



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA
DEL LITORAL

FACULTAD DE INGENIERIA MARITIMA Y CIENCIAS DEL MAR

" PROYECTO DE DESARROLLO
TURISTICO DEL MONUMENTO
CORAZON DE JESUS "

TESIS DE GRADO

Previa a la Obtención del TITULO de
LICENCIADO EN TURISMO

Presentada por:

*Julio Enrique Gavilanes Valle
Iskandia Sofía Sánchez Campos
Jazmín Alexandra Villacís Castillo*

Guayaquil

Ecuador

1 9 9 8

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a Dios; a los maestros que durante toda nuestra vida estudiantil nos han brindado sus conocimientos, a todos los que forman el Programa de Licenciatura en Turismo y a nuestras familias. Al Instituto de Patrimonio Cultural, representado a través de su Directora la Arq. Maria Elena Jacome nuestros mas sinceros agradecimientos.

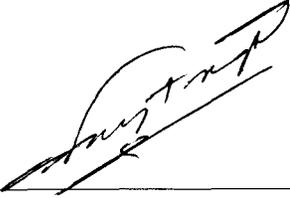
De manera muy especial expresamos nuestro agradecimiento a la Arq. Martha Aguilar, nuestra Directora de tesis, que de manera muy gentil y acertada condujo la elaboración de esta tesis.

DEDICATORIA

Yo, Julio Gavilanes Valle, dedico esta tesis, a la memoria de mi padre; a mis hermanos: Gloria, Carmen, Luis y Nancy; y de **manera** muy especial a mi madre, Sra. Dora Valle Carrera vda. de Gavilanes

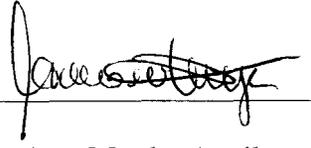
Yo, Yskandia Sanchez, le dedico esta tesis a mis padres ya que durante **todo** este tiempo me han ayudado y apoyado. A mis hermanos y muy especialmente a todas esas personas que quiero **mucho** y que pacientemente han cooperado de una u otra **manera** en la **realización** de la misma.

Yo, Jazmin Villacís Castillo, dedico esta tesis a mis padres: Ab. Carlos Wilson Villacís Caicedo y a la Sra. Mariana Castillo de Villacis, por haberme apoyado y ayudado siempre en **todo** momento.



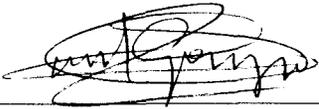
Ing. Jorge Faytong

Presidente del Tribunal



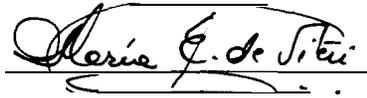
Arq. Martha Aguilar

Directora de Tesis



Sr. Joseph Garzosi

Miembro del Tribunal



Lcda. Ma. Eugenia de Viter

Miembro del Tribunal

DECLARACIÓN EXPRESA

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

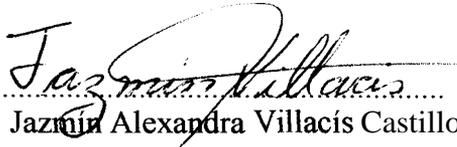
(Reglamento de Exámenes y Títulos profesionales de la ESPOL).



.....
Julio Enrique Gavilanes Valle



.....
Iskandia Sofia Sánchez Campos



.....
Jazmin Alexandra Villacís Castillo

RESUMEN

Esta tesis fue realizada con el fin de **hacer una contribución** a nuestra querida ciudad de Guayaquil, **para lo cual** realizamos un proyecto **turístico para** desarrollar el Mirador **del Sagrado Corazón** de Jesús.

En la **realización** de este proyecto hemos planteado la **creación** de facilidades turísticas con el fin de **complementar** el atractivo que ya posee el sitio. Incluimos aspectos relacionados con el **manejo** que se le debería dar **para** aprovecharlo de **manera** turística, **así como** también propuestas de marketing que sirvan **para** difundirlo culturalmente entre los **guayaquileños** y visitantes extranjeros.

Para **hacer** este proyecto de una **manera más completa**, hemos creído necesario incluir presupuestos: de inversiones; y arranque, válidos **para** el primer **año** de **operación** y sus proyecciones. **Para** conseguir los fondos necesarios **para** su **realización**, proponemos que se **realice** un préstamo a **través** de la **Corporación Financiera Nacional**.

Presentamos los aspectos **sociales**, culturales y ambientales que tienen que ver con el entorno del proyecto y de **cómo** interactúan con ciertos **factores** como son la **economía**, la sociedad y la **cultura** de la ciudad.

INDICE GENERAL

	Pag.
RESUMEN	VI
INDICE GENERAL	VII
INDICE DE FIGURAS	X
INDICE DE TABLAS	XI
INTRODUCCIÓN	13
1. INFORMACIÓN GENERAL	15
1.1. Nombre del proyecto	15
1.2. Ubicación	15
1.3. Historia del monumento	16
1.4. Aspectos legales	16
1.5. Objetivos inmediatos	17
1.6. Objetivos mediatos	17
2. ASPECTOS TÉCNICOS	18
2.1. Características del monumento	18
2.2. Esquema funcional y facilidades turísticas del proyecto	19
2.3. Resumen de áreas	23
2.4. Provisión de servicios básicos	26
3. ESTUDIO DE MERCADO	28
3.1. Características de los turistas potenciales	28

3.2. Variación de la demanda	39
3.3. Características de la oferta	41
3.4. Estrategia de Mercado	43
4. INVERSIONES Y COSTES	46
4.1. Presupuesto de las inversiones	46
4.2. Presupuesto de arranque	49
5. DETALLES ORGANIZACIONALES	50
5.1 Características de la organización	50
5.2. Organización de la empresa	52
5.3. Recursos Humanos	56
5.4. Presupuesto operativo	60
6. ANÁLISIS FINANCIERO	61
6.1. Ingresos anuales	61
6.2. Depreciación	64
6.3. Amortización	64
6.4. Estado de Pérdidas y Ganancias	66
6.5. Flujo de caja proyectado	71
6.6. Análisis financiero bajo distintas modalidades de financiamiento.	72
6.7. Análisis financiero sin financiamiento	76
7. ASPECTOS SOCIALES, CULTURALES Y AMBIENTALES	77
7.1. Aspectos sociales	77
7.2. Aspectos culturales	80
7.3. Aspectos Ambientales	82

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	83
APENDICES	85
BIBLIOGRAFÍA	114

INDICE DE FIGURAS

	Pag
Figura # 1 Graficacih del Resumen de áreas	25
Figura # 2 Organigrama de la Fundacidn	54
Figura # 3 Graficacidn de la tasa intema de retorno	106
Figura # 4 Graficacih de la tasa intema de retomo castigada	108
Figura # 5 Planos del Mirador Sagrado Corazón de Jesús.....	114

INDICE DE TABLAS

	Pag.
Tabla # 1.- Categorización del Monumento del Sagrado Corazón de Jesús...	18
Tabla # 2.- Características del Monumento y su entorno.....	19
Tabla # 3.- Capacidad de carga del mirador..	26
Tabla # 4.- Datos de extranjeros que ingresaron al país.....	30
Tabla # 5.- Extranjeros que ingresaron a Guayaquil.....	31
Tabla # 6.- Población de la ciudad de Guayaquil por edades..	33
Tabla # 7.- Características de la muestra..	34
Tabla # 8.- Características demográficas de la muestra..	35
Tabla # 9.- Resultado de la pregunta 1.....	35
Tabla #10.- Resultado de la pregunta 2.....	36
Tabla #11.- Resultado de la pregunta 3.....	37
Tabla # 12.- Resultado de la pregunta 4.....	37
Tabla # 13.- Resultado de la pregunta 5..	38
Tabla # 14.- Resultado de la pregunta 6.....	39
Tabla # 15.- Variabilidad de la demanda (población permanente) por meses del año.....	40
Tabla # 16.- Variabilidad de la demanda (población permanente) por días de la semana..	40
Tabla # 17.- Variabilidad de la demanda (población flotante) por meses del año.....	40
Tabla # 18.- Costo de publicidad..	45

Tabla # 19.- Presupuesto referencial para el proyecto Sagrado Corazón de Jesús (obra civil)	47
Tabla # 20.- Presupuesto total de las inversiones	48
Tabla # 21.- Presupuesto de arranque para el 1er año de operaciones.....	49
Tabla # 22.- Nomina del personal.....	53
Tabla # 23.- Horario del personal	56
Tabla # 24.- Ingresos anuales por concepto de entradas	62
Tabla # 25.- Total de ingresos	63
Tabla # 26.- Depreciación	64
Tabla # 27.- Amortización	65
Tabla # 28.- Estado de pérdidas y ganancias para el año 1	67
Tabla # 29.- Estado de pérdidas y ganancias para el año 2	68
Tabla # 30.- Estado de pérdidas y ganancias para el año 3	69
Tabla # 31.- Estado de pérdidas y ganancias para el año 4	70
Tabla # 32.- Estado de pérdidas y ganancias para el año 5	71
Tabla # 33.- Tasa interna de retomo.....	73
Tabla # 34.- Tasa interna de retomo castigada al 30%	75
Tabla # 35.- Rol de pago.....	104
Tabla # 36.- Flujo de caja proyectado a 10 años.....	105
Tabla # 37.- Flujo de caja castigada al 30 %	107
Tabla # 38.- Flujo de caja sin financiamiento a 10 años.....	109

INTRODUCCIÓN

El turismo, una industria joven y poco desarrollada en el país y en especial en la ciudad de Guayaquil; en otros países es una fuente generadora de muchas divisas y de fuentes de trabajo directo e indirecto.

Guayaquil, la ciudad más poblada, el puerto principal y la capital económica del Ecuador; no posee suficientes atractivos turísticos desarrollados ni para sus propios habitantes, ni para los turistas extranjeros.

Consideramos que uno de los potenciales atractivos, de la ciudad, es el *Mirador del Sagrado Corazón de Jesús*, que por su ubicación, significado y hermosa vista, posee las suficientes características para convertirse en uno de los sitios de descanso y recreación de Guayaquil.

Debido a esto y con el propósito de hacer de Guayaquil un sitio interesante de visitar, hemos creído conveniente realizar en esta tesis un proyecto, que proponga el desarrollo turístico del Mirador.

Los objetivos que nosotros deseamos lograr mediante la realización de esta tesis son: desarrollar turísticamente “El mirador Sagrado Corazón de Jesús”, mediante la creación de facilidades turísticas, aprovechar el área turística y culturalmente,

transformar el Mirador en un lugar seguro **para** el turista y **plantear** alternativas de financiamiento **para** la **ejecución del** proyecto.

Los **métodos** y procedimientos que nosotros seguimos **para** realizar esta tesis son: la **investigación bibliográfica**, que la **usamos para** recabar **información** acerca del Monumento y **su** entorno; la **investigación de campo**: encuestas y entrevistas; que las **usamos para** conocer la opinión de **los** visitantes potenciales y de las instituciones acerca **del** Mirador y **su** proyecto.

La **realización** de este proyecto es una propuesta, basada en **los** conocimientos que hemos adquirido a lo largo de nuestros **años** de estudio, por **tanto** esperamos que las autoridades pertinentes lo lleven a cabo.

CAPÍTULO 1

INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Nombre del Proyectto

El proyecto de desarrollo turístico que deseamos realizar se llamará: “MIRADOR CORAZÓN DE JESÚS”. Hemos llamado de esta manera al proyecto debido a que el principal atractivo del mismo es el monumento al Corazón de Jesús.

1.2. Ubicación

El “Mirador Corazón de Jesús” se halla ubicado en la cima del Cerro del Carmen a 101,5mts de altura, en el centro de la ciudad de Guayaquil. El proyecto abarcará al monumento y a su área circundante.

El “Mirador Corazón de Jesús” está en la parroquia urbana Carbo-Concepción. Se encuentra ubicado junto al Cementerio General de la ciudad, está en medio de antenas de televisión y muy cercano a las estaciones de televisión Ecuavisa y Teleamazonas.

1.3. Historia del Monumento

La construcción del monumento se dio por iniciativa de un comité presidido por Monseñor César Antonio Mosquera Corral. El diseño se lo encargó al arquitecto español Juan Antonio Oruz en 1965. Para financiar el monumento por decreto gubernamental se fijó un gravamen a los espectáculos, con lo cual se logró recaudar 4'895.000. Previamente ya se había gastado 7'500.000.

Mediante un concurso se eligió al Sr. Efigio Giaroli para elaborar las placas de bronce. El diseño original del monumento incluía un mirador y una plataforma para celebrar misa, pero por falta de recursos estos dos últimos elementos no fueron llevados a cabo. La estatua fue comenzada por el español Juan de Avalos, quien hace la maqueta a una escala 1:10. El Arq. Oruz es quien hace el pedestal y el vaciado en bronce.

La obra fue completada en 1972 durante el arzobispado de Monseñor Bernardino Echeverría Ruíz.

1.4. Aspectos Legales

El Monumento Sagrado Corazón de Jesús, forma parte del conjunto de monumentos de la ciudad de Guayaquil, por lo tanto esta a cargo de la Muy

Ilustre Municipalidad. Por otra parte el Instituto de Patrimonio Cultural también tiene adjudicación sobre el mismo.

1.5. Obietivos Inmediatos:

Nuestra propuesta comprende los siguientes objetivos:

- Desarrollar turisticamente “El mirador Sagrado Corazón de Jesús”, mediante la creación de facilidades turísticas.
- Aprovechar el área turística, religiosa y culturalmente.
- Transformar el Mirador en un lugar seguro para el turista, para lo cual proponemos cerrar el sitio y vigilancia permanente.
- Buscar alternativas de financiamiento para la ejecución del proyecto.

1.6. Obietivos Mediatos

- Lograr que las instituciones relacionadas con el Mirador del Sagrado Corazón de Jesús como son: el M. I. Municipio de Guayaquil, el Instituto de Patrimonio Cultural, y la Corporación Ecuatoriana de Turismo se interesen en este proyecto.

CAPÍTULO II

ASPECTOS TÉCNICOS

2.1. Características del Monumento

El monumento del Sagrado Corazón de Jesús dentro del inventario turístico se encuentra de la siguiente forma:

TABLA 1

CATEGORIZACIÓN DEL MONUMENTO DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS

CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO
Museos y manifestaciones culturales	Obras de arte y técnica	Escultura

El monumento representa la imagen de un Cristo caminante, que mira piadosamente a la ciudad, los pliegues de su vestidura proyectan movimiento.

TABLA 2
CARACTERÍSTICAS DEL MONUMENTO Y SU ENTORNO

ALTURA DE LA ESTATUA	15,5mts
MATERIAL DE LA ESTATUA	Bronce (vaciado)
ALTURA DE LA PLATAFORMA	12mts
MATERIAL DE LA PLATAFORMA	Concreto pintado de blanco
ANCHO DE LA PLATAFORMA	9 x 9 metros
ANCHO DEL MIRADOR	30 x 39 metros

Para llegar al Mirador es necesario subir 167 escalones de hormigón.

