Equipamiento de Area Infantil	4000.00	10.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	2000.00
Letreros - Señalética	300.00	10.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	150.00
Murales	1000.00	10.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	500.00
Muebles de Oficina	500.00	10.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	250.00
1. DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	35060.00		3506.00	3506.00	3506.00	3506.00	3506.00	17530.00

CUADRO 4.2. AMORTIZACION DE ACTIVOS DIFERIDOS (USD)								
ACTIVOS DIFERIDOS	INVERSION INICIAL	TASA DE AMORTIZACION ANUAL (%)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	VALOR DE SALVAMENTO
GASTOS DE ORGANIZACIÓN:			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos de puesta en marcha	1000.00	10.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00
Gastos de Capacitación	500.00	10.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	0.00
2. AMORTIZACION ANUAL DE ACTIVOS DIFERIDO:	1500.00		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	0.00
CARGO TOTAL ANUAL (1+2)			3656.00	3656.00	3656.00	3656.00	3656.00	17530.00

Fuente: Elaboración Tesistas

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno en el Art. 21 Gastos Generales Deducibles. Las depreciaciones de los activos del respectivo negocio, en base a los siguientes porcentajes máximos: inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares 5% anual, instalaciones, maquinarias, equipos y muebles 10% anual; vehículos, equipos de transporte y equipo caminero 20% anual; equipos de cómputo y software 33% anual. La amortización de los gastos pre-operacionales, de organización y constitución, de los costos, y gastos acumulados en la investigación; experimentación y desarrollo de nuevos productos, sistemas y procedimientos; en la instalación y puesta en marcha de plantas industriales sus ampliaciones, en la

exploración y desarrollo de minas y canteras, en la siembra y desarrollo de bosques y otros sembríos permanentes. Estas amortizaciones se efectuarán en un período no menor de 5 años en porcentajes iguales, a partir del primer año en que el contribuyente genere ingresos operacionales. Para el cálculo del valor de salvamento de los activos fijos se consideró un 10% de su valor inicial, en vista de que la ley no establece un porcentaje fijo.

Para la determinación de los montos de depreciación anual de los activos fijos se empleo el método legal o de los porcentajes que se basa en los porcentajes establecidos en la Ley. Donde la depreciación anual es igual al producto del porcentaje que establece la Ley y la diferencia entre el costo de adquisición y el valor residual. La amortización anual de los activos diferidos que establece la Ley se procedió con el prorrateo de la inversión inicial en dichos activos para los cinco años que establece para éstos la Ley.

El Cuadro 5 presenta un cuadro del mantenimiento que se prevé dar a los activos para un normal funcionamiento y mayor duración de los mismos. Para lo cual se fijó un 5% de su valor inicial.

Cuadro No. 5: Presupuesto de Mantenimiento de Instalaciones del CFT

CUADRO 5			
PRESUPUESTO DE MANTENIMIENTO DE LAS INTALACIONES			
ACTIVOS FIJOS	COSTO DEL EQUIPO	%	COSTO ANUAL DE MANTENIMIENTO
Local para el C.F.T	5000.00	10.00	500.00
Sendero turistico (1.5 Km.)	1500.00	10.00	150.00
Area de camping	1800.00	10.00	180.00
Area de la gruta de la Virgen	2450.00	10.00	245.00
Canchas multiples	6000.00	10.00	600.00
Estaciones de madera	600.00	10.00	60.00
Baterias sanitarias	1500.00	10.00	150.00
Bar	1500.00	10.00	150.00
Vivero ecológico	3000.00	10.00	300.00
Kioscos de Madera	400.00	10.00	40.00
Equipo de Enfermeria	2000.00	10.00	200.00
Mesas de Camping	80.00	10.00	8.00
Cestos de Basura	15.00	10.00	1.50
Equipamiento de Area Infantil	4000.00	10.00	400.00
Letreros - Señaletica	300.00	10.00	30.00
Murales	200.00	10.00	20.00
Muebles de Oficina	500.00	10.00	50.00
TOTAL			3084.50

Fuente: Elaboración Tesistas

En el Cuadro 6 se presenta los gastos administrativos

Cuadro No. 6: Presupuesto de Gastos Administrativos del CFT

CUADRO 6			
PRESUPUESTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS			
CONCEPTO	CANTIDAD	SUELDO MENSUAL	SUELDO ANUAL
Director de Fundaciòn	1	500.00	6000.00
Asistente de Administraciòn	1	300.00	3600.00
Guias de Planta	4	300.00	14400.00
Guardabosques	3	300.00	10800.00
Jardineros	3	250.00	9000.00
Personal de Limpieza	3	250.00	9000.00
TOTAL		1900.00	52800.00

Fuente: Elaboración Tesistas

Para anticipar los resultados económicos que produciría el proyecto, se han calculado los costos de operación que estarán vigentes durante los próximos 10 años. Para este cálculo se ha considerado una tasa promedio de inflación de 5% anual. El horizonte de planeación del proyecto es de 10 años.

5.3. FINANCIAMIENTO

La estructura de financiamiento del proyecto se resume en:

Financiamiento Propio: 15385 USD - 40%

Crédito Bancario: 23075 USD – 60%

El Cuadro 7 presenta una simulación de los pagos a efectuarse considerando las condiciones en la Tabla de Amortización del préstamo bancario. No incluye los valores correspondientes a gastos administrativos de concesión del crédito.

