

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

Facultad de Especialidades Empresariales

Carrera De Ingeniería de Administración de Empresas Turísticas y
Hoteleras

TÍTULO:

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE
CABAÑAS ECOLÓGICAS DE ALQUILER PARA LOS TURISTAS
EN EL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS.**

AUTORA:

Cinthya Katherine Kocher Taques

DIRECTORA DE TESIS:

Ing. Com. Diana Montero Mueses, Mgs.

Guayaquil, Ecuador
2014



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

FACULTAD DE EMPRESARIALES

CARRERA HOTELERIA Y TURISMO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por **Cinthya Katherine Kocher Taques** como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**.

TUTORA

Ing. Com. Diana Montero Mueses, Mgs.

REVISORES

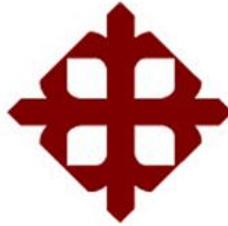
Eco. Shirley Segura Ronquillo, Mgs.

Lcda. Nadia Acosta Ramírez, Mgs.

DIRECTORA DE LA CARRERA

Ing. María Belén Salazar Raymond, MBA.

Guayaquil, a los 31 del mes de Enero del año 2014.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

FACULTAD DE EMPRESARIALES

CARRERA: HOTELERIA Y TURISMO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Cinthya Katherine Kocher Taques

DECLARO QUE:

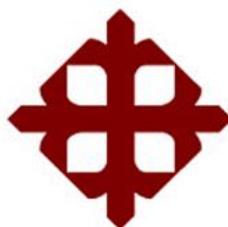
El Trabajo de Titulación **Estudio de Factibilidad Para la Implementación de Cabañas Ecológicas de Alquiler para los Turistas en el Cantón General Villamil Playas** previa a la obtención del Título **de Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**, ha sido desarrollado en base a una 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 total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 31 del mes de Enero del año 2014.

LA AUTORA

Cinthya Katherine Kocher Taques



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

Facultad de Especialidades Empresariales
Carrera De Ingeniería de Administración de Empresas Turísticas y
Hoteleras

AUTORIZACIÓN

Yo, **Cinthy Katherine Kocher Taques**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Estudio de Factibilidad Para la Implementación de Cabañas Ecológicas de Alquiler para los Turistas en el Cantón General Villamil Playas**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 31 del mes de Enero del año 2014.

LA AUTORA:

Cinthy Katherine Kocher Taques

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por la vida, la salud y haberme dado fortaleza en los momentos que más necesite durante mi etapa universitaria.

A mis padres, mi hermano y mi familia por haberme enseñado a ser perseverante en la vida y que debo alcanzar mis objetivos trazados.

A la Ing. Diana Montero, quien estuvo siempre pendiente de mis avances, brindándome su apoyo y sus conocimientos durante este proceso. Y también a todos mis profesores que tuve en la carrera.

A cada uno de mis compañeros por la ayuda y el apoyo durante nuestros momentos de estudios, a Ivanova Sánchez por darme la iniciativa de realizar este proyecto y a Carla González por brindarme su amistad y ayudarme en los momentos que fueron necesarios.

DEDICATORIA

A mi Padre Celeste por guiarme y bendecirme en esta etapa de mi vida y poder culminar mis estudios con éxito.

A mis padres, mi hermano y mi familia por el cariño y el apoyo que siempre me ofrecieron y por los cuales luchare en ser ejemplo de perseverancia en la vida.

A mi novio, Eco. Robert Jiménez, quien gracias a su apoyo he alcanzado una meta más en mi vida.

Cinthya Kocher Taques.

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

CAPITULO I.....	19
ASPECTOS GENERALES	19
1.1 INTRODUCCIÓN.....	19
1.2 ANTECEDENTES.....	20
1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	22
1.4 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	23
1.5 JUSTIFICACIÓN.....	23
1.6 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS	25
1.6.1 Objetivo General.....	25
1.6.2 Objetivos Específicos	25
1.7 FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS.....	26
1.8 VARIABLES.....	26
1.8.1 Variable Independiente.....	26
1.8.2 Variable Dependiente	26
CAPITULO II.....	27
ANALISIS Y DESARROLLO DEL ESTUDIO.....	27
MARCO TEORICO	27
2.1 EI TURISMO.....	27
2.1.1 Concepto Turismo	27
2.1.2 Tipos de Turismo.....	27
2.1.3 Tendencias del Turismo	28

2.1.4 Turismo Guayas	29
2.1.5 Turismo Ecológico	29
2.2 DATOS ELEMENTALES DEL SECTOR HOTELERO EN VILLAMIL PLAYAS.....	30
2.2.1 La Capacidad de Oferta Hotelera	30
2.2.3 Demanda Hotelera	31
2.3 HOSPEDAJES TURISTICO	31
2.3.1 Producto Turístico	31
2.3.2 Establecimientos Hoteleros (Cabaña)	32
2.3.3 Clasificación Cabañas	35
2.4 CLIMA Y PAISAJES DE PLAYAS	36
2.4.1 Beneficios paisajistas y Beneficios del clima en temporada.....	36
2.5 ECOLOGÍA.....	37
2.5.1 Factores del Medio Ambiente	37
2.5.2 Componentes Básicos del Ambiente Natural	38
2.5.3 Deterioro Ambiental.....	39
2.6 MARKETING TURÍSTICO	40
2.6.1 Destino Turístico.....	40
2.6.2Hospitalidad.....	40
2.6.3 Desarrollo de Nuevos Servicios.....	41
2.7 MARCO CONCEPTUAL.....	41
2.7.1 Servicio.....	41
2.7.2 Turista	42
2.7.3 Cabaña Ecológica	42

2.7.4 Seguridad	43
2.7.5 Comodidad	43
2.7.6 Arrendamiento de espacio y lugares definidos (Alquiler).....	43
2.7.7 Carpas.....	44
2.7.8 Servicio complementario	45
2.7.9 Pernoctar	45
2.7.10 Excursionista	46
2.7.11 Calidad	46
2.8 MARCO LEGAL.....	47
2.8.1 Ley de Turismo.....	47
2.8.2 Ley de Gestión Ambiental	47
2.8.3 Plan del Buen Vivir	48
2.9 MARCO REFERENCIAL	49
CAPITULO III.....	51
3.1 INVESTIGACION DE MERCADO Y PRESENTACION DE RESULTADOS	51
3.1.1 Método de Investigación.....	51
3.1.2 Tipo de Investigación Descriptiva.....	51
3.1.3 Enfoque Cuantitativo	52
3.1.4 Enfoque cualitativo	52
3.2Técnicas de Investigación	52
3.3 POBLACIÓN.....	53
3.4 TAMAÑO DE LA MUESTRA.....	54
3.5 ENCUESTAS.....	55

3.6 Datos Tabulados	55
3.7 ENTREVISTAS.....	70
CAPITULO IV.....	72
ANTECEDENTES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE CABAÑAS ECOLÓGICAS EN GENERAL VILLAMIL PLAYAS.....	72
4.1 EL ANÁLISIS DEL ENTORNO Y ANÁLISIS INTERNO DEL ESTUDIO..	72
4.2 ANALISIS DE LA COMPETENCIA (5 FUERZAS PORTER)	73
4.2.1 Rivalidad entre los Competidores.....	73
4.2.2 Amenaza de Entrada de Nuevos Competidores	74
4.2.3 Amenaza de Productos o Servicios Sustitutos	75
4.2.4 Poder de negociación de los Proveedores	76
4.2.5 Poder de Negociación de los Clientes.....	76
4.3 ANALISIS PESTA.....	77
4.3.1 Factor Político	77
4.3.2 Factor Económico.....	79
4.3.3 Factor Social	81
4.3.4 Tecnológico	83
4.3.5 Ambiental	84
CAPITULO V.....	86
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACION DE CABAÑAS ECOLOGICAS DE ALQUILER PARA LOS TURISTAS EN EL CANTON GENERAL VILLAMIL PLAYAS.....	86
5.1 NOMBRE COMERCIAL DE LA EMPRESA.....	86
5.2 LOGO	87
5.3 MISIÓN.....	87

5.4 VISION	88
5.5 VALORES.....	88
5.5.1 Pro actividad.....	88
5.5.2 Responsabilidad	88
5.5.3 Hospitalidad.....	88
5.6 SERVICIOS A OFRECER	89
5.7 MERCADO OBJETIVO DEL PROYECTO.....	90
5.8 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	90
5.9 ANÁLISIS ESTRATEGICO	92
5.9.1 F.O.D.A	92
5.10 PLAN DE MARKETING	93
5.10.1 ANALISIS DEL MARKETING MIX.....	93
5.10.1.1 Producto	93
5.10.1.2 Precio	94
5.10.1.3 Plaza	95
5.10.1.4 Promoción	96
5.11 Estrategias de Marketing Mix.....	97
5.12 PLAN OPERATIVO- ORGANIZACIONAL	97
5.12.1 Distribución Física del Espacio a Utilizar.....	97
5.12.2 Distribución y descripción de las áreas	100
5.12.3 Presupuesto de la obra	101
5.13 DIAS DE FUNCIONAMIENTO.....	101
5.14 HORARIO DE FUNCIONAMIENTO	101

5.15 PERFILES Y MANUAL DE FUNCIONES DEL PERSONAL.....	101
5.15.1 Perfil del personal.....	101
5.15.2 Manual de funciones del Personal.....	103
5.16 POLITICA DE CALIDAD.....	104
5.17 PROCESO DE CONTROL DE CALIDAD.....	105
5.18 NORMAS DE HIGIENE – TRATAMIENTO.....	105
5.19 Tratamiento de residuos.....	106
5.20 ALMACENAJE Y MANIPULACION DE BASURA.....	106
5.21 PLAN DE CONTINGENCIA.....	107
5.22 ESTUDIO FINANCIERO.....	107
5.22.1 Inversión Requerida y Detalle de Utilización de la Inversión	107
5.22.2 Fuentes de Financiamiento	108
5.22.3 Presupuestos de Costos y Gastos.	109
5.22.4 Resultados y Situación Financiera Proyectados.....	109
5.22.5 Evaluación Financiera del Proyecto	110
CAPITULO VI.....	115
6.1 ESTUDIO Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE IMPACTOS DE PROYECTOS	115
6.1.1 Ambiental	115
6.1.2 Económico.....	115
6.1.3 Social.....	116
6.2 DIAGRAMA DE GANTT	116
CONCLUSIONES.....	117
RECOMENDACIONES	118

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	119
ANEXOS	123
ENCUESTA	123

INDICE DE GRÁFICOS

Grafico 1. Logo Hostería Casa Playa.	33
Grafico 2. Cabañas Hostería Casa Playa	34
Grafico 3. Logo Playa Tropical.	34
Grafico 4. Cabañas Playa Tropical.....	35
Grafico 5. Cabaña Ecológica.....	42
Grafico 6. Carpa.....	45
Grafico 7. Cabañas Bournemouth.....	49
Grafico 8. Cabañas en Bournemouth.....	49
Grafico 9. Cabaña Hotel Las Pigualas.....	50
Grafico 10. Turistas del Ecuador visitan Playas.....	56
Grafico 11. Visitas General Villamil Playas.....	58
Grafico 12. Alquiler en la Playa	59
Grafico 13. Tiempo en la Playa	60
Grafico 14. Nueva Opción Cerca de la Playa	62
Grafico 15. Alquilaría Cabañas Seguras	63
Grafico 16. Valor a Pagar	65
Grafico 17. Tiempo de Alquiler.....	66
Grafico 18. Contar con Baño	68
Grafico 19. Ubicación de Cabañas.....	69
Grafico 20. Logo “Cabañas Pacificas”	87
Grafico 21. Organigrama “Cabañas Pacificas”	91
Grafico 22. Marketing Mix.....	93

Grafico 23. Volantes	96
Grafico 24.Elaboración del techo	98
Grafico 25. Perforación de la Caña Guadua	99
Grafico 26. Uniones Zunchadas	99
Grafico 27. Muros con Guadua	100

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Turistas del Ecuador visitan Playas	56
Tabla 2. Frecuencia de Visitas a General Villamil Playas.....	57
Tabla 3. Alquiler en la Playa	59
Tabla 4. Tiempo en la Playa.....	60
Tabla 5. Nueva Opción en la Playa.....	61
Tabla 6. Alquilería Cabañas Diarias.....	63
Tabla 7. Precio Alquiler de Cabañas	64
Tabla 8. Alquiler Horas o Día	66
Tabla 9. Baño Público o Privado	67
Tabla 10. Ubicación de Cabañas.....	69
Tabla 11. F.O.D.A	92
Tabla 12. Precio Cabaña Temporada.....	94
Tabla 13. Accesorios Adicionales.....	95
Tabla 15. Balance Inicial Cabañas Pacificas	108
Tabla 16. Estado de Pérdidas y Ganancias.....	109
Tabla 17. Flujo de Caja Anual.....	111
Tabla 18. Evaluación Financiera de Cabañas Pacificas	112
Tabla 19. Análisis de Rentabilidad del Proyecto.....	112
Tabla 20. Balance General Cabañas Pacificas	113
Tabla 14. Diagrama de Gantt	116
Tabla 21. Calculo de Depreciaciones	134

Tabla 22. Calculo de Amortización	134
Tabla 23. Rol de Pagos Año 1. Y Año 2.....	135
Tabla 24. Amortización del Financiamiento	136
Tabla 25. Ingresos en Cantidades Mensuales	137
Tabla 26. Ingresos Mensuales	137
Tabla 27. Costo de Producción Anual.	138
Tabla 28. Gastos Generales.....	138

RESUMEN

General Villamil Playas, principal balneario de la Provincia del Guayas, es visitado por turistas nacionales y atraída por turistas internacionales, debido a las facilidades de acceso que otorga el aeropuerto de Guayaquil.