2.2. Esquema Funcional y Facilidades Turisticas Del Proyectco

El proyecto se realizara en un terreno elevado (10 1.5 mts), el cual es plano en la cima. Actualmente se encuentra rodeado por maleza. Para acceder a la cima es necesario subir ciento sesenta y siete escalones en zigzag. En la parte central derecha de las escaleras se encuentran dos viviendas humildes.

En la cima encontramos junto al monumento, tanto del lado derecho, así como al izquierdo dos construcciones en ruinas, las mismas que nosotros proponemos sustituir. El predio casi en su totalidad se encuentra cercado por malla metálica.

En la parte posterior del monumento se observa una ladera que se está

derrumbando. Debido a esto será necesario hacer trabajos de contención para que el mirador no se desmorone.

Los cambios que proponemos en este proyecto, son: primero realizar el *cerramiento del sitio, con una barrera natural de flores ornamentales para tapar la* vista a las tumbas más cercanas, así como para embellecer el sitio. Cabe recalcar que todo el sitio tendrá hermosos jardines, mantenidos por el personal de aseo.

Se adecuara un terreno para las bolsas de parqueo ubicados junto a la entrada, considerando que la afluencia de los turistas se incrementara y este lugar actualmente no tiene parqueaderos, nos parece muy importante la creación de los mismos, los cuales tendrán una capacidad de 20 vehiculos livianos o 6 buses. Tambien existira un area especial para el paradero de nuestra furgoneta.

Desde abajo, en la parte inferior de las escaleras se construira una caseta de boletería del lado derecho, junto al primer destacamento de seguridad (P.A.I). Se repararan las escaleras en su totalidad, en el lado derecho de las mismas se recomienda construir una pared que será un mural decorado con imagenes relacionadas al viacrúcis. En la mitad de la subida se ubicara una construcción con tres locales de souvenirs.

En el lado izquierdo no existiría esta pared y se construirian tres tiendas de artesanias a desnivel, para jugar con la irregularidad del terreno. Cabe recalcar

Al lado izquierdo, habrá una construcción dividida en tres secciones; en la parte posterior se ubicaran los servicios higienicos de hombres y mujeres. En la parte media estara la cafeteria que tendrá mesas con parasoles y finalmente junto a ésta estara ubicada una tienda de artesanias. Un Segundo puesto de vigilancia será construido en la parte superior para tener un mayor control del area.

Adicionalmente, es recomendable tener una furgoneta que sirva para la movilizacion de los visitantes del monumento hacia la parte baja del cerro y viceversa.

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, dirigido actualmente por la Arq. Maria Elena Jácome, con fecha Septiembre de 1996, hizo tambien un proyecto de reconstrucción del monumento, el mismo que nunca se llevó a cabo; despues de revisarlo consideramos que posee dos propuestas muy acertadas y con las cuáles estamos absolutamente de acuerdo. Por tal razón consideramos conveniente tomarlo en cuenta en Cste proyecto. Dichas propuestas son:

- Ubicar en la base del monumento, un altar con su respectivo reclinatorio, que sirva para la meditación. La utilización de este espacio es muy importante debido a que el interior es vacio y no se lo aprovecha. Diferimos con el IPC en su recomendación de colocar bancas para celebrar misas, debido a que

consideramos que el lugar es muy pequeño para albergar muchas personas sentadas.

- Colocar escalinatas en la parte posterior de la base del monumento, para que no cause ofensa a la imagen. De tal manera que los visitantes puedan subir hasta el inicio del monumento y observar la maravillosa vista que se aprecia.

Propuesta de adecuación del monumento: El pedestal se revestirá con mármol blanco y en él se recomienda inscribir lo siguiente: "*Guayaquil se consagra a ti, Sagrado Corazón de Jesús*", 1972. con letras en bronce, con ésta frase se pretende perennizar la consagración de la ciudad al Sagrado Corazón.

Cabe mencionar que también se recomienda dar mantenimiento permanente a la estatua de bronce.

Para hacer más fácil el acceso de los turistas a la cima del mirador recomendamos que se instale un ascensor panorámico en el futuro, cuando este proyecto este generando recursos.

2.3. Resumen de Areas

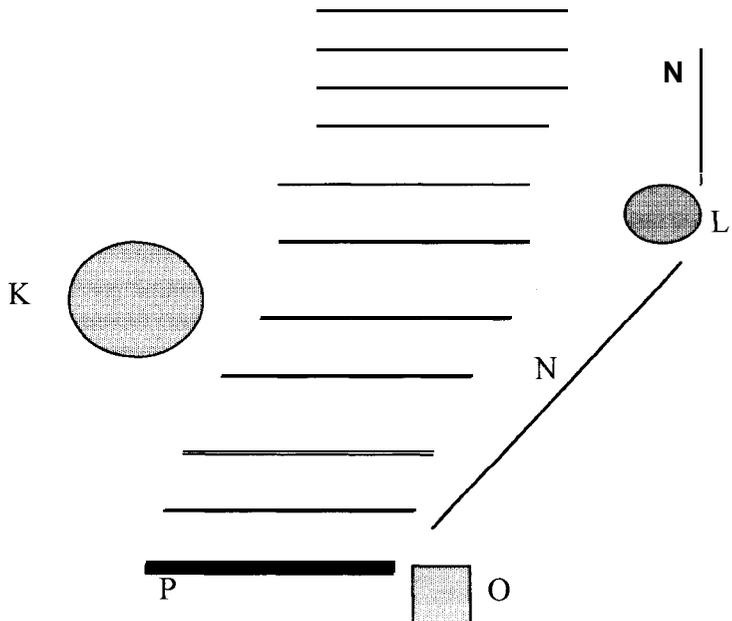
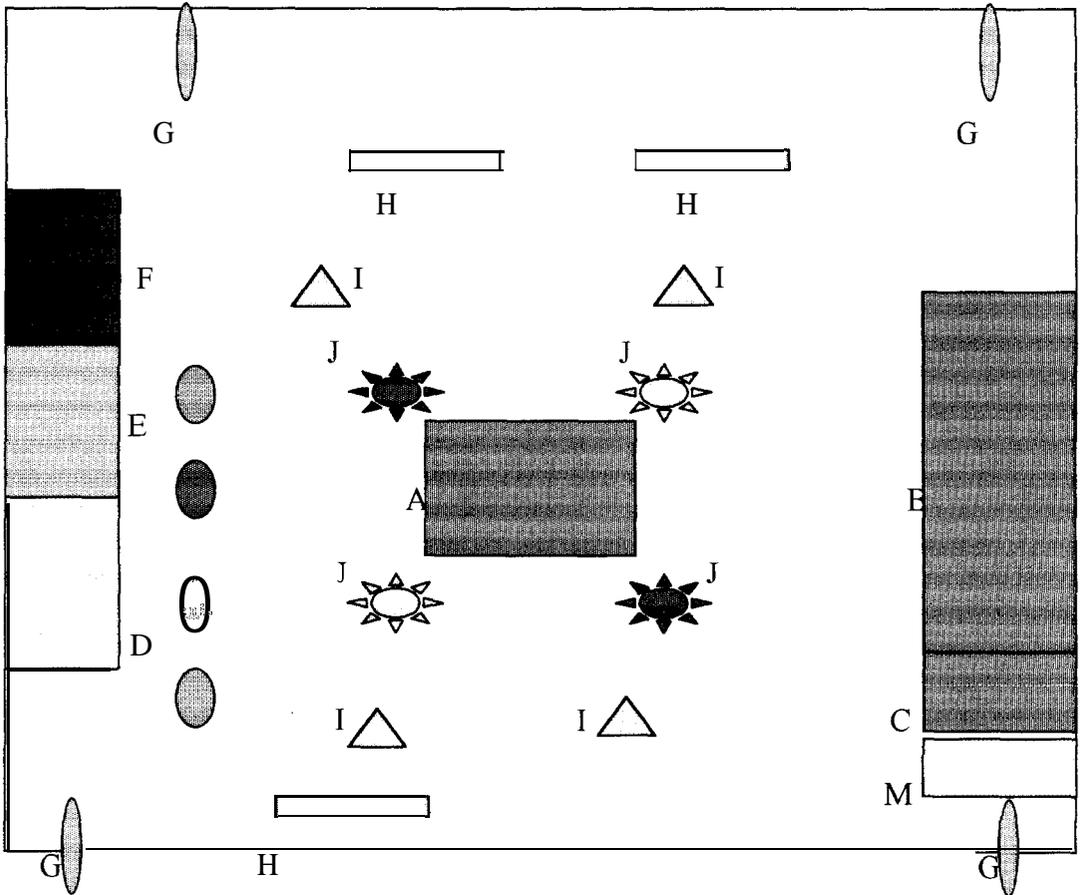
A continuación presentamos una representación gráfica del proyecto y su simbología:

A.- Base y Monumento.

- B.- Centro de Interpretación.
- C.- Oficina de Administración.
- D.- Tienda de artesanías.
- E.- Cafeteria con sus respectivas mesas.
- F.- Servicios Higienicos.
- G. - Telescopios.
- H. - Bancas.
- I.- Area para exposiciones artisticas.
- J.- Puntos de iluminacibn.
- K.- 3 Tiendas de artesanías del lado izquierdo.
- L.- 3 Tiendas de artesanías del lado derecho.
- M.- Estación de vigilancia.
- N.- Mural.
- O.- Boleteria y destacamento de seguridad.
- P.- Entrada Principal.

FIGURA 1

GRAFICACIÓN DEL RESUMEN DE ÁREAS



El sitio tiene una capacidad de carga de 630 personas al día en estado óptimo y de 1260 personas en estado máximo, para determinar estos valores hemos realizado el siguiente cuadro:

TABLA 3
CAPACIDAD DE CARGA DEL MIRADOR

ESTÁNDAR CAPACIDAD						VISITAS DÍA				
Dimensión	útil en m2	Óptimo en m2	Máximo en m2	Óptimo en m2	Máximo en m2	Tiempo promedio de uso ser.	Tiempo apertura ser.	Coefficiente	de rotación Óptimo	Máximo
700	4	2	175	350	3	11	3.6	630	1260	

Para sacar una media entre las capacidades maxima y minima, tomaremos la mitad de la suma de las visitas al dia maxima y minima la cual nos arroja una cantidad de 945 personas por dia.

2.4. Provision de Servicios Básicos

Dado que el lugar se encuentra en un area urbana, posee todos los servicios básicos necesarios. Sin embargo para garantizar el flujo permanente de agua, es recomendable construir una cisterna con la respectiva bomba de agua. Con la finalidad de prestar un servicio telefonico óptimo será necesario la colocación de una cabina telefonica celular. La energia electrica la proveerá EMELEC, para lo

cuál se solicitarán los respectivos medidores de energía. Las aguas residuales serán canalizadas por tuberías hasta las respectivas alcantarillas, que se encuentren más cercanas.

cuál se solicitarán los respectivos medidores de energía. Las aguas residuales serán canalizadas por tuberías hasta las respectivas alcantarillas, que se encuentren más cercanas.

CAPÍTULO III

ESTUDIO DE MERCADO

3.1. Características de los turistas potenciales

Se consideran turistas potenciales a las personas que tienen la posibilidad de visitar el mirador.

Podemos dividir el mercado de acuerdo a los siguientes criterios:

- Demográficos.
- Por necesidades.
- Por división geográfica.
- Por nivel socioeconómico.

Según criterios demográficos, podemos decir que los futuros visitantes del “Mirador del Sagrado Corazón de Jesús” son de diferentes edades, desde infantes, hasta personas de la tercera edad, puesto que es un lugar para visitar en familia.

Las necesidades de los visitantes potenciales son de tres tipos:

- De recreación.
- Culturales.
- Religiosos.

De acuerdo a criterios geográficos consideramos que los visitantes potenciales pueden enmarcarse en dos grupos:

- Población permanente (residentes de Guayaquil aprox. dos millones).
- Población flotante (turistas)

A continuación se presentan los datos de los extranjeros que ingresaron al Ecuador en el año de 1996:

TABLA 4

DATOS DE EXTRANJEROS QUE INGRESARON AL PAÍS

Continente	Total	Residentes		No Residentes			
		Permanentes	Temporales	Turismo	Tránsito	Artistas	Oficial
TOTAL	493.727	22.752	18.646	365.074	78.771	1.923	6.561
América	436.799	20.422	16.297	317.254	75.660	1.693	5.473
Del Norte	125.245	8.649	5.895	95.426	12.573	9.82	1.720
Central	23.310	1.789	1.509	14.820	4.284	220	688
Del Sur	288083	9973	8877	206893	58786	490	3064
Europa	53974	2225	2312	45493	2680	225	1039
Asia	1917	70	22	1514	295	3	13
Africa	172	16	3	105	21	1	26
Oceanía	645	7	7	598	29	0	4
Sin especificar	220	12	5	110	86	1	6

*Datos obtenidos del INEC.

Los datos del INEC, muestran que ingresaron 493.727 extranjeros al país en el año de 1996; de los cuales 365.074 eran turistas, como lo podemos ver en el cuadro anterior. En porcentajes eso equivale al 73.9%.

A la ciudad de Guayaquil, como consta en el Anuario Estadístico del INEC del año 1996, ingresaron según la Jefatura de Migración 82.096 extranjeros; distribuyéndose mensualmente de la siguiente manera:

TABLA 5
EXTRANJEROS QUE INGRESARON A GUAYAQUIL

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
6. 653	6. 355	6. 252	5. 531	5. 561	7.723

Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
9. 026	7. 759	5. 761	6. 361	6. 006	9. 108

El promedio de visitantes mensuales que recibe el Puerto Principal sería de 6.841 personas.

Esto quiere decir que de los 82.096 extranjeros que ingresan a la ciudad, un 73.9% serían turistas. Sin embargo en Guayaquil, el comportamiento es

diferente, puesto que **muchas** personas que visitan la ciudad lo hacen en calidad de viajeros de negocios.

Por lo tanto nosotros estimamos que un 50% de los 82.096 ingresa en calidad de turista esto daría 41.048 personas anualmente. Al mes serían 3.420 visitantes aproximadamente, a la ciudad.

Los visitantes potenciales del “Mirador del Sagrado Corazón de Jesús”, guayaquileños o residentes en la ciudad son en su mayoría de la clase media y sus variaciones, media baja y media alta. Mientras que los extranjeros que vienen a la ciudad por fines turísticos son en su mayoría de clase media.

Para ampliar la información arriba mencionada, hemos realizado una encuesta a personas que responden a éste perfil. El formato de dicha encuesta se podrá encontrar en el APÉNDICE A.

Para realizar esta encuesta hemos considerado a personas que respondan al siguiente perfil:

En esta encuesta hemos considerado a personas que respondan a diferentes edades, en relación porcentual con los diferentes grupos de edades de la ciudad de Guayaquil.

