

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO**

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DEL COMERCIO**

**CARRERA: INGENIERÍA EN FINANZAS CONTADOR  
PÚBLICO AUDITOR.**

**TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE INGENIERO EN FINANZAS Y AUDITORÍA CPA**

**“PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN  
DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN LA PARROQUIA  
TONSUPA, CANTÓN ATACAMES, PROVINCIA DE  
ESMERALDAS, CON ÉNFASIS EN EL ESTUDIO DE  
FACTIBILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERO”**

**AUTOR: FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS**

**NOMBRE DEL DIRECTOR: Ec. GUSTAVO MONCAYO.**

**NOMBRE DEL CODIRECTOR: Ec. PORFIRIO JIMÉNEZ.**

**SANGOLQUÍ, 17 DE JUNIO DE 2009.**

## **AGRADECIMIENTO**

Deseo de todo corazón dejar constancia de mi enorme agradecimiento a la Escuela Politécnica del Ejército que supo formarme como profesional de alto nivel a través de sus docentes que con sus experiencias y sabias enseñanzas nos supieron orientar hacia la resolución de los problemas de la sociedad.

Al Ec. Gustavo Moncayo que con su experiencia y gran capacidad profesional me apoyó incondicionalmente en el desarrollo de la investigación.

Al Ec. Porfirio Jiménez Co Director de la tesis que me supo guiar para culminar con la investigación.

A mis padres por ser ejemplo de trabajo, esfuerzo, tenacidad, transparencia y verticalidad inigualables.

A Dios por ser guía y luz permanente en mi investigación.

**FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS.**

## **DEDICATORIA**

A Dios Todopoderoso, que me dio el aliento de vida y saber para lograr desarrollar y terminar mi tesis de grado, a mis padres que me han apoyado incondicionalmente en cada momento, a mi abuelito Fausto, puesto que siempre me motivo a crecer intelectualmente, y ahora desde el cielo me acompaña en cada una de mis empresas académicas, a mi hermana y a mi novia por ser motivación, soporte y esperanza en cada instante y a la vida por permitirme hacer realidad cada uno de mis sueños.

**FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS.**

# **ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO**

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,**

**ADMINISTRATIVAS Y DEL COMERCIO**

**CARRERA: INGENIERÍA EN FINANZAS CONTADOR PÚBLICO**

**AUDITOR.**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS

## **DECLARO QUE:**

La tesis de grado titulada *“PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN LA PARROQUIA TONSUPA, CANTÓN ATACAMES, PROVINCIA DE ESMERALDAS, CON ÉNFASIS EN EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERO”* ha sido desarrollada con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es de mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de esta tesis de grado.

Sangolquí, 17 de junio de 2009.

---

**FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS.**

# **ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO**

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,**

**ADMINISTRATIVAS Y DEL COMERCIO**

**CARRERA: INGENIERÍA EN FINANZAS CONTADOR PÚBLICO**

**AUDITOR.**

## **AUTORIZACIÓN**

Yo, Fernando Xavier Dalgo Ballesteros, autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo *“PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN LA PARROQUIA TONSUPA, CANTÓN ATACAMES, PROVINCIA DE ESMERALDAS, CON ÉNFASIS EN EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERO”*, cuyo contenido, idea y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, 17 de junio de 2009.

---

**FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS.**

# **ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO**

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DEL COMERCIO  
CARRERA: INGENIERÍA EN FINANZAS CONTADOR PÚBLICO  
AUDITOR.**

## **CERTIFICADO**

**EC. GUSTAVO MONCAYO**

**EC. PORFIRIO JIMÉNEZ**

## **CERTIFICAN**

Que la tesis titulada *“PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN LA PARROQUIA TONSUPA, CANTÓN ATACAMES, PROVINCIA DE ESMERALDAS, CON ÉNFASIS EN EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERO”*, realizada por el señor FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS, ha sido dirigida y revisada periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas por la ESPE, en el Reglamento de Estudiantes de la Escuela Politécnica del Ejército.

El mencionado trabajo consta de (un) documento empastado y (un) disco compacto, el cual contiene los archivos en formato portátil de acrobat (PDF).

Autorizan a nombre del autor, señor FERNANDO XAVIER DALGO BALLESTEROS para que se entregue al señor DR. RODRIGO AGUILERA, Coordinador de la carrera de INGENIERÍA EN FINANZAS, CONTADOR PÚBLICO, AUDITOR.

Sangolquí, 17 de junio de 2009.

**EC. GUSTAVO MONCAYO**  
**DIRECTOR**

**EC. PORFIRIO JIMÉNEZ**  
**CODIRECTOR**

## INDICE

	Pg,
PORTADA	i
Agradecimiento	ii
Dedicatoria	iii
Declaración de Responsabilidad	iv
Autorización	v
Certificado de Director y Co Director	Vi
INDICE	Vii
TEMA	1
Presentación	1
Introducción	3
CAPITULO I	5
1. Aspectos generales	5
1.1 Ubicación	5
1.1.1 Localización	5
1.1.2 Localización geográfica	6
1.2 Orografía	7
1.3 Hidrografía	7
1.4 Clima	7
1.5 Organización territorial	7
1.6 Organización política	8
1.7 Representaciones legislativas	8
1.8 Organización social	9
1.9 Servicios básicos	13
1.10 Accesibilidad	13
1.11 Actividad económica	14
CAPITULO II	15
2.1 Playas	15
2.2 Yacimientos Arqueológicos “La Tolita”	17
2.3 Zonas de manglares tropicales “El Majagual”	21

2.4	Zonas selváticas	22
2.5	Actividades a realizar.	32
2.6	Observación de ballenas	32
2.7	Isla de los Pájaros	33
	CAPITULO III	35
3.	Estudio técnico	35
3.1	Determinación de la promoción turística	35
3.2	Organigrama estructural	57
3.3	Organigrama funcional	58
3.4	Manual de funciones	60
3.5	Actividad productiva de la empresa	63
3.5.1	Marco legal	64
	CAPITULO IV	67
4.	Estudio financiero	67
4.1	Presupuestos	67
4.1.1	Presupuestos de inversión	67
4.1.2	Cronograma de inversión	73
4.1.3	Presupuesto de operación	75
4.1.4	Punto de equilibrio	88
4.2	Estados financieros proyectados	89
4.2.1	Estado de resultados	89
4.3	Lujos netos de fondos	91
4.3.1	Proyecto sin financiamiento	91
4.3.2	Proyecto con financiamiento	91
4.4	Evaluación financiera	94
4.4.1	Determinación tasa mínima	94
4.4.2	Criterios de evaluación	95
	CAPITULO V	9
	Conclusiones y Recomendaciones	99
	Bibliografía	101
	Anexos	103



## **TEMA:**

**“PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN LA PARROQUIA TONSUPA, CANTÓN ATACAMES, PROVINCIA DE ESMERALDAS, CON ÉNFASIS EN EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERO”**

## **PRESENTACION**

La parroquia de Tonsupa se creó en el año de 1.995 siendo una de las de mayor desarrollo urbano y turístico en la actualidad, consiste en una playa de 4 km. bordeada por cocoteros y especies arbóreas de la familia MIMOSOIDEAE. En la playa se puede observar crustáceos, conchas y el vuelo de gaviotas; es lugar exclusivo para el relax que brinda una variedad de servicios turísticos, pero sobre todo una infinidad de actividades dentro y fuera de la playa, como: observación de su naturaleza, practica de buceo, kitesurf, Windsurf. A orillas del mar se encuentran ubicados pintorescos bares donde es posible encontrar deliciosos cócteles a precios económicos, música de moda y un ambiente agradable. Su gastronomía es otro factor importante para considerarlo destino turístico, en sus diferentes especialidades, ponen a disposición de los turistas una variada de platos típicos y sofisticados para los paladares más exigentes.

Tonsupa se inserta a la actividad turística por ser un sector con una playa apacible, de arena suave y entornos mágicos, su ubicación la hace que sea un verdadero mirador.

El Complejo Turístico en Tonsupa que tiene como finalidad aprovechar el potencial turístico que posee la zona que es visitada por nacionales y extranjeros debido a que es una playa de fácil acceso y contar con un clima ideal durante todo el año.

## **INTRODUCCION**

En el Ecuador, el ingreso de divisas generadas por el turismo, ocupa el cuarto lugar; esto gracias a sectores como centro y norte del país así como las Islas Galápagos. Sin embargo en el resto del país, esta actividad no ha tenido un desarrollo igual, por lo que la construcción e instalación de un complejo turístico en la parroquia Tonsupa, cantón Atacames, sitio poseedor de atractivos turísticos naturales capaces de motivar la visita de turistas nacionales, extranjeros y pobladores locales; permitirá fomentar el desarrollo del turismo de la zona y contribuirá con nuevas alternativas de recreación, educación, esparcimiento para la población local y foránea.

Los contenidos del presente estudio están organizados por capítulos, que se detallan a continuación:

**CAPITULO I:** Que describe los aspectos generales del trabajo indicando la ubicación geográfica, orografía, hidrografía, clima, organización territorial y política, representaciones legislativas, organización social, servicios básicos, accesibilidad, actividad económica de la provincia en donde se encuentra el sitio de la construcción.

**CAPITULO II:** En este capítulo se enlista un inventario de los sitios turísticos más importantes de la provincia que son: playas, La Tolita, Zonas manglares, Zonas selváticas, actividades de buceo, observación de ballenas, la Isla de los Pájaros.

**CAPITULO III.** Realización del estudio técnico del proyecto determinando la promoción turística, su proceso, organización y marco legal del mismo.

CAPITULO IV: En este capítulo se realiza el estudio financiero del proyecto en el cual se fijan los costos, inversiones necesarias, fuente de uso de fondos, y métodos de valuación del proyecto que demuestran su factibilidad.

CAPITULO V: Conclusiones y recomendaciones del presente trabajo.

## **CAPITULO I**

### **1. ASPECTOS GENERALES**

#### **1.1 Ubicación**

##### **1.1.1 Localización**

El Estudio se realizó en la Provincia de Esmeraldas, Cantón Atacames, Parroquia Tonsupa.

##### **1.1.2 Ubicación geográfica**

La Playa de Tonsupa, se encuentra ubicada en el Cantón Atacames, provincia de Esmeraldas, en el Noroeste del Ecuador localizada a 351 km. de Quito y su ubicación geográfica exacta es 0°52'N 79°50'O.



GRAFICO Nro. 1 Mapa de la Provincia de Esmeraldas.(FUENTE: Enciclopedia Encarta 1993)

## **1.2 Orografía**

Tonsupa se encuentra a 26 kilómetros al suroeste de la ciudad de Esmeraldas. Se encuentra en las zonas bajas, atravesada por varias estribaciones que son prolongaciones de la cordillera occidental de los Andes. Las estribaciones de Cayapas y Toisán se encuentran al Este y hacia el Oeste las montañas de Muisne, Atacames y Cojimíes.

## **1.3 Hidrografía**

Varios de sus ríos son en la actualidad vías de acceso importante para el transporte de productos hacia otras provincias. Los principales ríos son el Esmeraldas, Cayapas, Santiago, Blanco, Quinindé, Viche, entre otros.

## **1.4 Clima**

Por sus zonas varía entre tropical, sub húmedo, subtropical húmedo y subtropical muy húmedo. La temperatura promedio es de 23°C.

## **1.5 Organización Territorial**

Tonsupa es una Parroquia del Cantón de Atacames de la Provincia de Esmeraldas cuyos límites son al Norte: República de Colombia, Sur: Provincia de Manabí, Este: Provincias de Carchi, Imbabura y Pichincha, Oeste: Océano Pacífico.

## 1.6 Organización Política

La provincia de Esmeraldas se encuentra dividida políticamente en:

Cuadro 1.1.

CANTONES		PARROQUIAS	
		URBANAS	RURALES
1	Esmeraldas	4	8
2	Eloy Alfaro	1	14
3	Muisne	1	8
4	Quinindé	1	5
5	San Lorenzo	1	12
6	Atacames	1	4
7	Río Verde	1	5

## 1.7 Representaciones legislativas

En la provincia la autoridad seccional es el Gobernador, designado por el Ejecutivo; el Prefecto y el Vice prefecto elegidos por elección popular; en los cantones el jefe político designado por el ejecutivo, cada cantón tiene su Alcalde, 5 concejales con suplentes por elección popular, en la capital el alcalde y 7 concejales con sus suplentes por elección popular. De



acuerdo con su población se eligen 3 Asambleístas provinciales con sus suplentes.

### **1.8 Organización social**

La densidad poblacional en general es baja, la tasa de crecimiento urbano resulta mayor que la del área rural. Últimamente se ha acentuado la migración hacia otras ciudades del país.

La población de Esmeraldas es muy variada, en su gran mayoría compuesta por afroamericanos y por varias etnias entre las cuales encontramos las siguientes

#### **Los Chachis y sus Bosques**



Gráfico Nro.2. Los Chachis. Fuente: El Autor

El poblamiento Chachi de estos bosques comenzó en la década de 1930, y se desarrolló paulatinamente en el área que estaba completamente deshabitada. Hasta fines de los años 60 los Chachi vivieron relativamente aislados, utilizando los ríos como medios de comunicación, desarrollando prácticas productivas sustentables, que combinaban la horticultura itinerante con la artesanía, la caza, la pesca y la recolección de diversos productos de los bosques.

Pero a inicios de la década de 1970, se inicia un proceso de colonización por parte de campesinos pobres desplazados de sus lugares de origen. Luego la situación se agravó ante la expansión de las bananeras, maderera, etc.

El enfrentamiento por la defensa de la tierra fue muy violento, el 22 de junio de 1988 se produjo el asesinato del indígena Lorenzo Añapa.

El 7 de agosto del año pasado en la comunidad de San Salvador fue asesinado el joven Chachi Norberto Añapa de la Cruz a manos de colonos que invadieron el territorio indígena. A su vez se ha denunciado que campesinos desplazados de la vecina provincia de Manabí están hostigando a los Chachi, destruyendo sus cultivos, robándoles los animales e incluso agredidos cuando transitan por los caminos.

En realidad los Chachi vienen sufriendo desde los inicios de la presente década un proceso de aculturación motivado por su integración forzada al circuito comercial, que ha aumentando la presión sobre sus bosques. Lamentablemente, el sistemático avance de la invasión y colonización de sus tierras ha ido minando su base material de existencia y debilitando su ancestral modo de vida.

Los sucesivos gobiernos del país, caracterizados por la despreocupación respecto de la protección del ambiente, los recursos naturales y de la salvaguarda de los pueblos indígenas, han abandonado a los Chachi a su suerte.

### **Los Awa**

Awa significa "hombre" y es uno de los pueblos indígenas más desconocidos y marginados del Ecuador. Paradójicamente, es uno de los más organizados y claros de su destino: son los últimos defensores del bosque tropical del Chocó, en el noroccidente ecuatoriano.

El Chocó tiene un clima inclemente. Por la tarde, en la comunidad de El Baboso, la niebla puede hacer bajar la temperatura ambiental a menos de 10 grados. Allá no llega la electricidad, apenas las ondas de la radio. Estar ahí, como en todo el territorio Awa, es como desconectarse completamente del

mundo "conocido". En su reemplazo hay ríos de cristal, un verde que perfora las pupilas, la selva con toda su reserva intacta de vida.

Los Awa vinieron de Colombia; en donde, casi a la misma altura de la frontera hay 14.000 Awa. En Ecuador, recién en 1985 el Estado ecuatoriano empezó a reconocerlos como ciudadanos.

La posesión de su territorio fue el pasaporte a la supervivencia. De él obtuvieron la caza y la pesca, cosecharon maíz, yuca y plátano, y criaron ganado. Sin embargo, la selva es rica en madera: guayacán, chanul, chanulillo, el sande (para fabricar el triplex).

Si el equipo forestal es el orgullo de la comunidad, también lo son los casi 50 bachilleres que se han formado en el Centro de Capacitación Awa, en El Baboso.

Ellos son educadores y promotores en salud y en sistemas productivos. La propia Federación les contrata para dar clases en las escuelas de los centros, y los promotores viajan de casa en casa, en caminatas de cientos de kilómetros semanales para enseñar desde poner una inyección hasta sembrar una piscina de tilapias o árboles frutales.

Ellos han integrado el alfabeto Awa, que se llama awapit, su educación es bilingüe y están en proceso de producir textos educativos en su lengua.

## **1.9 Servicios Básicos**

Los servicios básicos con los que cuenta la provincia son: Agua potable; alcantarillado, electricidad, teléfonos, eliminación de basura, servicios higiénicos y ducha en el sector rural.

### **1.10 Accesibilidad**

Para acceder a la provincia y especialmente a la Parroquia Tonsupa se tienen varios medios de transporte entre los cuales se cuentan:

Aéreo: La compañía TAME, cubre la ruta Quito – Esmeraldas con los siguientes turnos: Quito – Esmeraldas de Lunes a Viernes 14h15 – Sábado 10h00 – Domingo 16:00.