El objetivo de este estudio es determinar la factibilidad de implementar cabañas ecológicas turísticas de alquiler en el cantón General Villamil Playas, para brindar comodidad y seguridad al turista en el momento que está disfrutando del balneario. De esta manera se promueve el turismo de la zona y se incentiva que los turistas hagan uso de los demás servicios que se ofrecen dentro de la playa y obteniendo satisfacción al momento de visitar este cantón.

De acuerdo al estudio realizado se demuestra que este proyecto es viable. Con una inversión inicial de \$22.727,45. Se obtuvo una tasa interna de retorno del 24%, la relación Beneficio/ Costo indica que por cada dólar que se invierta en el proyecto, se generará \$0,27 y el periodo de recuperación es aproximadamente 2 años.

En conclusión es posible realizar este proyecto ya que además utiliza materiales amigables con el medio ambiente como lo es la caña guadua con la finalidad de preservarla.

Palabras Claves: cabañas, ecológicas, alquiler, seguridad, comodidad, playa

ABSTRACT

General Villamil Playas, main resort in the province of Guayas, is visited by tourists attracted national and international tourists, due to the ease of access granted by the Guayaquil airport.

The objective of this study is to determine the feasibility of implementing ecological tourist rental cabins in the county General Villamil Playas, for comfort and safety to tourists at the moment he is enjoying the spa. Thus, the tourism in the area is promoted and encouraged tourists make use of the other services offered in the beach and getting satisfaction when visiting this canton.

According to the study carried out shows that this project is viable. With an initial investment of \$ 22,727.45. An internal rate of return of 24% was obtained, the benefit / cost ratio indicates that for every dollar invested in the project, will generate \$ 0.27 and the payback period is about 2 years.

In conclusion it is possible to do this project because it also uses materials friendly to the environment such as the bamboo cane in order to preserve it.

Keywords: cabins, ecological, rental, safety, comfort, beach

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 INTRODUCCIÓN

General Villamil Playas es un balneario muy reconocido y afluido por los turistas más cercanos como es el caso de los guayaquileños, sin la necesidad de pernoctar en el mismo.

Este proyecto se enfoca en ofrecer un servicio complementario, el cual consiste en la implementación de cabañas ecológicas de alquiler diario para la estadía de los turistas, y de esta manera poder disfrutar del balneario.

Esta propuesta surge para ofrecer un servicio que brinde seguridad y comodidad al momento de disfrutar de la playa, General Villamil. De esta forma se quiere realzar el servicio que ha sido ofrecido anteriormente como es el alquiler de carpas pero se lo ha realizado sin ofrecer la calidad y las comodidades que necesita un turista para tener una buena satisfacción del servicio.

De esta manera este proyecto tiene como objetivo proponer el hospedaje temporal de cabañas turísticas analizando la factibilidad de realizarse en el cantón General Villamil Playas.

Una vez que se ha conocido el problema del estudio que motivo a realizar la presente investigación, se implantarán objetivos a seguir conociendo la situación actual del mercado por medio de la elaboración de encuestas en el mismo lugar que se ejecutara el proyecto. Posterior a ello analizar el mercado externo y

conocer la situación interna para que finalmente se pueda evaluar la condición económica financiera de factibilidad del proyecto.

1.2 ANTECEDENTES

El cantón Playas con su cabecera Cantonal General Villamil, ubicada en la provincia del Guayas, se encuentra a 96 km de distancia de la capital de la Provincia, Guayaquil, ciudad reconocida como la principal urbe del Ecuador.

Limita al norte con el cantón Guayaquil y al este con el Cantón Santa Elena, al sur y oeste con el Océano Pacífico.

Tiene una extensión de 283 km cuadrados de territorio y su población 41.935 habitantes de los cuales 20.693 mujeres y 21.242 hombres según VII Censo de Población y VI de Vivienda del 2010 (INEC).

Al norte se encuentran cerros de poca altura como los llamados: Colorado, Verde, Picón y Cantera, al sur están ubicados los balnearios más concurridos del cantón.

La temperatura promedio es de 24°C y su precipitación promedio anual es de 250 mm. Las actividades económicas que han venido realizandolos playenses son: la pesca y el comercio para ayudar al turista con todas sus necesidades.

Cabe indicar que todo lo relacionado al turismo empezó de una forma empírica, debido a que este cantón vivía exclusivamente de la pesca y no existía organización ni motivación turística pero poco a poco se fue incrementando el volumen de los turistas y se notó la afluencia de los mismos, viendo la necesidad empezaron a realizar actividades comerciales y creativas de las cuales estaban encargadas las empresas privadas para cubrir las necesidades de los turistas.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Se organizaron los comedores, los carperos, los expendedores de marisco, los resguardadores de vehículos, los encargados de alquilar boyas y salvavidas.

Los primeros precursores en el área de carperos, consta el Señor Enrique Olivares, quien manifestó: “Nuestros padres comenzaron con el alquiler de las carpas desde la época de los años cincuenta como un ingreso económico cuando le brindaban a los turistas esa protección y ahora ya son una institución”.

Poco a poco se implementaron procesos de preparación de los planes turísticos que se realizan anualmente para cubrir las necesidades turísticas de la temporada playera. Según la Abg. Ingrid Dávila “Los planes y programas de temporada se iniciaron en el año 1992 y los Comités Zonales en el año 1988” (P.M.R.C.).

Los carperos durante años han luchado con las entidades reguladoras de los permisos porque siempre se quería cobrar valores altos por el permiso de carpas. De esta forma es como se agrupan para llegar a acuerdos entre las autoridades y las organizaciones, entre las obligaciones de las organizaciones es cuidar y mantener un manejo integral y adecuado de las actividades turísticas dentro de la playa.

Mejorar las condiciones del sector en donde se presta el servicio de cabañas al turista y mantener el ordenamiento durante las épocas de alta concentración de turistas, como lo es el carnaval y la semana santa.

Pero durante estos años debido al abandono de las instituciones no se ha logrado muchos cambios, sino desde el momento que se declaró la nueva provincia n°24, desde ese entonces hasta la fecha General Villamil Playas se encuentra en una etapa de progreso.

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La provincia del Guayas contaba con una gran diversidad de playas, por motivos de la creación de la provincia n° 24, General Villamil ha sido excluido de privilegios, a lo largo de los años; se ha encontrado poco atendida y con reducida inversión para mejorar su desarrollo.

General Villamil Playas está en una etapa de desarrollo, debido a que es el principal balneario en la provincia del Guayas, en el año 2008 se realizó la construcción del Malecón, en la alcaldía de Rodrigo Correa, la imagen que tenía el cantón era muy mala, falta de definición de las vías y otras falencias que han repercutido en el desarrollo económico del sector.

“Playas está empezando a cambiar, antes nadie la tomaba en cuenta, tenía que suceder lo que sucedió (provincialización de Santa Elena) para que nos tomen en cuenta”, comenta la presidenta de la Cámara de Turismo de Playas, Esperanza López. (Diario El Universo, 2012)

Cabe indicar que actualmente se ofrece el servicio de parasoles con sillas de alquiler, negocio de los playenses, pero el problema radica que siempre tiene alguien que permanecer en el puesto, para que nadie tome sus pertenencias. De esta forma el turista no llega a disfrutar el momento de ocio con todos sus acompañantes y crea un ambiente de inseguridad además al momento de cambiarse de vestimenta lo realiza de forma incomoda.

Actualmente no cuenta con calidad de servicio turístico, a la que es darle un valor agregado que nace de una necesidad real y mejorar un servicio ya existente. Al turista se le tiene que aminorarle los esfuerzos, no están en tiempo de pasar malos

ratos sino más bien brindarle la mejor ayuda para que ellos se sientan satisfechos y se animen a retornar a Playas como un nuevo destino turístico.

1.4 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿De qué manera contribuirá a los turistas y a la imagen del cantón General Villamil Playas incorporar una nueva propuesta de alquiler de cabañas temporales, ecológicas y seguras?

1.5 JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de desarrollar el turismo de General Villamil Playas, no solo tomando en cuenta la parte económica sino más bien enfatizando en las necesidades turísticas, como es el ofrecer un servicio complementario y a su vez desarrollar el turismo de General Villamil Playas, el principal propósito es que las personas tengan accesibilidad para disfrutar de equipamientos confortables, higiénicos y seguros.

El turismo es una actividad que tiene un alto impacto económico, sociocultural y ambiental en las localidades receptoras de turistas y con más impacto en la economía del país.

Cada atractivo turístico posee características propias de la región y la cual debe radicalizarse potencialmente en el desarrollo turístico ofreciendo calidad de servicio. Los gobiernos seccionales son los encargados de hacer partícipe a la comunidad de su progreso económico, social y cultural, por ende deben intervenir tempranamente en el desarrollo turístico de la zona.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

El estudio planteado ayudará a incrementar la satisfacción del cliente brindándole seguridad y confortabilidad, este servicio ofrece un valor agregado a lo que actualmente los clientes no están acostumbrados.

Lo más importante ayuda al porvenir de la comunidad incentivando al turista a pasar un momento de ocio, con el resguardo de sus pertenencias.

Al encontrarse muy cercano a la ciudad de Guayaquil, como principal acceso a los turistas internacionales, ya que cuenta con un aeropuerto que ha sido galardonado como el 2º mejor aeropuerto del mundo y el 2º mejor aeropuerto Regional de Latinoamérica y Caribe, según el portal de (TAGSA). Y en el cual ingresan muchos turistas extranjeros, durante el periodo de enero a junio del año 2013 se reportó el ingreso total de 657.802 turistas extranjeros. Y con respecto al turista nacional, el 51,0% de visitantes manifiesta que en su desplazamiento dentro del territorio nacional realizó actividades relacionadas con Sol y Playa.

Por la cercanía a Guayaquil muchas personas provenientes de esta ciudad o lugares aledaños la visitan los fines de semanas, pasan el día y retornan a su lugar de origen sin pernoctar. Por lo general el turista nacional cuenta una estadía promedio de 3 días y el turista internacional de 15 días (Prioridades para el Desarrollo Integral, 2012)

Hay parámetros que se están tomando en cuenta y es la seguridad que se pueda brindar en los espacios públicos, el cual es un factor primordial para el cuidado del turista nacional o extranjero. Por medio de las “Cabañas Pacificas” se prevee generar seguridad en sus pertenencias a los visitantes del balneario General Villamil Playas.

De acuerdo como lo indica en el Plan Nacional para el Buen Vivir (SENPLADES, 2009)

Política 7.8. Mejorar los niveles de seguridad en los espacios públicos.

a. Implementar medidas de seguridad vial a través de la dotación de señalética especializada e infraestructura.

b. Desarrollar campañas de difusión y concienciación de medidas de seguridad en espacios públicos.

c. Aplicar y controlar los estándares y normas de seguridad en espacios de confluencia masiva de personas.

d. Generar y garantizar espacios seguros para la circulación de peatones y usuarios de vehículos no motorizados. (pág. N° 293)

1.6 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

1.6.1 Objetivo General

Realizar un estudio de factibilidad para proponer el alquiler de cabañas ecológicas, seguras y cómodas, como una nueva alternativa de permanencia temporal para los turistas que visitan el Cantón General Villamil Playas.