Guayaquil posee 2'070.221 personas y están clasificadas por sus edades de la siguiente manera:

TABLA 6

POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL POR EDADES

EDADES	POBLACION	PORCENTAJE
TODAS	2'070.221	100
0 a 4	231.234	11.1
5 a 9	217.882	10.5
10 a 14	224.494	10.8
15 a 19	209.875	10.1
20 a 24	203.259	9.8
25 a 29	196.919	9.5
30 a 39	331.902	16
40 a 49	2 10.043	10.1
50 a 59	117.5 16	5.6
60 +	127.096	6.1

Fuente INEC

De los grupos de edades que arriba mencionamos, no tomamos en cuenta a todos los grupos para estudiarlos, debido a que hay personas de ciertos grupos de edades que no tienen poder de decisión, si van o no a un lugar, sino que dependen de otras personas, tal es el caso de las personas con las siguientes edades: de 0 a

4, de 5 a 9 y de 10 a 14. Y en algunos casos las personas de 60 años en adelante.

La poblacdn y la muestra que nos interesa son:

TABLA 7
CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA

EDADES	POBLACIÓN	% MUESTRA	MUESTRA
15 a 19	209.875	0.01%	21
20 a 24	203.259	0.01%	20
25 a29	196.919	0.01%	20
30 a 39	331.902	0.01%	33
40 a 49	210.043	0.01%	21
50 a 59	117.516	0.01%	12
TOTAL	1'269.514	0.01%	127

Es decir de la poblacdn de Guayaquil que es 2'070.221 nuestro grupo total de interés seria de 1'269.5 14. El tamaño de la muestra estudiada es de 127 personas.

TABLA 8

CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA MUESTRA

SEXO	
HOMBRES	61
MSJERES	66
NACIONALIDAD	
ECUATORIANA	125
EXTRANJEROS RESIDENTES	2
CIUDAD DE ORIGEN	
GUAYAQUIL	111
OTRAS	14

RESULTADO DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS

¿Ha subido al monumento Sagrado Corazón de Jesús?

TABLA 9

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 1

SI	53
NO	74

Como observamos en la primera pregunta, 53 personas conocen el Monumento lo que representa en términos porcentuales un 41.73%, que al proyectarlos para nuestra población de interés equivale a 529.768 personas; por otro lado 74 personas de nuestra muestra no han visitado el lugar, lo que equivale a 58.27%, que proyectados al grupo total equivaldría a 739.745 personas que no conocen el lugar.

¿Cómo lo califica del 1 al 10?

TABLA 10
RESULTADOS DE LA PREGUNTA 2

10: 4 (7.54%)	5: 12 (22.64%)
9: 1 (1.88%)	4: 3 (5.66%)
8: 1 (1.88%)	3: 8 (15.09%)
7: 10 (18.86%)	2: 2 (3.77%)
6: 10 (18.86%)	1: 2 (3.77%)

De las 53 personas que dijeron que si han visitado el lugar, un 22.64% lo califico con 5.

No, ¿Porqué no ha ido?

TABLA 11
RESIJLTADOS DE LA PREGUNTA 3

Por falta de seguridad	19 (25.67%)
Por falta de interés personal	39 (52.7%)
Otros motivos	16 (21.62%)

Los otros motivos que nos contestaron las 16 personas son: porque consideran que al sitio le faltan facilidades turísticas, transportes **para** subir, también por motivos religiosos entre otros.

¿Estaría dispuesto a visitar el lugar si se lo arregla?

TABLA 12
RESULTADOS DE LA PREGUNTA 4

SI	124
NO	3

El porcentaje que obtuvimos de las personas que estarlan dispuestas a visitar el lugar es de 97.63%, proyectando estos datos reflejan que los visitantes potenciales serian 1'239.427 personas. Lo que justificaria la **realización** de este proyecto. También habria que agregar el grupo de visitantes de las escuelas y

colegios, que **correspondería** al grupo de habitantes de Guayaquil de entre 5 a 9 y 10 a 14, que no fue incluido en Csta **investigación** de mercado, por cuanto su asistencia al Mirador se realizaria a través de los planteles educativos en la mayoría de los **casos**.

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por visitarlo después de que se le hagan las adecuaciones?

TABLA 13
RESULTADOS DE LA PREGUNTA 5

VALOR	# PERSONAS	%
NADA	5	(3.93%)
S/. 3.000	44	(34.64%)
S/. 5.000	54	(42.51%)
S/. 10.000	24	(17.32%)

Es muy importante recalcar que a **excepción** de 5 personas, todos los encuestados estuvieron **conscientes** que era necesario pagar una cantidad de dinero **para** visitar un lugar interesante y **para** que este se conserve.

¿Le parece positivo que se lleve a cabo este proyecto para la ciudad de Guayaquil?

TABLA 14
RESULTADOS DE LA PREGUNTA 6

SI	125
NO	2

Todos los encuestados, a **excepción** de 2 personas por motivos religiosos; estuvieron de acuerdo en que se lleve a **cabo** este proyecto, porque sería muy **positivo para** la ciudad. Así mismo muchos de los consultados concordaron en que este lugar ofrece la mejor vista de la ciudad y que el proyecto si se llevara a **cabo** mejoraría la imagen de Guayaquil.

3.2. Variación de la demanda

La **demanda del “Mirador del Sagrado Corazón de Jesús”** es muy variable, es necesario considerar los **criterios geográficos**, para determinar la variabilidad puesto que esta tiene un comportamiento diferente **para cada** grupo.

TABLA 15

Variabilidad de la demanda (población permanente) por meses del año

	Temporada Alta	Temporada Baja
Turismo local	Enero/Febrero/Marzo/ Abril	De Mayo a Diciembre

TABLA 16

Variabilidad de la demanda (población permanente) por días de la semana

	Días mas concurridos	Días menos concurridos
Turismo local	Viernes/Sábado/Domingo	De Martes a Jueves*

*En estos días se espera la visita de los estudiantes de escuelas y colegios

TABLA 17

Variabilidad de la demanda (población flotante) por meses del año

	Temporada Alta	Temporada Baja
Turistas Extranjeros	Junio/Julio/Agosto/ Diciembre	De Septiembre a Mayo*

*Excepto Diciembre

La variación de la demanda flotante no se afecta por los días de la semana.

3.3. Características de la oferta

El servicio que el Mirador **del** Sagrado Corazon de Jesus ofrece es de tipo cultural, **recreativo** y religioso. El horario sugerido **para** las visitas al público es el siguiente: De martes a **domingo** de **08:00** a **19:00**; Lunes cerrado por mantenimiento. **Para** facilitar la **movilización** de personas hacia el monumento, también creemos necesario que se ofrezca el servicio de **transportación**, desde el **Paradero** del hospital Luis Vernaza.

El Mirador ofrece la mejor vista de la ciudad, **así como** del río Guayas; por lo **tanto** consideramos **conveniente** la colocación de cuatro telescopios **estratégicamente** ubicados.

Considerando que dentro de **poco** el **Malecón** 2000 ya estará realizado, esperamos que este proyecto lo lleven a **cabo** las autoridades pertinentes **para** que forme parte de la nueva **cara** de la ciudad de Guayaquil.

En el Mirador, el turista encontrará tiendas en la que podrá comprar: artesanías, artículos religiosos, implementos fotográficos, recuerdos de su **visita** al **monumento** y de la ciudad. **Pintores** y caricaturistas también ofrecerán sus servicios a **los** visitantes. Se ofrecerán servicios de alimentos **rápidos** en la cafetería que estará ubicada en la **cima**. La comida que **ésta** ofrezca **será** variada. Cabe recalcar que **los** locales serían alquilados por la **fundación** a personas que se interesen en los mismos y cumplan con **los** requisitos de honorabilidad y

estabilidad económica. Los **precios** de alquiler **serán** mencionados en el Capítulo VI.

Habrá servicios higiénicos **para** hombres y mujeres, ambos deberán permanecer limpios **todo** el tiempo y contarán con todos **los** accesorios de limpieza necesarios.

Con la finalidad de garantizar la seguridad de **los** visitantes, es necesario que **haya** vigilancia permanente, **los** encargados de proporcionarla, **serían** la Policía Nacional, a través del PAI (Puesto de Auxilio Inmediato)

El centro de interpretación serviría **para** dar **charlas** educativas, informativas e ilustrativas acerca de la historia **del** monumento y de Guayaquil. Recomendamos que **sean** guías especializados **los** encargados de explicar a **los** visitantes la **variedad** cultural y el individualismo que caracteriza a **los porteños** y a la ciudad en su conjunto. En **éste** mismo lugar se **podrá** presentar eventos programados, **como** son: danzas, obras de teatro y **demás** manifestaciones folklóricas. Para garantizar **el disfrute** de la estancia de **los** visitantes, consideramos que siempre **haya** eventos con horarios preestablecidos, **los** cuales podrían ser uno por la **mañana** (11:00) y otro por la tarde (17:00).

La oficina de **administración** deberá ser la encargada de coordinar todos estos servicios, **así como** de **proveer los primeros** auxilios a **los** visitantes en **caso** de que alguien los necesite.

Para acceder al Mirador con sus respectivos servicios, **será** necesario que el visitante **cancele** un valor preestablecido, que **según** las encuestas sería de 5.000 que es el valor que estarían las personas dispuestas a **cancelar**. **Para** los extranjeros el valor sería de S/. 10.000; dicho valor ha sido sugerido en base a las entrevistas realizadas a **los** operadores de turismo de la ciudad. Ver EL APÉNDICE B.

3.4. Estrategia de Mercado

Consideramos que no es necesario solamente desarrollar un atractivo, sino que también se debe realizar un **programa** de **difusión** que esté dirigido a los visitantes potenciales.

El servicio que se ofrece **consiste** en un mirador, con su atractivo principal, que es el **monumento** Corazón de Jesús, en el **cual** existieran servicios turísticos, **para** que **el** visitante se **recre**e y aprenda sobre la ciudad.

La **organización** que se encargue de la **administración del Mirador**, según nuestro criterio, **deberá** realizar **un** plan de marketing que tenga **como misión** la **difusión del proyecto**.

A **continuación** presentamos **un** plan de marketing tentativo, **el cual** es **un modelo** que recomendamos que sea seguido:

- **Utilización de la Publicidad:** Se **propone** a **utilización** de los siguientes medios:
 - a) Prensa Escrita, es **conveniente** realizar anuncios ocasionales **para** promocionar el mirador, **para** este efecto se utilizara el diario el Universo en Guayaquil y el Comercio en Quito.
 - b) El uso de Internet es necesario **para** poder llegar a **los** turistas extranjeros, debido a que es un medio **moderno** y **usado** por **millones** de internautas. Telconet podria ser la empresa encargada de **proveer éste** servicio, debido a su experiencia en el mercado.

- **Relaciones Publicas:** Con la finalidad de mantener propaganda permanente y **sin costo**, se aconseja el uso de Csta herramienta de **difusión**. Sugerimos se realicen boletines de prensa **cada** semana y se **los envíe** a **los** medios arriba mencionados, **para** informales de la agenda cultural que se desarrolle de Martes a Domingo.

- **Visitas personales:** Es necesario que las escuelas y colegios de la ciudad reciban visitas de los encargados de la **difusión cultural del Mirador**, con el objeto de promocionarlo. Los estudiantes recibirían por parte de los expositores material **educativo** y publicitario acerca de Cste atractivo, el cual ayudaría a la **comprensión del mismo**.
- **Promociones:** Para promover la afluencia de estudiantes al Mirador, sugerimos que ellos tengan precios especiales, de manera que puedan acceder al atractivo por un precio **más conveniente**.

TABLA 18
COSTO DE LA PUBLICIDAD

MEDIO	FRECUENCIA	VALOR	VALOR	VALOR
	MENSUAL	UNITARIO	MENSUAL	ANUAL
Diario El Universo	1 anuncio cada quincena	1'708.000 (10.6 x 14 cm.)	3'416.000	40'992.000
Diario El Comercio	1 anuncio cada quincena	880.000 (8 x 12.8 cm.)	1'760.000	21'120.000
Telconet	Mensual		USD 150	USD 1.800 S/. 9'540.000*
TOTAL				S/. 71'652.000

* Tipo de cambio vigente a finales de Junio: S/. 5.300

TABLA 19

PRESUPUESTO REFERENCIAL PARA EL PROYECTO SAGRADO

CORAZON DE JESUS (OBRA CIVIL)

1. GASTOS DE INVERSION		
<u>ESTUDIOS</u>		
ARQUITECTONICOS	S/. 20'000.000	
ESTRUCTURALES	20'000.000	
HISTORICO / SOCIAL	5'000.000	
TOTAL		45'000.000
<u>PRELIMINARES</u>		
LIMPIEZA Y DESALOJO	3'000.000	
REPLANTEO	3'000.000	
TOTAL GASTOS PRELIMINARES		6'000.000
<u>REMODELACIÓN DEL MONUMENTO</u>		
ILUMINACION		
GRADAS		
ALTAR		
PASAMANOS		
ACABADOS		
TOTAL DE REMODELACIÓN		56'000.000
CONSTRUCCION NUEVA DE CAFETERÍA		
CENTRO DE INTERPRETACION		
LOCALES DE ARTESANÍAS		
ADMINISTRACION		
BAÑOS		
TOTAL DE CONSTRUCCIONES		400'000.000
<u>GASTOS GENERALES</u>		
ILUMINACION (FAROS, LAMPARAS, ETC)	9' 000. 000	
JARDINERÍA.	6' 000. 000	
CERRAMIENTO	54' 000. 000	
PISOS	6' 000. 000	
EQUIPOS TELESCOPIOS	60' 000. 000	
BANCAS	6' 000. 000	
GRADERIAS	15'000.000	
PARQUEADEROS Y MUROS	40' 000. 000	
TRABAJOS DE CONTENCIÓN (Muro de Anclaje en hormigón armado)	50' 000. 000	
TOTAL DE GASTOS GENERALES		246' 000. 000
INVERSION TOTAL		s/. 753'000. 000

TABLA 20
PRESUPUESTO TOTAL DE LAS INVERSIONES
(OBRA CIVIL Y EQUIPAMIENTO)

RUBRO	DESGLOSE	VALOR TOTAL
OBRA CIVIL		753'000.000
VEHÍCULO		141' 180. 000
Muebles y Equipos de Oficina		
2 Sillas Ejecutivas	1'067.110	
3 Sillas tipo Secretaria	1'031.535	
5 Escritorios	2' 464. 744	
1 Computadora con impresora	8' 356. 227	
1 Comedor Picca con 4 sillas	256. 700	
1 Cafetera	179.000	
3 Teléfonos	1'017.000	
2 Surnadoras	1'851.360	
TOTAL MUEBLES Y EQUH'OS DE OFICINA		16' 223. 676
Equipamiento General		
1 Proyector	3' 683. 325	
1 Pizarra acrilica	515.813	
1 Amplificador con Micrófono	2' 300. 000	
1 Televisor (21')	2' 385. 900	
1 VHS	1'824.570	
50 Sillas	7' 500. 000	
2 Acondicionadores de Aire	9'117.900	
TOTAL EQUIPAMIENTO GENERAL		27' 327. 508
TOTAL DE LAS INVERSIONES		937' 731. 184

4.2. Presupuesto de Arranque

TABLA 21
PRESUPUESTO DE ARRANQUE PARA EL PRIMER AÑO DE
OPERACIÓN

RESUMEN DE GASTOS		
Gastos Administrativos		149'907900
Personal	147'507.900	
Suministros de Oficina	2'400.000	
Gastos de Publicidad		71'652.000
Promoción y Publicidad	71'652.000	
Gastos Operativos		259'247.008
Sueldos	148'035.378	
Combustibles y Lubricantes	6'820.000	
Agua	6'480.000	
Luz	6'000.000	
Teléfono	2'400.000	
Imprevistos (2% del valor de inversión inicial)	18'754.624	
Mantenimiento (1% del valor de la obra civil)	7'540.000	
Depreciación	63'217.006	
GASTOS DE EVENTOS		93'600.000
Total		574'406.908

CAPÍTULO V

DETALLES ORGANIZACIONALES

5.1. Características de la Organización

Nuestra propuesta para administrar el Mirador consiste en crear una Fundación conformada por representantes de todas las instituciones relacionadas con el Monumento Sagrado Corazón de Jesús. Cabe recalcar que esta fundación debería de ser estrictamente **apolítica**.