Esmeraldas – Quito de Lunes a Viernes 15h00 – Sábado 11h00 – Domingo 17h00.

Terrestre: Desde Quito y Guayaquil en servicio directo hasta Atacames – Tonsupa, cubren la ruta las cooperativas “Trans Esmeraldas, Transportes Occidentales, Aerotaxi y Panamericana”, con turnos durante la mañana, tarde y noche.

### **1.11 Actividad Económica**

En la provincia de Esmeraldas se encuentra la refinería estatal de petróleo, donde además se producen químicos derivados. También existe la industria pesquera, caucho, extractores de aceite de palma.

Comercializan productos de mar, agrícolas, maderas, exportaciones e importaciones a través del puerto marítimo, transporte de petróleo al mercado mundial y artesanías.

En recursos naturales los productos agrícolas que producen son tabaco, café, cocoa, banano, balsa, tagua, plátano, frutas. Además existen actividades productivas de ganadería y productos de mar.

## **CAPITULO II**

### **ATRATIVOS TURISTICOS**

#### **2.1 Playas**

La provincia de Esmeraldas tiene un perfil costanero de aproximadamente 230 Kms., con bellas paradisíacas y acogedoras playas que reciben visitantes durante todo el año en medio de un mágico contraste entre su exuberante vegetación y su pacífico mar.

En Tonsupa el principal atractivo es la playa de cuatro kilómetros que va desde el lugar conocido como Playa Ancha hasta Castelnuovo y es un lugar destinado exclusivamente al relax. Allí se asientan varios hoteles, complejos turísticos, edificios de departamentos y casas de veraneo con una vista y amplia zona que fácilmente puede ser capturada por la lente de los turistas para el álbum de sus recuerdos.

En su paisaje contrastan la naturaleza y la sofisticación de las modernas edificaciones del lugar.

A orillas del mar se encuentran pintorescos bares donde es posible encontrar deliciosos cócteles, música de moda y ambiente festivo.

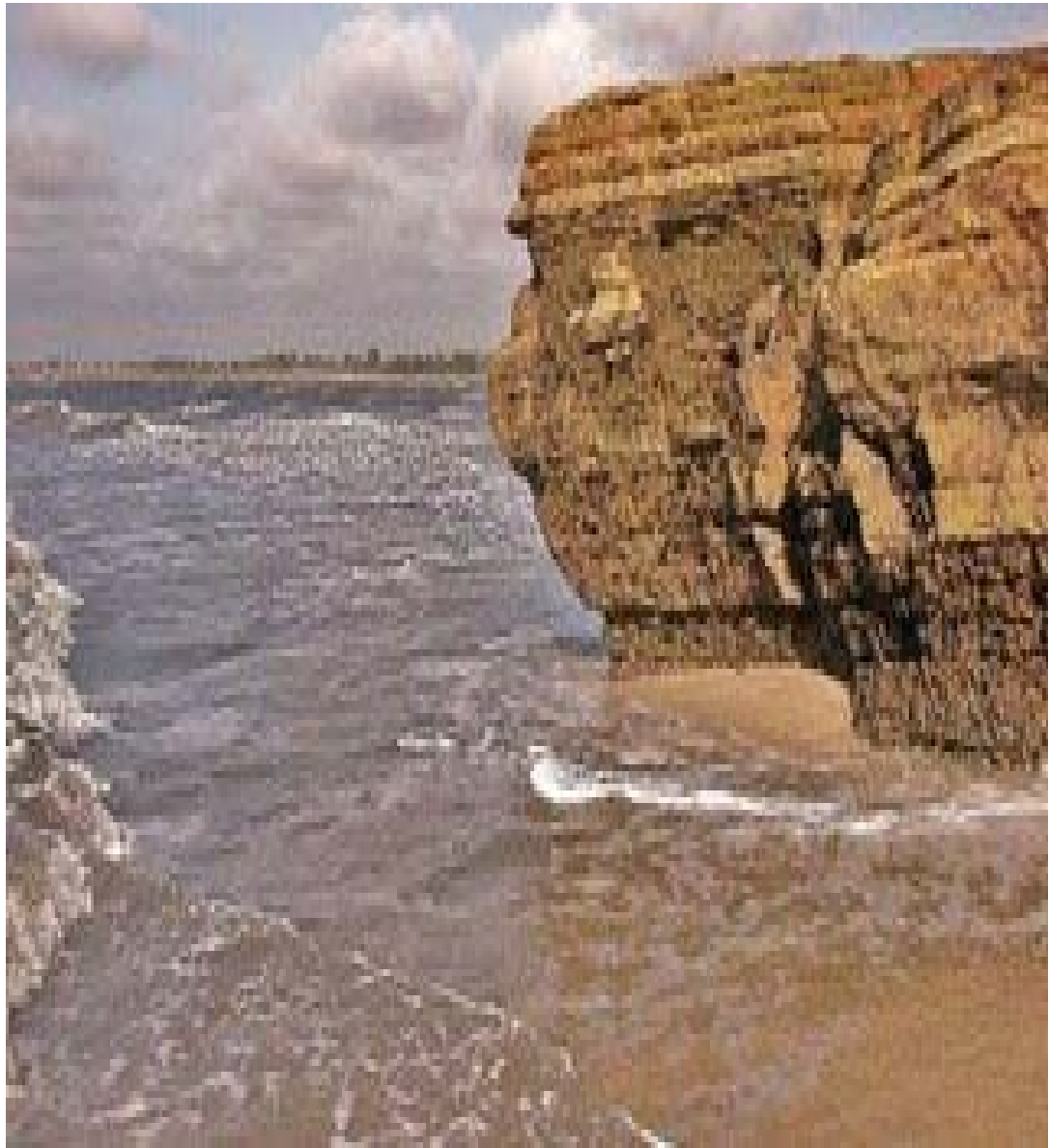


GRAFICO Nro. 3 El Peñón en la Playa de Tonsupa. FUENTE min. Turismo.



## 2.2 Yacimientos Arqueológicos "La Tolita"

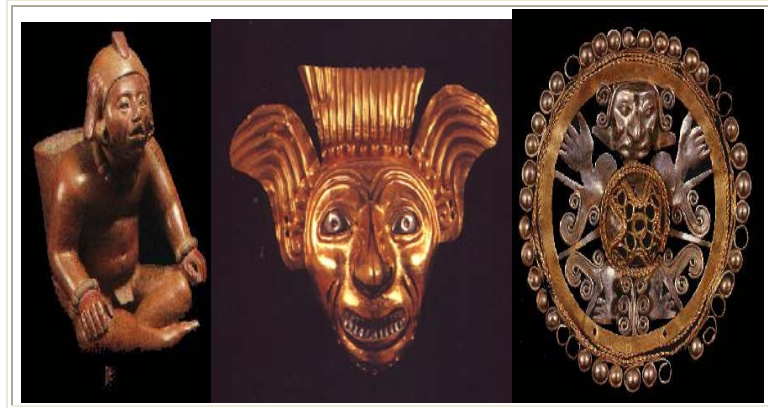


GRAFICO Nro. 4 El Peñón en la Playa de Tonsupa. FUENTE: Min. Turismo.

Se conoce con el nombre de la Tolita o "Tumaco-Tolita" a un conjunto homogéneo de vestigios precolombinos que se han descubierto desde la desembocadura del río Saija en Colombia hasta la bahía de San Mateo en Esmeraldas.

El sitio más importante está situado en la isla de La Tolita en la desembocadura del río Santiago. Los arqueólogos han determinado que allí se dio un proceso de cambio y desarrollo cultural que llegó a su apogeo alrededor del inicio de la era cristiana. La isla ha sido blanco de la ambición humana y numerosos traficantes de piezas arqueológicas (huaqueros) han saqueado este patrimonio cultural.

La Tolita se encuentra ubicada a dos horas y media de viaje desde la población de La Tola. Sitio Arqueológico donde la gente se dedicaba a la producción de todo tipo de objetos de metal y cerámica para fines religiosos. Allí se enterraba a los jefes tribales y sus tumbas se llenaban con artefactos de oro, plata, platino y cobre.

Existen alrededor de 42 tolas en el sector , de las cuales las más importantes son: balsa, pinzón, pasareta.

La Tolita ha sido declarada Parque Nacional Arqueológico y en la actualidad esta siendo excavada.

Como muchos lugares en Latinoamérica, La Tolita ha sido brutalmente saqueada por ladrones que luego han vendido sus tesoros en el mercado negro internacional. Afortunadamente, sin embargo, el gobierno ha reaccionado a tiempo para poder salvar una importante cantidad de reliquias y así, poco a poco, se está descubriendo otra pieza del rompecabezas del antiguo Ecuador.

La región es rica en vestigios de culturas, La Tolita data de 500 a.C. a 500 d.c, se caracterizó por sus elevados conocimientos sobre el trabajo de cerámica y metales como oro y platino.

La Tolita toma su nombre de unas construcciones funerarias del sector denominadas tolas.

El símbolo del Banco Central del Ecuador, una máscara funeraria en forma de sol, bellamente tallada y ornamentada, perteneciente a esta cultura.

Actualmente dentro de la Reserva viven 24 comunidades afro ecuatorianas.

Es una interesante zona arqueológica en la que existió una de las culturas precolombinas más antiguas del Ecuador. Se cree que sus aborígenes trabajaron el platino siglos antes que en Europa. El lugar cuenta con un museo de sitio administrado por la población. No es difícil encontrar restos arqueológicos desperdigados al aire libre.

El impresionante cruce sobre aguas azuladas y bajo un sol intenso, permite disfrutar además de un paisaje de manglares y aves marinas.

Las investigaciones arqueológicas realizadas en algunos lugares, particularmente en la Tolita han establecido que en la región de Esmeraldas existieron culturas muy antiguas como la Valdivia y Chorrera que pueden tener una antigüedad de 3.000 años a.c.

El sitio cultural de "La Tolita", foco de una extensa área que abarca la cuenta de Santiago y llega hasta el departamento de Nariño en Colombia, ha sido denominado por los investigadores de la arqueología como un verdadero

"yacimiento arqueológico" distintivo que hace del lugar uno de los más representativos para el estudio de la antigua metalurgia del Ecuador.



GRAFICO Nro. 5 Mascarilla de felino con partes desmontables. La Tolita (590 a.C.-350 d.C.). FUENTE Banco Central de Ecuador

### **2.3 Zonas de Manglares Tropicales, "El Majagual",**

En los Manglares de Majagual, se hallan los árboles de mangle de mayor talla de todo el planeta, por ello, esta zona es reconocida como única en el mundo, Majagual se transformó en un icono mundial dentro de las áreas de manglar a visitar y conocer, en Ecuador, este hecho creó una seria controversia y por ello se ha tratado de desnaturalizar el rol de Majagual como destino de visitas y aprendizaje.



Gráfico Nro.6. Manglar. Fuente: El Autor

## **2.4 Zonas selváticas,**

Dentro de las zonas selváticas tenemos:

### **Reserva Ecológica Cayapas Mataje**

La reserva se incorporó al sistema Nacional de Áreas Protegidas el 16 de enero de 1996.

El objetivo de la resolución es proteger el manglar por constituir un importante sistema ecológico abierto que interactúa con el mar, la tierra, la atmósfera y las aguas epicontinentales, es el punto de unión entre los ambientes marinos y terrestres, donde existe una gran diversidad de especies de flora y fauna asociadas.

Se localiza en Esmeraldas, en los cantones San Lorenzo y Eloy Alfaro, con una superficie de 51.300 hectáreas.

Dentro de la reserva tenemos El bosque Húmedo Tropical

Se extiende como una franja longitudinal desde el río Mataje al norte, hasta la localidad de la Perrita al sur. Las asociaciones hídricas, corresponden a los manglares, que presentan suelos permanentemente inundados.

Los bosques Seco Tropical y Húmedo Tropical (bsT-bhT), integran una zona de transición entre del bosque seco y el bosque húmedo.

Ocupa la isla Canchimalero, una gran parte de la sub-cuenca del estero Mangonera, una pequeña porción de la Isla Pampanal, gran parte de la cuenca de los esteros Molinita Majagual y la totalidad de la Laguna de la ciudad.

En las zonas de manglar predominan los suelos pantanosos, saturados de humedad, arcillo limosos, arena y materia orgánica en descomposición.

La reserva se encuentra en una zona relativamente plana con elevaciones que van desde 0 a 35 metros sobre el nivel del mar.

¿Cómo llegar?: Desde Ibarra por la vía que va hacia San Lorenzo, o desde Esmeraldas por la nueva carretera hacia Borbón.

#### Clima

La temperatura media anual es de 25.5° c, pero existen épocas en las que estos valores aumentan o disminuyen de acuerdo con los niveles de precipitación que se presentan en la zona. Las lluvias se reparten uniformemente a lo largo de todo el año, pero se nota una ligera disminución entre julio y noviembre. El total anual de pluviosidad es de 2.000 mm. Al oeste del área y aumenta hacia el este, en donde las precipitaciones son cercanas a los 4.000 mm. La humedad relativa es del 88 %.

#### Hidrografía

El río Cayapas tiene su origen fuera de la reserva y recorre un tramo de 344 Km. por el suroeste de la reserva, que representa el 4.5% del área total de la

cuenca, hasta desembocar en el océano Pacífico, es el recurso hidrográfico más importante y drena una superficie aproximada de siete mil kilómetros cuadrados.

Está formado por tres grandes afluentes que son el Santiago, Onzole y San Miguel, en su desembocadura, que es parte de la reserva, recibe el aporte de los ríos Najurungo, Los Atajos y Zaspi.

Otra cuenca hidrográfica integra el río Mataje, en el extremo norte de la Reserva y del país, es binacional, porque sus aguas bañan el sur colombiano y el norte ecuatoriano y a la provincia de Esmeraldas, drenando una superficie de 418 kilómetros cuadrados. Otros ríos de poco recorrido nacen en sitios no muy alejados de la playa, de altitudes menores a los 70 metros sobre el nivel del mar, estos son: Molina, san Antonio, Nadadero, Chico, Biguaral, Tambillo y Najurungo.

Además, la Reserva está rodeada por un sinnúmero de esteros y canales que constituyen subsistemas naturales importantes en la zona, entre los más importantes están El Viento, Panadero, Casa de Pargo, Caraño, El Rey, los canales de la Caída y de Bolívar.

### Peces

Se registran 68 especies, distribuidas en 39 familias y 53 géneros. Los más conocidos son róbalo, pargo, sierra, pelada, lisas, gualajo, corvina, bagre canchimal, bagre, pámpano, mero, sabaleta, colorado, machetejo, jurel.



## Reptiles

Se identificaron 22 especies distribuidas en 14 familias y 20 géneros. Las más comunes son las boas, lagartos, caimanes, tortugas e iguana verdes.

## Mamíferos

Se registraron 53 especies distribuidas en 20 familias y 43 géneros. El hábitat de masto fauna han sido alterados y, consecuentemente, se ha producido una reducción total de especies que en condiciones naturales, son numéricamente dominantes. Debido a ello, los niveles normales de biodiversidad también se reducen y el número de especies existente está en relación a la proporción de hábitat óptimo disponible para que se mantengan especies como las zorras de agua, los tigrillos el murciélago pescador, la nutria o lobo de agua, el perico ligero y el oso hormiguero.

## Aves

Se registraron 173 especies de aves, distribuidas en 45 familias y 144 géneros. La disponibilidad de alimento, concentra gran número de especies que se alimentan de fauna menor asociada a los manglares y humedales. La reserva es una de las pocas áreas del Ecuador continental que proporciona hábitat y alimento a estas aves. Garzas blancas, negras y pico de espátula, pelícanos, gavilanes, pájaros carpinteros, pato cuervo y perdiz.

## Especies endémicas

Estudios realizados en 1989, advierten que la riqueza biológica y forestal de la región noroeste de la provincia de Esmeraldas cubre más del 60% de la superficie provincial, con un alto grado de endemismo a nivel de especies (20% de la flora occidental), lo que quiere decir que 1.260 son probablemente endémicas en la región. Un ejemplo puntual sobre diversidad y endemismo es el de las orquídeas, pues se indica que 501 especies son de la región occidental que se reproducen en áreas inferiores a los 900 metros sobre el nivel del mar.

## Ecosistemas

Entre los más sobresalientes está:

### El bosque de manglar

Importante ecosistema que ofrece un paisaje espectacular, diferente a otros de las zonas boscosas, especialmente cuando se ingresa a él por los pequeños esteros.

Con árboles de 25 metros y raíces zancudas, presenta un aspecto singular y único, difícil de describir pero que, en la mayoría de los visitantes, impacta positivamente por la belleza de su forma.