1.6.2 Objetivos Específicos

- a) Analizar el mercado sobre la necesidad del servicio de alquiler temporal de permanencia para los turistas.
- b) Conocer la situación interna y externa de la demanda del mercado, con relación al alquiler de lugares temporales.
- c) Proponer el hospedaje temporal de cabañas turísticas ecológicas, por medio del estudio de factibilidad.

1.7 FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La implementación de cabañas ecológicas de alquiler en el cantón General Villamil Playas contribuye al mejoramiento de la calidad de servicios complementarios al turismo, brindando seguridad y ampliará la gama de alquiler provisional a las orillas de la playa, debido a la ausencia de esta clase de propuesta en la actualidad.

1.8 VARIABLES

1.8.1 Variable Independiente

Implementación de cabañas ecológicas de alquiler en el cantón General Villamil Playas

1.8.2 Variable Dependiente

Calidad de servicios complementarios al turismo y seguridad.

Cantidad de cabañas de alquiler provisional a las orillas de la playa

CAPITULO II

ANALISIS Y DESARROLLO DEL ESTUDIO

MARCO TEORICO

2.1 EL TURISMO

2.1.1 Concepto Turismo

La industria del turismo es una de las creadoras de empleos, la cual incrementa la fluidez de dinero, ingresando divisas y turistas, lo que fomenta el desarrollo económico.

“El turismo es un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios/profesionales. Estas personas se denominan visitantes (que pueden ser turistas o excursionistas; residentes o no residentes) y el turismo tiene que ver con sus actividades, de las cuales algunas implican un gasto turístico.(O.M.T, 2007)

Desde hace mucho tiempo, el Ecuador se empezó a constituir como un lugar agradable al turista y enfocado como un lugar de destino.

2.1.2 Tipos de Turismo

Los más destacados dentro de la clasificación del turismo según el portal de recursostic.educacion indican los siguientes:

- Turismo **litoral o de sol y playa**.
- Turismo de **montaña**.
- Turismo **rural**.

- Turismo **artístico-cultural**.
- Turismo **ecológico o ecoturismo**.
- Turismo de **negocios**.
- Turismo **comercial**.
- Turismo **religioso**.
- Turismo de **balneario o de salud**.

Todo turista sea nacional o internacional siempre realiza un viaje por algún tipo de motivo, ya que es expulsado a realizarlo para satisfacer una necesidad, no lo realiza solamente para el ocio sino también para los tipos de turismo ya expuestos recientemente.

Cada tipo de turismo siempre involucrara al turista a utilizar los servicios que le sean necesarios durante su viaje, claro que cada uno tendrá diferentes necesidades para ser saciadas.

2.1.3 Tendencias del Turismo

El turismo nace en la sociedad a partir de dar un giro a la cotidianidad, de las jornadas laborales y el estrés. Debido a la monotonía la sociedad se transforma y empieza a refugiarse en distracciones y actividades turísticas.

Cabe destacar que en la regularidad de sus hábitos así como en el trayecto de sus vidas y en el ámbito laboral, familiar y religioso que se desenvuelven es ahí donde expresan sus gustos y preferencias, es decir que de acuerdo a su estilo de vida y sus hábitos adquiridos en la familia se motivan a buscar ofertas de acuerdo a sus necesidades y estilo de vida. Empiezan a descubrir el deseo de viajar e interactuar en diferentes ambientes, con diferentes personas de diferentes culturas. De una u otra forma realzar su espíritu aventurero y sentirse a gusto y acorde para luego retornar a su lugar de origen, renovado y asumiendo con otra perspectiva su ámbito laboral.

El tipo de turista del siglo XXI, es aquel que vive lleno de tensiones y obligaciones, el cual está dispuesto a dejar su tradicional rutina para disfrutar unas plenas vacaciones en un lugar soñado.

Los profesionales del turismo son aquellos que pueden hacer su sueño placentero, dinámico y único que sea de fácil recordación y que con solo escuchar el nombre del lugar visitado brote de su rostro una amplia sonrisa y sus ojos brillen de felicidad al recordar tan linda aceptación, gusto de visitar y revivir gratos momentos.

2.1.4 Turismo Guayas

En la provincia del Guayas con el aval de la Prefectura del Guayas promueve el desarrollo del turismo en varias categorías como son: el turismo náutico, religioso, sol & playa, ecoturismo & aventura, histórico & cultural y el agroturismo y en la cual ha creado una guía turista en la q constan 6 rutas: la ruta del arroz, la ruta del cacao, la ruta del pescador, la ruta del azúcar, aventura y de la fe. Las cuales están integradas para fomentar el turismo del sector y cubrir con las expectativas del turista.

Según el portal de la Prefectura del Guayas, *“El patrimonio cultural tangible e intangible en Guayas es sumamente amplio y diverso, lo que constituye un bien de incalculable valor en lo referente a la identidad de los guayasenses.”* (Prefectura SF)

2.1.5 Turismo Ecológico

El turismo ecológico incentiva a dar a conocer lugares naturales muy atractivos y llamativos para el turista debido que fomenta las relaciones interculturales con propios y extraños.

(Sanchez & Gándara, 2011)“*Alternativa de desarrollo y conservación de los recursos naturales, esta actividad llamada también “ecoturismo” se realiza en*

regiones que cuentan con escenarios naturales que resultan atractivos para la población y bajo un programa de manejo estricto que no permita la degradación de los recursos naturales y a la vez contribuya al desarrollo de las comunidades cercanas.”

Existen países como Costa Rica, Kenia, Madagascar, Nepal y Ecuador donde el turismo ecológico detiene en efecto una parte significativa de los ingresos de divisas del rubro turístico.(Ecoloquia).

2.2 DATOS ELEMENTALES DEL SECTOR HOTELERO EN VILLAMIL PLAYAS

2.2.1 La Capacidad de Oferta Hotelera

Debido a su desarrollo turístico, General Villamil Playas, ha ido implementando una amplia oferta de hoteles, hostales, cabañas y hosterías en las cuales constan con los servicios necesarios.

De acuerdo al número de camas disponibles se puede determinar la capacidad de hospedaje que cuenta un lugar.

Según(LIDERES, 2013) indica que: *“El director de turismo Municipal de Playas, Xavier Cedeño quien añade que la capacidad del cantón playas es de 20 000 camas, entre edificaciones hoteleras y domicilios que acogen a turistas de manera informal.”*

2.2.3 Demanda Hotelera

(Castejón, 2009) *“La demanda del mercado expresa las cantidades totales que los consumidores desean y pueden comprar de un bien o servicio a distintos precios, y se obtiene de la suma de conjunto de las demandas individuales.”*

Todo tipo de turista busca sentirse cómodo, a gusto en un lugar en donde debe predominar infraestructura hotelera, servicios básicos, alimentación y que de otra forma cualquier servicio que se ofrezca lo haga sentir a gusto en el lugar que visita. Y en General Villamil Playas podrá encontrar muchos restaurantes, una amplia gama de hoteles y también lugares de distracción nocturna.

(LIDERES, 2013) *“El 97% de los asistentes a estos balnearios proviene de la urbe porteña en temporada alta: enero a abril. Mientras que el 80% de los turistas que acuden en temporada baja, de mayo a octubre, son oriundos de Cuenca, según indican las autoridades.”*

2.3 HOSPEDAJE TURÍSTICO

2.3.1 Producto Turístico

Los turistas con el afán de satisfacer sus necesidades y cumplir la mayor cantidad de experiencias durante sus viajes, buscan las mejores alternativas que hagan más efectiva y placentera su estadía, en el lugar que visitan y siempre tienen que ir de la mano con la calidad de servicio. Por ende en el mercado turístico existen varias alternativas que ofrecen un conjunto de servicios y edificaciones que ayudan a cumplir el objetivo del mismo. Y a lo que se llama producto turístico.

(Balanzá, 2004) *“Es la combinación de bienes y servicios, de recursos e infraestructuras que se ordenan de forma que ofrezcan unos beneficios a los*

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

clientes, consigan satisfacer sus necesidades y expectativas, y que estén disponibles para ser consumidos en el momento preciso”.

Es todo el producto final que comprende para la satisfacción del cliente y que conlleva a obtener una experiencia inolvidable.

Los profesionales del marketing de servicios deben tomar medidas para proporcionar a sus potenciales clientes elementos que contribuyan a hacer tangible el servicio (Kotler, Bowen, Mackens, Mackens, & Zamora, 2011)

Y es que el producto turístico no es simplemente un objeto o una infraestructura fría sino más bien contar con la experiencia y conocimientos que puede tener una persona que está ligada al turismo, el cual debe prevalecer dentro de su ser cuando brinda una calidad de servicio. No necesariamente decir “calidad de servicio” significa hacerlo todo metódicamente o cumplir con normas para que todo vaya perfecto o sea una visita satisfactoria. Sino más bien hay que brindar una sonrisa y gestos de amabilidad, dar lo mejor de uno para que así haya sido de mucho ayuda para el turista, que vino a un lugar ajeno a sus costumbres y creencias dispuesto a conocer más de gente nueva y no hay mayor satisfacción que recibir una cálida sonrisa.

2.3.2 Establecimientos Hoteleros (Cabaña)

Las cabañas se las considera como pequeños establecimientos en los cuales están destinados para el descanso y cumplir las expectativas que comúnmente lo cumplen los hoteles.

En General Villamil Playas ya han implementado las cabañas dentro del mismo hotel como un componente a su clásico servicio de hospedaje por lo general estas cabañas las ofrecen para un grupo de personas o para familias.

Son construidas de caña guadua o madera, material que va acorde con el lugar y brinda comodidad ya que estos materiales permiten mantener fresca la cabaña.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Cabe mencionarlas a continuación entre ellas están: Hostería Casa Playa la cual brinda el servicio de habitaciones matrimoniales, habitaciones dobles y cabañas familiares las cuales cuentan con aire acondicionado, Tv cable, baño privado.

Grafico 1. Logo Hostería Casa Playa.



Fuente: Hostería Casa Playa.

Grafico 2. Cabañas Hostería Casa Playa.



Fuente: Hostería Casa Playa.

También hay otro hotel que ofrece dentro de sus servicios de hospedaje las cabañas y este es el caso de Playa Tropical el cual ha usado madera natural para la creación de las mismas y ofrece cabañas y suites amobladas.

Grafico 3. Logo Playa Tropical.



Fuente: Hotel Playa Tropical.

Grafico 4.Cabañas Playa Tropical.



Fuente: Hotel Playa Tropical.

Este tipo de servicio ha sido implementado por inversionistas en la rama de la hotelería, como una manera amigable con el medioambiente y a la vez una infraestructura que brinda una estadía en un lugar fresco y muy ligado a los recursos naturales que ofrece la tierra.

Con respecto a este proyecto se quiere retomar esta iniciativa aplicándolo a un servicio complementario

2.3.3 Clasificación Cabañas

Según el Reglamento General de Actividades Turísticas (Decreto n° 3400) las cabañas turísticas forman parte del grupo de alojamientos hoteleros y del subgrupo hosterías, moteles, refugios y cabañas.

Grupo 1.- Alojamientos Hoteleros.

Subgrupo 1.1. Hoteles.

- 1.1.1. Hotel (de 5 a 1 estrellas doradas).
- 1.1.2. Hotel Residencia (de 4 a 1 estrellas doradas).
- 1.1.3. Hotel Apartamento (de 4 a 1 estrellas doradas).

Subgrupo 1.2. Hostales y Pensiones.

- 1.2.1. Hostales (de 3 a 1 estrellas plateadas).
- 1.2.2. Hostales Residencias (de 3 a 1 estrellas plateadas).
- 1.2.3. Pensiones (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Subgrupo 1.3. Hosterías, Moteles, Refugios y Cabañas.

- 1.3.1. Hosterías (de 3 a 1 estrellas plateadas).
- 1.3.2. Moteles (de 3 a 1 estrellas plateadas).
- 1.3.3. Refugios (de 3 a 1 estrellas plateadas).
- 1.3.4. Cabañas (de 3 a 1 estrellas plateadas).