Específicamente nuestra sugerencia es que dicha Fundación tenga un representante del Municipio de Guayaquil, uno de CETUR, y uno del Instituto de Patrimonio Cultural. Consideramos la participación de éstas instituciones debido a que cada una interactúa con el Monumento; así tenemos que el Municipio tiene su participación, puesto que es el encargado de cuidar parques y monumento de la ciudad. CETUR tiene relación, visto que es la encargada de promover y fomentar el turismo. Por último consideramos que el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural tiene su participación porque se encarga de la conservación y cuidado de las manifestaciones culturales.

La Fundación encargada de la **administración del Mirador del Sagrado Corazón de Jesús**, no **será** una **carga** financiera **para** ninguna de las Instituciones arriba mencionadas, debido a que nosotros proponemos la **autogestión** de recursos. **Para** conseguir **los** fondos **para manejar** al mirador consideramos **conveniente** que **los** turistas reviertan ingresos a la **fundación**, dichos ingresos tendrían origen en un valor que se **recaudará** por **concepto** de ingreso al mirador. **Para** proponer el **cobro** de la entrada nos respaldamos en la encuesta que realizamos a 127 personas, ecuatorianos o residentes en Guayaquil, en dicho estudio la **mayoría** de ellos opinaron que se debe de **fijar** un precio en la entrada **para** tener un buen **producto** y que este sirva **para** mantener el sitio.

Dado que la Fundación que nosotros proponemos está conformada por 3 Instituciones, la responsabilidad **deberá** ser por igual **para cada** una de las partes.

En el APÉNDICE C, se **podrá** observar cuáles fueron las opiniones de personas que trabajan en estas Instituciones y que **desempeñan** altos cargos en las mismas. Es importante **señalar** que las tres Instituciones mencionadas en este capítulo estarían dispuestas a colaborar en el **manejo** de este proyecto. Adicionalmente realizamos **una** entrevista al Presidente de la Cámara Provincial de Turismo, Sr. Luis Hanna Musse, **para** conocer su opinión sobre el proyecto.

El horario que sugerimos **para** la **atención al público del Mirador** es el siguiente:

- De Martes a Domingo de **8:00** a **19:00**.

5.2 Organización de la Fundación

Para el **mejor manejo** de la **fundación** sugerimos que esta se divida por sus funciones en dos grandes **áreas**:

- Administrativa.
- Operativa.

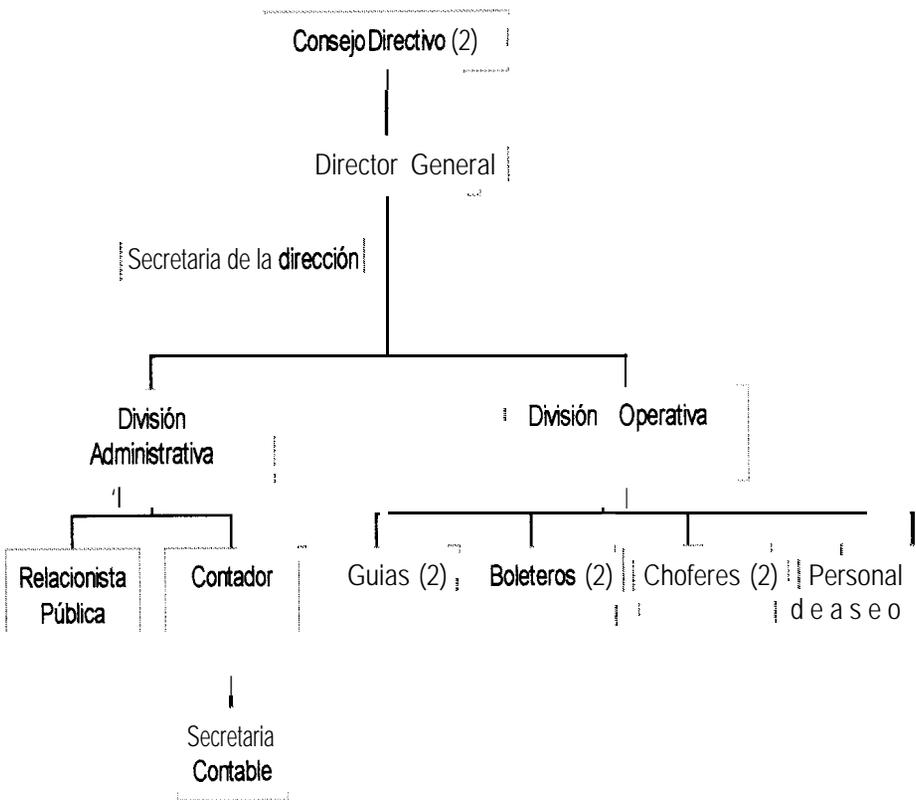
El **área** administrativa se conformaría por tres **directivos**, que **serían** los delegados de las instituciones arriba mencionadas. Consideramos necesario que de estos delegados se elija al director general de la **fundación**. La **función** principal del **área** administrativa debe ser la **toma** de **decisiones**, así como también la de encargarse de **los procesos** administrativos, **como** son: ingresos, **pago** de sueldos, **pago** a proveedores, **difusibn**, etc. El **área** operativa sería la encargada de ejecutar las **tareas** relacionadas con la **prestación** del servicio, que debe de ser de calidad. A **continuación** presentamos una sugerencia de **cómo** estaría formada la **nómina** del personal administrativo y operativo:

TABLA 22
NÓMINA DE PERSONAL

ADMINISTRATIVO	
CONSEJO DIRECTIVO	2
DIRECTOR GENERAL	1
RELACIONISTA PUBLIC	1
SECRETARIAS	2
CONTADOR	1
OPERATNO	
GUIAS	2
CHOFER	2
BOLETEROS	2
EMPLEADOS DE ASEO	3

Para explicar mejor la **organización** de la **Fundación** que nosotros planteamos, presentamos el siguiente organigrama que refleja la **jerarquía** de la **fundación**:

FIGURA 2
ORGANIGRAMA DE LA FUNDACIÓN



Este organigrama nos muestra que es el Consejo Directivo, es el que tiene mayor jerarquía, puesto que éste es el que tomaría las decisiones más importantes. El Director General sería el encargado de administrar y hacer cumplir las decisiones

que se **tomen**. La Secretaria de **administración** estaría a **disposición del** Director. La Relacionista **Pública tendría** la **función** de **difundir** y **promover** al atractivo, **así como también** de coordinar **los** eventos artísticos. El contador y la secretaria **contable** se encargarían de llevar las **cuentas** de la **fundación** y de recaudar **los** valores que ingresen por **concepto** de arriendo de locales.

Los **guías** se encargarían de **dictar** las **charlas** en el centro de **interpretación** y de dar **información** a **los** turistas cuando se lo soliciten. Los boleteros **tendrían** la **función** de vender **los** boletos y de recaudar **los** valores que estos **cuesten**. Los choferes serían **los** encargados de **manejar** la furgoneta que **transportaría** turistas hacia el monumento. El personal de aseo, **sería** el encargado de limpiar las áreas **del** monumento.

TABLA 23
HORARIO DEL PERSONAL

PERSONAL	HORARIO
PERSONAL	
ADMINISTRATIVO	
Administrador	8:00 A 12:00 - 15:00 A 19:00.
Relacionista Publica	8:00 A 12:00 - 15:00 A 19:00.
Secretaria De Dirección	8:00 A 12:00 - 15:00 A 19:00.
Contador	8:30 A 16:30.
Secretaria De Contabilidad	8:30 A 16:30.
PERSONAL OPERATIVO	
Guias	8:00 A 14:00 – 13:00-19:00 (2 turnos)
Chofer	8:00 A 14:00 – 13:00-19:00 (2 turnos)
Boleteros	8:00 A 14:00 – 13:00-19:00 (2 turnos)
Empleados De Aseo	7:00 a 20:00 (turnos rotativos.)

5.3 Recursos Humanos

RELACIONISTA PÚBLICA.- El **perfil** ocupacional de esta persona **será** el siguiente:

- Profesional de la **rama de comunicación social**

- Sexo: femenino
- Bilingüe
- **Mínimo** dos años de experiencia en cargos similares.

Esta persona se encargara de la **programación** de eventos y de la difusión del Mirador.

SECRETARIA DE DIRECCIÓN.- su **perfil** respondera a las siguientes características:

- **Edad:** 25 años aproximadamente.
- Sexo: femenino.
- Con estudios en secretariado ejecutivo **bilingüe**.
- Mínimo 2 años de experiencia en cargos similares.

Esta persona se **encargará** específicamente de asistir al director en **todo** en el que este le solicitare.

SECRETARIA DE CONTABILIDAD.- Su **perfil** respondera a las siguientes características:

- Sexo: femenino.
- Bachiller contable.
- Estudiante universitaria.

- Experiencia mínima de 1 año.

Esta persona se encargará de asistir al contador y de recaudar los arriendos de los locales.

CONTADOR.- Su perfil responderá a las siguientes características:

- Contador público autorizado
- Sexo: masculino.
- Experiencia en cargos similar-es.

Esta persona se encargará de manejar las cuentas de la fundación, así como también de recaudar los valores de inquilinato de los locales del mirador.

GUÍAS.- Serán 2 personas con el siguiente perfil profesional:

- Licenciados en turismo o graduados de guías.
- Sexo: masculino o femenino.
- Trilingües.
- Con experiencia.

Estas personas serán los encargados de dar charlas en el sitio de interpretación, de guiar y de ayudar a los visitantes en todas sus necesidades.

CHOFERES.- **Serán** dos personas con el siguiente **perfil**:

- Choferes con licencia profesional.
- **Mínimo** bachilleres.
- Con conocimientos **básicos** de **mecánica** automotriz.
- Que sepan **manejar** grupos.
- Personas muy respetuosas.

Estas personas **serán** las encargadas de llevar a **los** turistas de una **manera** segura a su destino final y **también será** el encargado de darle mantenimiento al vehículo.

BOLETEROS.- **Serán** dos personas con el siguiente perfil:

- **Edad** mínima 25 años.
- Sexo: femenino.
- Bachilleres contables.
- **Bilingües**
- Experiencia en trato con el **público**,

Estas personas **serán** las encargadas de la cobranza y entrega de **los** tickets de entrada al mirador y **estarán** preparadas **para** dar la **información** que los turistas requieran.

EMPLEADOS DE ASEO.- Serán tres personas con el siguiente perfil:

- Mínimo ciclo **básico**.
- Sexo: **masculino**.

Estas personas **serán** las encargadas de la limpieza **del** sitio, de mantener **los** baños aseados y provistos de **los** artículos **necesarios** para si mantenimiento. Otra de sus **funciones** es la de mantener las **áreas** verdes en **perfecto** estado.

5.4. Presupuesto Operativo

Ver APÉNDICE D.

CAPITULO VI

ANALISIS FINANCIERO

6.1. Ingresos Anuales

Para determinar cuales **serán los** ingresos **anuales**, es necesario mencionar que el valor de las entradas que se sugiere **cobrar** es variable; **para los** adultos, el valor sería de S/. 5.000, **para los** estudiantes S/. 3.000, **para** la tercera **edad** S/.3.000, **para los** infantes es gratis de (0 a 4 años), **para los** extranjeros no residentes en el país. S/. 10.000

TABLA 24
INGRESOS ANUALES POR CONCEPTO DE ENTRADAS

EDADES	POBLACIÓN DE GUAYAQUIL	%	CAPACIDAD MEDIA VISITANTES	VALOR ENTRADA	TOTAL DIARIO EN SUCRES	TOTAL MENSUAL
TODAS	2'070.221	100	945		3'660.280	95'167.280
Da4	231.234	11,1	104	S/. 0	0	0
5 a 9	217.882	10,5	99	S/. 3.000	297.000	7'722.000
10 a 14	224.494	10,8	102	S/. 3.000	306.180	7'960.680
15 a 19	209.875	10,1	95	S/. 5.000	477.225	12'407.850
20 a 24	203.259	9,8	93	s/.5.000	465.400	12'100.400
25 a29	196.919	9,5	89	S/. 5.000	448.875	11'670.750
30 a 39	331.902	16	151	S/. 5.000	755.000	19'630.000
40 a 49	210.043	10,1	95	S/. 5.000	475.000	12'350.000
50 a 59	117.516	5,6	53	s/.5.000	264.600	6'879.600
60 +	127.096	6,1	57	S/.3.000	171.000	4'446.000

Con relación a los extranjeros tenemos que a Guayaquil ingresan mensualmente 3.420 personas en calidad de turistas; si estimamos que de esta cantidad, un 20% estaría interesado en ir al lugar, tenemos que 684 visitantes irían al lugar al

mes (26 al día). Tenemos que se obtendrían 6'840.000 sucres por concepto de entrada al lugar.

TABLA 25
TOTAL DE INGRESOS ANUALES

INGRESOS	# locales	Valor Mensual	Valor Anual
ALQUILERES			
Cafeteria	1	3'000.000	36'000.000
Almacén artesanía	1	2'000.000	24'000.000
Mini Tiendas	6	3'000.000	36'000.000
VARIOS	# Personas/mes		
TELESCOPIOS*	6.292	6'292.000	75'504.000
ENTRADAS**	25.254	102'007.280	1.224'087.360
TRANSPORTE	5.720	11'440.000	137'280.000
TOTAL			1. 532' 871. 360

*242 personas x 26 días

**Extranjeros y nacionales

***10 personas por 22 vueltas (44 recorridos) al día

6.2. Depreciación

TABLA 26
DEPRECIACIÓN

Depreciación	Activo Fijo	%	Valor Residual	Valor Depreciación	%	Depreciación
Obra Civil	753'000.000	10	75'300.000	677'700.000	5	33'885.000
Equipamiento	27'327.508	10	2'732.751	24'594.757	10	2'459.475
Mueb. Y Equi. de Oficina	16'223.676	10	1'622.368	14'601.308	10	1'460.131
Vehiculos	141'180.000	10	14'118.000	127'062.000	20	25'412.400
Total Depreciación						63'217.006

6.3. Amortización

Para el financiamiento de la obra sugerimos se recurra a la Corporación Financiera Nacional, la cual presta dinero a largo plazo y con intereses no tan altos. A continuación presentamos los datos del crédito con su respectiva tabla de amortización.