Esta formación se localiza en el área de influencia directa de las mareas. Constituye también un hábitat temporal o permanente para una gran cantidad de animales terrestres y marinos (reptiles, aves acuáticas y terrestres migratorias y permanentes, mamíferos, peces, moluscos, crustáceos).

### El bosque húmedo tropical

Tiene una superficie de 6.117 hectáreas, proporciona riquezas de fauna y flora, en muchos de los casos, únicos en nuestro país. Esta formación vegetal llega hasta los 300 metros sobre el nivel del mar y el dosel es abierto y relativamente bajo, con árboles de hasta 25 metros de altura pertenecientes a 187 especies, distribuidas en 62 familias y 127 géneros.

Atractivos cerca de la Reserva:

### Estero el Viento

Se puede observar el mangle que se encuentra bien conservado en los cuales encontrará árboles de gran tamaño.

### El Salto del Tigre o La Cascada

Ubicada en el sector de San Antonio. Es un salto de agua dulce, muy pintoresco donde muere el estero.

## La Población de Pampa Real

Conocida también como Ancón es un atractivo por su organización comunitaria. Además de bellísimos paisajes de la Costa. Son famosos por su artesanía y exquisita comida costeña.

## Monte del Calvario

Para cualquier ciudadano empieza en la población de Lita, situada a medio camino entre Quito y San Lorenzo. Desde ahí, tras casi cuatro horas de una dura cuesta por la selva del Chocó se llega a la comunidad Awa de Baboso

## **Reserva Ecológica Mache Chindul**

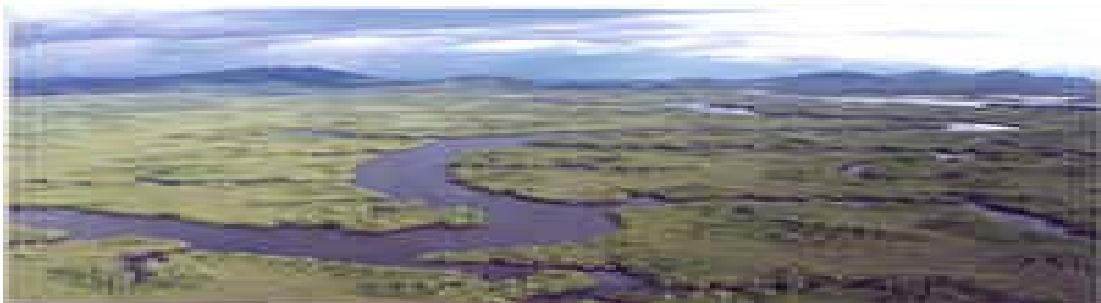


GRAFICO Nro. 7 Reserva Ecológica Mache Chindul FUENTE Min. Turismo.

Su nombre se deriva de la ubicación de las cordilleras de Mache Chindul, esta reserva ocupa una región intermedia entre la cordillera occidental de los Andes y el Océano Pacífico por lo tanto se ha convertido en una región de alto contenido biológico y endémico.

Ubicada en las provincias de Esmeraldas y Manabí: fue creada el 9 de Agosto de 1996, con una extensión de 119.172 ha.

Por su posición geográfica favorece el equilibrio de las aguas impidiendo su recorrido impetuoso hacia las partes bajas, la cual provocaría numerosas inundaciones.

Algunos consideran a Mache Chindul como la continuación del Choco Colombiano-Ecuatoriano.

#### Aspectos ecológicos

En cuanto al clima éste es cálido en las partes bajas y subtropicales en las estribaciones de la cordillera de Mache Chindul. La temperatura varía entre 22 a 26 grados centígrados; los meses más calurosos van de febrero a mayo. Las precipitaciones alcanzan los 3000 mm. anuales, por lo tanto corresponde a una zona de abundante lluvias y constante neblinas. Las formaciones montañosas poco elevadas; asemejan a una topografía, ondulada, quebrada y con pequeñas lomas, su altura fluctúa entre los 300 a 800msnm.

La riqueza hidrológica está representada por los ríos: Mogola, Atacames, Tiaune, Cuaque, Cheve y Cojimíes.

#### Atractivos Turísticos

Constituyen atractivos la laguna de Cube, al norte de la reserva.

La reserva biológica Bilsa al oriente de la reserva, la cual es privada, y un sin número de cascadas, ríos y embalses naturales de los ríos como es el caso de río Boca del Sucio.

#### Diversidad

Encontramos especies en la flora como, la balsa, guarumo, sande, matapalos, chapul, guayacán, guararipo, roble, ébano, chonta, pambil etc. En la fauna se puede mencionar sábalo, hunachiche, guagsa, equis, gavilanes, gallinazo, oso andino, mono aullador, murciélagos, oso hormiguero.

#### Vías de Acceso

El acceso principal se encuentra por la vía Santo Domingo Quinindé, desde el poblado de Herrera se continua la Y de la laguna, por este camino se llega también a la reserva Bilsa.

Se puede también ingresar por Esmeraldas, Atacames, Muisne y Pedernales, es recomendable hacerlo en periodos de época seca y acompañado con guías experimentados.

## Bosque del Chocó



GRAFICO Nro. 1.8 Bosque Del Chocó. FUENTE Min. Turismo.

Se halla ubicado entre las provincias del Carchi y Esmeraldas, tiene la particularidad de presentar características únicas por encontrarse influenciado por las corrientes de aire costeras y por ser uno de las prolongaciones del bosque del Chocó Colombiano caracterizado por presentar un alto endemismo tanto animal como vegetal.

En este bosque sobre salen algunas especies de árboles como: palmas, sande, guabas, roble, guarumo, canelo, balsa. En estos bosques habitan: murciélagos tigrillos, cuchuchos, raposas, venados, puercos de monte, entre las aves más representativas están: garzas, tucanes, carpinteros, gavilanes, colibríes. Existe también ranas, sapos y reptiles como: lagartijas serpientes, tortugas.

En los ríos habitan aproximadamente unas 82 especies de peces como: anchoas, sábalo, sardinas, viejas, lenguados barbuditos. Los insectos de

éstos bosque muchos son polinizadores o vectores de enfermedades o sirven de alimento a una gran cantidad de animales

### **2.5 Actividades a realizar buceo, la fotografía y observación de la riqueza submarina de las playas de Esmeraldas en Punta Galeras, Portete.**

La actividad a la que más realce quiere dársele es el buceo, la fotografía y observación de la riqueza submarina de las playas de Esmeraldas (por Punta Galeras, Portete, y otras) que, con el transporte terrestre y fluvial adecuado, recorren para ofrecer la más increíble y fascinante de las aventuras que la naturaleza puede brindar.

### **2.6 Observación de ballenas,**

En los meses de Julio hasta Septiembre, parten las embarcaciones pesqueras para el avistamiento de ballenas, espectáculo que se convierte en una verdadera aventura para los turistas que pueden disfrutar de la danza de apareamiento y alumbramiento de las crías.

El avistamiento de ballenas jorobadas pretende concienciar en la población local y los turistas, la importancia de la sostenibilidad de la actividad turística no solo por su potencial económico, sino por ser amigable con el ambiente. Por ello, la Dirección Provincial de Esmeraldas además de capacitar a los guías, ha aprobado el trabajo de 30 embarcaciones, las que estarán autorizadas para transportar turistas y realizar el avistamiento de forma



profesional, sin hacer daño o asustar a los cetáceos, que vienen a aparearse en las costas ecuatorianas.



Gráfico Nro.9. Ballena Jorobada. Fuente: Ministerio de Turismo.

### **2.7"Isla de los Pájaros".**

La Isla de los Pájaros es un paraíso para los amantes de las aves pues estos animales se encuentran en estado salvaje, allí se puede ir en barcas tipo cayucos que te trasladan desde la costa para poder ver de cercas multitud de especies exóticas.

Multitud de aves, entre **fragatas**, **piqueros**, **pelícanos** y otros, sobrevolando y realizando intrincadas piruetas, precipitándose a pescar, o arremolinándose en las elevadas formaciones rocosas de la isla es el espectáculo que ofrece este lugar.

## CAPITULO III

### 3. ESTUDIO TÉCNICO

#### 3.1 Determinación de la promoción turística

##### 3.1.1 Planificación Estratégica

###### 3.1.1.1 MISION

Ofrecer un servicio de primera categoría ayudando a mejorar el sector turístico ecuatoriano y de la zona.

###### 3.1.1.2 VISION

Crece en el tiempo como una empresa de servicio hotelero especializado, con un recurso humano profesional y competente para así llegar a ser uno de los hoteles más exitosos y conocidos a nivel local e internacional en el lapso de diez años.

###### 3.1.1.3 VALORES CORPORATIVOS

3.1.1.3.1 Personal.- Nuestro éxito dependerá del personal altamente capacitado y competente que trabajan en un lugar seguro y saludable y además valoran su trabajo.

3.1.1.3.2 Cliente.- Escuchar a nuestros clientes para conocer sus necesidades y de esta forma mejorar nuestro servicio.

3.1.1.3 Responsabilidad.- Con un desempeño superior y responsabilizándonos de nuestras acciones y resultados.

3.1.1.4 Responsabilidad Financiera.- Ser prudentes y efectivos en el uso de recursos encomendados, mediante la aplicación de precios justos y calidad total.

### 3.1.2 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

- Satisfacción del turista
- Rentabilidad del Complejo Turístico
- Bienestar para las comunidades

#### 3.1.2.1 Satisfacción del turista

##### Objetivo General

Conseguir una ejecución eficiente y funcional del hotel que permitirá satisfacer las necesidades de los visitantes con una infraestructura de punta.

##### Objetivo Específico 1

Fomentar actividades que llenen los requerimientos de los visitantes.

#### Estrategias

Dotar de una infraestructura de comodidad recreativa y un contacto directo con la naturaleza junto al mar, realizar actividades de esparcimiento para toda la familia.

#### Objetivo 2

Mantener un servicio de calidad.

#### Estrategia

- Personal capacitado
- Equipamiento completo
- Tarifas competitivas

#### 3.1.2.2 Rentabilidad del Complejo Turístico

#### Objetivo General

Lograr que el hotel se desarrolle como un proyecto altamente rentable, con altos beneficios a corto plazo.

### Objetivo 1

Recopilación de recursos para impulsar el proyecto autosustentable.

### Estrategia

Buscar fuentes de financiamiento para proyectos turísticos nuevos.

### Objetivo Específico 2

Promocionar el hotel con todos sus servicios tanto en el mercado nacional como intencional.

### Estrategias.

- Participar en diferentes eventos turísticos realizados dentro y fuera del país.
- Promocionar al hotel mediante la potencialidad y tecnología del Internet.

### Objetivo Específico 3

Capacitar el personal de Administración en las diferentes especialidades.

### Estrategias

- Capacitación en conocimientos de administración, logística, trabajadores y ejecutivos para mejorar el desempeño.

- Dictar cursos de ingles regulares para todo el personal.

#### Objetivo Específico 4

Elaborar programas de actividades anuales.

#### Estrategias.

- Según estadísticas planear respuestas frente a necesidades de turistas.
- Desarrollar capacidad de respuesta del hotel ante imprevistos.

#### Objetivo Específico 5

Equipar al hotel y oficina de administración con medios necesarios.

#### Estrategias.

- Instalar un sistema informático de punto para manejar lo de reservaciones, contabilidad y bodega.
- Implementar vías de comunicación radio, Internet, uniformes al personal.

### 3.1.2.2 Bienestar para la comunidad.

#### Objetivo General

Elevar el nivel de vida de la comunidad.

#### Objetivo Específico

Concienciar a la comunidad del cuidado del ecosistema.

#### Estrategias

- Impulsar capacitación en actividades comunitarias.
- Motivar el trabajo en equipo.

### 3.1.3 Proceso de la promoción

#### 3.1.3.1 Mercado

El sector turístico no cuenta con una inteligencia de mercadeo, tanto en oferta como en demanda que permita una mejor planificación de mercado operativo.

El uso de técnicas de mercadeo en el sector turístico ecuatoriano ha sido muy débil debido a que el mercadeo se reduce a la promoción.

#### 3.1.3.1.1 Mercado Interno

En este tema se analiza el potencial de mercado interno del país para lo que se realiza la siguiente encuesta.

ANEXO 1



La encuesta ha sido realizada en centros comerciales, aeropuertos, Terminal terrestre, avenidas Amazonas, Colón, Mariscal, etc.

Para determinar el número de encuestas se utilizó la fórmula:

$$n = \frac{N \times Z_a^2 \times p \times q}{e^2 \times (N - 1) + Z_a^2 \times p \times q}$$

Z = Nivel de confianza = 1.96

e = error de estimación = 0,03

p = probabilidad a favor = 0,05

q = probabilidad en contra = 0,95

N = Población u Universo = 2.036.260

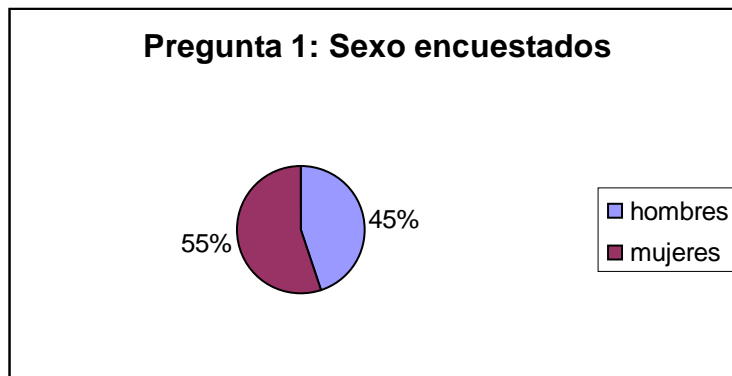
Se ha estimado un nivel de confianza del 95% y error  $\pm$  3% tomando como base la población de Quito que es 2.036.260 habitantes.

$$n = \frac{2036260 \times 1.96^2 \times 0.05 \times 0.95}{0.03^2 (2036260) + 1.96^2 + 0.05 \times 0.95} = \frac{371568}{1832.63 + 3.84 + 0.0475} = 202.32$$

## RESULTADOS

### PREGUNTA 1

1 Sexo F ( ) M ( )



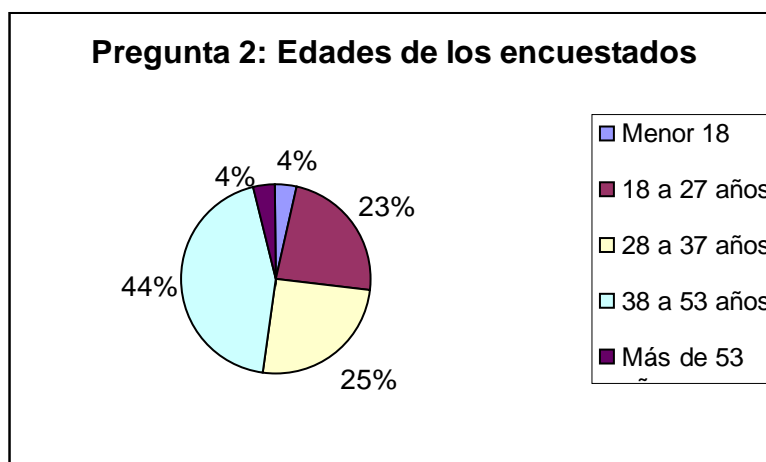
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 55% de encuestados fueron mujeres y el 45% fueron hombres.

PREGUNTA 2

2 Edad Menor 18 ( ) 18 a 27 años ( )  
 28 a 37 años ( ) 38 a 53 años ( )  
 Más de 53 años ( )



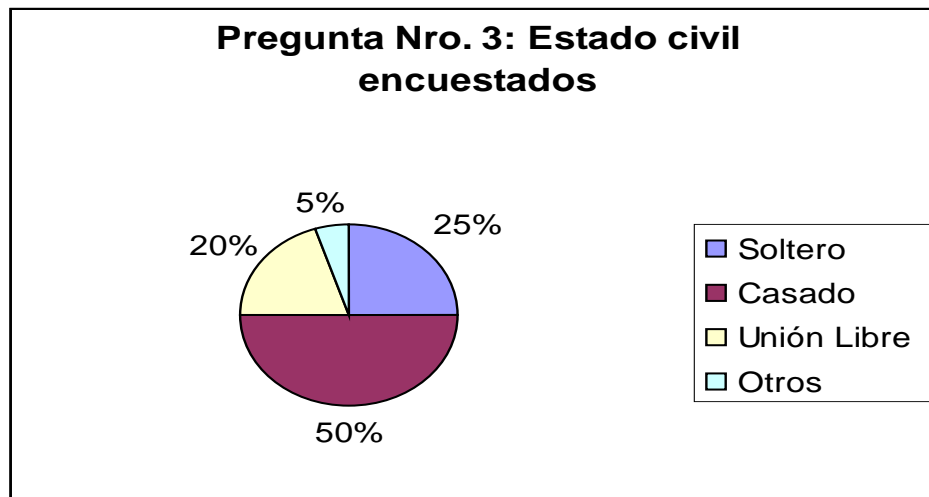
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 4% de encuestados son menores de 18 años, el 23% tenían edades entre 18 a 27 edades, el 25% tienen edades entre 28 a 37 años, el 44 % tienen edades entre 38 a 53 edades y el 4% eran mayores de 53 años..