2.4CLIMA Y PAISAJES DE PLAYAS

2.4.1 Beneficios paisajistas y Beneficios del clima en temporada

Su clima es tropical, cuenta con una extensa playa, y su clima frío por las noches y cálido por el día, su entorno paisajístico es de una extensa vegetación de bosquetropical seco. La temporada playera es todo el año aunque cuenta con su temporada alta y baja.

Es un lugar privilegiado ya que es visitado comúnmente por los guayaquileños los cuales suelen ir los fines de semana y principalmente el domingo pasan el día y

retornan a la ciudad, disfrutan del mar la arena y el aire fresco que ofrece este cantón, los turistas suelen realizar estos paseos para tener contacto con la naturaleza y librarse de la rutina que viven diariamente.

Según el portal (visitaecuador) describe el paisaje de General Villamil Playas como: *“Ensenada abierta que se extiende desde la zona de acantilado. El tramo ancho de la playa empieza desde el espigón hasta la zona correspondiente para la venta de comidas o también conocida como “Feria de las ostras”. Además se puede apreciar más adelante una poza la cual presenta vegetación arbustiva rastrera en las orillas, la misma que es usada por los visitantes. En dirección sur-este el tramo de la playa se vuelve más angosto”*.

Según como lo manifiesta el director de turismo en Playas, Xavier Cedeño en la Revista (LIDERES, 2013) que *“la oferta al turista incluye 10 puntos para realizar surf como Engabao, El Pelado, El Faro... la del tipo gastronómico-cultural además de unos 45 restaurantes y la oferta de un centenar de artesanos que tejen con moyuyo y esterilla de coco.”*

2.5 ECOLOGÍA

2.5.1 Factores del Medio Ambiente

De acuerdo como lo manifiesta (Valverde, Meave, Carabias, Cano, 2005), *“se clasifican en factores bióticos aquellos que tienen que ver con la presencia de otros organismos y factores abióticos que se refieren a las condiciones físicas y químicas del ambiente como por ejemplo, la humedad, la radiación solar, la temperatura o la salinidad.”*

Los factores abióticos determinan que ciertos organismos se encuentren o no en un ecosistema.

“Los factores que constituyen el medio ambiente abiótico pueden ser recursos o condiciones. Los recursos son elementos del ambiente que los organismos usan o consumen, y al hacerlo, disminuyen la disponibilidad de los mismos. Por ejemplo una planta, el agua es un recurso; al absorberla a través de sus raíces, disminuye la cantidad disponible para otras plantas. En contraste las condiciones son factores del medio que los organismos perciben o experimentan y que no implican el consumo. Un ejemplo claro es la temperatura, condición ambiental que afecta el funcionamiento de los organismos por su efecto directo sobre los procesos fisiológicos.”

Los factores bióticos están representados por las interacciones que mantienen los seres vivos unos con otros. Por ejemplo competencia, depreciación, y mutualismo; esas relaciones forman parte de su ambiente. (Carabias, Meave, Valverde, & Cano- Santana, 2009)

2.5.2 Componentes Básicos del Ambiente Natural

Aquel componente del medio ambiente en que los elementos se dan naturalmente, sin intervención humana.

Según el portal Ecolyma indica que los componentes básicos del ambiente natural son: *“Aquellos ecosistemas cuyo estado actual o previsible presenta riesgos para el desempeño de la función de sistema que rige y condiciona las posibilidades de vida en la Tierra.”*

2.5.3 Deterioro Ambiental

Según el portal del deterioro ambiental indica: *“La degradación del medio ambiente o deterioro ambiental es un proceso en el que se produce un daño progresivo en uno o varios de los componentes de un determinado hábitat que afecta negativamente las condiciones de vida para los organismos que lo habitan.”*(deterioro ambiental)

Debido a la inclusión del hombre en el área forestal y en diversas actividades como es el caso de la deforestación, industrialización y contaminación han provocado y prolongado el daño del medio ambiente en el transcurso del tiempo.

El hombre por incursionar en diferentes ámbitos no tomo en cuenta el efecto que hacia el incluir la industria al hábitat natural, comenzó a modificar las cosas de su forma original y empezó a construir sobre lugares naturales, contaminándola es así como el tiempo le da los resultados del daño que ha provocado.

Según (Carabias, Meave, Valverde, & Cano- Santana, 2009)*“El deterioro ambiental es el resultado del mal uso que los seres humanos hemos hecho de los ecosistemas, de su biodiversidad y de los servicios ambientales que nos prestan. Actualmente el deterioro ambiental ha llegado a niveles extremos, lo que representa un gran riesgo para el equilibrio de la naturaleza e incluso podría significar el estancamiento o retroceso del desarrollo de las sociedades humanas.*

Las manifestaciones de este deterioro se dejan sentir en diferentes componentes bióticos y abióticos del ambiente, como es el caso de la disminución de la calidad del suelo, el agua y la atmosfera, o la reducción de la biodiversidad.”

2.6 MARKETING TURÍSTICO

2.6.1 Destino Turístico

Los destinos turísticos son lugares con algún tipo de recreación que necesita contar con la infraestructura necesaria para recibir a los turistas. Siempre hay algo que hace llamativa su visita y la publicidad que se ha realizado para darse a conocer como destino turístico a nivel nacional e internacional.

Existen factores negativos que pueden perjudicar la visita del mismo como lo es la inseguridad, la contaminación, recursos limitados, problemas políticos, entre otros.

Aunque en algunas ocasiones más que todo en lugares rurales no se cuenta con la infraestructura hotelera necesaria, a través de los comuneros se implementa el uso de hospedaje comunitario, el cual hace participe al turista en las costumbres del lugar visitado y muchas veces este tipo de hospedaje llama la atención de los turistas ya que de esta forma podrán conocer más sobre su estilo de vida.

2.6.2 Hospitalidad

(Christopher Lovelock, 2009) *“De manera ideal, los servicios basados en la hospitalidad deben reflejar placer al recibir clientes nuevos y al saludar a los antiguos cuando regresan. Los negocios bien manejados tratan a los clientes como huéspedes. La cortesía y la consideración, por las necesidades de los clientes se aplican tanto a los encuentros cara a cara como las interacciones telefónicas.”*

Es necesario tomar en cuenta los gustos de los turistas en el caso de clientes antiguos, a su vez recordarlos y llamarlos por su nombre y apellido de esta forma el cliente se sentirá como en casa y se sentirá apreciado.

2.6.3 Desarrollo de Nuevos Servicios

La intensidad de la competencia y las expectativas de los clientes se están incrementando en casi todas las industrias. De esta manera, el éxito no solo reside en lograr una buena prestación de los servicios existentes, sino en crear nuevos métodos de atención.

“Es necesario abordar ambos aspectos en el desarrollo de nuevos servicios, debido a que el resultado y los aspectos del proceso de un servicio a menudo se combinan para crear la experiencia y los beneficios de los clientes.”(Christopher Lovelock, 2009)

2.7 MARCO CONCEPTUAL

2.7.1 Servicio

Según (Christopher Lovelock, 2009, pág. 15) *son actividades económicas que se ofrecen de una parte a otra, las cuales generalmente utilizan desempeños basados en el tiempo para obtener los resultados deseados en los propios receptores, en objetos o en otros bienes de los que los compradores son responsables.*

Servicio es aquella acción que se brinda para satisfacer una necesidad del ser humano, el cual se debe de realizar de la mejor disposición y siempre brindando una sonrisa debido a que los turistas pagan por un servicio, ninguno quiere recibir una mala cara.

2.7.2 Turista

Es el personaje que interactúa en un lugar distinto al de su origen, en el cual deja su dinero en el lugar de estancia, siempre tiene el anhelo de conocer nuevas culturas, nuevos destinos para sentirse a gusto.

Según (Mantecón, 2008)“El turista es, en sentido estricto, aquel que, por motivos de placer, realiza un tour; un viaje a través del cual se visita, durante un periodo más o menos corto, una serie de lugares”.

2.7.3 Cabaña Ecológica

Según el portal arquitectura de casas indica que las cabañas ecológicas son: construidas por la sustentabilidad, en armonía con el ambiente natural.

Grafico 5. Cabaña Ecológica.



Fuente: (arquitectura de casas)

En la actualidad se toma mucho en cuenta el lado sustentable de los proyectos turísticos solo de esta manera se podrá atraer a los clientes para que se siga conservando el medio ambiente y no cause daños a los seres humanos ni al planeta en general.

2.7.4 Seguridad

En el ámbito turístico es un factor muy importante que suele ser muy tomado en cuenta por el turista, debido que siempre necesita sentirse confiado al lugar que visita.

“Cuando los clientes visitan un local de servicio, a menudo necesitan ayuda con sus efectos personales. De hecho, a menos que se ofrezcan ciertos servicios de calidad (tales como estacionamientos seguros y cómodos, es posible que algunos clientes decidan no regresar”). Algunos de los servicios solicitados son los guardarropas, el traslado, manejo y almacenamiento de equipaje, depósito de valores e incluso el cuidado de niños y mascotas. Los negocios responsables se preocupan por la seguridad de los clientes que visitan sus locales”(Christopher Lovelock, 2009, pág. 84)

2.7.5 Comodidad

Brindar una infraestructura que satisfaga el momento de placer del turista, que con el afán de disfrutar del ocio y de sentirse en un lugar fuera de su habitualidad encuentre a gusto en lugar confortable.

2.7.6 Arrendamiento de espacio y lugares definidos (Alquiler)

Aquí los clientes obtienen el uso de una porción de un espacio grande en un edificio, vehículo u otra área compartiendo su uso con otros clientes bajo distintos niveles de privacidad.(Christopher Lovelock, 2009, pág. 13)

En este caso alquilar una cabaña por un determinado tiempo es importante para aquellos turistas que solo tienen la necesidad de permanecer por horas en un lugar y necesitan por ese tiempo de ocio, un lugar cómodo, seguro y placentero.

2.7.7 Carpas

Se llama así a una superficie que cubra y proteja del sol al ser humano para evitar algún daño en la piel. Se frecuenta usarlo en lugares desiertos y en las playas. Pero a su vez tiene usos diversos en diferentes áreas como lo es en el camping. Cuenta con una estructura metálica flexible para poder montar y desmontar las veces que sea necesaria y son de tela apropiada para proteger de la lluvia, del sol o frío.

Según el portal la vida en la naturaleza indica como concepto el siguiente enunciado:

“La carpa, tienda o toldo, como también se la conoce, constituye uno de los elementos esenciales del campamento, que en este caso nos ocupa. La carpa debe su origen al Hombre Primitivo, preocupado de resguardarse de lluvias y frío, que construyó con pieles de animales un improvisado techo o alero (vivac), mucho después, históricamente hablando, se habla de las tiendas de los patriarcas en la Biblia, también de la tienda de los árabes.

Carpa estructural: Por su estructura son las más confortables debido a su altura, sus espaciados ambientes y aleros, de allí su nombre. Su forma se asemeja, generalmente, a casas o galpones. Normalmente, poseen varias subdivisiones para separar ambientes. Son ideales para campamentos base prolongados, enfermería, almacenes, refugios, etc.”

Grafico 6. Carpa



Fuente: portal La vida en la Naturaleza

(s.f)

2.7.8 Servicio complementario

Según (Christopher Lovelock, 2009) los servicios complementarios amplían el producto básico, facilitando su uso y aumentando su valor y atractivo. La magnitud y el nivel de los servicios complementarios suelen afectar la diferenciación y el posicionamiento del producto básico, con respecto a los servicios de la competencia.

Ofrece un valor agregado que va de lo cotidiano a incursionar en un servicio agregado, buscando la aceptación de los turistas.

2.7.9 Pernoctar

Permanecer en un lugar con el afán de visitarlo y conocerlo estando por más de un día, en el cual necesita utilizar el servicio hotelero y todo lo necesario para disfrutar el lugar visitado.

Según (Novás, 2006) es aquella persona que se desplaza fuera de su entorno habitual por un periodo de tiempo superior a 24 horas.

2.7.10 Excursionista

Turista de pasada por un lugar turístico el cual no hace uso de los servicios hoteleros debido a su rápida visita.

Según (Castro, 2010) Persona que permanece menos de 24 horas en el destino visitado o que no pasa la noche (pernocta) ahí.

2.7.11 Calidad

Según (González) la calidad no se da por decreto, es un esfuerzo de todos y todo el tiempo, es Calidad Total. La Calidad no se pregona, se vive.

Calidad no se la puede medir pero si la puede apreciar a través de la calidez que pueda brindar la gente que esta enrolada en un lugar que ofrece un producto o servicio turístico.