Proyecto: Mirador Sagrado Corazón de Jesús

Fecha: Agosto de 1998

Monto del Crédito: S/. 938'000.000

Plazo: 10 años

Años de Gracia: 3

Años de Pago: 7

Tasa de Inter&: 48%

Amortización: S/. 134'000.000

TABLA 27
AMORTIZACIÓN

Periodo	Deuda al Inicio de año	Interés	Amortización	Pago al banco
0	938'000.000	0	0	0
1	938'000.000	450'240.000	0	450'240.000
2	938'000.000	450'240.000	0	450'240.000
3	938'000.000	450'240.000	0	450'240.000
4	938'000.000	450'240.000	134'000.000	584'240.000
5	804'000.000	385'920.000	134'000.000	519'920.000
6	670'000.000	321'600.000	134'000.000	455'600.000
7	536'000.000	257'280.000	134'000.000	391'280.000
8	402'000.000	192'960.000	134'000.000	326'960.000
9	268'000.000	128'640.000	134'000.000	262'640.000
10	134'000.000	64'320.000	134'000.000	198'320.000

Proyecto: Mirador Sagrado Corazón de Jesús

Fecha: Agosto de 1998

Monto del Crédito: S/. 938'000.000

Plazo: 10 años

Años de Gracia: 3

Años de Pago: 7

Tasa de Interés: 48%

Amortizacibn: S/. 134'000.000

TABLA 27
AMORTIZACIÓN

Periodo	Deuda al Inicio de año	Interés	Amortización	Pago al banco
0	938' 000. 000	0	0	0
1	938' 000. 000	450' 240. 000	0	450' 240. 000
2	938'000.000	450'240.000	0	450'240.000
3	938'000.000	450'240.000	0	450' 240. 0001
4	938' 000. 000	450' 240. 000	134' 000. 000	584' 240. 000
5	804' 000. 000	385' 920. 000	134' 000. 000	519' 920. 000
6	670' 000. 000	321' 600. 000	134' 000. 000	455' 600. 000
7	536' 000. 000	257' 280. 000	134' 000. 000	391' 280. 000
8	402' 000. 000	192' 960. 000	134' 000. 000	326' 960. 000
9	268' 000. 000	128' 640. 000	134' 000. 000	262' 640. 000
10	134' 000. 0001	64' 320. 0001	134' 000. 000~	198' 320. 0001

6.4. Estado de Pérdidas y Ganancias

Para realizar este estado de **pérdidas** y ganancias incluimos todos **los** valores que consideramos **conveniente** de acuerdo a la naturaleza de este proyecto; por esta **razón** no se **incluye** la **renta** imponible debido a que **según** el Art. 34 de la ley de **tributación**, a las fundaciones estatales sin fines de **lucro** no les **corresponde** tributar. Por el mismo motivo, no hemos considerado la **participación** a **los** trabajadores, pero hemos considerado darles un **incentivo** como es el bono **navideño** que esta calculado en el rol de **pago**.

TABLA 28

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL AÑO 1

INGRESOS OPERACIONALES			
Total de Ingresos			1. 532' 871. 360
Sueldos	148'035.378		
'Utilidad Bruta			1384' 835. 982
Gastos Operacionales			
Promoción y Publicidad	71'652.000		
'TOTAL GASTOS OPERACIONALES		71' 652. 000	
Gastos Administrativos			
Sueldos	147'507.900		
'Suministros de Oficina	2'400.000		
Combustibles y Lubricantes	6'820.000		
Aqua	6' 480. 000		
Luz	6' 000. 000		
Teléfono	2' 400. 000		
Imprevistos (2% del valor de inversión de la obra civil)	18' 754. 624		
Mantenimiento (1% del valor de la obra civil)	7' 540. 0001		
Depreciación	63' 217. 006		
Total Gastos Administrativos		261' 119. 530	
'OTROS GASTOS			
Gastos de Eventos	93'600.000		
Gastos Financieros	450' 240. 000		
TOTAL OTROS GASTOS		543' 840. 000	
TOTAL GASTOS			876' 611. 530
Utilidad Neta			508' 224. 452

TABLA 29

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL AÑO 2

INGRESOS OPERACIONALES			
Total de Ingresos			2.146'091.904
Sueldos		207'249.529	
Utilidad Bruta			1.938'770.375
Gastos Operacionales			
Promoción y Publicidad	100' 312. 800		
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		100'312.800	
Gastos Administrativos			
Sueldos	206'511.060		
Suministros de Oficina	3' 360. 000'		
Combustibles y Lubricantes	9'548.000		
Agua	9'072.000		
Luz	8'400.000		
Teléfono	3' 360. 000		
Imprevistos (2% del valor de inversión de la obra civil)	26' 256. 474		
Mantenimiento (1% del valor de la obra civil)	10' 556. 000		
Depreciación	88' 503. 808		
Total Gastos Administrativos		365'567.495	
OTROSGASTOS			
Gastos de Eventos	131' 040. 000		
Gastos Financieros	450' 240. 0001		
TOTAL OTROS GASTOS		581'280.000	
TOTAL GASTOS			1. 047' 160. 142
Utilidad Neta			891'610.233

TABLA 30

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL AÑO 3

INGRESOS OPERACIONALES			
Total de Ingresos			3.004'427.866
Sueldos		290'149.340	
Utilidad Bruta			2.714'278526
Gastos Operacionales			
Promoción v Publicidad	140'437.920		
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		140'437.920	
Gastos Administrativos			
Sueldos	289'115.484		
Suministros de Oficina	4'704.000		
Combustibles y Lubricantes	13'367.200		
Agua	12' 700. 800		
Luz	11' 760. 000		
Teléfono	4'704.000		
Imprevistos (2% del valor de inversión de la obra civil)	36'759.064		
Mantenimiento (1% del valor de la obra civil)	14' 778. 400		
Depreciación	123'905.331		
Total Gastos Administrativos		511'794.279	
OTROSGASTOS			
Gastos de Eventos	183'456.000		
Gastos Financieros	450'240.000		
TOTAL OTROS GASTOS		630'696.000	
TOTAL GASTOS			
			1.285'928.199
Utilidad Neta			1.428'350.327

TABLA 31

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL AÑO 4

INGRESOS OPERACIONALES			
Total de Ingresos			4.206'199.012
Sueldos		406'209.076	
Utilidad Bruta			3.799'989.936
Gastos Operacionales			
Promoción y Publicidad	196'613.088		
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		196'613.088	
Gastos Administrativos			
Sueldos	404'761.678		
Suministros de Oficina	6'585.600		
Combustibles y Lubricantes	18'714.080		
Agua	17'781.120,		
Luz	6'585.600		
Teléfono	3'650.100		
Imprevistos (2% del valor de inversión de la obra civil)	51'462.6901		
Mantenimiento (1% del valor de la obra civil)	20'689.760		
Depreciación	173'467.463		
Total Gastos Administrativos		716'511.991	
OTROS GASTOS			
Gastos de Eventos	256'838.400		
Gastos Financieros	584'240.000		
TOTAL OTROS GASTOS		841'078.400	
TOTAL GASTOS			1.754'203.479
Utilidad Neta			2.045'786.457

TABLA 32
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL AÑO 5

INGRESOS OPERACIONALES			
Total de Ingresos			5. 888' 678. 617
Sueldos		568'692.706	
Utilidad Bruta			5. 319' 985911
Gastos Ooeracionales			
Promoción y Publicidad	275' 258. 323		
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		275' 258. 323	
Gastos Administrativos			
Sueldos	566'666.349		
Suministros de Oficina	9'219.840		
Combustibles y Lubricantes	26'199.712		
Aaau	24'893.568		
Luz	23'049.600		
Teléfono	9'219.840		
Imprevistos (2% del valor de inversibn de la obra civil)	72' 047. 766		
Mantenimiento (1% del valor de la obra civil)	28'965.664		
Depreciación	242' 854. 448		
Total Gastos Administrativos		1. 003' 116. 787	
OTROSGASTOS			
Gastos de Eventos	359'573.760		
Gastos Financieros	519'920.000		
TOTAL OTROS GASTOS		879' 493. 760	
TOTAL GASTOS			2. 157' 868. 870
Utilidad Neta			3. 162' 117. 041

6. 5. Flujo de Caia

Para poder analizar el proyecto a 10 años realizamos un flujo de caja el mismo que se podrá ver en el APÉNDICE E.

6.6. Análisis Financiero Baio Distintas Modalidades de Financiamiento

Existen varias fuentes de financiamiento: estas pueden ser a través de la banca Privada, de la Corporación Financiera Nacional, los bancos internacionales, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial o cualquier otra institución que otorgue créditos para la ejecución de este tipo de proyectos. Nosotros recomendamos que se obtenga un préstamo cualquiera que este sea, pero que sea blando, o sea con facilidades de pago, años gracia, etc. Para la realización de este proyecto hemos tomado como referencia un préstamo de la Corporación Financiera Nacional. Este préstamo tiene las siguientes características: plazo 10 años, pago al capital 7 años, período de gracia 3 años, interés 48%.

Según nuestro análisis este proyecto a pesar de que no tiene fin de lucro, es un proyecto sumamente rentable, puesto que la tasa interna de retorno equivale a 109.7% aproximadamente. Las rentas que se obtendrían de este proyecto recomendamos que se las utilice en un futuro en implementación de nuevas facilidades turística que podrían ser funiculares o algún otro tipo de servicios que sirvan para la mejora continua del lugar. Ver gráfico en el APENDICE F.

TABLA 33

TASA INTERNA DE RETORNO

AÑO	Ingre/Egre	(p/f-0.60-n)	(p/f-0.80-n)	(p/f-1.00-n)	(p/f-1.10-n)
1	508224457	317640285.6	282346920.6	254112228.5	242011646.2
2	8916102331	348285247.31	275188343.5	222902558.3	202179191.2
3	14283503271	348718341.61	244916036.9	178543790.9	154232839.51
4	2045786457	312162240.1	194881349.7	127861653.6	105192098.8
5	3162117041	301562980.7	167346030.5	98816157.53	77425045.1
6	4699251858	280097237.7	138163616.1	73425810.28	54791470.14
7	7177664662	267388845.3	117239951.1	56075505.17	39851814.6
8	9776549643	227628034.6	88716738.83	38189647.04	25848256.34,
9	138822735011	202013667.2)	69985496.9	27113815.43	17477807.18
10	196045588811	178302424.31	54907544.69	19145077.03	11753416.531
		27837993041	16336920291	10961862441	930763585.61
Inversión inicial		9377311841	9377311841	9377311841	9377311841
VAN		1846068120	695960844.7	158455059.7	- 6967598.402
		60	80	100	110

Presentamos un análisis financiero del proyecto pero el mismo estará castigado en un 50%, es decir se reducirán los ingresos calculados a la mitad y se lo proyectará en 10 años. Dicho flujo de se lo puede apreciar en el APÉNDICE G.

Para analizar financieramente el proyecto, realizamos el TIR:

TABLA 34

TASA INTERNA DE RETORNO CASTIGADA AL 30%

AÑO	Ingre/Egre	(p/f-0.15-n)	(p/f-0.30-n)	(p/f-0.45n)	(p/f-0.57-n)
1	-18836956	-16379961.74	-14489966.15	-12991004.14	-11998061.15
2	153724262	116237627.2	90961101.78	73114987.87	62365313.81
3	395309967	259922720.1	179931710.1	129668282.3	102150102.6
4	599529953	342783196.5	209912101.5	135624726.9	98676168.08
5	1137357936	565467905.5	306323560.1	177442297.1	119233666.9
6	1864598110	806117218.2	386300371.5	200621385.9	124505152.7
7	2856984755	1074046392	455307135.8	211998070.1	121509534.2
8	4220610657	1379725110	517402440.3	215988820.7	114334704
9	6103958920	1735126086	575600856.3	215426726.4	105320940.9
10	8714918477	2154194563	632164066.2	212120824.5	95778229.53
		8417240856	3339413377	1559015118	931875751.6
Inver. Inicial		937731184	937731184	937731184	937731184
VAN		7479509672	2401682193	621283933.7	-5855432.393
		15	30	45	57

Una vez realizado este cuadro, notamos que después de castigar el proyecto obtenemos un TIR del 57% aproximadamente, que no es una mala tasa si tomamos en cuenta que es un proyecto sin fin de lucro. Ver el APENDICE H.

6.7. Análisis Financiero sin Financiamiento

Presentamos un flujo de caja a 10 años, sin incluir financiamiento. El flujo en este caso presentara mayores ingresos puesto que se omite el 48% de interés anual que si se calcula en flujos anteriores. Seria mucho mejor si se consigue que el Municipio aporte con el dinero necesario para la construcción y equipamiento de este proyecto, para no recurrir a prestamos bancarios, dicho flujo se apreciara en el APÉNDICE I

CAPÍTULO VII

ASPECTOS SOCIALES, CULTURALES Y AMBIENTALES

7.1. Aspectos Sociales

El proyecto provocará aspectos positivos como negativos en la sociedad guayaquileña, entre los positivos tenemos la generación de empleo directos e indirectos, no solo se beneficiarán las personas que trabajan en el sitio, sino también los que aportan indirectamente en el mismo, porque con el turismo se benefician los sectores de la economía.

Como los describe Fabio Cárdenas Tabares en su libro: "Proyectos Turísticos, localización e inversión", detalla los sectores de la economía que son utilizados por la Organización de Estados Americanos:

1. Agricultura, silvicultura, caza, pesca y ganadería.
2. Minería.
3. Manufactura
4. Construcción
5. Electricidad, gas, agua y servicios sanitarios.
6. Transporte, almacenaje y comunicaciones.
7. Comercio
8. Servicios.

Cardenas Tabares a su vez agrupa estos ocho sectores en tres sectores generales de la economia que son:

- Sector primario (1 y 2)
- Sector secundario (3 y 4)
- Sector terciario (5, 6, 7 y 8)

A continuación exponemos como se beneficiarian los sectores de la economia si se llevara a cabo este proyecto. Cuando el visitante llega utiliza los servicios de un bus o taxi por la tanto beneficia al sector transporte que a su vez beneficia al sector terciario. Al hacer uso de las instalaciones beneficiaría al sector construcción que pertenece al sector secundario y tambien al sector servicios que a su vez es parte del sector terciario. Cuando el visitante compre las artesanias y productos que se expendan en el sitio, beneficia al sector comercio y manufactura que pertenecen al sector terciario. Cuando este mismo individuo se sirva algún alimento de la cafeteria beneficiará al sector agricultura, silvicultura, caza, pesca y ganaderia que pertenece al sector primario. Como demostramos en este ejemplo sería muy positivo para la economia local que se llevara a cabo este proyecto. La generación de empleo directo e indirecto es tambien positivo para la ciudad de Guayaquil ya que actualmente existe tanto desempleo.

En lo que se refiere a la seguridad, este proyecto será muy positivo ya que el área en el que se haya ubicado actualmente esta muy desprestigiada e invadida por los

ladrones, con la realización del mismo la zona tendría mayor seguridad y ofrecería una nueva cara.

También el turismo tiene aspectos que podrían influir negativamente en el área, como son: la delincuencia, la mendicidad y las invasiones.

En lo que se refiere a la delincuencia, ciertos individuos podrían verse tentados por las pertenencias que porten los visitantes del mirador, para evitar esto nosotros proponemos la intervención directa de la Policía Nacional a través de la creación de un P.A.I. que se encargue de cuidar a los visitantes.