### PREGUNTA 3

3 Estado civil Soltero ( ) Casado ( )  
Unión Libre ( ) Otros ( )



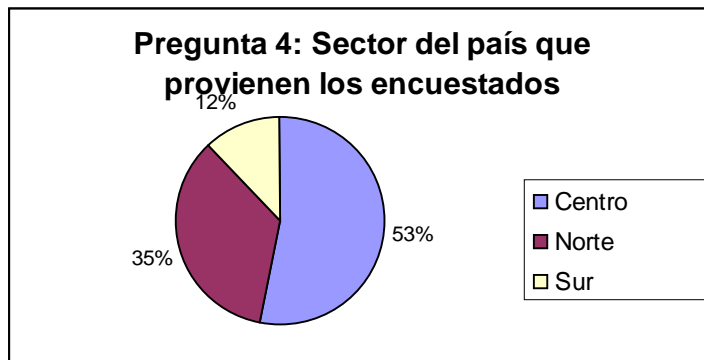
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 25% de encuestados son solteros, el 50% son casados, el 20% unión libre, el 5 % otros (divorciados trámites de separación, etc).

## PREGUNTA 4

4 Sector del país Centro ( ) Norte ( )  
Sur ( )



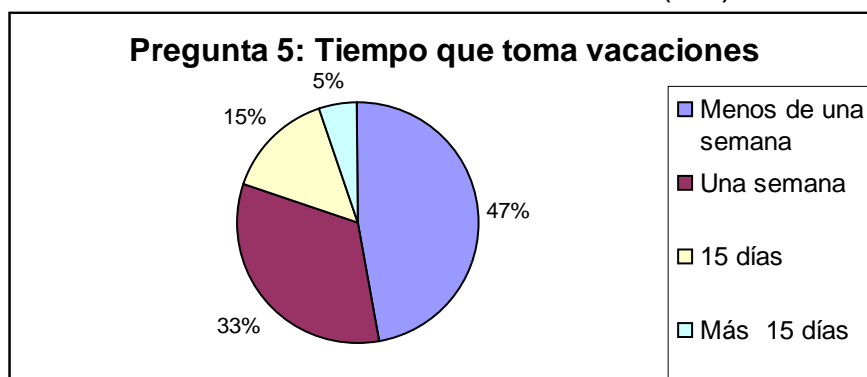
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 53% de encuestados provienen del Norte del país, el 35% del Centro y el 12% del sur del país.

## PREGUNTA 5

5 Tiempo que toma vacaciones Menos de una semana ( ) Una semana ( )  
15 días ( ) Más 15 días ( )



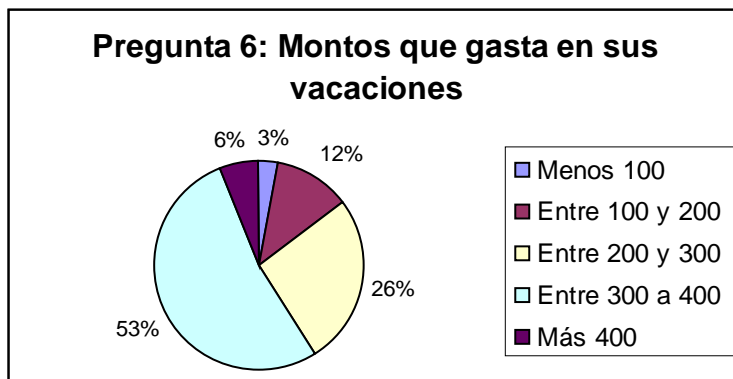
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 47% de encuestados toman vacaciones menos de una semana, el 33% toman vacaciones una semana, el 15% toman vacaciones 15 días y el 5% más de 15 días.

PREGUNTA 6

6	Promedio gasto en vacaciones	Menos 100 ( )	Entre 100 y 200 ( )
		Entre 200 y 300 ( )	Entre 300 a 400 ( )
		Más 400 ( )	



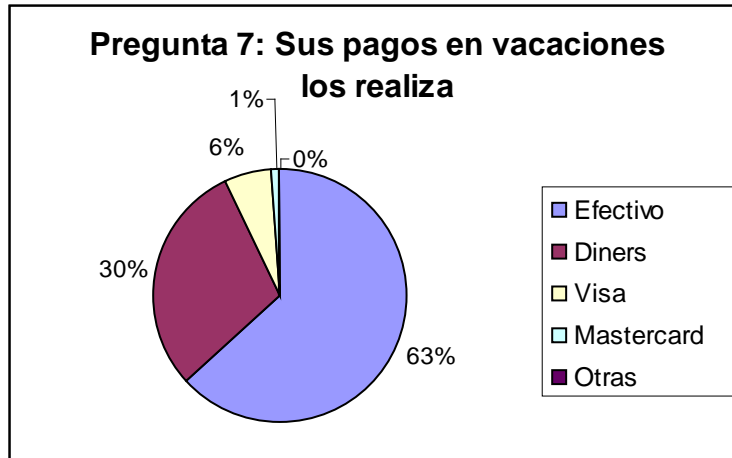
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 3% de encuestados gastan menos de 100 dólares. El 12% entre 100 y 200 dólares, el 26% entre 200 y 300 dólares, el 53% entre 300 y 400 dólares y el 6% más de 400 dólares.

PREGUNTA 7

7      Los pagos      Efectivo      (   )      Diners      (   )  
realiza con  
Visa      (   )      Mastercard      (   )  
Otras      (   )



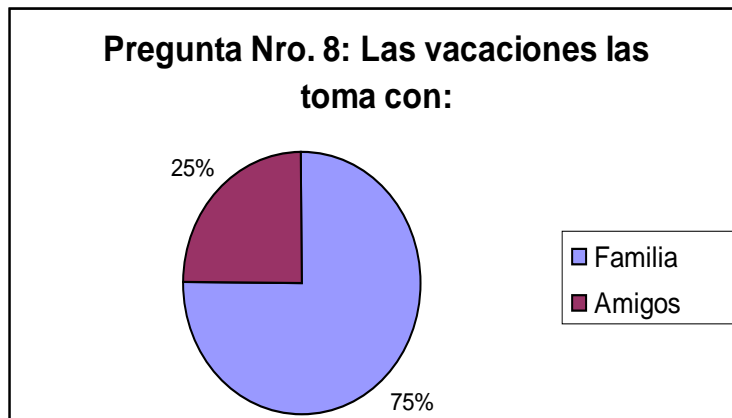
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 63% de encuestados pagan sus gastos con efectivo, el 30% con tarjeta Diners, el 6% con tarjeta Visa, el 1% con tarjeta Mastercard.

#### PREGUNTA 8

8      Las vacaciones      Familia      (   )      Amigos      (   )  
las toma con  
Otros      (   )



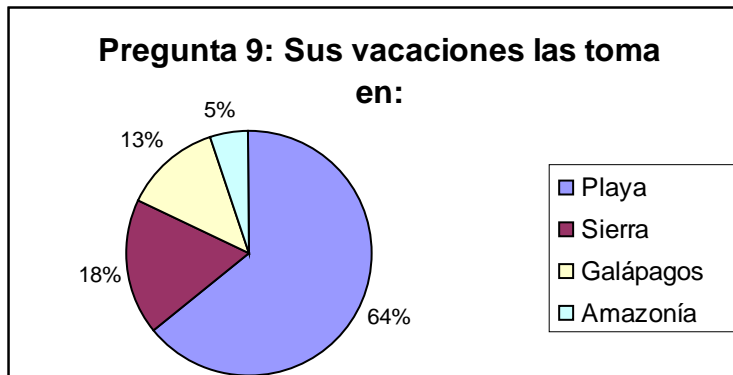
FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 75% de encuestados toman sus vacaciones con la familia, el 25% con amigos; cabe recalcar que en muchas ocasiones se mezcla las vacaciones con amigos y familia.

#### PREGUNTA 9

9 Sus vacaciones Playa ( ) Sierra ( )  
las toma en Galápagos ( ) Amazonía ( )



FUENTE: Encuesta

Autor: El autor

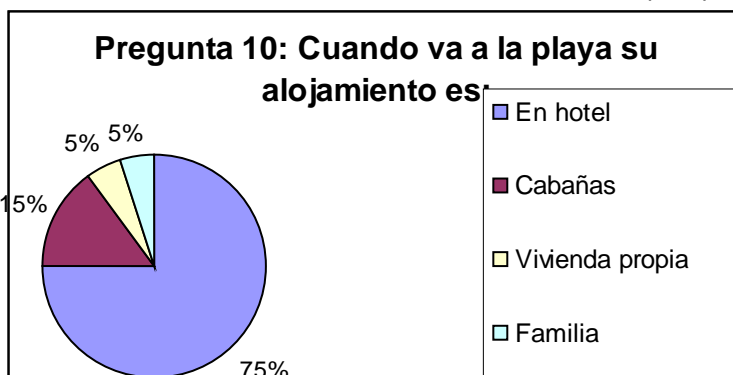
De la encuesta se desprende que el 64% de encuestados toman sus vacaciones en la playa, el 18% en la Sierra, el 13% en Galápagos y el 5% en la Amazonía.

**PREGUNTA 10**

10 Cuando va a la playa su alojamiento es

En hotel ( ) Cabañas ( )

Vivienda propia ( ) Familia ( )





FUENTE: Encuesta  
Autor: El autor

De la encuesta se desprende que el 75% de encuestados van a hoteles, el 15% en cabañas, el 5% en Viviendas propias y el 5% en viviendas de familiares.

#### 3.1.3.1.2 Canales de distribución.

Los canales de distribución a utilizarse son:

- Anuncios en prensa escrita (El Comercio) en la Sierra y El Universo en la Costa.
- Creación de una página Web.
- Dípticos a distribuirse en agencias de viajes, operadores, aeropuertos y terminales terrestres.
- Mails masivos a clientes potenciales
- Convenios con Agencias y Operadores de Viajes.

#### 3.1.3.1.3 Estudios de competencia.

En Tonsupa existe una capacidad hotelera de 12000 plazas, mismas que en épocas altas no se dan abasto para atender a todos los pasajeros que la visitan.

#### 3.1.3.1.4 Socios Estratégicos

- Diners
- Ministerio de Turismo
- Cámara de Turismo de Esmeraldas
- Gremios Esmeraldeños y profesionales
- Comunidad.

#### 3.1.3.1.5 Análisis FODA

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ubicación privilegiada</li> <li>▪ Fácil acceso a la playa.</li> <li>▪ Infraestructura</li> <li>▪ Equipamiento</li> <li>▪ Servicio de calidad</li> <li>▪ Capacitación personal</li> <li>▪ Conocimiento elementos turísticos y legales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grupos familiares</li> <li>▪ Percepción de calidad</li> <li>▪ Variedad de servicios</li> <li>▪ Incremento turistas</li> <li>▪ Sitio alto potencial turístico</li> <li>▪ Ley de turismo</li> </ul>
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empresa nueva</li> <li>▪ Alto costo publicitario</li> <li>▪ Falta de contactos de operadores turísticos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altos niveles de competencia</li> <li>▪ Dependencias gubernamentales politizadas</li> <li>▪ Competencia que no se acoge a leyes tributarias</li> </ul>

	<p>sobre todo el IVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creación de empresas similares</li> <li>▪ Inestabilidad política</li> </ul>
--	---

## FOFADODA

<p><b>FORTALEZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infraestructura</li> <li>▪ Servicio de calidad</li> <li>▪ Ubicación privilegiada</li> </ul>	<p><b>OPORTUNIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Percepción de calidad Dotar de una infraestructura de comodidad</li> <li>➤ Variedad de servicios</li> <li>➤ Sitio alto potencial turístico</li> </ul>
<p><b>FORTALEZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conocimiento elementos turísticos y legales.</li> <li>▪ Servicio de calidad</li> </ul>	<p><b>AMENAZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Competencia que no se acoge a leyes tributarias</li> <li>▪ Creación de empresas similares</li> </ul>
<p><b>DEBILIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empresa nueva</li> <li>▪ Alto costo publicitario</li> </ul>	<p><b>OPORTUNIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incremento turistas</li> <li>▪ Sitio alto potencial turístico</li> </ul>
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empresa nueva</li> </ul>	<p><b>AMENAZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creación de empresas similares</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alto costo publicitario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Competencia con cadenas hoteleras tipo resort</li> </ul>
---	---

## FORTALEZAS

Complejo Turístico SIRENIS COCOTAL” al encontrarse en Tonsupa, cerca de Atacames pero no en pleno centro de esta ciudad, es un sitio donde el descanso es posible al estar alejado del bullicio de bares, chozones, discotecas y los propios turistas con altos volúmenes en sus automóviles.

El fácil acceso a la playa hace que el turista disfrute la estadía, la playa de este sector se caracteriza por ser de libre acceso y fácil instalación, es decir, al no estar en un sitio de desembarque de lanchas o juegos acuáticos, el bañista goza de la tranquilidad de poder disfrutar de un día de sol en la arena sin sentirse incómodo por la cantidad de gente circulando por la misma.

Las instalaciones del COMPLEJO TURÍSTICO “SIRENIS COCOTAL” están diseñadas para que los huéspedes se sientan totalmente a gusto dentro de las mismas, tienen una distribución que permite tener privacidad y una hermosa vista al mismo tiempo.

El equipamiento de cada uno de los departamentos será como para hacerlo sentirse en casa, aire acondicionado, televisión, servicio de bar, teléfono, piscina, personal capacitado disponible las 24 horas para atención al cliente, limpieza diaria de habitaciones, son comodidades que el visitante busca en su estadía.

## OPORTUNIDADES

La mayor parte de visitantes de Atacames, corresponden a grupos familiares, los cuales buscan ambientes seguros y confortables para disfrutar de unas placenteras vacaciones. Muchos de los encuestados señalaron su inconformidad sobre la infraestructura de los alojamientos en la ciudad. Esto constituye una ventana abierta para el proyecto. Los departamentos no tienen una sobrecarga de camas por habitación, y tienen una distribución cómoda y razonable ya que tiene un espacio distribuido con armonía y practicidad.

Al crear la satisfacción del cliente en su estadía, hará de la diferenciación una oportunidad de negocio, ya que se ha considerado los factores que están descuidados por otros hoteles y restaurantes y los hemos corregido.

El concepto de calidad es importante en el presente proyecto, la mayoría de alojamientos no implantan estrategias de calidad en el servicio y mucho menos capacitación. El Complejo Turístico entrenará y capacitará a sus empleados de manera permanente con el fin de ofrecer un servicio de completa calidad.

La variedad de servicios que ofrece el Complejo Turístico SIRENIS COCOTAL” tanto en sus instalaciones como en su restaurante crearan una oportunidad estratégica.

#### DEBILIDADES

Al ser una empresa nueva, no cuenta con la experiencia de sus competidores, y vivencia de los cambios cíclicos de la demanda.

El alto costo publicitario provocará grandes desembolso de dinero obligando a un mayor endeudamiento y por ende mayores costos.

La falta de contactos de operadores turísticos no permite acceder a mayores mercados limitando nuestra oferta.

#### AMENAZAS

El alto índice de desarrollo turístico especialmente en la provincia de Esmeraldas, ha creado altos niveles de competencia, grandes cadenas hoteleras tipo Resort que ofrecen servicios “todo incluido”, así como pequeños hoteles familiares, contribuyen a esta competencia.

Otra amenaza que se ha identificado para el proyecto es la poca confianza en el ejercicio de la ley de la ciudad. Muchas gestiones de permisos de operación, así como legalización de tierras y permisos de construcción deben ser procesadas en oficinas públicas politizadas por lo que para la realización del proyecto será necesario contar con el asesoramiento de abogados que permitan obtener todos los documentos necesarios para el funcionamiento del hotel.

Otro aspecto negativo y que se constituye en amenaza es la falta de facturación y cobro del IVA por un gran sector de hoteles del sector, debido a que es un negocio sensible a cualquier cambio de precio, el porcentaje del 12% omitido por los competidores nos afecta a nuestra oferta.

#### 3.1.3.1.6 Análisis de demanda

Tradicionalmente el mercado procede del mercado interno agrupado en :

- Turismo Nacional Feriados y temporada alta.
- Turismo nacional y temporada baja
- Turismo receptivo internacional

### 3.1.3.1.7 Demanda potencial

De acuerdo a Estadísticas del Banco Central del Ecuador, los grupos de personas que se movilizan hacia la playa en fines de semana son de 129.070 personas.