Según (Alcalde, 2009) Calidad es: *“algo que va implícito en los genes de la humanidad; es la capacidad que tiene el ser humano por hacer bien las cosas.”*

“Cabañas Pacíficas” tiene como propósito obtener la certificación de las normas ISO 14000.

(ujcm.edu.pe) *“Es una serie de standard internacionales que especifican los requerimientos para preparar y valorar un sistema de gestión que asegure que su empresa mantiene la protección ambiental y la prevención de la contaminación en equilibrio con las necesidades socioeconómicas.”*

2.8 MARCO LEGAL

2.8.1 Ley de Turismo

Según como (Ley de Turismo, 2002) lo estipula la ley de turismo en el Art. 8 y Art. 9 En el cual especifica los requerimientos básicos para ejercer el trabajo en el área de turismo.

“Art. 8 Para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes.” (pág. #2)

“Art. 9.- El Registro de Turismo consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica, previo al inicio de actividades y por una sola vez en el Ministerio de Turismo, cumpliendo con los requisitos que establece el Reglamento de esta Ley. En el registro se establecerá la clasificación y categoría que le corresponda”. (pág. #3)

2.8.2 Ley de Gestión Ambiental

Como lo menciona en el art. 19

“Art. 19.- Las obras públicas, privadas o mixtas, y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, serán calificados previamente a su ejecución, por los organismos descentralizados de control, conforme el Sistema Único de Manejo Ambiental, cuyo principio rector

será el precautelatorio.”(LEY DE GESTION AMBIENTAL, CODIFICACION, 2004)

2.8.3 Plan del Buen Vivir

Las actuales tendencias del turismo en el Ecuador están ligadas a la constitución del Ecuador; en el cual hace énfasis en:

“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados”.(art. 14)

Y a proyectos como Plan del buen Vivir impulsado por el gobierno del presidente Rafael Correa en el cual destaca(Plan Nacional Para el Buen Vivir, 2009):

“La riqueza cultural y el patrimonio natural de gran biodiversidad, hacen del Ecuador un destino turístico privilegiado. No obstante, muchos de los territorios con vocación turística son zonas con pobreza y un bajo nivel de cobertura en servicios, donde sus habitantes han sido relegados a los beneficios directos de la actividad turística; frente a esta realidad, es necesario retomar una vez más el concepto de economía endógena, enfocando la actividad turística nacional e internacional, de forma sostenible, como una opción para las poblaciones locales, y canalizando los beneficios de esta actividad en mejoras a su calidad de vida.”

2.9 MARCO REFERENCIAL

Este proyecto nace tomando en cuenta la ciudad de Bournemouth ubicada en la costa de Inglaterra, la cual tiene siete millas de playas y con más de doscientos cincuenta cabañas de playa disponibles para alquiler semanal y diario.

Grafico 7. Cabañas Bournemouth.



Fuente:(bournemouthbeachhuts.co.uk)

Grafico 8. Cabañas en Bournemouth.



Fuente:(es.123rf)

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

General Villamil Playas por la acogida que cuenta de turistas cercanos a la ciudad de Guayaquil, y los cuales visitan constantemente este balneario debido a su cercanía y pasan el día de descanso en esta playa y luego retornan a su lugar de origen sin necesidad de pernoctar en este lugar, es una buena y nueva alternativa para pasar un momento cómodo y seguro.

En la mitad del camino entre pedernales y Esmeraldas, están ubicadas 6 cabañas que brindan paz y tranquilidad, y un servicio personalizado cuenta con las necesidades básicas para cubrir los deseos de los huéspedes

Las cabañas cuentan con una hamaca para descansar después de pasar el día en la playa, y ofrecen el servicio de hotelería con las opciones necesarias para cubrir las necesidades y actividades como el kayak, se realiza paseos por el estero de aguas mansas. Se encuentra una gran variedad de aves tropicales y especies endémicas.

Grafico 9. Cabaña Hotel Las Pigualas.



Fuente: (Hotel Playeros)

CAPITULO III

3.1 INVESTIGACION DE MERCADO Y PRESENTACION DE RESULTADOS

3.1.1 Método de Investigación

Según (Eyssautier, 2006) el método inductivo-deductivo “*estudia casos individuales para llegar a una generalización, conclusión o norma general y después se deducen las normas individuales.*”

Se tomará en cuenta que de acuerdo con las estipulaciones afirmativas, se confirmara y con las negativas se debilitaran las predicciones antes proyectadas, se las podrá modificar o anularlas.

3.1.2 Tipo de Investigación Descriptiva

Según (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010) “los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de materia independiente o conjunta sobre los conceptos o variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar como se relacionan éstas.”

Debido a la falta de seguridad y comodidad al momento de permanecer en la playa se quiere estudiar las características de este problema. Describiendo y analizando las condiciones en las que se encuentra brindando este servicio actualmente.

3.1.3 Enfoque Cuantitativo

“Es secuencial y probatorio. Cada etapa precede a la siguiente y no podemos “brincar o eludir” pasos, el orden es riguroso, aunque, desde luego, podemos redefinir alguna fase. Parte de una idea, que va acotándose y, una vez delimitada, se derivan objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye un marco o una perspectiva teórica”. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010, p. 4)

Este enfoque ayuda a analizar el paso a paso del proyecto que va a ser analizado, revisando los objetivos y llegando a conclusiones. Se obtendrá una muestra para partir en el análisis.

3.1.4 Enfoque cualitativo

“Con frecuencia se basa en métodos de recolección de datos sin medición numérica, sin conteo. Utiliza las descripciones y observaciones”.(Gómez, 2006)

Al ser una investigación con enfoque mixto en el cual se toma en cuenta el enfoque cuantitativo y cualitativo, realizando las encuestas y entrevistas. De esta manera analiza los gustos y preferencias del mercado objetivo, para aplicarlo en el proyecto.

3.2 Técnicas de Investigación

Las técnicas de investigación son esenciales para desarrollar la investigación debido a que ayuda a manejar la información y a obtener un mayor conocimiento del proyecto.

Los cuales existen dos formas generales: Documental y de Campo

Según(Arias, 2006) “la investigación documental es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos.

La técnica documental es aquella que permite reunir información que sustenten el estudio de los fenómenos que se están siendo analizados, para crear nuevos conocimientos.

Es por esto se ha tomado en consideración textos escritos, textos electrónicos, revistas y la prensa, donde se ha tomado información tales como son las leyes que se necesita para implementar el desarrollo del proyecto, así como también para el marco conceptual.

Según (Arias, 2006)“*la investigación de campo es aquella que consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados o de la realidad donde ocurren los hechos (datos primarios), sin manipular o controlar variable alguna, es decir, el investigador obtiene la información pero no altera las condiciones existentes.*”

La técnica de campo es la que permite tener contacto con un objeto del estudio y obtiene testimonios que ayudan a enfrentar la teoría con la práctica en busca de las conclusiones. Es ahí en donde se realiza la entrevista y la encuesta.

3.3POBLACIÓN

La Población a encuestar es dirigida específicamente a los turistas del cantón General Villamil Playas la cual contó con 120 000 visitantes comosegún lo indica el portal de la prefectura del Guayas en el feriado de Playas 2011.

3.4 TAMAÑO DE LA MUESTRA

Según (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010) “La muestra es un subgrupo de la población de interés sobre el cual se recolectarán datos, y que tiene que definirse o delimitarse de antemano con precisión, este deberá ser representativo de dicha población. El investigador pretende que los resultados encontrados en la muestra logren generalizarse o extrapolarse a la población.”

De esta forma:

n = tamaño de muestra

z = nivel de confianza elegido (igual 95%)

p = porcentaje de inasistencia (50%)

q = porcentaje complementario (50%)

N = tamaño de la población (N=41935)

e = error máximo permitido (5%)

La fórmula utilizada para el cálculo es la siguiente:

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

$$n = \frac{(1,96)^2 \times 0,50 \times 0,50 \times 120.000}{(0,05)^2 (120.000-1) + (1,96)^2 \times 0,50 \times 0,50}$$

N=383 encuestas

De acuerdo al desarrollo de la fórmula, la cual indica que se tiene que realizar 383 encuestas las cuales serán suficientes para obtener datos necesarios que ayudarán a conocer más del mercado.

3.5 ENCUESTAS

Según(Eyssautier, 2006) “ *la encuesta somete a un grupo de individuos a un interrogatorio, invitándoles a contestar una serie de preguntas que se encuentran estructuradas en un cuestionario escrito y previamente preparado.*”

De acuerdo con la muestra se realizaran las encuestas, las cuales están formuladas en 10 preguntas, para los turistas del cantón General Villamil Playas, la misma que se encuentra en la parte de anexos del presente proyecto.

3.6 Datos Tabulados

De acuerdo a las encuestas realizadas a los turistas de General Villamil Playas se muestra a continuación la tabulación de las respuestas y la interpretación de las mismas.

Pregunta N°1. ¿De qué parte del Ecuador es Ud.?

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

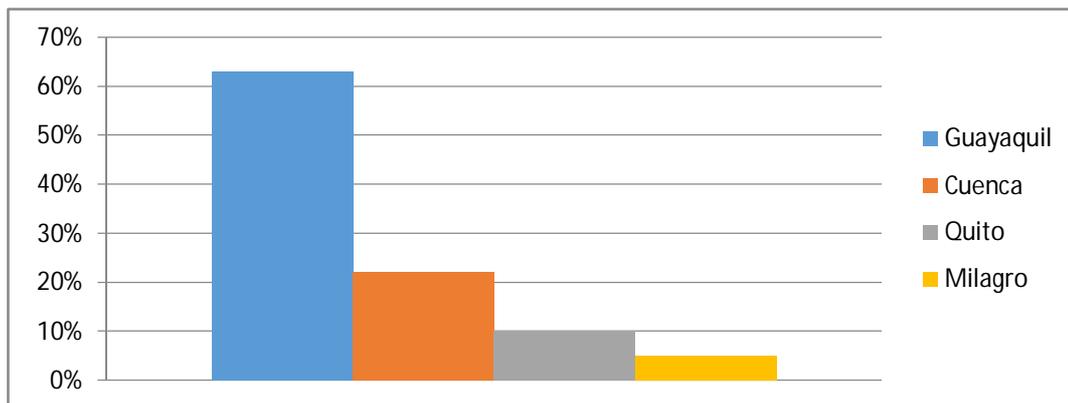
Tabla 1. Turistas del Ecuador visitan Playas

Opciones	Resultados	Porcentajes
Guayaquil	240	63%
Quito	38	10%
Cuenca	86	22%
Milagro	19	5%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas.

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 10. Turistas del Ecuador visitan Playas.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Cantón General Villamil Playas

Interpretación: Esta pregunta al ser abierta se asignó una barra para cada una de las ciudades de los turistas que visitan este Cantón. Y se muestra en número de turistas y en porcentajes en la tabla N°1. En donde indica que el mayor porcentaje es 63%, originarios de la ciudad de Guayaquil, 10% de Quito, 22% de Cuenca y el 5% de Milagro.

Pregunta N°2.- ¿Con que frecuencia visita General Villamil Playas en el año?

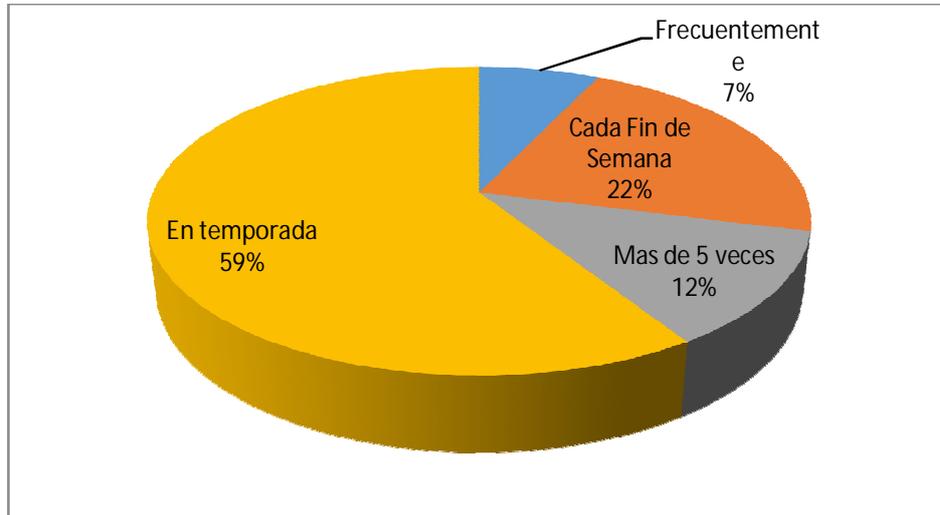
Tabla 2. Frecuencia de Visitas a General Villamil Playas.