Debido a las circunstancias de pobreza que atraviesa la ciudad, de llevarse a cabo este proyecto, se podría presentar un problema social que es la mendicidad. Este problema social lamentablemente no se lo ha podido frenar en la ciudad y no existe sector que no se encuentren niños y mujeres pidiendo caridad. Resolver este problema no depende de este ni de ningún proyecto sino del gobierno, en todo caso lo que nosotros si sugiriesemos sería que dentro del área misma del proyecto no se permita la entrada de mendigos.

La invasión es otro de los problemas sociales a los que se podría enfrentar este proyecto, debido a que en las áreas circundantes existen terrenos vacíos que podrían ser ocupados de manera ilegal por familias que viendo el desarrollo de

este sitio decidan invadir el lugar, dando mala imagen al sector y trayendo consigo otros problemas sociales.

Cabe recalcar que este proyecto repercutira directamente sobre las familias que habitan en las viviendas que actualmente se hayan en el sitio, junto a las escaleras. Proponemos que estas familias se reubiquen, para que exista una mayor armonia visual y arquitectónica en el area.

Actualmente en el sitio existe un problema social, cultural y religioso muy grave como es la práctica del satanismo, así mismo este sitio sirve como guarida de drogadictos, ladrones, etc. Estos problemas se erradicarian inmediatamente después de que se cierre el sitio.

7.2. Aspectos culturales

A lo largo de toda la historia del turismo, la cultura de los pueblos visitados ha sido y será uno de los más grandes incentivos que provoca el desplazamiento de los turistas. Existen simbolos que representan la cultura de las naciones, así tenemos el caso de la Estatua de la Libertad en Nueva York, para un turista visitarla significa mucho más que entrar a una edificación de cemento con forma de mujer; para ellos recorrer la Estatua, significa conocer la cultura americana. Este mismo ejemplo se aplicaria a la Torre Eiffel en Paris y a otros famosos monumentos del mundo.

En este momento en el que el turista busca conocer la cultura del sitio que visita creemos importante considerar para este proyecto, la creación de un centro de interpretación, para que el turista no sólo pueda tener una hermosa vista de Guayaquil, sino también para que aprenda la cultura de nuestra ciudad. Otro aspecto positivo son los eventos programados que proponemos presentar en el centro de interpretación con danzas y obras de teatro que reviviran la tradición y folklore de la ciudad de Guayaquil.

Consideramos que el Monumento del Sagrado Corazón de Jesus tiene un gran significado para la ciudad, especialmente para las personas que han vivido desde la época en que se planeó su construcción hasta el día en que se lo inauguro, sin embargo para muchos jóvenes, dicho monumento significa muy poco o nada; debido a esto consideramos necesario que si se llevase a cabo este proyecto, vaya acompañado de un programa de difusión cultural, especialmente dirigido a la juventud local.

La realización de este proyecto tendría efectos culturales. Originalmente el Monumento fue construido con fines religiosos más que turísticos, pero debido a su gran belleza seria una lastima que no se desarrolle turisticamente. Para armonizar estos dos aspectos seria necesario que se respeten las areas destinadas al culto religioso (capilla interior) y que los eventos culturales que se presenten en el centro de interpretación no transgreda las leyes de la iglesia.

Otro aspecto que habría que tomarse en cuenta es que en el lugar van a interactuar culturas, la local y la de los visitantes, por esto se va a producir un intercambio, que podría influir positivamente, puesto que serviría para que se conozcan y aprendan mutuamente. Sin embargo con el tiempo éste intercambio podría provocar una intolerancia cultural; especialmente en la población local que podría mostrarse recelosa a compartir las instalaciones del Mirador con turistas extranjeros; consideramos que por el momento esto no va a suceder puesto que los guayaquileños son personas muy hospitalarias y afectuosas con los turistas.

7.3. Aspectos Ambientales.

El área del mirador es un sitio que ha sido intervenido por el hombre hace muchos años por lo tanto, el impacto ambiental que causaría de realizarse este proyecto no afectaría mayormente al medio ambiente local. En el área no existe vegetación importante.

Durante la realización y funcionamiento de este proyecto turístico no se empleará tecnología complicada que afecten el medio ambiente. Se recomienda tener especial cuidado con los desechos y desperdicios que se generen.

CONCLUSION Y RECOMENDACIONES

Concluido este proyecto de desarrollo turistico del Monumento Sagrado Corazón de Jesus, podemos concluir en lo siguiente:

1. La ciudad de Guayaquil necesita de **manera** urgente un sitio con facilidades turisticas que sit-van **para la distracción**, entretenimiento y la fe de sus habitantes y visitantes.
2. La ciudadanía apoya la **realización** de este proyecto; esto lo demostramos en el estudio de mercado.
3. Las Instituciones **públicas** se muestran muy positivas ante la **creación** de este proyecto.
4. Las operadoras **están** de acuerdo con la **creación** de este proyecto y consideran que podria convertirse en un gran atractivo de la ciudad.
5. La **manera** en que nosotros planteamos este proyecto, **propone** la **autogestión** de recursos económicos, de tal **manera** que no sea una **carga más** para el Estado.
6. Desde el **punto** de vista social este proyecto es positivo porque va a generar empleo, y va a mejorar la **economía**.

Nuestras recomendaciones son las siguientes:

1. Que se tome en cuenta este proyecto, puesto que es un importante aporte para la ciudad de Guayaquil.
2. De llevarse a cabo este proyecto debe realizarse lo más pronto posible, porque el sitio corre el riesgo de desmoronarse.
3. Las Instituciones a las cuales nosotros proponemos que trabajen de forma conjunta, acepten esta tesis como una contribución cívica.
4. Los ingresos que este proyecto genere sirvan para la construcción de más facilidades turísticas del mismo y para apoyar otras iniciativas como ésta, de beneficio para la ciudad de Guayaquil.
5. Adicionalmente se recomienda que dado que este proyecto obtendría suficientes recursos, que se le destine un 10% de dichas utilidades a la Policía Nacional con la finalidad de que preste un mejor servicio de vigilancia y seguridad.
6. Recomendamos que también se trate de involucrar en este proyecto a la Asociación de Canales de Televisión, por cuanto la mayoría de las estaciones televisivas tienen sus antenas en el lugar.

APÉNDICES

APENDICE A

ENCUESTA REALIZADA EN EL ESTUDIO DE MERCADO

1. Ha subido al monumento Corazbn de Jesús

Si ___

No ___

2. Como lo califica del 1 al 10

3. No, porque no ha ido

4. Estaria dispuesto a visitar el lugar si se lo arregla

Si ___

No ___

5. Cuánto estaría dispuesto a pagar por visitarlo

- 3000
- . 5000
- . 10000

6. Le parece positivo que se lleve a **cabo** este proyecto **para** la ciudad de Guayaquil.

EDAD:

SEXO: Hombre Mujer _____

NACIONALIDAD:

CIUDAD DE ORIGEN: _____

APÉNDICE B

ENTREVISTAS A LOS OPERADORES DE TURISMO LOCALES

OPERADORA CHASQUITUR

ENTREVISTADO: Srta. Katbe Touma.

1. ¿LE PARECE POSITIVA LA CREACION DEL PROYECTO?

Si.

2. ¿QUE SITIOS SIMILARES A ESTE TIENEN EN SUS PAQUETES, MENCÍONELOS?

No, porque no hay lugares como este con todas las facilidades.

3. ¿QUE CONSIDERA USTED QUE EL TURISTA QUERRIA ENCONTRAR EN ESTE ATRACTIVO?

Seguridad, iluminacion, un funicular que deberia estar conectado desde el malecón 2.000 par que el turista aprecie la parte del rio.

4. ¿CUÁL CONSIDERA USTED QUE DEBERIA SER EL COSTO DE LA ENTRADA PARA LOS TURISTAS EXTRANJEROS AL SITIO?

\$ 2.

5. ¿CONSIDERA USTED QUE EL MONUMENTO PODRIA SER CONOCIDO COMO UN SIMBOLO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL?

Si, si se lo promociona como tal.

6. ¿CONSIDERA EL SITIO COMO EL MIRADOR MÁS IMPORTANTE DE LA CIUDAD, LE PARECE ATRACTIVO?

Es más tradicional que importante porque existe el de Bellavista que se puede ver toda la ciudad.

7. ¿USTED CONSIDERA QUE EN GUAYAQUIL FALTA UN SITIO PARA VISITAR COMO ESTE, SINO CUAL LO REEMPLAZARÍA?

Si, que podría ser.

OPERADORA LA MONEDA

ENTREVISTADA: Srta. Paola Baldano.

1. ¿LE PARECE POSITIVA LA CREACION DEL PROYECTO?

Si, y le parece muy positivo e importante que instituciones como la ESPOL. se preocupen por desarrollar sitios turisticos en la ciudad de Guayaquil como estos.

2. ¿QUE SITIOS SIMILARES A ESTE TIENEN EN SUS PAQUETES, MENCÍONELOS?

Ninguno.

3. ¿QUE CONSIDERA USTED QUE EL TURISTA QUERRIA ENCONTRAR EN ESTE ATRACTIVO?

Seguridad y transportación.

4. ¿CUÁL CONSIDERA USTED QUE DEBERIA SER EL COSTO DE LA ENTRADA PARA LOS TURISTAS EXTRANJEROS AL SITIO?

Una cantidad módica como de \$2 a \$3 dólares.

5. ¿CONSIDERA USTED QUE EL MONUMENTO PODRIA SER CONOCIDO COMO UN SIMBOLO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL?

No lo conoce bien, no lo podria decir.

6. ¿CONSIDERA EL SITIO COMO EL MIRADOR MÁS IMPORTANTE DE LA CIUDAD, LE PARECE ATRACTIVO?

Podria llegar a ser si se le da la debida seguridad al sitio.

7. ¿USTED CONSIDERA QUE EN GUAYAQUIL FALTA UN SITIO PARA VISITAR COMO ESTE, SINO CUAL LO REEMPLAZARÍA?

Si.

OPERADORA COLTUR

ENTREVISTADO: Sra. Marta de Mera.

1. ¿LE PARECE POSITIVA LA CREACION DEL PROYECTO?

Si, le parece muy bien este proyecto.

2. ¿QUE SITIOS SIMILARES A ESTE TIENEN EN SUS PAQUETES, MENCÍONELOS?

Ninguno.

3. ¿QUE CONSIDERA USTED QUE EL TURISTA QUERRIA ENCONTRAR EN ESTE ATRACTIVO?

Seguridad, iluminación, guias de la ciudad.

4. ¿CUÁL CONSIDERA USTED QUE DEBERIA SER EL COSTO DE LA ENTRADA PARA LOS TURISTAS EXTRANJEROS AL SITIO?

\$5.

5. ¿CONSIDERA USTED QUE EL MONUMENTO PODRIA SER CONOCIDO COMO UN SIMBOLO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL?

Si.

6. ¿CONSIDERA EL SITIO COMO EL MIRADOR MAS IMPORTANTE DE LA CIUDAD, LE PARECE ATRACTIVO?

Si.

7. ¿USTED CONSIDERA QUE EN GUAYAQUIL FALTA UN SITIO PARA VISITAR COMO ESTE, SINO CUAL LO REEMPLAZARÍA?

Si, y por el momento no hay otro que lo reemplace.

OPERADORA METROPOLITANG TOURING

ENTREVISTADO: Srta. Ericka Moreira.

1. ¿LE PARECE POSITIVA LA CREACION DEL PROYECTO?

Si, le parece positivo que se realicen proyectos como este en la ciudad de Guayaquil.

2. ¿QUE SITIOS SIMILARES A ESTE TIENEN EN SUS PAQUETES, MENCÍONELOS?

Si, bajo programa.

3. ¿QUE CONSIDERA USTED QUE EL TURISTA QUERRIA ENCONTRAR EN ESTE ATRACTIVO?

Seguridad es lo primordial, sitios de diversion, etc.

4. ¿CUÁL CONSIDERA USTED QUE DEBERIA SER EL COSTO DE LA ENTRADA PARA LOS TURISTAS EXTRANJEROS AL SITIO?

\$ 5.

5. ¿CONSIDERA USTED QUE EL MONUMENTO PODRIA SER CONOCIDO COMO UN SIMBOLO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL?

Podria llegar a ser.

6. ¿CONSIDERA EL SITIO COMO EL MIRADOR MÁS IMPORTANTE DE LA CIUDAD, LE PARECE ATRACTIVO?

Si.

7. ¿USTED CONSIDERA QUE EN GUAYAQUIL FALTA UN SITIO PARA VISITAR COMO ESTE, SINO CUAL LO REEMPLAZARÍA?

Si.

OPERADORA CEVIAR

ENTREVISTADO: Sr. Moisés Reyes.

1. ¿LE PARECE POSITIVA LA CREACION DEL PROYECTO?

Si.

2. ¿QUE SITIOS SIMILARES A ESTE TIENEN EN SUS PAQUETES, MENCIONELOS?

Ninguno.

3. ¿QUE CONSIDERA USTED QUE EL TURISTA QUERRIA ENCONTRAR EN ESTE ATRACTIVO?

Seguridad, eventos e iluminación.

4. ¿CUÁL CONSIDERA USTED QUE DEBERIA SER EL COSTO DE LA ENTRADA PARA LOS TURISTAS EXTRANJEROS AL SITIO?

20.000 A 30.000 sucres.

5. ¿CONSIDERA USTED QUE EL MONUMENTO PODRIA SER CONOCIDO COMO UN SIMBOLO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL?

Podria llegar a serlo.

6. ¿CONSIDERA EL SITIO COMO EL MIRADOR MÁS IMPORTANTE DE LA CIUDAD, LE PARECE ATRACTIVO?

Si. Aunque no se lo aprovecha por la falta de seguridad.

7. ¿USTED CONSIDERA QUE EN GUAYAQUIL FALTA UN SITIO PARA VISITAR COMO ESTE, SINO CUAL LO REEMPLAZARÍA?

Si, por supuesto.

APÉNDICE C

ENTREVISTA A LAS INSTITUCIONES

Institución: CETUR

Persona: Sr. Jorge Suárez

Cargo: Director de CETUR

1. ¿CONSIDERA CONVENIENTE LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO EN EL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS?

Si.

2. ¿ESTÁ USTED DE ACUERDO CON LA CREACIÓN DE UNA FUNDACIÓN QUE SE ENCARGUE DE MANEJAR EL PROYECTO?

Si

3. ¿SU INSTITUCIÓN ESTARÍA DISPUESTA A COLABORAR DIRECTAMENTE EN EL MANEJO DE ESTA FUNDACIÓN?

En este momento como director general, el Sr. Suárez aprobaría el proyecto una vez presentados todos elementos de juicio, lo considera un gran paso una gran misión y espera que su sucesor tenga la misma idea.

4. ¿DE LLEVARSE A CABO ESTE PROYECTO, CONSIDERA USTED QUE ESTE SERÍA UN COMPLEMENTO PARA EL PROYECTO DEL MALECÓN 2000?

Si

5. ¿TIENEN EN SU FOLLETERÍA ALGÚN FOLLETO QUE MENCIONE O PROMOCIONE TURÍSTICAMENTE AL A SITIO?