### 3.1.4 Organización

#### **Actividad**

La actividad principal que realiza ésta empresa es la prestación de servicio, alquiler de departamentos, servicio hotelero.

#### **ESTRUCTURA DE LA ORGANIZACIÓN Y NIVELES DE RESPONSABILIDAD**

“La organización es la herramienta que viabilizan el desarrollo de los procedimientos administrativos, y financieras de la empresa optimizando los recursos”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Elementos de la Administración. Harold Kootz. Quinta Edición.



La estructura organizacional se representa mediante diagramas o representaciones gráficas, en las que se describen los niveles jerárquicos de la empresa.

Los organigramas se distinguen en varios tipos, de los cuales utilizaremos el estructural y funcional.

### **3.2 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL.**

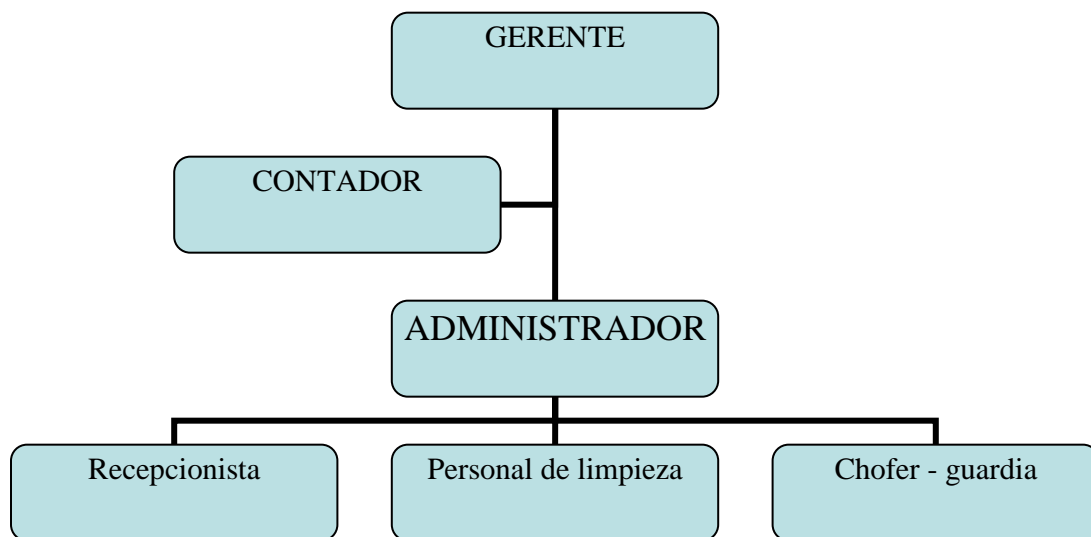
Es una representación gráfica que muestra la imagen en conjunto de las diferentes unidades de una entidad, determinando las relaciones de autoridad y responsabilidad.

“El organigrama estructural es un instrumento metodológico de la ciencia administrativa que permite observar la estructura interna de la organización, mostrando los niveles jerárquicos existentes en la misma”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> JACOME Lui E. Manual de Contabilidad. Pág. 36

**ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL “COMPLEJO TURISTICO SIRENIS  
COCOTAL”**



Fuente: Propietario

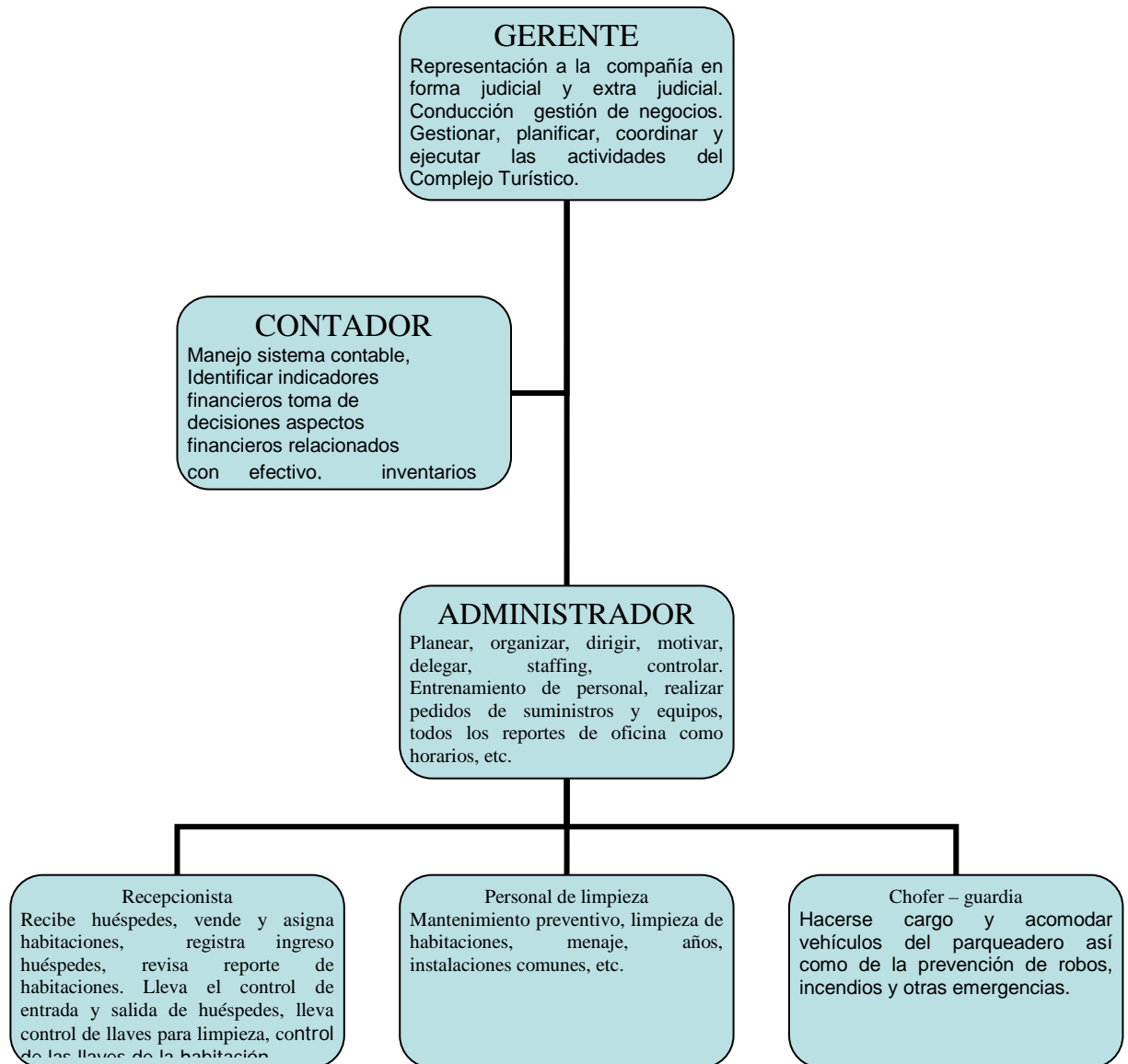
Elaboración: El Autor

### **3.3 ORGANIGRAMA FUNCIONAL**

“Organigrama funcional es un instrumento metodológico de la ciencia administrativa que permite observar la estructura interna de la organización,

mostrando las funciones de cada uno de los niveles jerárquicos existentes en la misma”.<sup>3</sup>

### ORGANIGRAMA FUNCIONAL DE “COMPLEJO TURISTICO SIRENIS COCOTAL”



Fuente: Empresa Investigada

Elaboración: El autor

<sup>3</sup> JACOME Luis E. Manual de Contabilidad. Pág. 38.

### **3.4 MANUAL DE FUNCIONES DEL “COMPLEJO TURISTICO SIRENIS COCOTAL”**

**CARGO: GERENTE**

DEPARTAMENTO: Administración

RESUMEN DE LAS LABORES:

- Representación a la compañía en forma judicial y extra judicial.
- Conducción gestión de negocios.
- Gestionar,
- Planificar,
- Coordinar y
- Ejecutar las actividades del Complejo Turístico.

**REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CARGO:**

Escolaridad: Ingeniero en turismo y hotelería.

Experiencia: 5 años labores similares.

Habilidades: Dominio ingles halado y escrito

**CARGO: CONTADOR**

DEPARTAMENTO: Administración

RESUMEN DE LAS LABORES:

- Manejo sistema contable,
- Identificar indicadores financieros
- Toma de decisiones aspectos financieros, relacionados con efectivo, inventarios descuentos,
- Aplicación legislación laboral.
- Aplicación legislación tributaria.

**REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CARGO:**

Escolaridad: Ingeniero Comercial, Auditor, CPA, Ingeniero en Administración.  
Experiencia: 5 años labores similares.  
Habilidades: Dominio legislación tributaria y laboral.

**CARGO: ADMINISTRADOR**

DEPARTAMENTO: Administración

**RESUMEN DE LAS LABORES:**

- Planear,
- Organizar,
- Dirigir,
- Motivar,
- Delegar,
- Controlar el manejo del Complejo Turístico
- Entrenamiento de personal,
- Realizar pedidos de suministros y equipos,
- Manejo de todos los reportes de oficina como horarios, etc.

**REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CARGO:**

Escolaridad: Ingeniero Turismo y Hotelería.  
Experiencia: 5 años labores similares.  
Habilidades: Dominio idioma ingles.

**CARGO: RECEPTIONISTA**

DEPARTAMENTO: Administración

**RESUMEN DE LAS LABORES:**

- Recibe huéspedes,
- Vende y asigna habitaciones,
- Registra ingreso huéspedes,
- Revisa reporte de habitaciones.
- Lleva el control de entrada y salida de huéspedes,
- Leva control de llaves para limpieza,
- Control de las llaves de la habitación

**REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CARGO:**

Escolaridad: Tecnología en Turismo y Hotelería, Administración

Experiencia: 2 años labores similares.

Habilidades: Dominio idioma ingles.

**CARGO: PERSONAL DE LIMPIEZA**

DEPARTAMENTO: Operaciones

**RESUMEN DE LAS LABORES:**

- Mantenimiento preventivo de instalaciones,
- Limpieza de habitaciones,
- Cambio y cuidado de menaje,
- Aseo baños,
- Limpieza y mantenimiento instalaciones comunes.
- Atención a la habitación.

**REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CARGO:**

Escolaridad: Nivel medio  
 Experiencia: Ninguna.  
 Habilidades: Relaciones humanas..

**CARGO: GUARDIA - CHOFER**

DEPARTAMENTO: Operaciones

**RESUMEN DE LAS LABORES:**

- Responsabilidad y cuidado del parqueadero.
- Prevención de robos,
- Prevención de incendios
- Prevención de otras emergencias.
- Colaboración con logística del hotel.

**REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CARGO:**

Escolaridad: Nivel medio  
 Experiencia: Haber pertenecido a alguna de las ramas de las Fuerzas armadas y aprobar test psicológico para portar armas.  
 Habilidades: Defensa personal.

**3.5 ACTIVIDAD PRODUCTIVA DE LA EMPRESA**

La actividad principal que realiza ésta empresa es la prestación de servicios hoteleros. Alquiler temporal de departamentos.

### 3.5.1 Marco Legal

#### Obligaciones tributarias de acuerdo al RUC

Qué es el RUC.- El Registro Único de Contribuyentes constituye el número de identificación tributaria de todas las persona natural, sociedades y entidades del sector público que sean sujetas de obligaciones tributarias.

Por qué es importante el RUC.- El RUC permite al SRI contar con la base de datos de todos los contribuyentes que realizan actividades económicas y deben efectuar declaraciones y pagos de tributos en general.

Responsabilidad de las personas naturales y sociedades.- Las personas naturales o sociedades que se encuentren contempladas en lo indicado anteriormente, tienen dos obligaciones básicas con el Servicio de Rentas Internas:

- Obtener el RUC; y,
- Actualizar el RUC por cualquier cambio producido en los datos originales contenidos en este.

El contribuyente deberá realizar esta actualización dentro de los treinta días hábiles siguientes de ocurrido el hecho que produjo el cambio.

Cómo deben las sociedades obtener y actualizar el RUC.- Todas las sociedades que se hallan sujetas al control de la Superintendencia de Compañías se inscribirán y actualizaran su RUC en las dependencias del SRI cumpliendo los siguientes requisitos:

- Copia del estatuto de la persona jurídica con la certificación de inscripción correspondiente; Ley de Creación o Acuerdo Ministerial de creación, según corresponda.
- Nombramiento del Representante Legal, inscrito en el Registro Mercantil cuando así lo exija la Ley.



- Copia de la Cédula de Identificación y Papeleta de Votación del Representante Legal. En el caso de extranjeros: fotocopia y original de la cédula de identidad, pasaporte o censo.
- Fotocopia de un documento que certifique la dirección en la que se desarrolla la actividad económica: recibo de luz, agua o teléfono.

Obligaciones de los contribuyentes.- Una vez obtenida la inscripción en el Registro Único de Contribuyentes, es indispensable cumplir con las siguientes obligaciones:

- Facturación.- Debe ordenarse a una de las imprentas autorizadas por el Servicio de Rentas Internas la impresión de sus facturas, boletas de ventas, notas de crédito y débito y liquidaciones de compras de bienes o prestación de servicios; Documentos en los cuales constará la razón social del contribuyente y los demás requisitos previstos en el reglamento de facturación.
- Contabilidad.- Están obligadas a llevar contabilidad todas las sociedades.
- Declaraciones.- En el caso de una empresa que produce bienes, los comercializa o presta servicios gravados con el Impuesto al Valor Agregado IVA deberán presentar la declaración y el pago mensual utilizando para el efecto, el formulario RT-4 en las fechas previstas.
- Retenciones en la fuente de ingresos del trabajo con relación de dependencia.- Los pagos que hagan los empleadores a los contribuyentes que trabajan con relación de dependencia, originados en dicha relación, se sujetan a la retención en la fuente con base a las tarifas establecidas en el Art. 36 de la Ley de Régimen Tributario Interno y de conformidad con el procedimiento que se indique en el Reglamento.
- Otras Retenciones en la fuente.-- Cuando se realiza un pago o acredita en una cuenta cualquier tipo de ingreso que constituya rentas gravadas que paguen o reciban, actuará como agente de retención del impuesto a la renta de acuerdo a los porcentajes que periódicamente el SRI publica.

- Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado.- Se constituye en agente de retención del Impuesto al Valor Agregado, toda sociedad especial cuando realice adquisiciones de bienes o contratación de servicios gravados con tarifa 12%.

## **CAPITULO IV**

### **4. ESTUDIO FINANCIERO**

#### **4.1 Presupuestos**

Al analizar la existencia de un mercado potencial al cual ofrecer el producto, y al existir facilidades para el desarrollo del proyecto, el estudio financiero busca establecer el monto necesario de recursos económicos, el costo total de operación e indicadores que servirán de base para la evaluación financiera del proyecto.

El estudio financiero tiene como fin ordenar la información que es obtenida de los capítulos anteriores como es la inversión, costos e ingresos. Además, en el estudio financiero se comprobará que con los recursos que se dispone se puede ejecutar el proyecto.

El objetivo del estudio financiero es dotar de información veraz y necesaria sobre las inversiones del proyecto para así determinar las necesidades de recursos financieros, las fuentes de financiamiento la rentabilidad de los recursos y la evaluación.

##### **4.1.1 PRESUPUESTOS DE INVERSION.**

Las inversiones efectuadas antes de la puesta en marcha del proyecto se agrupan en tres tipos: activos fijos, activos intangibles y capital de trabajo.