Pregunta N°2	Encuestados	Porcentaje
En temporada	227	59%
Más de 5 Veces	45	12%
Frecuentemente	26	7%
Cada fin de semana	85	22%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas.

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 11. Visitas General Villamil Playas.



Fuente: Encuestas.

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Interpretación: Los resultados de la pregunta N° 2. Fueron: que visitan playas en temporada representado en porcentajes con el 59%, y aquellos que visitan más de 5 veces con el 12%, frecuentemente el 7% y cada fin de semana el 22%. El cual indico que los turistas visitan mucho este balneario durante la temporada Playera que comprende del mes de Enero hasta Abril.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Pregunta N°3.- Cuándo Ud visita la playa alquila:

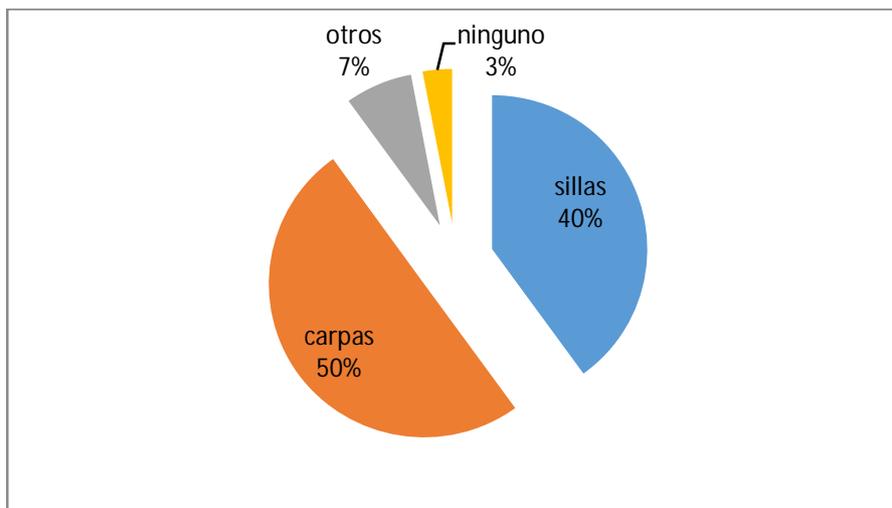
Tabla 3. Alquiler en la Playa

Pregunta N°2	Encuestados	Porcentaje
Sillas	155	40%
Carpas	190	50%
Otros	27	7%
Ninguno	11	3%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 12. Alquiler en la Playa



Fuente: Encuestas.

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Interpretación: De acuerdo a como lo indican los resultados el 50% manifestó que al ir a la playa alquilan carpas, el 40% sillas, y hubo aquellos que de acuerdo a la opción de otros el indico 7% y en la opción ninguno el 3%.

Pregunta N°4.- ¿Qué tiempo permanece en la playa?

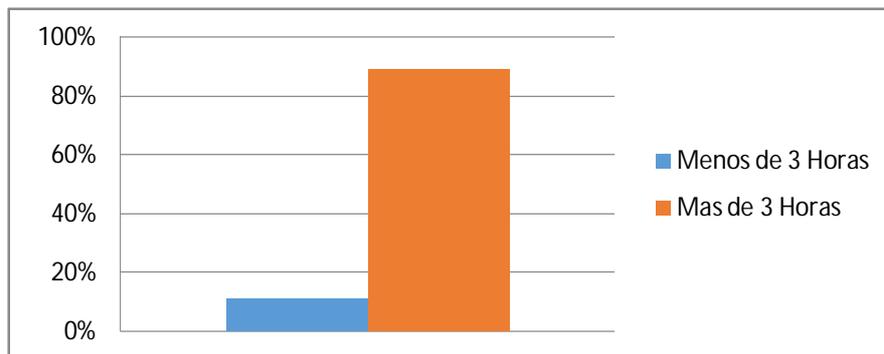
Tabla 4. Tiempo en la Playa.

Opciones	Resultados	Porcentaje
Menos de 3 Horas	43	11%
Más de 3 horas	340	89%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher

Grafico 13. Tiempo en la Playa



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Interpretación: Los encuestados indicaron que durante su estadía en la playa, permanecen por más de 3 horas, en porcentajes de acuerdo a las respuestas es el 89% y por menos de 3 horas el 11%.

Pregunta N°5.- ¿Le gustaría tener una nueva opción para permanecer cerca de la playa durante el día?

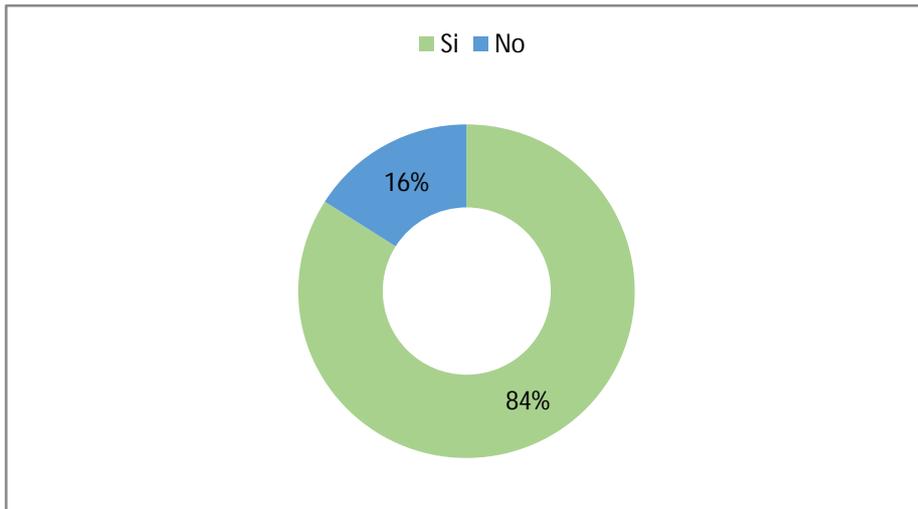
Tabla 5.Nueva Opción en la Playa

Opciones	Resultados	Porcentaje
Si	320	84%
No	63	16%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 14. Nueva Opción Cerca de la Playa



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Interpretación: Teniendo dos opciones para responder se concluyó que el 16% optó por la respuesta no, mientras el 84% indicó que si le gustaría tener una nueva opción de permanecer en la playa.

Pregunta N°6.- Si hubiera el alquiler de cabañas donde encuentre seguridad para sus pertenencias, higiene y comodidad, durante el día ¿ud las alquilaría?

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

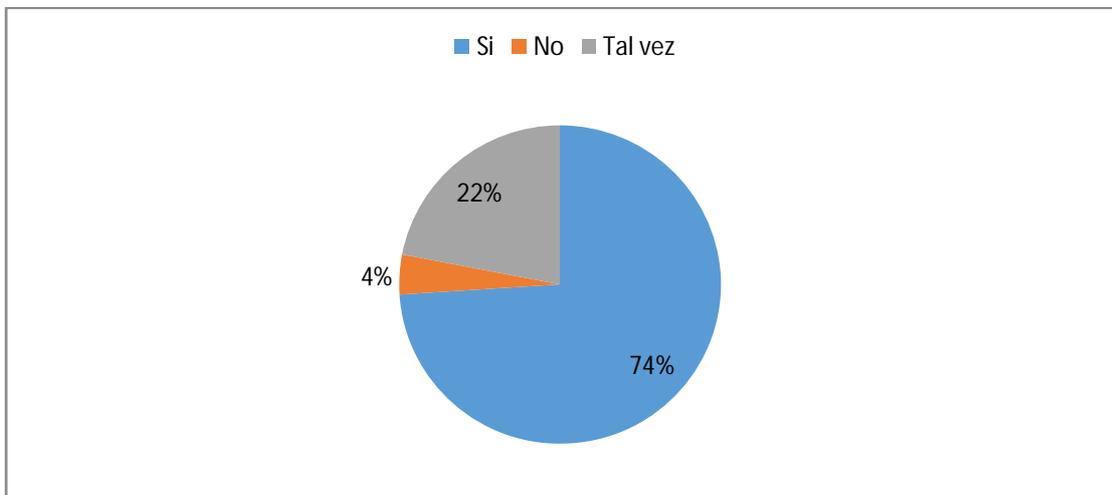
Tabla 6. Alquilaría Cabañas Diarias

Opciones	Resultados	Porcentaje
Si	283	74%
No	15	4%
Tal vez	85	22%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 15. Alquilaría Cabañas Seguras



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Interpretación: Los encuestados indicaron aceptar el servicio de alquiler de cabañas con el 74%, mientras hubo quienes indicaron que, no alquilarían las cabañas con el 4% y hubo quienes indicaron que tal vez las alquilarían con el 22%.

Pregunta N°7.- Si alquilaría esta clase de cabañas, ¿Cuánto le gustaría pagar por una nueva opción que le brindará comodidad y seguridad?

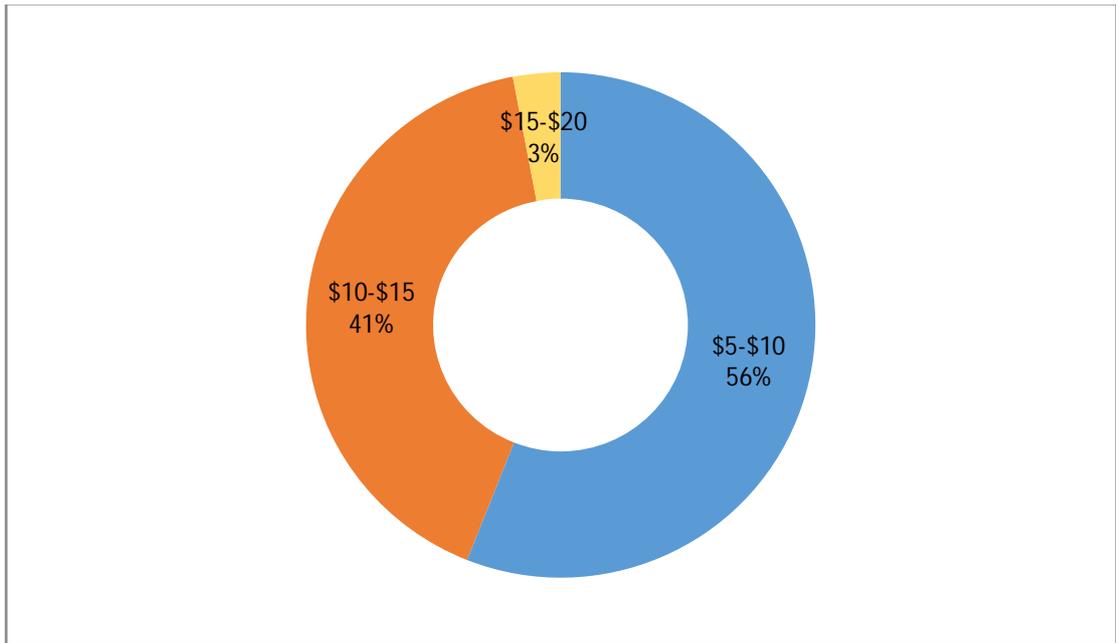
Tabla 7. Precio Alquiler de Cabañas

Opciones	Resultados	Porcentajes
\$5-\$10	216	56%
\$10-\$15	157	41%
\$15-\$20	10	3%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 16. Valor a Pagar



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Interpretación: Los encuestados dieron su opinión, eligiendo una opción de esta pregunta, en la cual predominó con mayor puntaje el rango de \$5-\$10, con el 56%, le siguió el rango de \$10-\$15 con el 41% y para finalizar el rango de \$15-\$20 tuvo el 3% de votación.

Con este análisis se indica como resultado que en la gran mayoría, tomaría el servicio de alquiler de cabañas por un precio dentro del rango \$5-\$10.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Pregunta N°8.- ¿Le gustaría alquilar esta clase de cabañas por día o por horas?