Cuadro No. 7: Amortización de Crédito Bancario

CUADRO 7 AMORTIZACION DEL CREDITO BANCARIO

FINANCIAMIENTO PROPIO:	40% de la inversión fija inicial - 15385 USD
CREDITO BANCARIO:	23075.00 USD
TASA DE INTERES:	19% anual - 1.58% mensual
PLAZO DE PAGO:	24 meses
PAGO MENSUAL (USD) :	1163.05

PERIODO (MESES)	MONTO	INTERES	PAGO A CAPITAL	SALDO
1	23075.00	364.59	798.47	22276.54
2	22276.54	351.97	811.08	21465.45
3	21465.45	339.15	823.90	20641.56
4	20641.56	326.14	836.91	19804.65
5	19804.65	312.91	850.14	18954.51
6	18954.51	299.48	863.57	18090.94
7	18090.94	285.84	877.21	17213.73
8	17213.73	271.98	891.07	16322.65
9	16322.65	257.90	905.15	15417.50
10	15417.50	243.60	919.45	14498.05
11	14498.05	229.07	933.98	13564.07
12	13564.07	214.31	948.74	12615.33
13	12615.33	199.32	963.73	11651.60
14	11651.60	184.10	978.95	10672.65
15	10672.65	168.63	994.42	9678.22
16	9678.22	152.92	1010.13	8668.09
17	8668.09	136.96	1026.09	7642.00
18	7642.00	120.74	1042.31	6599.69
19	6599.69	104.28	1058.77	5540.92
20	5540.92	87.55	1075.50	4465.41
21	4465.41	70.55	1092.50	3372.91
22	3372.91	53.29	1109.76	2263.16
23	2263.16	35.76	1127.29	1135.86
24	1135.86	17.95	1135.86	0.00
TOTAL		4828.96	23075.00	

Fuente: Elaboración Tesistas

5.4. COSTO DE CAPITAL Y LA TASA MÍNIMA DE RETORNO (TMAR)

La estructura de financiamiento del proyecto está conformada por deuda en (60%) y capital propio (40%). Es necesario determinar el Costo Promedio de Capital para la posterior determinación de la Tasa Mínima de Retorno. Este costo ponderado fija la cota inferior para la TMAR. La TMAR se establece entonces en relación con este costo, algunas veces igual a el, pero usualmente más alto.

Por lo cual antes de invertir el capital para llevar a cabo un proyecto, siempre se tiene en mente una tasa mínima de ganancia sobre la inversión propuesta, llamada tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR).

Si se define a la TMAR como:

$$\text{TMAR: } i + f + if; \text{ } i = \text{inflación}; f = \text{premio al riesgo}$$

Las TMAR de cada uno de las partes que financian el proyecto son:

$$\text{APORTACIÓN PRIVADA: TMAR: } = 8 \% \text{ INFLACIÓN} + 7 \% \text{ PREMIO AL RIESGO} + 0.025 * 0.07 = 15.56\%$$

$$\text{INSTITUCIÓN BANCARIA: } 19\%$$

La TMAR que exigen los inversionistas, prevé compensar la inflación; para ello ha calculado que el índice promedio para el período de 10 años es de

8%. La tasa de premio al riesgo que se eligió fue la determinada por los organismos internacionales (Merryl & Lynch) que le asignaron al Ecuador una calificación promedio de 700 puntos (7%). La TMAR bancaria es simplemente el interés que la institución cobra por hacer un préstamo. Con estos datos se puede hacer calcular la TMAR del capital total, la cual se obtiene con una ponderación del porcentaje de aportación y la TMAR por cada uno, así:

ACCIONISTAS:	%APORTACIÓN		TMAR		PONDERACIÓN
Inversionista Privado:	0.4	X	0.1556	=	0.06224
Institución bancaria:	0.6	X	0.19	=	0.1140
<hr/>					
TMAR GLOBAL MIXTA:					0.17624

La TASA MÍNIMA ATRACTIVA DE RETORNO es de 17.62 %; lo que representa el rendimiento mínimo que deberá ganar la inversión.

5.5. INGRESOS

En el Cuadro 8 se detalla los ingresos del proyecto considerando todas las fuentes de ingreso. A partir del segundo año se los proyecta considerando un incremento del 15% anual. (Ver Anexo I)

La lista de precios es:

Boletos – adultos: 3 USD.

Boletos – Niños y Tercera Edad 1.50 USD.

Derecho de Camping 5 USD

Alquiler de canchas deportivas 5USD.

Alquiler por bar 300 USD mensuales

Meta anual de venta de plantas 7500 USD

Meta anual de venta de souvenirs 7800USD

5.6. FLUJO NETO DE EFECTIVO

El flujo neto de efectivo tiene por objeto proporcionar información sobre todas las actividades de inversión y de financiación de la organización durante el período. A partir del año 1999, desde su publicación en las NEC, es obligatorio presentar el Estado de Flujos de Efectivo. En el Cuadro 9 se presenta el Estado de Resultados donde se obtiene la utilidad anual del proyecto. (Ver Anexo J). El Cuadro 10 presenta el Flujo de Efectivo del proyecto que servirá para la evaluación económica del proyecto. El horizonte de planeación del proyecto es de 10 años. (Ver Anexo K)

5.7 EVALUACIÓN ECONÓMICA

La finalidad de la evaluación económica es comprobar la rentabilidad económica del proyecto al logro de los objetivos planteados en las etapas anteriores, a través de un proceso sucesivo de análisis y síntesis de las consecuencias relevantes, aquellas conectadas con los objetivos perseguidos derivadas de la ejecución del proyecto, para optimizar la utilización de los recursos económicos, conocer aspectos relacionados con la recuperación de los costos de inversión y operación de los beneficiarios del proyecto.

5.7.1. Métodos de evaluación económica

Los métodos de evaluación económica que se emplearán para determinar la rentabilidad económica:

- Valor Actual Neto (VAN)
- Tasa Interna de Retorno o de retorno ajustada por el tiempo (TIR)

A continuación ofrecemos una explicación de cada uno de los métodos de evaluación financiera:

Valor Actual Neto

Desde el punto de vista monetario, cualquier proyecto de inversión queda definido por las siguientes variables:

A: Se le denomina capital invertido o costo inicial de la inversión.

Q_n: Flujos de cajas anuales los cuales evolucionarán durante toda la vida del proyecto.

i : Corresponde a la Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR).

VS: Un posible valor de venta de los activos en que se materializó la inversión una vez que quedaron fuera de uso, es decir, finalizado el proyecto. Corresponde a una entrada neta de dinero.