Las inversiones necesarias en activos fijos y diferidos que necesita, se presenta a continuación:

#### 4.1.1.1 ACTIVOS FIJOS

Para que se pueda realizar este proyecto de un Complejo Turístico se requiere de una inversión total de **US\$ 376.709,00**; el cual será utilizado de la siguiente forma:

**Cuadro 4.1**

#### ACTIVOS FIJOS

CONCEPTOS	CANTIDAD	P/UNIT	P/TOTAL
<b>TERRENOS</b>			
Terreno 1107 m2	1107 m.	24,07	26.650,00
<b>TOTAL</b>	<b>1107 m.</b>	<b>24,07</b>	<b>26.650,00</b>
<b>EDIFICIOS</b>			
Infraestructura	910 m2	252,75	265.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>910 m2</b>	<b>252,75</b>	<b>265.000,00</b>
<b>MUEBLES Y ENSERES</b>			
Televisores	32	120	3.840,00
Televisores	2	380	
Soportes Televisor	34	45	1.530,00
Horno Microondas	15	40	600,00
Literas	37	120	4.440,00
Camas	15	70	1.050,00
Cocinetas	15	110	1.650,00
Tanques de Gas	15	40	600,00
Vajillas	15	20	300,00
Refrigeradoras	15	300	4.500,00
Gabinetes de Cocina	15	90	1.350,00
Colchones	85	100	8.500,00
Menaje de Habitación	254	20	5.080,00
Cortinaje	68	12	816,00

Juego de Muebles para sala	15	300	4.500,00
Licadoras	22	48	1.056,00
Asientos Plásticos	82	3,5	287,00
Sillas Plásticas	50	4	200,00
Veladores	52	25	1.300,00
Mesas de madera	10	25	250,00
Sillas de madera	40	8	320,00
DVD	90	1	90,00
Refrigeradora vitrina	1	380	380,00
Juego de Vajilla	1	400	400,00
Bar	1	100	100,00
Equipo de sonido	1	420	420,00
<b>TOTAL</b>	<b>982</b>		<b>43.559,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>			<b>335.209,00</b>

Fuente: Empresa investigada

Elaborado por: El autor

#### 4.1.1.2 ACTIVO INTANGIBLE

Son inversiones susceptibles de amortizar y referidas a activos constituidos por servicios o derechos adquiridos necesarios para la puesta en marcha.

#### Cuadro N.2

#### ACTIVOS DIFERIDOS.

ACTIVOS DIFERIDOS	VALOR TOTAL
Gasto de Constitución	2.300
Patente Municipal	200
<b>TOTAL</b>	<b>2.500</b>

#### 4.1.1.3 Capital de trabajo

La inversión en capital de trabajo constituye el conjunto de recursos necesarios, en la forma de activo corriente, para la operación normal del proyecto durante el ciclo productivo, para una capacidad y tamaño determinados.<sup>4</sup>

El capital de trabajo está constituido por un conjunto de recursos, que una empresa debe tener para atender sus necesidades y corresponde al excedente del activo circulante sobre el pasivo circulante.

El capital de trabajo está representado por el capital adicional con que la empresa debe contar antes de empezar a funcionar, es decir que capital de trabajo es el capital con que hay que contar para empezar a trabajar.

El capital de trabajo va a estar conformado por:

- Mano de Obra Directa, que corresponde a sueldos de administrador, recepcionista, personal de limpieza y chofer.
- Costos indirectos necesarios para el funcionamiento del Complejo Turístico.
- Costos de administración que corresponde a salarios.

---

<sup>4</sup> SAPAG CHAIN Nassir, Preparación y Evaluación de proyectos cuarta edición, McGraw-Hill/Interamericana de Chile Ltda.. Pág. 236.

**Cuadro 4.3****Capital de Trabajo**

	<b>Mensual</b>	<b>Anual</b>
<b>COSTOS DE MANO DE OBRA</b>		
Administrador (500 MENSUAL)	500	6.000
Recepcionista -Reservaciones	300	3.600
Limpieza 2 personas	440	5.280
Chofer	250	3.000
<b>SUTOTAL</b>	<b>1.490</b>	<b>17.880</b>
<b>BENEFICIOS SOCIALES</b>		
Aporte patronal (17880*12,15%)	181	2.172
Décimo tercer sueldo (17880/12)	124	1.490
Décimo cuarto sueldo (220*5/12)	92	1.100
Fondos de reserva (17880/12)	181	2.172
Vacaciones (1490/24)	62	745
<b>SUBTOTAL</b>	<b>640</b>	<b>7.680</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		
Agua	100	1.200
Luz	100	1.200
Teléfono	100	1.200
Internet	150	1.800
Mantenimiento equipos	150	1.800
Útiles de Aseo	50	600
Varios	50	600
<b>SUBTOTAL</b>	<b>700</b>	<b>8.400</b>
<b>COSTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
		0
Gerente	800	9.600
Contador (450 MENSUAL)	450	5.400
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1250</b>	<b>15000</b>
<b>BENEFICIOS SOCIALES</b>		
Aporte patronal (15000*12,15%)	152	1.823
Décimo tercer sueldo (15000/12)	104	1.250
Décimo cuarto sueldo (220*2/12)	37	440
Fondos de reserva (17880/12)	152	1.823
Vacaciones (1250/24)	52	625
<b>SUBTOTAL</b>	<b>497</b>	<b>5.960</b>
<b>COSTOS TOTALES DE OPERACIÓN</b>		<b>54.920</b>

A continuación observaremos en forma conjunta la inversión en el año cero, la cual refleja activos fijos, activos diferibles y capital de trabajo.

**Cuadro 4,4**  
**INVERSIONES AÑO CERO**

<b>INVERSIONES</b>			
<b>CONCEPTOS</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>P/UNIT</b>	<b>P/TOTAL</b>
<b>TERRENOS</b>			
Terreno 1107 m2	1107 m.	24,07	26.650,00
<b>TOTAL</b>	<b>1107 m.</b>	<b>24,07</b>	<b>26.650,00</b>
<b>EDIFICIOS</b>			
Infraestructura	910 m2	252,75	265.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>910 m2</b>	<b>252,75</b>	<b>265.000,00</b>
<b>MUEBLES Y ENSERES</b>			
Televisores	32	120	3.840,00
Televisores	2	380	
Soportes Televisor	34	45	1.530,00
Horno Microondas	15	40	600,00
Literas	37	120	4.440,00
Camas	15	70	1.050,00
Cocinetas	15	110	1.650,00
Tanques de Gas	15	40	600,00
Vajillas	15	20	300,00
Refrigeradoras	15	300	4.500,00
Gabinetes de Cocina	15	90	1.350,00
Colchones	85	100	8.500,00
Menaje de Habitación	254	20	5.080,00
Cortinaje	68	12	816,00
Juego de Muebles para sala	15	300	4.500,00
Licadoras	22	48	1.056,00
Asientos Plásticos	82	3,5	287,00
Sillas Plásticas	50	4	200,00
Veladores	52	25	1.300,00
Mesas de madera	10	25	250,00



Sillas de madera	40	8	320,00
DVD	90	1	90,00
Refrigeradora vitrina	1	380	380,00
Juego de Vajilla	1	400	400,00
bar	1	100	100,00
Equipo de sonido	1	420	420,00
<b>TOTAL</b>	<b>982</b>		<b>43.559,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>			<b>335.209,00</b>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>			<b>VALOR TOTAL</b>
Gasto de Constitución			2.300
Patente Municipal			200
<b>TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS</b>			<b>2.500</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>			<b>54.920,00</b>
<b>TOTAL INVERSION INICIAL</b>			<b>392.629,00</b>

Elaborado: El Autor

#### 4.1.2 CRONOGRAMA DE INVERSIÓN

La planificación del proyecto considera el inicio del Complejo Turístico para el mes de enero 2008, por lo tanto de acuerdo a las etapas de implementación del proyecto el cronograma será según lo que se indica en el siguiente cuadro:

**“COMPLEJO TURISTICO SIRENIS COCOTAL”**  
**CRONOGRAMA DE INVERSIONES**

DESTINO	MONTO	ETAPA	2008	2008	2009	2009									
			ENE	a Feb	oct	NOV	DIC	ENE	FEB	MARZ	ABR	MAY	JUN		
Compra terreno	29.150	Etapa I													
Aprobación permisos funcionamiento y aprobación planos															
Construcción Complejo	265.000,00	Etapa II													
Amoblado y Equipamiento	43.559.00	Etapa II													
Operación Inicial	54.920.00	Etapa III													
<b>TOTAL DE INVERSIÓN</b>	<b>392.629.00</b>														

FUENTE: Empresa Investigada

Elaborado: El Autor

### **4.1.3 PRESUPUESTO DE OPERACIÓN**

El Presupuesto de operación está constituido por el Presupuesto de Ingresos y el Presupuesto de Egresos.

#### **4.1.3.1 PRESUPUESTO DE INGRESOS**

El presupuesto de ingresos está compuesto por todos los recursos que se estima captar durante un año financiero, ya sea por ingresos corrientes, recursos provenientes de operaciones de crédito y recursos ordinarios.

El presupuesto de ingresos esta basado en el volumen de las ventas y el precio de ventas, para ello se han tomado en cuenta el precio promedio existente en el mercado de US\$ 70 diario por departamento y \$40 dólares diarios por suite matrimonial

## “COMPLEJO TURÍSTICO SIRENIS COCOTAL”

### Primer año

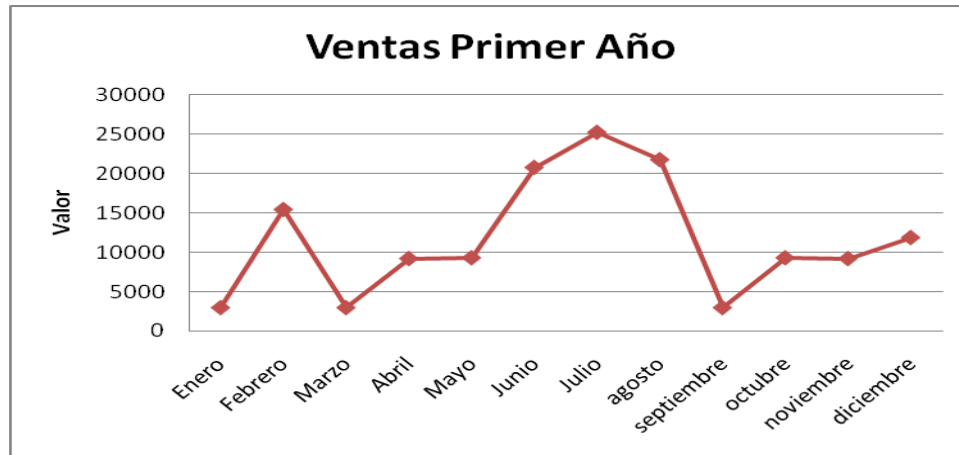
#### INGRESOS DIARIOS

Ingreso 13 departamentos a \$70 diarios	910	
Ingreso 2 suites matrimoniales a \$40 diarios	80	
<b>TOTAL</b>	<b>990</b>	

Meses	CALCULO INGRESOS	alta 100% capa.		baja 10% capacidad		ingreso total
		Nro. Días	Valor	Nro. Días	Valor	
Enero	temporada baja			30	2970	2970
Febrero	CARNAVAL 7 DÍAS	15	14850	6	594	15444
Marzo	temporada baja			30	2970	2970
Abril	ABRIL SEMANA SANTA 7 DÍAS	7	6930	23	2277	9207
Mayo	MAYO DIA DEL TRABAJO Y 24 7 DIAS	7	6930	24	2376	9306
Junio	temporada baja	20	19800	10	990	20790
Julio	JULIO VACACIONES	25	24750	5	495	25245
agosto	AGOSTO VACACIONES	21	20790	10	990	21780
septiembre	temporada baja			30	2970	2970
octubre	OCTUBRE FERIADO GUAYAQUIL	7	6930	24	2376	9306
noviembre	NOVIEMBRE DIA DE CUENCA Y DIFUNTOS	7	6930	23	2277	9207
diciembre	NAVIDAD/AÑO NUEVO	10	9900	20	1980	11880
						<b>141.075</b>

FUENTE: Empresa Investigada

Elaborado: El Autor



**“COMPLEJO TURÍSTICO SIRENIS COCOTAL”**

**Cuadro 4.6**

**PRESUPUESTO DE INGRESOS PARA LOS QUINCE PRIMEROS AÑOS- VENTAS EN MILES**

VENTAS	
AÑO	VALOR
0	141.075,00
1	148.128,75
2	155.535,19
3	163.311,95
4	171.477,54
5	180.051,42
6	189.053,99
7	198.506,69
8	208.432,03
9	218.853,63
10	229.796,31
11	241.286,12
12	253.350,43
13	266.017,95
14	279.318,85
15	293.284,79
SUMAN	3.337.480,65

FUENTE: Empresa Investigada

Elaborado: El Autor

Los ingresos muestran que el proyecto tendría una gran acogida en el mercado, mostrando una gran variación de aumento de año a año, y así cumpliendo con uno de nuestros objetivos del proyecto al crecer el 5% anual.

#### 4.1.3.2 PRESUPUESTO DE EGRESOS

##### “COMPLEJO SIRENIS COCOTAL”

##### COSTOS DE OPERACIÓN

COSTOS DE MANO DE OBRA	Mensual	Anual
Administrador (500 MENSUAL)	500	6.000
Recepcionista –Reservaciones	300	3.600
Limpieza 2 personas	440	5.280
Chofer	250	3.000
<b>SUTOTAL</b>	<b>1.490</b>	<b>17.880</b>
<b>BENEFICIOS SOCIALES</b>		
Aporte patronal (17880*12,15%)	181	2.172
Décimo tercer sueldo (17880/12)	124	1.490
Décimo cuarto sueldo (220*5/12)	92	1.100
Fondos de reserva (17880/12)	181	2.172
Vacaciones (17880/24)	62	745
<b>SUBTOTAL</b>	<b>640</b>	<b>7.680</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		
Agua	100	1.200
Luz	100	1.200
Teléfono	100	1.200
Internet	150	1.800
Mantenimiento equipos	150	1.800
Útiles de Aseo	50	600
Varios	50	600
<b>SUBTOTAL</b>	<b>700</b>	<b>8.400</b>
<b>COSTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
Gerente	800	9.600
Contador (450 MENSUAL)	450	5.400
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1250</b>	<b>15000</b>

<b>BENEFICIOS SOCIALES</b>		
Aporte patronal (5400*12,15%)	152	1.823
Décimo tercer sueldo (15000/12)	104	1.250
Décimo cuarto sueldo (220*2/12)	37	440
Fondos de reserva (17880/12)	152	1.823
Vacaciones (1250/24)	52	625
<b>SUBTOTAL</b>	<b>497</b>	<b>5.960</b>
<b>COSTOS TOTALES DE OPERACIÓN</b>		<b>54.920</b>

Se ha considerado el 5% de incremento anual en egresos ya que este valor corresponde a la inflación y como nos encontramos en un país inestable es aconsejable considerar este parámetro como factor influyente en nuestro proyecto.

<b>Inflación anual</b>	<b>Año</b>
2.87%	2006
3.32%	2007
8.83%	2008
<b>Promedio anual</b>	<b>5%</b>

Con el fin de evaluar si el proyecto tiene déficit o superávit se hará la relación entre ingresos y egresos, lo cual nos permitirá evidenciar si la empresa necesitara un préstamo en el futuro o por lo contrario si los egresos justificaran los ingresos en la vida del horizonte temporal del proyecto en el lapso de quince años.

**“COMPLEJO SIRENIS COCOTAL”**  
**RELACION DE INGRESOS Y EGRESOS PROYECTADO**

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	total
Ventas	141075	148129	155535	163312	171478	180051	189054	198507	208432	218854	229796	241286	253350	266018	279319	3.044.196
MOD	25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
= Cto. Primo	25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
CIF	8400	8820	9261	9724	10210	10721	11257	11820	12411	13031	13683	14367	15085	15839	16631	181.260
= Costos Operación	33960	35658	37441	39313	41279	43343	45510	47785	50174	52683	55317	58083	60987	64037	67238	732.808
+ Ctos. Administración	20960	22008	23108	24264	25477	26751	28088	29493	30967	32516	34142	35849	37641	39523	41499	452.287
Depreciación	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770						277.700
Gastos constitución	500	500	500	500	500											
= Cto. Producción	83190	85436	88319	91347	94526	97863	101368	105048	108912	112969	89459	93932	98628	103560	108738	1.463.295
+ Interés préstamo	35599	34714	33706	32560	31255	29770	28080	26157	23968	21477	18643	15417	11746	7568	2814	353.474
= Total egresos	118789	120150	122025	123907	125781	127633	129448	131205	132880	134446	108102	109349	110374	111128	111552	1.816.769
Utilidad APE I	22286	27979	33510	39405	45697	52418	59606	67302	75552	84408	121694	131937	142976	154890	167767	1.227.427
15% Particip.	3343	4197	5026	5911	6855	7863	8941	10095	11333	12661	18254	19791	21446	23234	25165	184.114
U. Antes impuestos	18943	23782	28483	33494	38842	44555	50665	57206	64219	71747	103440	112147	121530	131657	142602	1.043.313
25% Impuesto	4736	5945	7121	8374	9711	11139	12666	14302	16055	17937	25860	28037	30382	32914	35650	260.828
Utilidad neta	14207	17836	21363	25121	29132	33416	37999	42905	48165	53810	77580	84110	91147	98742	106951	782.485



#### 4.1.3.3 Estados de origen y aplicación de recursos

Los recursos captados para el inicio del proyecto se obtienen por parte de los accionistas y del financiamiento. El estado de origen y aplicaciones de fondos permite establecer de donde provienen los recursos que cubrirán la inversión inicial y en que se invertirá dicha cantidad de dinero. Como se puede observar los recursos provienen de capital propio en un 29,52% correspondientes a \$115.920; mientras que el 70,48%, es decir, \$276.709 provienen de un crédito bancario.