Si, Se menciona en un folleto cultural.

6. ¿PORQUE CONSIDERA UD. QUE CETUR NO HA TOMADO CARTAS EN EL ASUNTO PARA ARREGLAR EL MONUMENTO?

El Sr. Suarez considera que es debido ha que hay mucha gente que tiene intereses personales, ya sucedió esto cuando un Sr. se tomó el nombre de CETUR y trato de usufructuarse los locales.

7. ¿QUE HAN HECHO HASTA AHORA EN BENEFICIO DEL SITIO O PARA DESARROLLARLO?

CETUR construyó los locales originales que ahora están abandonados, se han hecho reuniones para rehabilitarlos toda la vida, y se ha elaborado el proyecto conjunto entre el Ministerio, CETUR, I.P.C. y el Municipio.

8. ¿QUE CONOCE UD. SOBRE QUIEN FUE LA ULTIMA INSTITUCIÓN ENCARGADA DEL SIT10 Y QUE LA MOTIVO A DEJARLA?

El problema es que los mismos terrenos es un poco extraño, es un poco extraño como CETUR llega a construir ahí porque ni el mismo clero recuerda con que autorización lo hizo. El Sr. Suarez habló con el Padre Dolera, y este le dijo que él no tenía en sus archivos ninguna escritura que certifique la forma como legalmente se autorizó a CETUR para que construya legalmente los locales.

Institución: I.P.C.

Persona: Arq. Ma. Elena Jácome

Cargo: Directora

1. ¿CONSIDERA CONVENIENTE LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO EN EL SAGRADO CORAZÓN DE JESUS?

Si.

2. ¿ESTÁ USTED DE ACUERDO CON LA CREACIÓN DE UNA FUNDACIÓN QUE SE ENCARGUE DE MANEJAR EL PROYECTO?

Si, Siempre y cuando este bien manejado.

3. ¿SU INSTITUCIÓN ESTARÍA DISPUESTA A COLABORAR DIRECTAMENTE EN EL MANEJO DE ESTA FUNDACIÓN?

Si, primero con lo que seria la parte de mantenimiento, readecuación del sitio, y posteriormente a lo que se refiere a los aspectos netamente turisticos.

4. ¿DE LLEVARSE A CABO ESTE PROYECTO, CONSIDERA USTED QUE ESTE SERÍA UN COMPLEMENTO PARA EL PROYECTO DEL MALECÓN 2000?

La Arq. Jacome considera, que le malecón 2.000 debe de integrar a toda la parte norte de Guayaquil, de hecho el proyecto se trata de la recuperación de todo lo que es el centro, está consciente que en algún momento se tiene que incorporar a las Peñas y a los Cerros, todo este conjunto.

5. ¿CUÁL FUE LA ULTIMA FECHA EN LA QUE SU INSTITUCIÓN ESTUVO RELACIONADA CON EL SITIO SI LO ESTUVO, CUAL FUE SU PARTICIPACIÓN O SI TUVIERON ALGÚN PROYECTO DE MEJORA DEL SITIO?

La ultima actuación que se tuvo respecto al monumento fue poco despues de que se incorporó la ministra de turismo cuando el periodista Hugo Gavilanez le hizo una invitación junto con la Ministra Vallejo. Y el objetivo de la reunion fue que se comprometan a rescatar el sitio. El I.P.C. se ofreció como instituto para apoyar en lo que es su area de competencia, la restauración y mantenimiento del monumento.

6. ¿QUE CONOCE UD. SOBRE QUIEN FUE LA ULTIMA INSTITUCIÓN ENCARGADA DEL SITIO Y QUE LA MOTIVO A DEJARLA?

La institución que siempre se ha hecho cargo del sitio fue CETUR. El sitio fue levantado por la iglesia, pero la misma no ha tenido ninguna actividad a más de las peregrinaciones que se hacen por las fechas la celebración del Corazón de Jesús, CETUR trabajó en los locales pero no los consolidaron turisticamente.

El municipio exigía que una entidad, institución, organismo se haga cargo del mantenimiento, y más que del mantenimiento sencillamente de la promoción del sitio y que este verdaderamente se convierta en un sitio turístico, como no se logró consolidar este grupo u ofrecimiento de alguna entidad sencillamente el proyecto quedo ahí. Yo creo efectivamente que debe haber un compromiso en la formación de esta entidad que se encargue de del sitio.

7. ¿QUE HAN HECHO HASTA AHORA EN BENEFICIO DEL SITIO O PARA DESARROLLARLO?

Se ha realizado un proyecto para desarrollar turisticamente el sitio, esta propuesta se la dio al Municipio en Septiembre del año 1996, y debido a que no hubo la institución que se encargara de manejar el mismo no se lo pudo realizar, por lo tanto considera que es necesario de que haya una institución u organismo que se encargue del sitio.

Institución: Municipio de Guayaquil

Persona: Lcdo. Kléber Castro

Cargo: Jefe de Prensa del Municipio

1. ¿CONSIDERA CONVENIENTE LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO EN EL SAGRADO CORAZÓN DE JESUS?

Si le parece conveniente ese o cualquier proyecto que trate de rescatar esta zona deprimida por la falta de atención, pero antes debe ser estudiado por los funcionarios municipales.

2. ¿ESTÁ USTED DE ACUERDO CON LA CREACIÓN DE UNA FUNDACIÓN QUE SE ENCARGUE DE MANEJAR EL PROYECTO?

Si, Considera que si la entidad privada no quiere hacerse cargo podría ser esta fundación la que podría hacerse cargo y convertirse en un organismo coadministrador del Municipio.

3. ¿SU INSTITUCIÓN ESTARÍA DISPUESTA A COLABORAR DIRECTAMENTE EN EL MANEJO DE ESTA FUNDACIÓN?

Esta decisión la debe tomar el alcalde, se debe presentar la propuesta, el Sr. Castro conociéndolo al Alcalde consideraría en lo personal que El si lo apoyaría.

4. ¿DE LLEVARSE A CABO ESTE PROYECTO, CONSIDERA USTED QUE ESTE SERÍA UN COMPLEMENTO PARA EL PROYECTO DEL MALECÓN 2000?

El proyecto Malecón 2.000 tiene en sus planes reactivar todo el sector de las Peñas, y si esto lo sumamos con la construcción de los túneles, todo el sector se reactivaría y por lo tanto por obligación debe de ser arreglado el Mirador.

5. ¿QUE HAN HECHO HASTA AHORA EN BENEFICIO DEL SITIO O PARA DESARROLLARLO?

El municipio ha intervenido dos veces, la primera vez, en el año 1993 se hizo un trabajo completo, se arregló la vía de acceso, se pintó, se hizo un muro, se hicieron también trabajos internos, se adaptó una batería sanitaria, instalaciones eléctricas, de agua potable, y se hizo un espacio para un P.A.I. En Julio de 1996, los canales de televisión incentivados por el Lcdo. Gavilanez pidieron al municipio que lo arregle, se lo hizo pero al poco tiempo los canales lo dejaron por falta de resguardo policial.

6. ¿QUE CONOCE UD. SOBRE QUIEN FUE LA ÚLTIMA INSTITUCIÓN ENCARGADA DEL SITIO Y QUE LA MOTIVO A DEJARLO?

Extraoficialmente la última persona que se encargó del sitio fue un Sr. colombiano que se tomó ilegalmente el nombre de CETUR para usufructuar el monumento. Actualmente el monumento está a cargo del I.P.C y el área de los alrededores le corresponden al Municipio.

7. ¿HAN TENIDO ALGÚN PROYECTO DE MEJORA PARA ESTE MONUMENTO ?

El único proyecto que se ha tenido es el del I.P.C. El cuál no se llevo a cargo por falta de alguien que se encargue de manejarlo.

Institución: Cámara de Turismo

Persona: Sr. Luis Hanna Mousse

Cargo: Presidente

1. ¿LE PARECE POSITIVA LA CREACIÓN DEL PROYECTO?

Absolutamente positiva, siempre y cuando se le de seguridad a los turistas.

2. ¿QUE OTRAS FACILIDADES TURÍSTICAS LE GUSTARÍA ENCONTRAR EN ESTE SITIO?

Deberia en el futuro ponerse un teleferico.

3. ¿APOYARÍAN EL PROYECTO, DE QUE FORMA?

Ya lo han apoyado, han puesto su granito de arena uniendo las autoridades porque al comienzo todos querian trabajar por su cuenta.

4. ¿CONSIDERA USTED QUE EL MONUMENTO PODRÍA SER CONOCIDO EN EL FUTURO COMO UN SÍMBOLO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL?

Más que un simbolo seria un protector, seria un sitio turistico muy lindo, aprovechando la parte religiosa de la mayoria de los visitantes.

5. ¿CONSIDERA EL SITIO COMO EL MIRADOR MAS IMPORTANTE DE LA CIUDAD, LE PARECE ATRACTIVO?

Desde este sitio se pueden ver todos los puntos cardinales de la Guayaquil, y debería ser el más importante ya que es la elevación más alta.

6. ¿USTED CONSIDERA QUE EN GUAYAQUIL FALTA UN SITIO COMO ESTE, SINO CUAL LO REEMPLAZA?

En Guayaquil no hay ningún sitio como este.

APENDICE D

TABLA 35

ROL DE PAGO

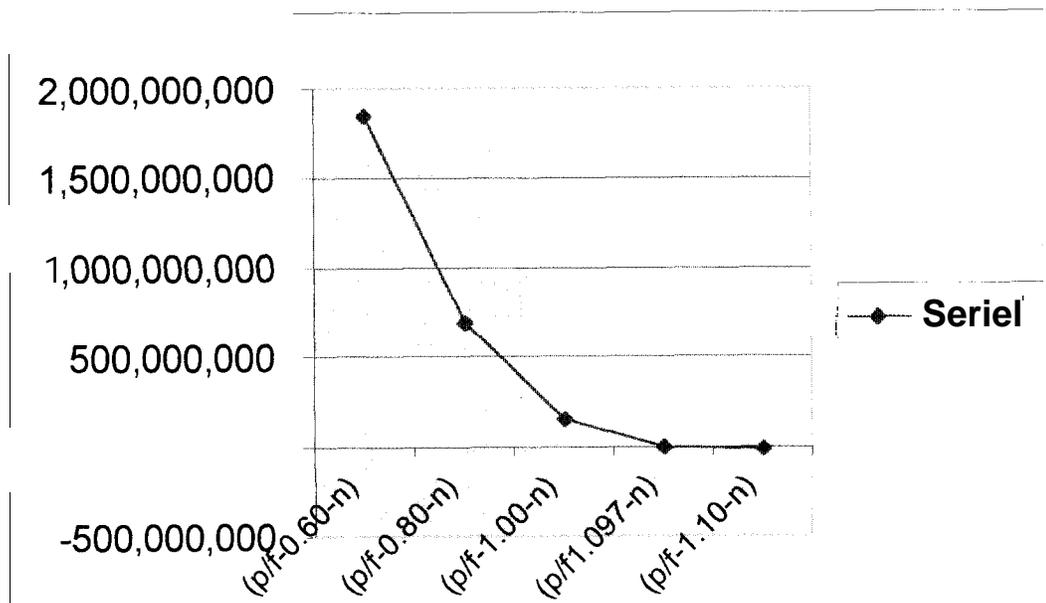
Personal	Mensual	Anual	13sueldo	14sueldo	15sueldo	16sueldo	Bonific. Comp.	Comp. salarial	Alimentación	Vacaciones	Compensac. al transport	Total ingreso	Aporte al less	Secap lece	Subtotal a recibir	Horas extras	Bono	Total
Director	1'500.000	18'000.000	1'500.000	200.000	50.000	1'200.000	4'530.000	1'260.000	1'560.000	750.000	-----	29'050.000	1'683.000	180.000	27'187.000	-----	1'500.000	28'787.000
Consejo	1'000.000	12'000.000	1'000.000	200.000	50.000	1'200.000	4'530.000	1'260.000	1'560.000	600.000	-----	23'400.000	1'122.000	120.000	22'158.000	-----	1'500.000	23'658.000
Consejo	250.000	12'000.000	1'000.000	200.000	50.000	1'200.000	4'530.000	1'260.000	1'560.000	600.000	-----	23'400.000	1'122.000	120.000	22'158.000	-----	1'500.000	23'658.000
Emplead aseó	250.000	3'000.000	250.000	200.000	50.000	375.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	125.000	480.000	12'910.000	280.500	30.000	12'659.500	1'200.000	1'500.000	15'359.500
Emplead aseó	250.000	3'000.000	250.000	200.000	50.000	375.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	125.000	-----	12'910.000	280.500	30.000	12'659.500	1'200.000	1'500.000	15'359.500
Emplead aseó	270.000	3'000.000	250.000	200.000	50.000	375.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	125.000	-----	12'910.000	280.500	30.000	12'659.500	1'200.000	1'500.000	15'359.500
Boletero	270.500	3'246.000	270.500	200.000	50.000	405.750	4'530.000	2'340.000	1'560.000	135.000	480.000	13'217.500	303.501	32.460	12'881.539	1'298.400	1'500.000	15'679.939
Boletero	270.500	3'246.000	270.500	200.000	50.000	405.750	4'530.000	2'340.000	1'560.000	135.000	480.000	13'275.000	303.501	32.460	12'881.539	1'298.400	1'500.000	15'679.939
Secret. Adm	350.000	4'200.000	350.000	200.000	50.000	525.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	175.000	480.000	14'410.000	392.700	42.000	13'975.300	1'680.000	1'500.000	17'155.300
Secretar. cont.	300.000	3'600.000	300.000	200.000	50.000	450.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	150.000	-----	13'660.000	336.600	36.000	13'287.400	1'440.000	1'500.000	16'227.400
Contador	400.000	4'800.000	400.000	200.000	50.000	600.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	200.000	-----	15'160.000	448.800	48.000	14'663.200	1'920.000	1'500.000	18'083.200
Guia	500.000	6'000.000	500.000	200.000	50.000	750.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	250.000	-----	16'660.000	561.000	60.000	16'039.000	2'400.000	1'500.000	19'939.000
Guia	500.000	6'000.000	500.000	200.000	50.000	750.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	250.000	-----	16'660.000	561.000	60.000	16'039.000	2'400.000	1'500.000	19'939.000
Chofer	250.000	3'000.000	250.000	200.000	50.000	375.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	125.000	480.000	12'910.000	280.500	30.000	12'659.500	1'200.000	1'500.000	15'359.500
Chofer	250.000	3'000.000	250.000	200.000	50.000	375.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	125.000	-----	12'910.000	280.500	30.000	12'659.500	1'200.000	1'500.000	15'359.500
Relac. Publica	500.000	6'000.000	500.000	200.000	50.000	750.000	4'530.000	2'340.000	1'560.000	250.000	-----	16'660.000	561.000	60.000	16'039.000	2'400.000	1'500.000	19'939.000
Total																		295'543.278