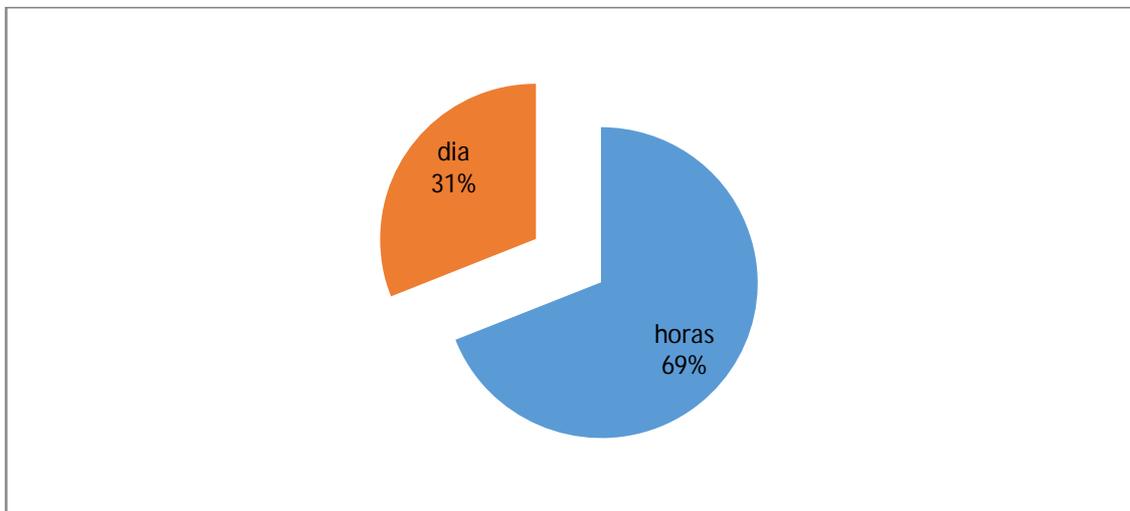
Tabla 8. Alquiler Horas o Día

Opción	Respuesta	Porcentaje
Día	120	31%
Horas	263	69%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 17. Tiempo de Alquiler



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Interpretación: De acuerdo a esta pregunta la encuesta refleja que el 69% optó por la alternativa de alquilar cabañas por horas, mientras tanto la opción de alquilarlo por día fue del 69% que indica que las alquilarían por horas.

Pregunta N°9.- ¿Le gustaría que cada cabaña cuente con su propio baño o preferible contar con un baño público?

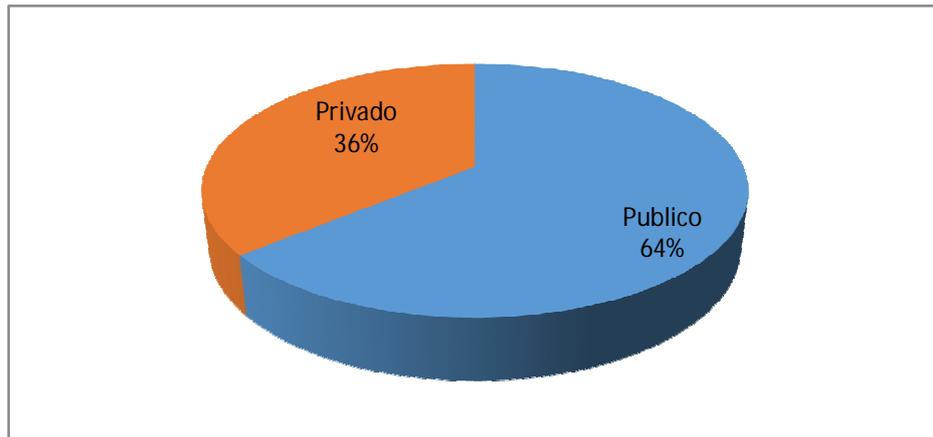
Tabla 9. Baño Público o Privado

Opciones	Resultados	Porcentajes
Publico	246	64%
Privado	137	36%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 18. Contar con Baño



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Interpretación: El 64% decidió que el servicio de baño público era lo ideal, y aceptable, mientras la minoría demostró que el 36% por baño privado, ya que por ser un área libre lo ideal es un baño público.

Pregunta N°10.- ¿Le parece una buena ubicación en el malecón de Playas?

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

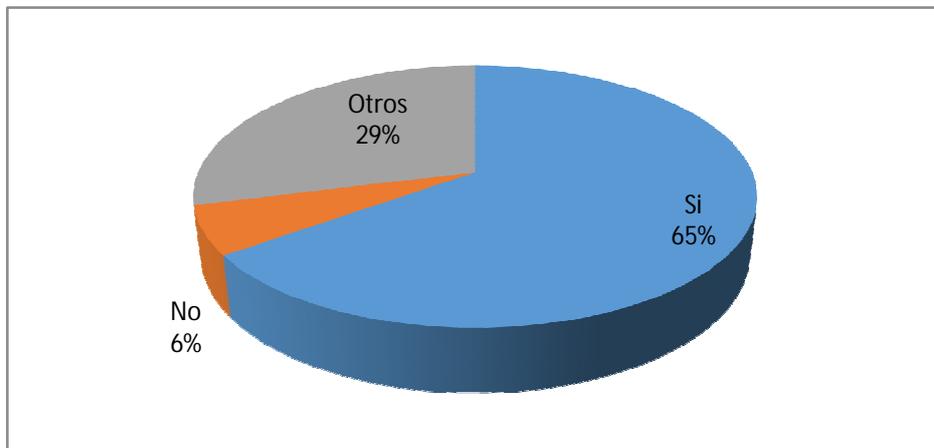
Tabla 10. Ubicación de Cabañas

Opciones	Resultados	Porcentaje
Si	249	65%
No	24	6%
Otros	110	29%
Total	383	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Grafico 19. Ubicación de Cabañas



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Interpretación: Respondieron a esta pregunta de acuerdo a las opciones estipuladas 383 turistas de los cuales el 65% indico “sí”, mientras por la opción “no” el 6% y la opción “otros” con el 29%.

3.7 ENTREVISTAS

Según (Eyssautier, 2006) *“la entrevista es un intercambio conversacional en forma oral, entre dos personas, con la finalidad de obtener información, datos o hechos. El método de entrevista puede ser informal, estructurado o no estructurado.”*

Con la entrevista se quiere saber el punto de vista de un objeto de la investigación, la cual está estructurada por la formulación de preguntas que ayudarán a dar a conocer más sobre la investigación.

Se han realizado entrevistas a tres personajes de distintas áreas que están familiarizados con el tema del alquiler de carpas, la hospitalidad y el turismo en el cantón general Villamil Playas.

Al Señor Pedro criollo, carpero, quien indicó que el trabajo de ellos empezó con iniciativa propia que buscaban ganarse un medio de vida y recalca que de cierta forma ha cambiado un poquito la organización en el plan de temporada, pero en el tiempo que ha estado no se ha alcanzado a divisar una mejora porque en cierta forma para el planeamiento se conversa y cuando es de ejecutarla se fallaba bastante, pero se trata de mejorar para el bien del turista que los visita.

A la Ing. Fabiola Dávila indicó que todos los proyectos en la playa se deben tratar con el Ministerio del Ambiente ya que existe decreto ministerial que se debe proteger el área protegida el recurso natural como lo es la playa.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Cantón General Villamil Playas

Y ellos están dispuestos como institución pública de tomar en cuenta toda clase de proyecto que promueva el turismo del sector.

El señor José Cattán propietario de Hostal Cattán, comentó que su padre fue fundador del comité Zonal, y ve como una propuesta acertada este proyecto ya que aún hay mucho por hacer en el cantón General Villamil y esto es solo el comienzo de un gran cambio, que se está dando ya que somos el principal balneario de la provincia del Guayas y la expectativa es atraer al turista

Debida a la aceptación de los entrevistados los cuales a su vez dan a conocer sus expectativas y el estado en el que se encuentra Playas se indica más información sobre la entrevista en anexos.

La investigación arrojó datos de que es factible, es una necesidad que debe ser implementada para cumplir y contribuir al turismo generando una mayor comodidad y opción diferente para los que visitan General Villamil Playas

CAPITULOIV

ANTECEDENTES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE CABAÑAS ECOLÓGICAS EN GENERAL VILLAMIL PLAYAS.

4.1 EL ANÁLISIS DEL ENTORNO Y ANÁLISIS INTERNO DEL ESTUDIO.

Estudio que se realiza para conocer más sobre el sector en donde será implementado el proyecto. Tomando en cuenta que General Villamil Playas es un cantón que por ser el principal balneario de la provincia del Guayas y por ser un lugar muy visitado por turistas de la ciudad de Guayaquil, debido a su cercanía, y el cual es una puerta importante al mercado internacional ya que cuenta con un aeropuerto que recibe turistas tanto nacionales como internacionales, estos serán los considerados como clientes potenciales, el servicio como lo ofrecen y sus precios, para poder competir en el mismo mercado.

Para introducir el servicio a dicho mercado se observó que actualmente se encuentran los carperos, las debilidades se tomarán como punto objetivo y se implementarán los puntos fuertes de este proyecto. Desarrollando una ventaja competitiva y el incremento de la participación del mercado por parte de los turistas que visiten este balneario.

De esta forma se captará la atención del cliente ofreciendo una nueva experiencia como lo es calidad de servicio y una nueva propuesta de seguridad de sus pertenencias.

4.2 ANALISIS DE LA COMPETENCIA (5 FUERZAS PORTER)

4.2.1 Rivalidad entre los Competidores

En General Villamil Playas se cuenta con la competencia directa que es el que actualmente ofrece sus servicios de alquiler de carpas dentro de la playa, la cual está organizada a través de asociaciones.

A pesar de contar con un servicio ya existente el objetivo y el concepto es mejorarlo e implementar una estrategia que brinde mayor comodidad y seguridad, para de esta forma poder competir y obtener resultados satisfactorios ya que el cliente es el beneficiario.

Debido al bajo impacto de la competencia, se logra obtener rentabilidad, visto que cuenta con la competencia directa de los carperos y este proyecto está encaminado a grupos de turistas debido a la capacidad que ofrecen las cabañas.

Se brindara seguridad de sus equipajes y de esta manera podrán dejarlos en las cabañas pudiendo disfrutar del mar sin la preocupación de no tener alguien al cuidado de los mismos como suele ocurrir en las carpas, este es un valor agregado que se utiliza como un servicio necesario para el turista en el momento de ocio en la playa.

De esta manera se trata de mejorar el servicio que se ha brindado por años y por la falta de conocimiento no se ha tomado en cuenta la importancia de darle comodidad al turista y de esta forma hacer inolvidable su paso por esta playa.

Este es un factor que ayuda al servicio turístico y la economía del sector ya que de esta manera se incentiva a los visitantes disfrutar de esta opción de descanso y se promueven las próximas llegadas de nuevos turistas.

De cierta forma afecta a los carperos pero ellos tienen lo más importante que es la ubicación en la arena ya que todo aquel que disfrute del mar podrá estar cercano a su carpa en cambio este proyecto al estar en el malecón se enfoca a la custodia del equipaje, comodidad y a mayor capacidad de personas.

4.2.2 Amenaza de Entrada de Nuevos Competidores

Con lo que respecta a nuevos competidores hay como ejemplo el que podría ser el servicio que actualmente ofrece la cadena hotelera Barceló Colon Miramar en Salinas el cual cuenta con el servicio de sillas y parasoles en la playa en un área privada el cual hace uso los huéspedes.

En General Villamil Playas existe el servicio de alquiler de carpas el cual ya es común y muy familiar para los visitantes, por ende este proyecto sería su nuevo competidor, implementado para aquellos turistas que quieran recibir un servicio seguro y cómodo.

El costo beneficio que se ofrecerá hará que tenga una buena acogida el servicio, gracias al tamaño de la cabaña que está diseñado de forma estándar para abarcar con mayor cantidad de personas, brindando un precio asequible y beneficioso en la medida que cubra las necesidades del turista.

Su ubicación estratégica será en el malecón de General Villamil Playas la cual será de fácil acceso para el turista, teniendo la cercanía de los baños públicos brindando una mejor armonía y seguridad a los turistas que tendrán a la mano los comedores, vendedores y cuidado de los guardianes que frecuentan dicha área.