La fórmula expresiva del Valor Actual Neto, sería considerando que en el último flujo de caja se encuentra el valor residual, es:

$$\text{VAN: } -A + \sum_{n=1}^n \frac{Q_n}{(1+i)^n}$$

$$n = 1, 2, 3, \dots$$

El Valor Actual Neto proporciona la ganancia total neta en unidades monetarias del momento de la evaluación, una vez que con los flujos netos

de caja se ha devuelto el capital invertido inicialmente, así se ha hecho frente a su retribución en función de la tasa de estructura de recursos propios /recursos ajenos empleados en la financiación del proyecto. En resumen, si el Valor Actual Neto de un proyecto es positivo, se acepta la inversión en el proyecto.

Tasa Interna de Retorno (TIR)

La Tasa Interna de Retorno se define como la tasa de actualización que anula el Valor Actual Neto. Es decir:

$$0: \frac{-A + \sum_{n=1}^n \frac{Q_n}{(1+i)^n}}$$

$n = 1, 2, 3, \dots$

En términos económicos la TIR proporciona la rentabilidad relativa anual bruta del proyecto de inversión sobre el capital que permanece invertido a principios de cada año. En resumen se acepta el proyecto si la TIR es mayor que la Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR).

A continuación en el Cuadro 11 se procede a calcular el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno del inversionista.

Cuadro No. 11: Evaluación Financiera del CFT

CUADRO 11 EVALUACION FINANCIERA DEL PROYECTO C.F.T.											
	AÑOS										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FLUJOS DE CAJA	-41915.71	6479.55	13719.83	36362.88	46946.85	76462.19	71021.85	86624.89	104357.42	124588.22	147733.02
VALOR ACTUAL NETO:	\$195,546.63										
TASA INTERNA DE RETORNO:	63%										
TASA MINIMA DE RETORNO:	17.62%										

Fuente: Elaboración Tesistas

Luego del análisis respectivo y de acuerdo a los métodos de evaluación del VAN y el TIR, se concluye que el proyecto es rentable, y se recomienda la realización del proyecto.

CONCLUSIONES

Se integran los objetivos propuestos en el proyecto que son la Educación Ambiental, la adecuación del lugar para las actividades eco turísticas, actividades de esparcimiento, interpretación ambiental, construcción del lugar para la práctica turística. Siendo todas las metas basadas en la educación ambiental, hay algunos detalles que se concluyen al finalizar y lo revisamos de manera general a continuación:

- Se deben crear programas atractivos y efectivos para los turistas para lo cual creemos necesario la capacitación de un pedagogo para que la interpretación ambiental sea didáctica.
- La fundación se enfocará en el cuidado ambiental del Bosque Seco Tropical mediante la conciencia ambiental, de la misma manera incentivar a la conservación de los lugares afines en nuestra competencia.
- Vigilancia constate del lugar, asegurando que los turistas cumplan las normas establecidas.
- Buscar el autofinanciamiento para el mantenimiento del proyecto.
- General soluciones, a manera de autogestión para que los estudiantes de la ESPOL puedan realizar sus pasantías, abriendo también la oportunidad a otras universidades.

- Reforzar la conciencia ecologista de los habitantes de la ciudad y la importancia de la protección ambiental.

Después de analizar los sitios similares a los de nuestro proyecto, se concluyó que las ventajas competitivas que tiene el Bosque Cerro Paraíso están a la altura de los otros sitios pronosticando éxitos en la consecución del proyecto.

RECOMENDACIONES

Para que el desarrollo del proyecto se fortalezca, se recomienda hacer un estudio topográfico de la zona para definir los lugares exactos donde se trabajaría la construcción de los senderos e inmobiliario necesario. También realizar estudios técnicos y científicos para fomentar la conservación de las especies del lugar y monitorear toda actividad natural que sea de gran aporte para la ciencia local y por que no mundial.

Una recomendación un poco más ambiciosa es crear un organismo de cooperación entre los sitios de similares características con el fin de motivar a futuros estudiantes o al Gobierno a brindar ayuda a este tipo de proyectos que benefician a la ciudad.

Y por último, establecer campañas en conjunto de conservación y trabajar mancomunadamente para evitar la contaminación en la ciudad. De la misma manera buscar asesoramiento técnico especializado de organizaciones internacionales que trabajen en beneficio de la ecología.

ANEXOS

Anexo A
CUESTIONARIO ENCUESTA
CFT El Paraíso

Edad: _____ años.

Procedencia: _____.

Sexo:

- Femenino
- Masculino

1.- ¿Cuáles fueron sus últimos estudios?

- Universitario
- Secundario
- Primario
- Otros
- Ninguno

2.- ¿Con que frecuencia usted visita el mirador?

- De una a tres veces por año.
- De cuatro a seis veces por año.
- De siete a nueve veces por año.
- De diez a doce veces por año.
- De trece a más veces por año.

3.- ¿Cual es el medio de transporte que usted utiliza para acceder hasta este lugar?

- Público
- Privado
- Otro

4.- ¿Cuándo usted visita este lugar, usted viene?

- Sólo
- En pareja
- En grupo familiar
- En grupo de amigos
- En grupos organizados (Tours)

5.- ¿Le gustaría contar en el mirador con una instalación que le brinde facilidades como: alimentación, información turística, caminatas, camping, área de picnic y observación de aves?

- SI
- No
- No se

6.- ¿Dentro de los siguientes servicios cuales desearía encontrar en una instalación turística en el mirador de la ciudadela El paraíso?

- Baterías Higiénicas.
- Alimentación.
- Información turística.
- Alquiler de implementos para caminatas, implementos deportivos, camping, avistamiento de aves.
- Venta de Suvenir
- Otros

7.- ¿De la siguiente lista de actividades, elija cuales le gustaría realizar durante su visita al mirador?

- 1- Caminatas

2- Avistamiento de aves

3- Deportes

4- Picnic

5- Camping

6- Otros

7- Ninguno

8.- ¿Indique en cual de los siguientes rangos se encuentra su ingreso mensual?

- 0 a 250 al mes.

- 251 a 500 al mes.

- 501 a 750 al mes.

- 751 a 1000 al mes.

- 1001 o más al mes.

9.- ¿Cuánto estaría usted dispuesto a pagar por los siguientes servicios y facilidades, en dólares americanos?