Este origen se describe a continuación:

#### “COMPLEJO TURISTICO SIRENIS COCOTAL” FUENTES Y USOS

FUENTES			USOS		
INVERSIONISTAS	MONTO	%	ACTIVIDADES	MONTO	%
Dalgo Guerrero Germán	115.920,00	29,52	Terreno	26.650,00	6,79
Préstamo Corporación Financiera Nacional	276.709,00	70,48	Construcción Amoblado y Equipamiento	265.000,00	67,49
			Constitución	43.559,00	11,09
			Operación inicial	2.500,00	0,64
				54.920,00	13,99
<b>TOTAL FUENTES</b>	<b>392.629,00</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL USOS</b>	<b>392.629,00</b>	<b>100</b>

FUENTE: Empresa Investigada

Elaborado: El Autor

#### 4.1.3.4 Estructura del Financiamiento

La inversión inicial del proyecto asciende a los \$392.629,00 de los cuales el 29,52% corresponde a aporte propio mientras que el 70,48% es financiado por la Corporación Financiera Nacional.

#### ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

<b>FUENTE</b>	<b>MONTO DE INVERSION</b>	<b>APORTACION</b>	<b>TASA</b>
Recursos propios	115.920	29,52%	
Recursos financieros	276.709	70,48%	13%
	392.629	100%	

<b>CAPITAL</b>	<b>276.709</b>
<b>INTERES ANUAL</b>	<b>13%</b>
<b>PERIODOS</b>	<b>MENSUALES</b>
<b>PLAZO</b>	<b>15 AÑOS</b>

**A CONTINUACIÓN SE MUESTRA LA TABLA DE AMORTIZACIÓN.**

No.	CAPITAL	INTERES	DIVIDENDO	CAPITAL PENDIENTE
0				276709,00
1	503,369	2997,68	3501,05	276205,63
2	508,822	2992,23	3501,05	275696,81
3	514,335	2986,72	3501,05	275182,47
4	519,907	2981,14	3501,05	274662,57

5	525,539	2975,51	3501,05	274137,03
6	531,232	2969,82	3501,05	273605,80
7	536,987	2964,06	3501,05	273068,81
8	542,805	2958,25	3501,05	272526,00
9	548,685	2952,37	3501,05	271977,32
10	554,629	2946,42	3501,05	271422,69
11	560,638	2940,41	3501,05	270862,05
12	566,711	2934,34	3501,05	270295,34
13	572,850	2928,20	3501,05	269722,49
14	579,056	2921,99	3501,05	269143,44
15	585,329	2915,72	3501,05	268558,11
16	591,671	2909,38	3501,05	267966,44
17	598,080	2902,97	3501,05	267368,35
18	604,559	2896,49	3501,05	266763,80
19	611,109	2889,94	3501,05	266152,69
20	617,729	2883,32	3501,05	265534,96
21	624,421	2876,63	3501,05	264910,54
22	631,186	2869,86	3501,05	264279,35
23	638,024	2863,03	3501,05	263641,33
24	644,936	2856,11	3501,05	262996,39
25	651,922	2849,13	3501,05	262344,47
26	658,985	2842,07	3501,05	261685,48
27	666,124	2834,93	3501,05	261019,36
28	673,340	2827,71	3501,05	260346,02
29	680,635	2820,42	3501,05	259665,38
30	688,008	2813,04	3501,05	258977,38
31	695,462	2805,59	3501,05	258281,91
32	702,996	2798,05	3501,05	257578,92
33	710,612	2790,44	3501,05	256868,31
34	718,310	2782,74	3501,05	256150,00
35	726,092	2774,96	3501,05	255423,91
36	733,958	2767,09	3501,05	254689,95
37	741,909	2759,14	3501,05	253948,04
38	749,946	2751,10	3501,05	253198,09
39	758,071	2742,98	3501,05	252440,02
40	766,283	2734,77	3501,05	251673,74
41	774,585	2726,47	3501,05	250899,15
42	782,976	2718,07	3501,05	250116,18

43	791,458	2709,59	3501,05	249324,72
44	800,032	2701,02	3501,05	248524,69
45	808,699	2692,35	3501,05	247715,99
46	817,460	2683,59	3501,05	246898,53
47	826,316	2674,73	3501,05	246072,21
48	835,268	2665,78	3501,05	245236,94
49	844,316	2656,73	3501,05	244392,63
50	853,463	2647,59	3501,05	243539,17
51	862,709	2638,34	3501,05	242676,46
52	872,055	2628,99	3501,05	241804,40
53	881,502	2619,55	3501,05	240922,90
54	891,052	2610,00	3501,05	240031,85
55	900,705	2600,35	3501,05	239131,14
56	910,463	2590,59	3501,05	238220,68
57	920,326	2580,72	3501,05	237300,35
58	930,296	2570,75	3501,05	236370,06
59	940,374	2560,68	3501,05	235429,68
60	950,562	2550,49	3501,05	234479,12
61	960,860	2540,19	3501,05	233518,26
62	971,269	2529,78	3501,05	232546,99
63	981,791	2519,26	3501,05	231565,20
64	992,427	2508,62	3501,05	230572,77
65	1003,178	2497,87	3501,05	229569,60
66	1014,046	2487,00	3501,05	228555,55
67	1025,032	2476,02	3501,05	227530,52
68	1036,136	2464,91	3501,05	226494,38
69	1047,361	2453,69	3501,05	225447,02
70	1058,707	2442,34	3501,05	224388,31
71	1070,177	2430,87	3501,05	223318,14
72	1081,770	2419,28	3501,05	222236,37
73	1093,489	2407,56	3501,05	221142,88
74	1105,335	2395,71	3501,05	220037,54
75	1117,310	2383,74	3501,05	218920,23
76	1129,414	2371,64	3501,05	217790,82
77	1141,649	2359,40	3501,05	216649,17
78	1154,017	2347,03	3501,05	215495,15
79	1166,519	2334,53	3501,05	214328,63
80	1179,156	2321,89	3501,05	213149,48

81	1191,931	2309,12	3501,05	211957,55
82	1204,843	2296,21	3501,05	210752,70
83	1217,896	2283,15	3501,05	209534,81
84	1231,090	2269,96	3501,05	208303,72
85	1244,426	2256,62	3501,05	207059,29
86	1257,908	2243,14	3501,05	205801,38
87	1271,535	2229,51	3501,05	204529,85
88	1285,310	2215,74	3501,05	203244,54
89	1299,234	2201,82	3501,05	201945,30
90	1313,309	2187,74	3501,05	200631,99
91	1327,537	2173,51	3501,05	199304,46
92	1341,918	2159,13	3501,05	197962,54
93	1356,456	2144,59	3501,05	196606,08
94	1371,151	2129,90	3501,05	195234,93
95	1386,005	2115,05	3501,05	193848,93
96	1401,020	2100,03	3501,05	192447,91
97	1416,198	2084,85	3501,05	191031,71
98	1431,540	2069,51	3501,05	189600,17
99	1447,048	2054,00	3501,05	188153,12
100	1462,725	2038,33	3501,05	186690,40
101	1478,571	2022,48	3501,05	185211,83
102	1494,589	2006,46	3501,05	183717,24
103	1510,780	1990,27	3501,05	182206,46
104	1527,147	1973,90	3501,05	180679,31
105	1543,691	1957,36	3501,05	179135,62
106	1560,414	1940,64	3501,05	177575,21
107	1577,319	1923,73	3501,05	175997,89
108	1594,406	1906,64	3501,05	174403,48
109	1611,679	1889,37	3501,05	172791,80
110	1629,139	1871,91	3501,05	171162,66
111	1646,788	1854,26	3501,05	169515,88
112	1664,628	1836,42	3501,05	167851,25
113	1682,661	1818,39	3501,05	166168,59
114	1700,890	1800,16	3501,05	164467,70
115	1719,317	1781,73	3501,05	162748,38
116	1737,943	1763,11	3501,05	161010,44
117	1756,770	1744,28	3501,05	159253,67
118	1775,802	1725,25	3501,05	157477,87

119	1795,040	1706,01	3501,05	155682,83
120	1814,486	1686,56	3501,05	153868,34
121	1834,143	1666,91	3501,05	152034,20
122	1854,013	1647,04	3501,05	150180,18
123	1874,098	1626,95	3501,05	148306,09
124	1894,401	1606,65	3501,05	146411,69
125	1914,923	1586,13	3501,05	144496,76
126	1935,668	1565,38	3501,05	142561,09
127	1956,638	1544,41	3501,05	140604,46
128	1977,835	1523,21	3501,05	138626,62
129	1999,262	1501,79	3501,05	136627,36
130	2020,920	1480,13	3501,05	134606,44
131	2042,814	1458,24	3501,05	132563,63
132	2064,944	1436,11	3501,05	130498,68
133	2087,314	1413,74	3501,05	128411,37
134	2109,927	1391,12	3501,05	126301,44
135	2132,784	1368,27	3501,05	124168,66
136	2155,890	1345,16	3501,05	122012,77
137	2179,245	1321,80	3501,05	119833,52
138	2202,854	1298,20	3501,05	117630,67
139	2226,718	1274,33	3501,05	115403,95
140	2250,841	1250,21	3501,05	113153,11
141	2275,225	1225,83	3501,05	110877,88
142	2299,873	1201,18	3501,05	108578,01
143	2324,788	1176,26	3501,05	106253,22
144	2349,973	1151,08	3501,05	103903,25
145	2375,431	1125,62	3501,05	101527,82
146	2401,165	1099,88	3501,05	99126,65
147	2427,178	1073,87	3501,05	96699,48
148	2453,472	1047,58	3501,05	94246,00
149	2480,052	1021,00	3501,05	91765,95
150	2506,919	994,13	3501,05	89259,03
151	2534,077	966,97	3501,05	86724,96
152	2561,530	939,52	3501,05	84163,43
153	2589,280	911,77	3501,05	81574,15
154	2617,330	883,72	3501,05	78956,82
155	2645,684	855,37	3501,05	76311,13
156	2674,346	826,70	3501,05	73636,79

157	2703,318	797,73	3501,05	70933,47
158	2732,604	768,45	3501,05	68200,86
159	2762,207	738,84	3501,05	65438,66
160	2792,131	708,92	3501,05	62646,52
161	2822,379	678,67	3501,05	59824,15
162	2852,955	648,09	3501,05	56971,19
163	2883,862	617,19	3501,05	54087,33
164	2915,104	585,95	3501,05	51172,22
165	2946,684	554,37	3501,05	48225,54
166	2978,607	522,44	3501,05	45246,93
167	3010,875	490,18	3501,05	42236,06
168	3043,493	457,56	3501,05	39192,57
169	3076,464	424,59	3501,05	36116,10
170	3109,792	391,26	3501,05	33006,31
171	3143,482	357,57	3501,05	29862,83
172	3177,536	323,51	3501,05	26685,29
173	3211,959	289,09	3501,05	23473,33
174	3246,756	254,29	3501,05	20226,58
175	3281,929	219,12	3501,05	16944,65
176	3317,483	183,57	3501,05	13627,17
177	3353,422	147,63	3501,05	10273,74
178	3389,751	111,30	3501,05	6883,99
179	3426,473	74,58	3501,05	3457,52
180	3463,594	37,46	3501,05	0,00
	276715,075	353473,92	630189	

Para la tasa de amortización se utilizó el cálculo de la cuota fija o renta fija, el cual refleja un dividendo constante durante los 180 meses que se realizarán los pagos. Para el cálculo de la cuota se utilizó la siguiente fórmula:

$$R = \frac{A}{\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}} = \frac{276.709}{\frac{1 - (1 + \frac{0.13}{12})^{-180}}{\frac{0.13}{12}}} = \frac{276.709}{79.06} = 3501.05$$

#### 4.1.4 PUNTO DE EQUILIBRIO

El punto de equilibrio es el nivel de producción en que los beneficios por ventas son iguales a los costos fijos y variables de la empresa.

Mediante el Presupuesto de Ingresos y Egresos, se calculan los costos fijos y variables, con lo que se calculan los niveles de producción donde los costos totales se igualan a los ingresos.

El punto de equilibrio se encuentra en US\$ 49.465 aproximadamente donde las ventas se igualan a los costos tanto fijos como variables.

Los costos fijos son aquellos egresos que permanecen constantes en su valor sin importar el volumen de producción.

Los costos variables son egresos que aumentan o disminuyen según el volumen de producción.

El punto de equilibrio se lo obtiene aplicando la siguiente metodología.

$$PuntoEquilibrio = \frac{CostosFijos}{1 - \frac{Costos\ variables}{Ingresos}} = \frac{46520}{1 - \frac{8400}{141075}} = 49465.3$$



## **4.2 ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS**

### **4.2.1 ESTADO DE RESULTADOS.**

El estado de resultados tiene como fin calcular la utilidad neta y los flujos netos de efectivo del proyecto, el cual se obtiene restando a los ingresos de todos los gastos que se producen y el impuesto a pagar. Este muestra el beneficio real de la operación de la planta, y que se obtienen restando a los ingresos todos los costos en que incurra la planta y los impuestos que se deba pagar.

**“COMPLEJO TURÍSTICO SIRENIS COCOTAL”**  
**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO A 15 AÑOS**

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	total
Ventas	141075	148129	155535	163312	171478	180051	189054	198507	208432	218854	229796	241286	253350	266018	279319	3.044.196
MOD	25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
= Cto. Primo	25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
CIF	8400	8820	9261	9724	10210	10721	11257	11820	12411	13031	13683	14367	15085	15839	16631	181.260
= Costos Operación	33960	35658	37441	39313	41279	43343	45510	47785	50174	52683	55317	58083	60987	64037	67238	732.808
+ Ctos. Administración	20960	22008	23108	24264	25477	26751	28088	29493	30967	32516	34142	35849	37641	39523	41499	452.287
Depreciación	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770						277.700
Gastos constitución	500	500	500	500	500											
= Cto. Producción	83190	85436	88319	91347	94526	97863	101368	105048	108912	112969	89459	93932	98628	103560	108738	1.463.295
+ Interés préstamo	35599	34714	33706	32560	31255	29770	28080	26157	23968	21477	18643	15417	11746	7568	2814	353.474
= Total egresos	118789	120150	122025	123907	125781	127633	129448	131205	132880	134446	108102	109349	110374	111128	111552	1.816.769
Utilidad APE I	22286	27979	33510	39405	45697	52418	59606	67302	75552	84408	121694	131937	142976	154890	167767	1.227.427
15% Particip.	3343	4197	5026	5911	6855	7863	8941	10095	11333	12661	18254	19791	21446	23234	25165	184.114
U. Antes impuestos	18943	23782	28483	33494	38842	44555	50665	57206	64219	71747	103440	112147	121530	131657	142602	1.043.313
25% Impuesto	4736	5945	7121	8374	9711	11139	12666	14302	16055	17937	25860	28037	30382	32914	35650	260.828
Utilidad neta	14207	17836	21363	25121	29132	33416	37999	42905	48165	53810	77580	84110	91147	98742	106951	782.485

### **4.3 FLUJOS NETOS DE FONDOS**

La estimación del flujo de fondos es de gran significación, ya que a través de él se puede demostrar la capacidad de pago de la empresa, los requerimientos de crédito, las amortizaciones, etc.

El Flujo de fondo del Proyecto, toma en cuenta los Gastos Financieros, ya que supone que se realiza un préstamo bancario, en el flujo del inversionista no se toma en cuenta el pago descrito pero si la amortización de este.

En ambos flujos se toma en cuenta la recuperación del capital en el último año del horizonte de vida del proyecto.

Como se puede observar el flujo de inversionista obtiene una mayor rentabilidad, lo cual nos muestra que el proyecto es viable ya sea con financiamiento o sin el.

#### **4.3.1 PROYECTO SIN FINANCIAMIENTO**

El flujo neto del inversionista corresponde al proyecto sin financiamiento ya que al inversionista lo que le interesa es la rentabilidad sin tomar en cuenta el pago de valor financiado.