APÉNDICE E

TABLA 36

FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 10 AÑOS

Flujo de caja	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos	0	1.532'871.360	2.146'019.904	3.004'427.866	4.206'199.012	5.888'678.617	8.244'150.064	11.541'810.090	16.158'534.126	22.621'947.777	31.670'726.868
Egresos	937'731.184	574'406.908	804'169.671	1.125'837.539	1.576'172.555	2.206'641.576	3.089'298.206	4.325'017.488	6.055'024.483	8.477'034.276	11.867'847.987
Pago al banco	0	450'240.000	450'240.000	450'240.000	584'240.000	519'920.000	455'600.000	391'280.000	326'960.000	262'640.000	198'320.000
TOTAL	937'731.184	508'224.457	891'610.233	1.428'350.327	2.045'786.457	3.126'117.041	4.699'251.858	7.177'664.662	9.776'549.643	13.882'273.501	19.604'558.881

APÉNDICE F**FIGURA 3****TASA INTERNA DE RETORNO**

APÉNDICE G

TABLA 37

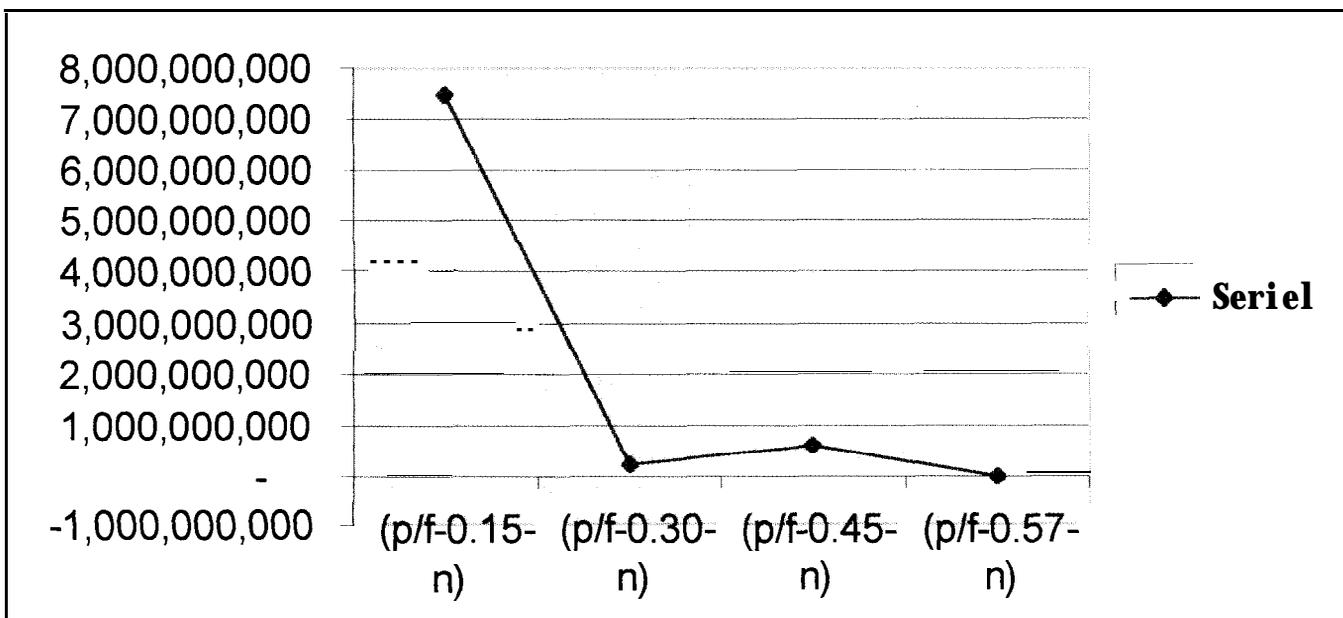
FLUJO DE CAJA CASTIGADO A UN 30% PARA 10 AÑOS

Flujo de caja	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos	0	1005'809.952	1.408'133.933	1.971'387.506	2.759'942.508	3.863'919.512	5.409'487.316	7.573'282.243	10.602'595.140	14.843'633.196	20.781'086.474
Egresos	937'731.184	574'406.908	804'169.671	1125'837.539	1.576'172.555	2.206'641.576	3.089'298.206	4.325'017.488	6.055'024.483	8.477'034.276	11.867'847.997
Pago al banco	0	450'240.000	450'240.000	450'240.000	584'240.000	519'920.000	455'600.000	6.055'024.483	326'960.000	262'640.000	198'320.000
TOTAL	937'731.184	-18'836.956	153'724.262	395'309.967	599'529.953	1.137'357.936	1.864'598.110	2.856'984.755	4220'610.657	6.103'958.920	8.714'918.477

ANEXO H

FIGURA 4

TASA INTERNA DE RETORNO CASTIGADA



APENDICE I

TABLA 38

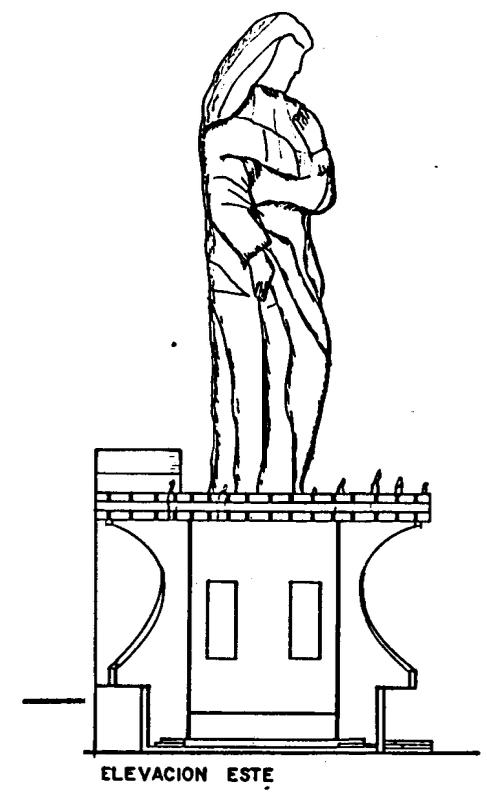
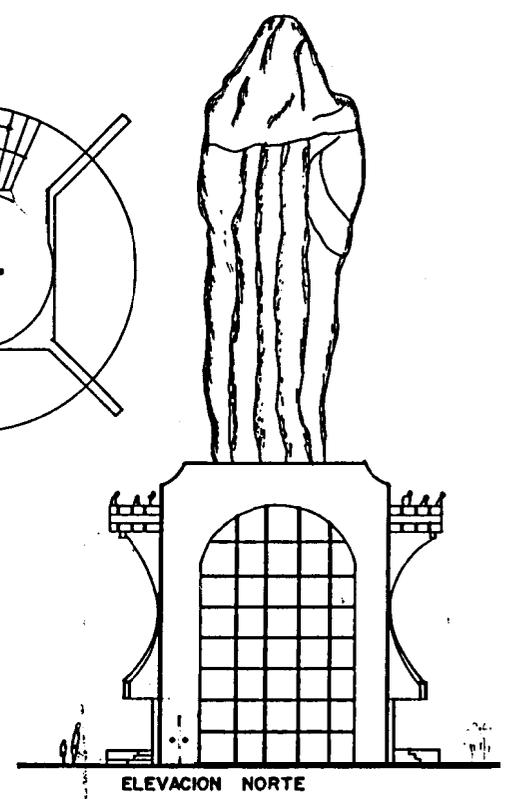
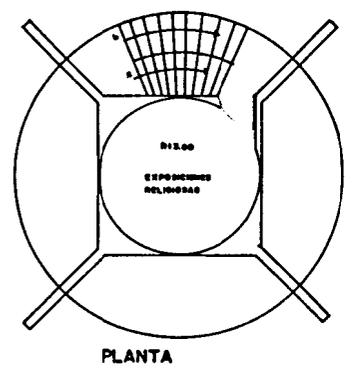
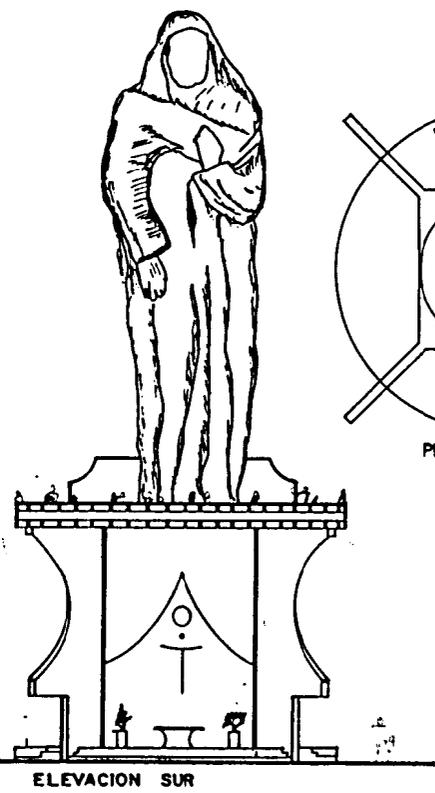
FLUJO DE CAJA SIN FINANCIAMIENTO A 10 AÑOS

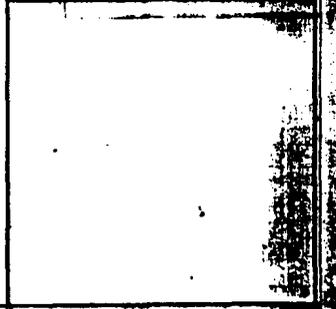
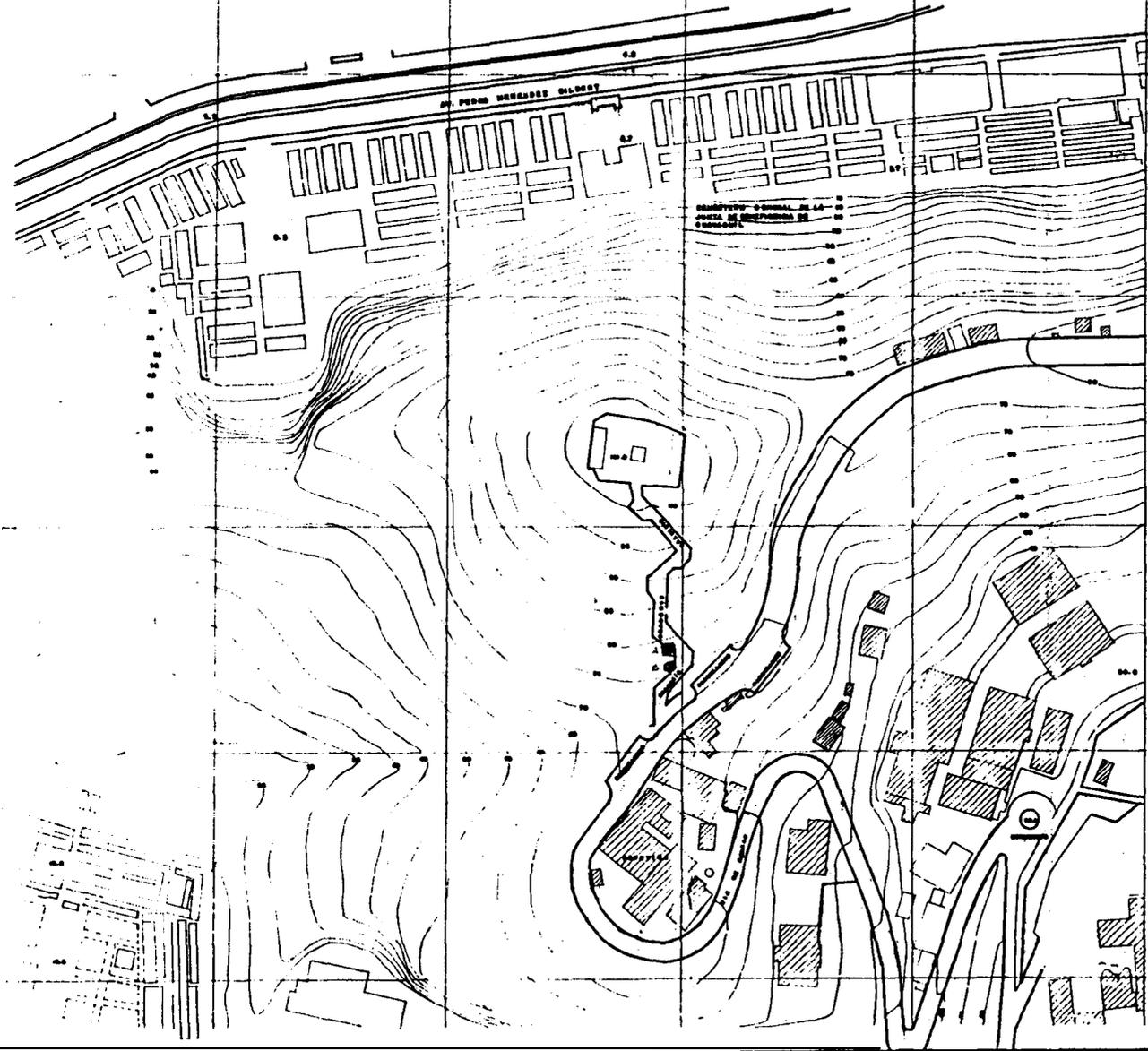
Flujo de caja	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos	0	1.532' 287.360	2.146' 019.904	3.004' 427.866	4.206' 199.012	5.888' 678.617	8.244' 150.064	11.541' 810.090	16.158' 534.126	22.621' 947.777	31.670' 726.868
Egresos	937' 731.184	574' 406.908	804' 169.671	1.125' 837.539	1.576' 172.555	2.206' 641.576	3.089' 298.206	4.325' 017.488	6.055' 024.483	8.477' 034.276	11.867' 847.997
TOTAL	937' 731.184	957' 880.452	1.341' 850.233	1.878' 590.327	2.630' 026.457	3.682' 037.041	5.154' 851.858	7.216' 792.602	10.103' 509.643	14.144' 913.501	19.802' 878.871

APÉNDICE J**FIGURA 5****PLANOS DEL MIRADOR SAGRADO CORAZON DE JESUS**

TEMA
RESTAURACION DEL
MONUMENTO AL CORAZON
DE JESUS Y
REHABILITACION DEL
ENTORNO

ANTE





B I B L I O G R A F I A

1. CARDENAS TABARES, F. *Proyectos Turisticos Localización e inversión*, Editorial Trillas, Mexico, 1996.
2. CASASOLA, L. *Turismo y ambiente*, Editorial Trillas, México, 1990.
3. CETUR, *Folleto Principales Indicadores Turisticos*, 1996
4. Folleto Estuaría de Guayaquil tomo 3.
5. HAULOT, A. *Turismo social*, Editorial Trillas, México, 1991.
6. INEC. *Anuario Estadístico de Migración Internacional*, Quito, 1996.
7. I.P.C, Proyecto "*Restauración del Monumento Corazón de Jesús y Rehabilitación del Entorno*". 1996.
8. MATHIESON/WALL, A/G. *Turismo Repercusiones económicas, físicas y sociales*, Editorial Trillas, México, 1990.

9. PEARCE D. *Desarrollo turístico su planificación y ubicación geográficas*, Editorial Trillas, México, 1988.

10. SANCHEZ CARRION, G. *Manual la Tablita*, 1996.

11. Suplemento del Registro Oficial No.258 del lunes 16 de febrero de 1998.