Actividad	0 - 2	3 - 5	6 - 8	9 - 11
Picnic				
Camping				
Avistamiento de aves				
Caminatas				
Deportes				

10.- ¿Indiqué el aspecto más importante que lo motivó a visitar el mirador?

- Deportivo

- Recreacional

- Religioso
- Estudios
- Otros

11.- ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por recorrer un sendero que le ofrece la posibilidad de aprender acerca de la vegetación del lugar?

- a) 0.50 – 1.00
- b) 1.01 – 2.00
- c) 2.01 – 3.00

12.- ¿Estaría dispuesto a recorrer un sendero ecológico a un precio de \$3.00?

- Definitivamente lo recorrería
- Probablemente lo recorrería
- No estoy seguro que lo haría
- Probablemente no lo recorrería
- Definitivamente no lo recorrería

Anexo B

Figura 2 Vista Satelital del Cerro San Eduardo y Cdla. El Paraíso



Fuente: Google Earth 2008 Fecha de visita web: 6 de Septiembre 2008

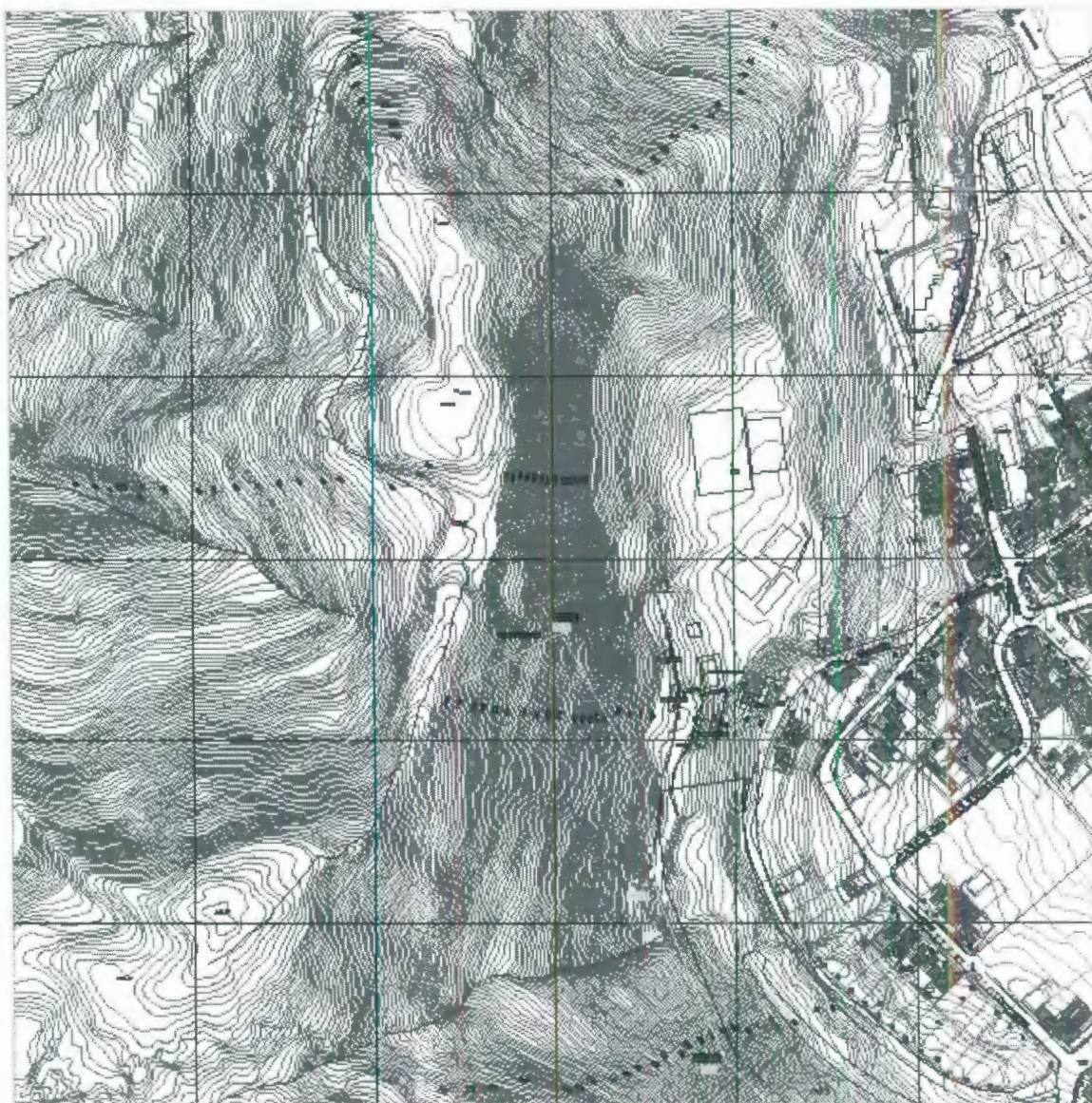
Anexo C

<p>Tabla No 5 Matriz FODA</p> <p>ANALISIS FODA MIRADOR DEL PARAISO</p>	<p>FORTALEZAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ATRACTIVOS NATURALES: Bosque secundario, variedad de flora y fauna. 2. ATRACTIVOS CULTURALES: Mirador de la ciudad y gruta de la Virgen 3. UBICACION: Cercanía de un bosque tropical secundario. Se encuentra dentro del perímetro urbano. Punto estratégico. 4. VIAS DE ACCESO: Por estar dentro de la ciudad su vías de acceso son fáciles. 5. Estructuras para áreas de recreación . 6. Clima Privilegiado. 	<p>DEBILIDADES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inseguridad local. 2. Falta de difusión y promoción del lugar 3. Falta de apoyo gubernamental 4. senderos no adecuados para el recorrido 5. Clima- Invierno acarrea lluvias, lodo, el terreno se vuelve resbaloso. Deslizamientos de tierra. <p>Agentes Naturales, incendios forestales.</p>
<p>OPORTUNIDADES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecimiento de Guayaquil como destino turístico. 2. Apoyo de la comunidad de la ciudadela el paraíso. 3. Planta turística existente 4. Convenios con Operadoras de turismo. 5. Interés del Municipio de Guayaquil en promover nuevos destinos turísticos en la ciudad. 	<p>ESTRATEGIAS (FO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promoción del centro como un atractivo más que ofrece la ciudad al turismo interno y externo. 2. Incluir el destino dentro de los productos que ofrecen las operadoras mayoristas y agencias de viaje. 3. Difundir nuestro destino como un lugar económico, cercano y de fácil acceso debido a su ubicación dentro de la zona urbana. 4. Conseguir el apoyo de organismos gubernamentales u ONG´s para la difusión, mantenimiento y promoción del proyecto. 	<p>ESTRATEGIAS (DO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apoyo de la comunidad y del municipio para conseguir fondos para la contratación de compañías de seguridad. 2. Crear un Plan de Promoción y difusión del lugar a través de la Planta turística (Operadores, comunidad y Municipio) 3. Readequar el sendero existente en base a los estándares y normativas locales. 4. Creación de un plan de acción con la colaboración del Cuerpo de Bomberos y la comunidad en caso de incendio.