#### **4.3.2 PROYECTO CON FINANCIAMIENTO**

Para el proyecto con financiamiento se tomara en cuenta el crédito y los respectivos pagos que se harán por el capital recibido,

**“COMPLEJO SIRENIS COCOTAL” PROYECTO SIN FINANCIAMIENTO**

Año	Año 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	total
Ventas		141075	148129	155535	163312	171478	180051	189054	198507	208432	218854	229796	241286	253350	266018	279319	3.044.196
MOD		25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
= Cto. Primo		25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
CIF		8400	8820	9261	9724	10210	10721	11257	11820	12411	13031	13683	14367	15085	15839	16631	181.260
= Costos Operación		33960	35658	37441	39313	41279	43343	45510	47785	50174	52683	55317	58083	60987	64037	67238	732.808
+ Ctos. Administración		20960	22008	23108	24264	25477	26751	28088	29493	30967	32516	34142	35849	37641	39523	41499	452.287
Depreciación		27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770						277.700
Gastos constitución		500	500	500	500	500											
= Cto. Producción		83190	85436	88319	91347	94526	97863	101368	105048	108912	112969	89459	93932	98628	103560	108738	1.463.295
+ Interés préstamo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Total egresos		83190	85436	88319	91347	94526	97863	101368	105048	108912	112969	89459	93932	98628	103560	108738	1.463.295
Utilidad APE I		57885	62693	67216	71965	76952	82188	87686	93459	99520	105885	140337	147354	154722	162458	170581	1.580.901
15% Particip.		8683	9404	10082	10795	11543	12328	13153	14019	14928	15883	21051	22103	23208	24369	25587	237.135
U. Antes impuestos		49202	53289	57134	61170	65409	69860	74533	79440	84592	90002	119287	125251	131514	138089	144994	1.343.766
25% Impuesto		12301	13322	14283	15293	16352	17465	18633	19860	21148	22500	29822	31313	32878	34522	36248	335.941
Utilidad neta		57885	39967	42850	45878	49057	52395	55900	59580	63444	67501	89465	93938	98635	103567	108745	1.028.808
+ depreciaciones		27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	0	0	0	0	0	277.700
+ Amortización		500	500	500	500	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
- Inversión inicial	-337709																0
- inversión capital de trabajo	-39000																0
Recuperación capital																	0
<b>FLUJO DE CAJA</b>	<b>-337676</b>	<b>86155</b>	<b>68237</b>	<b>71120</b>	<b>74148</b>	<b>77327</b>	<b>80165</b>	<b>83670</b>	<b>87350</b>	<b>91214</b>	<b>95271</b>	<b>89465</b>	<b>93938</b>	<b>98635</b>	<b>103567</b>	<b>108745</b>	<b>1.309.008</b>

**“COMPLEJO SIRENIS COCOTAL” PROYECTO CON FINANCIAMIENTO**

Año	Año 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	total
Ventas		141075	148129	155535	163312	171478	180051	189054	198507	208432	218854	229796	241286	253350	266018	279319	3.044.196
MOD		25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
= Cto. Primo		25560	26838	28180	29589	31068	32622	34253	35965	37764	39652	41635	43716	45902	48197	50607	551.548
CIF		8400	8820	9261	9724	10210	10721	11257	11820	12411	13031	13683	14367	15085	15839	16631	181.260
= Costos Operación		33960	35658	37441	39313	41279	43343	45510	47785	50174	52683	55317	58083	60987	64037	67238	732.808
+ Ctos. Administración		20960	22008	23108	24264	25477	26751	28088	29493	30967	32516	34142	35849	37641	39523	41499	452.287
Depreciación		27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770						277.700
Gastos constitución		500	500	500	500	500											
= Cto. Producción		83190	85436	88319	91347	94526	97863	101368	105048	108912	112969	89459	93932	98628	103560	108738	1.463.295
+ Interés préstamo		35599	34714	33706	32560	31255	29770	28080	26157	23968	21477	18643	15417	11746	7568	2814	353.474
= Total egresos		118789	120150	122025	123907	125781	127633	129448	131205	132880	134446	108102	109349	110374	111128	111552	1816769
Utilidad APE I		22286	27979	33510	39405	45697	52418	59606	67302	75552	84408	121694	131937	142976	154890	167767	1.227.427
15% Particip.		3343	4197	5026	5911	6855	7863	8941	10095	11333	12661	18254	19791	21446	23234	25165	184.114
U. Antes impuestos		18943	23782	28483	33494	38842	44555	50665	57206	64219	71747	103440	112147	121530	131657	142602	1.043.313
25% Impuesto		4736	5945	7121	8374	9711	11139	12666	14302	16055	17937	25860	28037	30382	32914	35650	260.828
Utilidad neta		22286	17836	21363	25121	29132	33416	37999	42905	48165	53810	77580	84110	91147	98742	106951	790.563
+ depreciaciones		27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	27770	0	0	0	0	0	277.700
+ Amortización		500	500	500	500	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
- Inversión inicial	-337709																0
- inversión capital de trabajo	-39000																0
Recuperación capital																	0
FLUJO DE CAJA	-337676	50556	46106	49633	53391	57402	61186	65769	70675	75935	81580	77580	84110	91147	98742	106951	1.070.763

#### 4.4 EVALUACION FINANCIERA

El concepto de evaluación está relacionado con la capacidad de cuantificar, medir y señalar el mérito de un proyecto frente a otras posibilidades consideradas viables, apreciando sus diferencias a través de cálculos que inducen a enfrentar o no el riesgo propio de invertir en empresas, negocios o actividades económicas en general.

##### 4.4.1 DETERMINACION DE LA TASA MINIMA ACEPTABLE DE RETORNO

TIR: Para tomar la decisión de ejecutar el proyecto, los inversionistas exigen una tasa mínima de ganancia sobre la inversión que efectúa, por lo que se espera que esta tasa sea por lo menos igual al costo promedio ponderado de la institución de crédito.

LA TMAR tiene dos componentes;  $TMAR = \text{Tasa activa} + \text{tasa de riesgo}$

Para el proyecto  $TMAR = 13 + 5 = 18$

##### TASA DE DESCUENTO

La tasa de descuento para el inversionista se denomina también costo ponderado de capital, el cuál depende de la estructura de financiamiento del proyecto.

Para determinar la tasa de descuento del inversionista se debe calcular el Costo Promedio Ponderado del Capital, como se muestra a continuación:

##### TASA DE DESCUENTO

MONTO	%NOMINAL	%PONDERADO
100.000	18	4.78
276.709	13	9.55
376.709		14.33

#### 4.4.2 CRITERIOS DE EVALUACION

La evaluación se la realizará tanto para el proyecto, como para el empresario, para esta manera determinar la viabilidad o no, de cada uno de ellos.

##### 4.4.2.1 VALOR PRESENTE NETO

$$VP = \sum_j \frac{I_j}{(1+i)^j}$$

Donde:

$$\begin{aligned} I_j &= \text{Suma en el período } j \\ i &= \text{Tasa de descuento} \\ j &= \text{Período} \end{aligned}$$

Consiste en determinar el valor presente de los flujos de ingresos y gastos durante el periodo de vida útil del proyecto. Si la diferencia entre los valores actuales de los flujos de ingresos y gastos es mayor a cero, hay que considerar la inversión realizada, como atractiva; pues, se están generando beneficios, si la diferencia es igual a cero, la inversión generaría un beneficio igual al que se obtendría sin asumir ningún riesgo; y si es menor que cero, el proyecto no es viable.

##### CALCULO DEL VAN

Flujo Efectivo		
Año		1,1433
Inversión		-392.629
Año 1	50.556	44.219
Año 2	46.106	35.273
Año 3	49.633	33.211
Año 4	53.391	31.248
Año 5	57.402	29.385
Año 6	61.186	27.396
Año 7	65.769	25.757
Año 8	70.675	24.209
Año 9	75.935	22.751
Año 10	81.580	21.379

Año 11	77.580	17.782
Año 12	84.110	16.863
Año 13	91.147	15.983
Año 14	98.742	15.145
Año 15	106.951	14.348
		37.274

Debido a que el VAN es mayor a cero US\$37.274, el proyecto es aceptable.

#### 4.4.2.2 TASA INTERNA DE RETORNO

$$VPN = 0 = \left( \frac{FE_1}{(1+K)^1} \right) + \left( \frac{FE_2}{(1+K)^2} \right) \dots + \left( \frac{FE_N}{(1+K)^N} \right) - Inversion$$

FE: Flujos Netos de efectivo; k=valores porcentuales

La tasa interna de retorno se define como el valor de la tasa de actualización en que se iguala el valor actual de los ingresos con el valor actual de los egresos, para lo cual es necesario el Flujo de Caja.

La decisión de llevar adelante el proyecto se tomaría si la obtenida del TIR es mayor que la tasa mínima vigente en el mercado, lo cual está íntimamente relacionado con el costo de oportunidad.

#### CALCULO DEL TIR

Flujo Efectivo		
Año		1,161975
Inversión		-392.629
Año 1	50.556	43.509
Año 2	46.106	34.148
Año 3	49.633	31.636
Año 4	53.391	29.287
Año 5	57.402	27.098
Año 6	61.186	24.858
Año 7	65.769	22.995
Año 8	70.675	21.266
Año 9	75.935	19.664



Año 10	81.580	18.181
Año 11	77.580	14.879
Año 12	84.110	13.883
Año 13	91.147	12.947
Año 14	98.742	12.071
Año 15	106.951	11.252
		0

La tasa de la TIR es mayor que la vigente del mercado 16,1975%, por lo tanto se debe llevar adelante el proyecto.

#### 4.4.2.3 PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION

El plazo de recuperación real de la inversión inicial del presente proyecto, se basa en los flujos que genera en cada periodo de su vida útil. El periodo de recuperación del proyecto será de 8 años.

Periodo de recuperación

PERIODO DE RECUPERACION

Flujo Efectivo		
Inversión		-392.629
Año 1	50.556	-342.073
Año 2	46.106	-295.967
Año 3	49.633	-246.334
Año 4	53.391	-192.943
Año 5	57.402	-135.541
Año 6	61.186	-74.355
Año 7	65769	-8.586
Año 8	8586	0

#### 4.4.2.4 RELACION BENEFICIO / COSTO

La relación Beneficio / Costo está representada por la relación

$$B / C = \frac{FLUJO / DE / FONDOS / ACTUALIZADOS}{INVERSIÓN / INICIAL} = \frac{1070763}{392629} = 2.72$$

Flujo Efectivo	
Año Inversión	
Año 1	50.556
Año 2	46.106
Año 3	49.633
Año 4	53.391
Año 5	57.402
Año 6	61.186
Año 7	65.769
Año 8	70.675
Año 9	75.935
Año 10	81.580
Año 11	77.580
Año 12	84.110
Año 13	91.147
Año 14	98.742
Año 15	106.951
<b>TOTAL</b>	<b>1.070.763</b>

En donde los ingresos y egresos están determinados de acuerdo al Flujo de Caja.

Una relación Beneficio/Costo mayor a 1, implica que los ingresos son mayores a los egresos, por lo que el proyecto es aceptable debido a que su Beneficio/Costo es de 3.17.

## CAPITULO V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### CONCLUSIONES

- ◆ El turismo en el Ecuador representa el cuarto rubro de ingresos de divisas, adicionalmente este sector ha tenido un crecimiento de aproximadamente el 13% anual en los últimos cinco años, por lo cual es uno de los sectores más atractivos para invertir en la actualidad.
- ◆ Desde el año 2005 el Ministerio de Turismo junto con las cámaras de Turismo han emprendido una campaña Vive Ecuador con la finalidad de promocionar los distintos atractivos turísticos del país, sin embargo los fondos destinados son bajos en comparación a otros países vecinos.
- ◆ Tonsupa está llamada a constituirse en uno de los más importantes centros turísticos del país por sus inmejorables y múltiples playas, disponibilidad de servicios básicos, rutas de accesos y transporte, costos y accesibilidad de terrenos, por estas razones se eligió a esta ciudad para la implantación del Complejo Turístico Sirenis Cocotal.
- ◆ En base al análisis de información de turistas que visitan las playas de Atacames – Tonsupa de años anteriores se determinó que el Complejo Turístico alojará en el año 2009 a 3189 huéspedes, el mismo que se incrementará en un 10% anual, tasa que representa el crecimiento promedio de la demanda insatisfecha.
- ◆ De acuerdo con el VAN, el proyecto generaría \$138.199 después de haber recuperado el costo de capital y la inversión inicial.
- ◆ Según el criterio del TIR, el retorno de capital está garantizado en el 30.71%.
- ◆ En consecuencia el Proyecto es viable, por cuanto la inversión y el costo de capital se recuperará al final del tercer año.

- ◆ A los demás indicadores financieros, que si bien es cierto reflejaron resultados a favor de la viabilidad del proyecto, no se los puede considerar como concluyentes al momento de tomar decisiones.

## **RECOMENDACIONES**

- ◆ Fortalecer las campañas de promoción turística (Vive Ecuador) por parte del Ministerio de Turismo y las cámaras de turismo con el objetivo de que los ecuatorianos prefieran conocer el Ecuador en lugar de viajar al extranjero.
- ◆ Buscar alianzas estratégicas con las principales agencias de viajes del Ecuador, para incrementar el flujo turístico hacia nuestro complejo.
- ◆ Determinar la viabilidad financiera para que el hotel deje de tercerizar el servicio de transporte de los huéspedes de Tonsupa hacia Atacames o Esmeraldas.
- ◆ Promover la venta de espacios publicitarios dentro del hotel con el fin de generar mayores ingresos dentro del mismo.
- ◆ Motivar a los promotores continuar con la realización del proyecto.

## BIBLIOGRAFIA

- PROMOCIÓN TURÍSTICA; ACERENZA Miguel A Editorial USAID, 2005.
- ARAUCARIA, 2003. Cooperación Española para la Conservación de la Biodiversidad en Latinoamérica.
- ATLAS GEOGRÁFICO UNIVERSAL OCÉANO 2007.
  
- EVALUACIÓN DE PROYECTOS BACA URBINA, G. (2003)., Bogotá: Mc.Graw Hill.
- BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, Información Estadística 2004.
- CONTABILIDAD GENERAL; BRAVO Mercedes. Editora Nuevo Día. Cuarta Edición 2006
- FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA; BESLEY, S. (2001). México: Me. Graw Hill.
- CETUR, Boletín 2001.
- CETUR, Boletín 2003
- MARKETING DE SERVICIOS Y ESTRATEGIAS PARA TURISMO; COBRA Miguel. (2000) Bogota: Mc Graw Hill.
- ECUADOR, BANCO CENTRAL DEL ECUADOR (2005) Estadísticas mensuales.
- ECUADOR, LEY DE COMPAÑIAS (2004) Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- ECUADOR. MINISTERIO DE TURISMO. (2002) Inventario de atractivos turísticos de la provincia de Esmeraldas)
- “ECONOMÍA SAMUELSON, Nordkaus” Décimo octava edición.2006.
- INTRODUCCIÓN A LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL PAEZ, J. 2004 Mc.Graw.Hill..104pp. Segunda Edición.
- DISEÑO Y FORMULACIÓN DE PROYECTOS ECO TURÍSTICOS YUCTA,P- 2004., Riobamba – Ecuador. 25p.

[www.codeso.com/TurismoEsmeraldas.htm](http://www.codeso.com/TurismoEsmeraldas.htm)

[www.ecuaventura.com](http://www.ecuaventura.com)

[www.ecuadortravel.net/biodiversity.htm](http://www.ecuadortravel.net/biodiversity.htm)

[www.inec.gov.ec](http://www.inec.gov.ec)

[www.supercías.gov.ec](http://www.supercías.gov.ec)

[www.travelplusecuador.com/Esmeraldas](http://www.travelplusecuador.com/Esmeraldas)

[www.vivecuador.com/html2/esp/esmeraldas\\_es.htm](http://www.vivecuador.com/html2/esp/esmeraldas_es.htm)

[www.turismo.gov.ec/ministerio/index.php?option=com\\_content&task=view  
&id=160&Itemid=2](http://www.turismo.gov.ec/ministerio/index.php?option=com_content&task=view&id=160&Itemid=2)

## ANEXO 1

**ESCUELA POLITECNICA DEL EJÉRCITO  
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

## ENCUESTA

## Pregunta

1	Sexo	F ( )	M ( )
2	Edad	Menor 18 ( ) 28 a 37 años ( ) Más de 53 años ( )	18 a 27 años ( ) 38 a 53 años ( ) ( )
3	Estado civil	Soltero ( ) Unión Libre ( )	Casado ( ) Otros ( )
4	Sector del país	Centro ( ) Sur ( )	Norte ( )
5	Tiempo que toma vacaciones	Menos de una semana ( ) 15 días ( )	Una semana ( ) Más 15 días ( )
6	Promedio gasto en vacaciones	Menos 100 ( ) Entre 200 y 300 ( ) Más 400 ( )	Entre 100 y 200 ( ) Entre 300 a 400 ( ) ( )
7	Los pagos realiza con	Efectivo ( ) Visa ( ) Otras ( )	Diners ( ) Mastercard ( )
8	Las vacaciones las toma con	Familia ( ) Otros ( )	Amigos ( )

9 Sus vacaciones Playa ( ) Sierra ( )  
 las toma en Galápagos ( ) Amazonía ( )

10	Cuando va a la playa su alojamiento es	En hotel ( )	Cabañas ( )
		Vivienda propia ( )	Familia ( )