<p>AMENAZAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Invasores, piromaniacos. 2. Posible negativa de la comunidad al proyecto presentado. 3. Otros atractivos de la ciudad: Las Peñas, Parque Histórico. 4. Existencia de otros atractivos naturales parecidos y cercanos al Centro de Facilitación: Cerro Blanco. 	<p>ESTRATEGIAS (FA)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Crear un plan de cuidado ambiental y reciclaje entre los visitantes y la comunidad. 2. Maximizar los beneficios del proyecto propuesto hacia la comunidad y posibles inversiones. 3. Incluir en el plan de promoción la ventaja competitiva (ubicación, cercanía) de nuestro destino en relación con otros. 	<p>ESTRATEGIAS (DA)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Crear un Cs que sea sustentable de manera que pueda ser autosuficiente en su mantenimiento y promoción.

Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo D

MAPA DEL CERRO SAN EDUARDO Y CIUDADELA EL PARAISO



Fuente: Instituto Geográfico Militar, 2008

Anexo E
PLANO DEL CFT Y SENDERO EL PARAISO (Áreas Señalizadas)



Fuente: Arq. Juana Andrade García, 2008

Anexo F
PLANO DEL CFT Y SENDERO EL PARAISO (Por Áreas 1, 2 y 3)



Fuente: Arq. Juana Andrade García, 2008

Anexo G

Cuadro No.3: PRESUPUESTO DE COSTOS OPERATIVOS

CUADRO 3 PRESUPUESTO DE COSTOS OPERATIVOS											
CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL
TOTAL DE COSTOS VARIABLES	1080.00	1200.00	1344.00	1636.80	1844.16	2092.99	2511.59	2869.91	3299.89	3935.87	21815.21
SERVICIOS BASICOS	500.00	600.00	720.00	864.00	1036.80	1244.16	1492.99	1791.59	2149.91	2579.89	12979.34
SOUVENIRS	400.00	400.00	400.00	500.00	500.00	500.00	600.00	600.00	600.00	700.00	5200.00
OTROS	180.00	200.00	224.00	272.80	307.36	348.83	418.60	478.32	549.98	655.98	3635.87
TOTAL DE COSTOS FIJOS	60100.50	63158.95	66380.25	69774.07	73350.75	73465.28	77441.43	81635.72	86061.55	90733.22	742101.71
SUELDOS Y SALARIOS	52800.00	55440.00	58212.00	61122.60	64178.73	67387.67	70757.05	74294.90	78009.65	81910.13	664112.73
DEPREC Y AMORTIZACION	3656.00	3656.00	3656.00	3656.00	3656.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18280.00
TASAS	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	1050.00
GASTOS FINANCIEROS		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					0.00
PUBLICIDAD	500.00	600.00	700.00	800.00	900.00	1000.00	1100.00	1200.00	1300.00	1400.00	9500.00
MANTENIMIENTO	3084.50	3392.95	3732.25	4105.47	4516.02	4967.62	5464.38	6010.82	6611.90	7273.09	49158.99
COSTOS TOTALES	61180.50	64358.95	67724.25	71410.87	75194.91	75558.28	79953.02	84505.63	89361.44	94669.09	763916.92

Fuente: Elaboración Tesistas



LECTOR - BIBLIOTECA

Anexo H

Cuadro No. 7: AMORTIZACION DE CREDITO BANCARIO

CUADRO 7 AMORTIZACION DEL CREDITO BANCARIO

FINANCIAMIENTO PROPIO:	40% de la inversión fija inicial - 15385 USD
CREDITO BANCARIO:	23075.00 USD
TASA DE INTERES:	19% anual - 1.58% mensual
PLAZO DE PAGO:	24 meses
PAGO MENSUAL (USD) :	1163.05

PERIODO (MESES)	MONTO	INTERES	PAGO A CAPITAL	SALDO
1	23075.00	364.59	798.47	22276.54
2	22276.54	351.97	811.08	21465.45
3	21465.45	339.15	823.90	20641.56
4	20641.56	326.14	836.91	19804.65
5	19804.65	312.91	850.14	18954.51
6	18954.51	299.48	863.57	18090.94
7	18090.94	285.84	877.21	17213.73
8	17213.73	271.98	891.07	16322.65
9	16322.65	257.90	905.15	15417.50
10	15417.50	243.60	919.45	14498.05
11	14498.05	229.07	933.98	13564.07
12	13564.07	214.31	948.74	12615.33
13	12615.33	199.32	963.73	11651.60
14	11651.60	184.10	978.95	10672.65
15	10672.65	168.63	994.42	9678.22
16	9678.22	152.92	1010.13	8668.09
17	8668.09	136.96	1026.09	7642.00
18	7642.00	120.74	1042.31	6599.69
19	6599.69	104.28	1058.77	5540.92
20	5540.92	87.55	1075.50	4465.41
21	4465.41	70.55	1092.50	3372.91
22	3372.91	53.29	1109.76	2263.16
23	2263.16	35.76	1127.29	1135.86
24	1135.86	17.95	1135.86	0.00
TOTAL		4828.96	23075.00	

Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo I

Cuadro No. 8: PRESUPUESTO DE INGRESOS

CUADRO 8													
PRESUPUESTO DE INGRESOS (USD)													
CONCEPTO	MES												TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
VENTA DE BOLETOS DE INGRESO	350	350	400	400	450	450	450	500	500	600	500	450	
PRECIO UNITARIO (ADULTOS)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
TOTAL INGRESOS POR BOLETOS - ADULTOS	1050.00	1050.00	1200.00	1200.00	1350.00	1350.00	1350.00	1500.00	1500.00	1800.00	1500.00	1350.00	16200.00
VENTA DE BOLETOS DE INGRESO	175	175	200	200	25	225	225	250	250	300	300	225	
PRECIO UNITARIO (NIÑOS Y TERCERA EDAD)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
TOTAL INGRESOS POR BOLETOS - NIÑOS Y TERCERA EDAD	262.50	262.50	300.00	300.00	37.50	337.50	337.50	375.00	375.00	450.00	450.00	337.50	3825.00
TOTAL INGRESOS POR BOLETOS (a)	1312.50	1312.50	1500.00	1500.00	1387.50	1687.50	1687.50	1875.00	1875.00	2250.00	1950.00	1687.50	20025.00
DERECHO DE CAMPING - PERSONAS	263	263	300	300	238	338	338	375	375	450	400	338	
PRECIO UNITARIO POR PERSONA	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
TOTAL INGRESOS POR DERECHO DE CAMPING (b)	1312.50	1312.50	1500.00	1500.00	1187.50	1687.50	1687.50	1875.00	1875.00	2250.00	2000.00	1687.50	19875.00
DERECHO DE ALQUILER DE CANCHAS DEPORTIVAS	131	131	150	150	119	169	169	188	188	225	200	169	
PRECIO UNITARIO DEL DERECHO	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
TOTAL INGRESOS POR CANCHAS DEPORTIVAS (c)	656.25	656.25	750.00	750.00	593.75	843.75	843.75	937.50	937.50	1125.00	1000.00	843.75	9937.50
ALQUILERES PAGADOS POR BARES (d)				600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	5400.00
VENTA DE PLANTAS EN PROMEDIO (f)	400.00	400.00	500.00	500.00	600.00	600.00	700.00	700.00	700.00	800.00	800.00	800.00	7500.00
VENTA DE SOUVENIRS EN PROMEDIO (g)	500.00	500.00	500.00	600.00	600.00	600.00	700.00	700.00	700.00	800.00	800.00	800.00	7800.00
TOTAL DE INGRESOS	5231.25	5231.25	5950.00	6050.00	5718.75	6768.75	6968.75	7587.50	7587.50	9025.00	8050.00	7168.75	81337.50

Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo J

Cuadro No. 9: ESTADO DE RESULTADOS

CUADRO 9										
ESTADO DE RESULTADO PRESUPUESTADO (USD)										
CONCEPTO	AÑOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos	81337.50	93538.13	107568.84	123704.17	142259.80	163598.77	188138.58	216359.37	248813.27	286135.26
- Costos Totales de Operación	61180.50	64358.95	67724.25	71410.87	75194.91	75558.28	79953.02	84505.63	89361.44	94669.09
= Utilidades antes de intereses e impuestos	20157.00	29179.18	39844.60	52293.30	67064.89	88040.49	108185.56	131853.74	159451.83	191466.18
- Gastos de interés	3496.93	1332.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
= Utilidades antes de impuestos (EBT)	16660.07	27847.15	39844.60	52293.30	67064.89	88040.49	108185.56	131853.74	159451.83	191466.18
- Utilidades de los trabajadores (15%)	2499.01	4177.07	5976.69	7844.00	10059.73	13206.07	16227.83	19778.06	23917.78	28719.93
- Impuesto a la Renta (25%)	3540.26	5917.52	8466.98	11112.33	14251.29	18708.60	22989.43	28018.92	33883.51	40686.56
- Reserva Legal (10%)	1062.08	1775.26	2540.09	3333.70	4275.39	5612.58	6896.83	8405.68	10165.05	12205.97
= Ingreso Neto de Operación (NI)	9558.72	15977.30	22860.84	30003.28	38478.48	50513.23	62071.46	75651.08	91485.49	109853.72
Ingreso Neto de Operación Mensual	796.56	1331.44	1905.07	2500.27	3206.54	4209.44	5172.62	6304.26	7623.79	9154.48

Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo K

Cuadro No. 10: FLUJO DE CAJA

CUADRO 10 FLUJO DE CAJA - USD												
CONCEPTO	AÑOS											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
FLUJO NETO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
+ Efectivo recibido de los clientes	81337.50	93538.13	107568.84	123704.17	142259.80	163598.77	188138.58	216359.37	248813.27	286135.26		
Efectivo pagado a los proveedores y empleados:												
+ Efectivo pagado a los proveedores de insumos y serv. básicos	-500.00	-600.00	-720.00	-864.00	-1036.80	-1244.16	-1492.99	-1791.59	-2149.91	-2579.89		
+ Efectivo pagado en gastos generales y administración	-52800.00	-52801.10	-52802.20	-52803.30	-52804.40	-52805.50	-52806.60	-52807.70	-52808.80	-52809.90		
+ Efectivo pagado en gastos de mercadotecnia	-500.00	-600.00	-700.00	-800.00	-900.00	-1000.00	-1100.00	-1200.00	-1300.00	-1400.00		
+ Intereses pagados	-3496.93	-1332.03										
+ Utilidad de los trabajadores	-2499.01	-4177.07	-5976.69	-7844.00	-10059.73	-13206.07	-16227.83	-19778.06	-23917.78	-28719.93		
+ Impuestos a la Renta	-3540.26	-5917.52	-8466.98	-11112.33	-14251.29	-18708.60	-22989.43	-28018.92	-33883.51	-40686.56		
+ Reserva Legal	-1062.08	-1775.26	-2540.09	-3333.70	-4275.39	-5612.58	-6896.83	-8405.68	-10165.05	-12205.97		
= FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	16939.22	26335.15	36362.88	46946.85	58932.19	71021.85	86624.89	104357.42	124588.22	147733.02		
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
- Inversión en Activo Fijo	-35060.00											
- Inversión en Activo Diferido	-4955.71											
- Inversión en Capital de Trabajo	-1900.00											
- Venta de Activo Fijo						17530.00						
= FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-41915.71					17530.00						
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO												
+ Fondos de préstamos obtenidos	23075											
+ Pago de préstamo obtenido		-10459.67	-12615.32									
+ Fondos de propietarios	15385											
= FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	38460	-10459.67	-12615.32	0.00	0.00	0.00						
Aumento Neto (disminución) en efectivo	-3455.71	6479.55	13719.83	36362.88	46946.85	76462.19	71021.85	86624.89	104357.42	124588.22	147733.02	
Saldo Inicial de efectivo al principio del año												
= Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	-3455.71	6479.55	13719.83	36362.88	46946.85	76462.19	71021.85	86624.89	104357.42	124588.22	147733.02	

Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo L

Foto No. 30: ACTUAL ACCESO AL MIRADOR



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo M

Foto No. 31: FLORA EXISTENTE EN EL SENDERO



Fuente: Elaboración Tesistas



Anexo N

Foto No. 32: ACCESO ALTERNO AL MIRADOR



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo O

Foto No. 33: ACCESO ALTERNO AL MIRADOR



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo P

Foto No. 34: ACTUAL ESTADO DEL MIRADOR



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo Q

Foto No. 35: SENDERO ACTUAL EN EL CERRO SAN EDUARDO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo R

Foto No. 36: VISTA DE LA CIUDAD DESDE PRIMER DESCANSO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo S

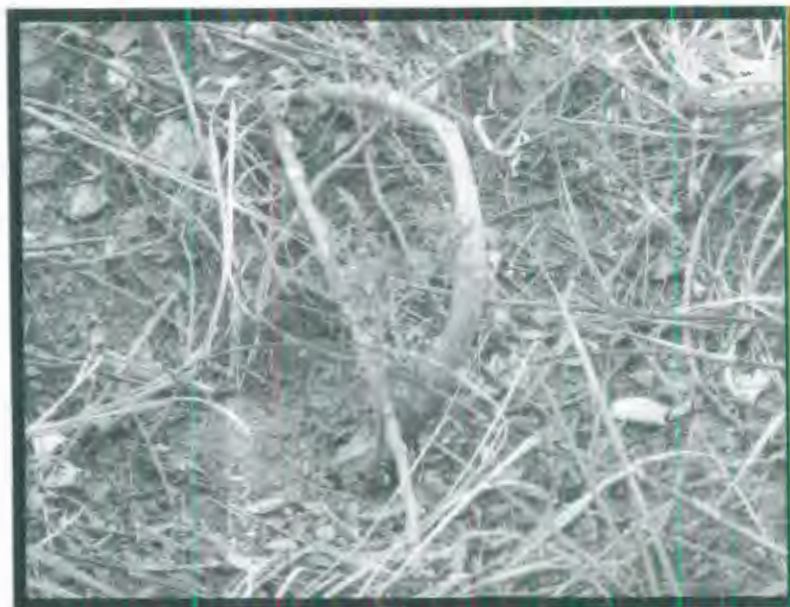
Foto No. 37: FLORA EXISTENTE EN EL SENDERO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo T

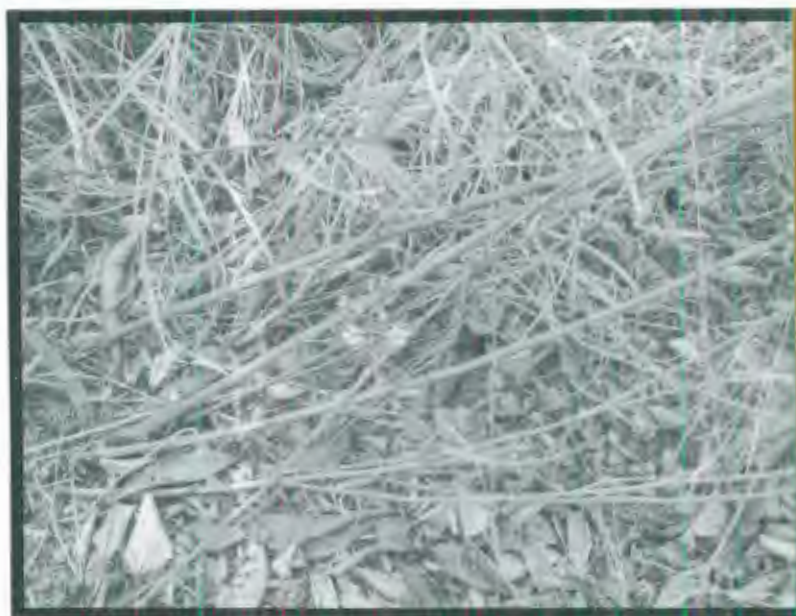
Foto No. 38: FLORA EXISTENTE EN EL SENDERO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo U

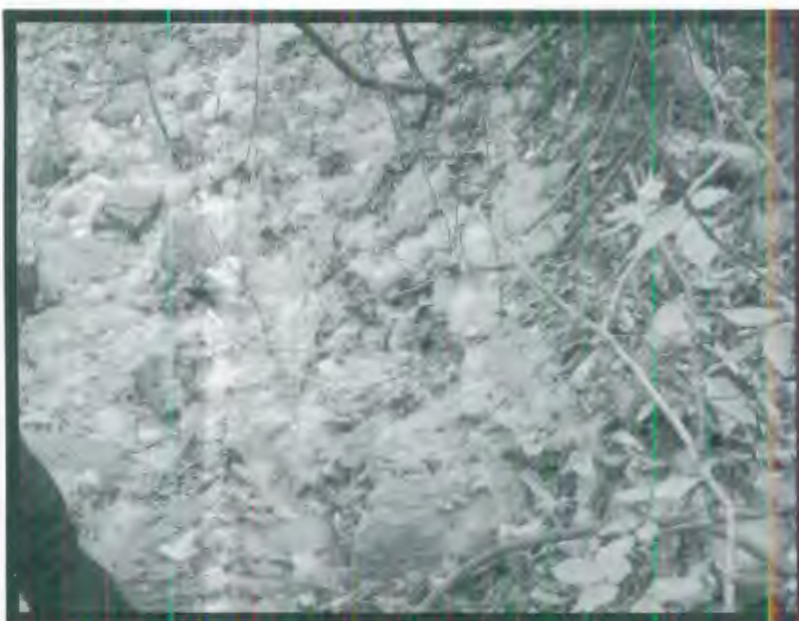
Foto No. 39: FLORA EXISTENTE EN EL SENDERO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo V**Foto No. 40: DESECHOS ENCONTRADOS DURANTE RECORRIDO**

Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo W**Foto No. 41: FLORA EXISTENTE EN EL SENDERO**

Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo X

Foto No. 42: SEÑALIZACION ENCONTRADA EN EL RECORRIDO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo Y

Foto No. 43: FAUNA ENCONTRADA DURANTE EL RECORRIDO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo Z

Foto No. 44: FAUNA ENCONTRADA EN EL RECORRIDO



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo AA

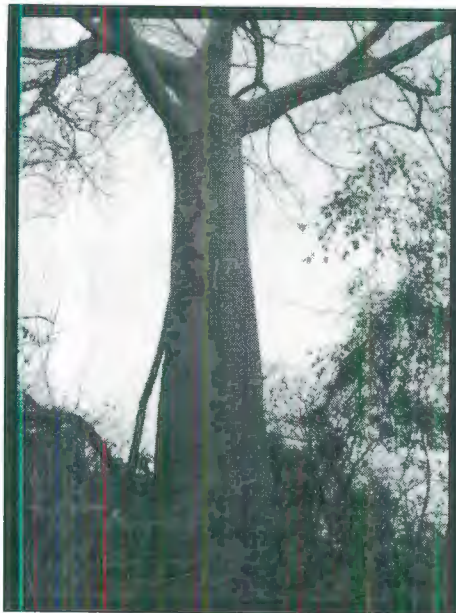
Foto No. 45: DESCENSO POR CASCADA INVERNAL



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo BB

Foto No. 46: FLORA PROPIA DE LA ZONA



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo CC

Foto No. 47: DESCENSO POR CASCADA INVERNAL



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo DD

Foto No. 48: DESCENSO POR CASCADA INVERNAL



Fuente: Elaboración Tesistas

Anexo EE

Foto No. 49: GRUPO DE TRABAJO DURANTE RECORRIDO



Fuente: Elaboración Tesistas

BIBLIOGRAFÍA

1. *Ecuador Travel Destination 2005*. Consultado de Octubre de 2007 de [www.ecuador.us/news/archives/turismo ecuatoriano/el paraiso guayaquil](http://www.ecuador.us/news/archives/turismo_ecuatoriano/el_paraiso_guayaquil)
2. *Pesadilla por un robo armado en la Ciudadela El Paraíso 2002*. Consultado el 23 de Octubre de 2007 de: <http://archivo.eluniverso.com/2002/06/22/0001/10/2631C5B2034F4641A5CAF6397C73D1E7.aspx> (el Universo)
3. Montoya, T. 2002, 'Aventura Eco turística sin salir de la ciudad', Diario El Universo. Consultado 23 de Octubre de 2007 <http://200.110.90.17/2002/10/18/0001/688/C7DC29BC16E34AD2BDE5EA5F7CC77963.aspx>
4. *Dirección Nacional de Migración*, Consultado frecuentemente de <http://www.mmrree.gov.ec/mre/documentos/promocion/turistica/estadist.pdf>
5. Drumm, A., Moore, A. 2005 "Desarrollo del Ecoturismo" Volumen I Segunda Edicion. The Nature Conservancy, Arlington. EE.UU
6. Drumm, A., Moore, A., Sales, A., Patterson, C., Terborgh, J.E. 2004 "Desarrollo Del Ecoturismo", Volumen II, The Nature Conservancy. Arlington, EE.UU.
7. Stipanuk, D.M. 2002, "Environmental Sustainability Management", Educational Institute of the American Hotel & Lodging Association, *Hospitality Facilities Management and Design (2nd Edition)*, Michigan, pp 95-117
8. Leonard J. LicKorish, Carson L. Jenkins, 1997, "Una introducción al Turismo" Butterworth-Heinemann, Madrid, España.
9. Lewis, Robert C. (2.000). *Marketing Leadership in Hospitality. Third Edition*. John Wiley & Sons, Inc.
10. Ministerio de Turismo, *Metodología para el Inventario de Atractivos Turísticos*, Ecuador, 2004
11. Bayon, Marine y Martin R. "Operaciones y Procesos de Producción en el Sector Turístico", Editorial Síntesis S.A. Madrid 2004.

12. Boullón R, *Planificación del Espacio Turístico*, cuarta edición, México, Trillas S.A., 1985-2006
13. *Lluvias causan deslaves en El Paraíso* 2009. Consultado: Abril del 2009 de: <http://www.expreso.ec/ediciones/2009/02/04/guayaquil/lluvias-causan-deslaves-en-el-paraiso/Default.asp> (Diario Expreso)
14. *Municipio de Guayaquil inaugurará primera fase del mirador del Cerro El Paraíso* 2009. Consultado: 5 de Junio, 2009 de: http://www.guayaquil.gov.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=810:municipio-de-guayaquil-inaugurara-primera-fase-del-mirador-del-cerro-el-paraiso-en-homenaje-a-las-fiestas-julianas&catid=1:ultimas-noticias&Itemid=127
15. *Mirador de Bellavista se inaugurará en Julio*. Consultado el 1ro de Julio del 2009 de: <http://www.transport.com.ec/boletin/#ecuador10> (Revista Transport)