4.2.3 Amenaza de Productos o Servicios Sustitutos

General Villamil Playas cuenta con una variedad de hoteles y hosterías que cumplen la función completa que un turista que pernocta necesita, este sería el servicio que completaría en el caso que decidan pasar la noche los turistas, el cual sustituiría el servicio de las cabañas inclusive hay hoteles que han implementado dentro de sus instalaciones de cemento y hoteleras, las cabañas en función de suites y de uso para grupos o familias.

La amenaza de sustitución sería baja debido a que los turistas no van a pernoctar, ya que al ser un balneario de paso los visitantes gustan de permanecer el día en la playa y luego retornan a su lugar de origen.

En temporada playera se incrementa el número de visitantes a este balneario, por tal motivo la demanda del servicio aumenta y mucho más al realizar viajes en grupo que se frecuenta entre semana y fines de semana, es la época en que los niños se encuentran de vacaciones y se estimula más el viaje familiar por este motivo se realiza el uso de cabañas que tenga capacidad para más personas brindando comodidad a los turistas.

Al ser General Villamil Playas un balneario muy concurrido durante el día, se toma como un factor importante, la puesta en marcha de este proyecto incentivando más su servicio de alquiler de cabañas temporal debido a que las personas no pernoctan mucho en este lugar, sino que realizan su estadía por horas.

4.2.4 Poder de negociación de los Proveedores

Debido que las cabañas estarán ubicadas cerca al mar serán elaboradas con caña guadua, un recurso natural que ayuda al medio ambiente a preservarlo y cuidarlo de los materiales de construcción no amigables con el ecosistema que caracteriza este balneario y tal como lo solicita entre los requisitos del Ministerio del Medio Ambiente.

Cabe recalcar que siempre es necesario contar con varios proveedores para que el poder de los mismos no sea alto y no depender exclusivamente de un solo proveedor, con esto ayudaría a la diversificación del proyecto.

Entre los proveedores que se está considerando en el estudio son aquellos encargados en la construcción y diseños de las cabañas, así como también aquellos que brindan el servicio externo como los recolectores de basura para que siempre el lugar se encuentre en buenas condiciones y los que resguardan en el lugar brindando seguridad.

4.2.5 Poder de Negociación de los Clientes

El cliente es una pieza única y esencial para el éxito de un negocio sin él no habría sentido continuar con un proyecto, este es el motivo por el cual se debe estar siempre dispuesto a escuchar sus comentarios para que esta forma saber si el trabajo que se realiza es el correcto y si se está yendo por un buen camino.

Entre los análisis que se realizó por medio de las encuestas el cual indico que entre las cantidades que los encuestados están dispuestos a pagar fluctúan entre los \$10 a \$15 con el 41% de aceptación a este rango de precio, y si estaban de acuerdo que la ubicación sea en el malecón de Playas el 65% indicaron que sí.

De esta manera se observa que los clientes están predispuestos a la aceptación del servicio en cuestión, y su grado de aceptación del mismo.

4.3 ANALISIS PESTA

Comprende factores generales que van a afectar a la empresa; el factor político, económico, social, tecnológico y ambiental, para que de esta forma se conozca la situación macroeconómica que se encuentra el país en el cual se va a implementar el proyecto.

4.3.1 Factor Político

Las “Cabañas Pacíficas” se encuentra acorde a lo estipulado en el Plan del Buen Vivir; el cual fue impuesto en el gobierno del Ec. Rafael Correa, presidente de la Republica.

A su vez el actual gobierno está apoyando todo tipo de actividad turística para de esta forma fomentar la economía. Se está dando muchos beneficios para el emprendimiento de negocios turísticos a nivel nacional. El gobierno ha trazado incentivos y los cuales lo indica el código de la producción.

Este tipo de incentivos ayudan a los inversionistas que deban realizar sus proyectos en zonas que estén fuera de las ciudades de Guayaquil y Quito Con la revolución ciudadana implementada por el Ec. Rafael Correa, actual presidente de la Republica, este año hay un presupuesto de USD 30 millones al área del turismo así lo dio a conocer el ministro de turismo, Vinicio Alvarado.

Desde el inicio de su presidencia empezó a poner en marcha planes como el Plan Estratégico Nacional del Turismo 2009-2013 y también el plan nacional del Buen Vivir en el cual enfatiza: “la riqueza cultural y el patrimonio natural de gran biodiversidad, hacen del Ecuador un destino turístico privilegiado. No obstante, muchos de los territorios con vocación turística son zonas con pobreza y un bajo nivel de cobertura de servicios, donde sus habitantes han sido relegados a los beneficios directos de la actividad turística”

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Se está dando muchos beneficios para el emprendimiento de negocios turísticos a nivel nacional. El gobierno ha trazado incentivos y los cuales lo indica el código de la producción

Según el portal del Código de la Producción tiene cinco tipos de incentivos: Incentivos Generales, Incentivos Sectoriales, Incentivos para las Zonas Económicas de Desarrollo Especial (ZEDE), Incentivos para el Desarrollo de Zonas de Mayor Pobreza y Crecimiento de las Micro y Pequeñas Empresas y Actores de la Economía Popular y Solidaria e Incentivos para la Innovación y Exportación de Medianas Empresas.

Aplicable a las nuevas inversiones realizadas por las nuevas empresas.

Para las empresas constituidas a partir del año 2011 que realicen inversiones nuevas en los sectores priorizados y en los que sustituyan importaciones y fomenten las exportaciones.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta y del pago del impuesto mínimo por los primeros cinco años en los siguientes sectores priorizados:

1. Alimentos frescos, congelados e industrializados;
2. Cadena forestal y agroforestal y sus elaborados;
3. Metalmecánica;
4. Petroquímica;
5. Farmacéutica;
6. Turismo;

7. Energías Renovables;
8. Servicios Logísticos de comercio exterior; y,
9. Biotecnología y Software aplicado;

Las inversiones deben desarrollarse fuera de las zonas urbanas de Quito y Guayaquil. Excluir estos puntos del incentivo pretende impulsar el crecimiento en otras zonas del país. Es así como beneficia al cantón General Villamil Playas realizando este proyecto.

4.3.2 Factor Económico

General Villamil Playas se beneficiará con la implementación de este proyecto debido que el turista generará mayor gasto durante su estadía en la playa, crecerá mayormente el ingreso de los vendedores ambulantes que se dedican a ofrecer varios servicios en el área de la playa

Otra forma de contribuir con la economía del cantón es ofreciendo trabajo a los originarios de este lugar, ya que este requisito consta como requisito primordial para poder laborar en el mismo

En la puesta en acción de este proyecto se incrementará la demanda del servicio y a su vez varios servicios que son necesarios para el turista, de esta forma crecerán los puestos de trabajo para la comunidad e incrementará la fluidez de dinero y así la economía se favorecerá de los aportes y la entrada de mayores ingresos para el beneficio del cantón.

Durante la temporada playera de la región costa, se verá que aumentarán los ingresos debido a que existirá mayor visitas de turistas provenientes en su mayoría de la ciudad portuaria Guayaquil y por ende el uso de las cabañas aumentará y

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

durante la temporada de vacaciones en la región sierra también se verá que habrá demanda de las mismas.

PIB

El Producto Interno Bruto (PIB) del Ecuador tuvo un crecimiento anual de 3,5% en el primer trimestre de 2013, reportó el Banco Central con la publicación de sus Cuentas Nacionales.

Las actividades económicas que más contribuyeron en términos anuales al crecimiento del PIB del primer trimestre de 2013 fueron la construcción (0,79%), correo y comunicaciones (0,5%) y transporte (0,41%).

INFLACIÓN

Inflación Mensual: 0,79%

Inflación Anual: 2,27%

Riesgo País: 642.00

TASAS DE INTÉRES

Tasa Pasiva: 4,52%

Tasa Activa: 8,17%

DEUDA PÚBLICA AÑO 2013

Deuda Pública total: \$20.584,08

Índice de confianza del Consumidor: 46.0

Indicador de Situación Presente: 42.8

Indicador de Expectativas: 52.4

Fuente:(BCE, 2013)

Todos estos datos influyen en el comportamiento del cliente, se muestra su poder adquisitivo y además se aprecia el auge del ambiente macroeconómico del país y también el nivel de estancamiento, el manejo de las importaciones y las exportaciones, las empresas siempre se ven afectadas por los factores económicos.

4.3.3 Factor Social

Al ser un proyecto innovador y por la aceptación que ha tenido, así como lo indican las encuestas, de esta forma se promoverá el turismo y crecerá la necesidad de los turistas, debido a que los encuestados les gusta la idea, y estarían dispuestos a usar este nuevo servicio.

Es así como la economía de General Villamil Playas se verá incrementada ya que es un balneario apetecido para descansar y pasar momentos de descanso alejados de la vida cotidiana y ciudadana. De esta manera se ayudará a que los originarios de la zona tengan mayores beneficios y oportunidades de empleo.

En el ámbito social, se ve involucrado en la puesta en acción de este proyecto debido a que crecen los puestos de trabajo para la comunidad e incrementa la fluidez de dinero y de esta forma se aportan mayores ingresos para el beneficio del cantón.

Datos Principales del Ecuador

Población total

Según el Censo 2010 realizado por el INEC, el Ecuador tiene 14'483.499 habitantes

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

De los cuales, el 71,99% se auto identificó como mestizo, el 7,4% como montubio, el 7,2% como afro ecuatoriano, el 7% como indígena, y el 6,1% como blanco.

Tasa de Crecimiento Poblacional: 1,54%

Población total del cantón Playas

Según el portal del INEC indica que en el cantón Playas, tiene una población de 41935 el cual corresponde a 20693 mujeres y 21242 hombres.

Afiliación al IESS

Como mandato del Gobierno de la Revolución Ciudadana, del actual presidente de la Republica, el cual pregona que todo trabajador debe de estar afiliado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como indica el diario El universo, en la publicación del 18 de Enero del 2013: “Viteri resalta la importancia del incremento de afiliados desde el 2007 y destaca la Constitución de Montecristi (2008) que menciona el enjuiciamiento penal para el incumplimiento de esta norma al igual que el mandato proveniente de la consulta popular del 2011.



Fuente:INEC

Como lo manifestó el portal Andes “La movilidad económica y el crecimiento de la clase media en América Latina”, revela que la clase media en la región creció hasta comprender unos 152 millones de personas en 2009, comparado con 103 millones en 2003, un aumento del 50%.

Actualmente Suramérica tiene gobiernos que se han caracterizado por darle respaldo y oportunidad a los más vulnerables, ofreciéndoles salario digno y afiliándolos al IESS y esta forma reciben muchos beneficios estipulados por el gobierno.

4.3.4Tecnológico

Debido al gran impacto tecnológico que se está enfrentando el Ecuador Las cabañas turísticas ecológicas de alquiler se ven en la necesidad de crear cuentas en las conocidas redes sociales Facebook, Twitter y correo electrónico en Outlook para poder realizar reservaciones y llegar al alcance del turista nacional e internacional.

La tecnología se ha convertido un factor esencial para darse a conocerse en el mercado que se encuentra un negocio y ayuda a impulsar sus ventas y ser reconocido.El Primer Mandatario señaló que la densidad de Internet en Ecuador ha aumentado en un 800%. “Aumentó de 6.15% en 2006 a 48.25% en 2012”, dijo. “Más de dos millones de personas de escasos recursos han podido acceder a tecnología”, añadió.

Debido al gran impacto tecnológico que se está enfrenado el Ecuador Las cabañas turísticas ecológicas de alquiler se ven en la necesidad de crear cuentas en las conocidas redes sociales Facebook, Twitter y correo electrónico en Outlook

para poder realizar reservaciones y llegar al alcance del turista nacional e internacional.

Según el INEC, el 35,1% de la población de Ecuador ha utilizado Internet en los últimos 12 meses. En el área urbana el 43,9% de la población ha utilizado Internet, frente al 17,8% del área rural.

La tecnología se ha convertido un factor esencial para darse a conocerse en el mercado que se encuentra un negocio y ayuda a impulsar sus ventas y ser reconocido.

4.3.5 Ambiental

Las cabañas turísticas de alquiler se enfocarán en la construcción de las mismas con recursos naturales como son la caña guadua, la cual cuenta con las características necesarias para mantenerse fresco en la playa.

Al ser una infraestructura de caña guadua ayuda el cuidado y preserva el medio ambiente, con la finalidad de ofrecer el servicio sin causar contaminación ni que al pasar del tiempo, el mal uso del destino turístico llegue a dañar el lugar ni sus alrededores naturales.

Las cabañas turísticas de alquiler se enfocaran en la construcción de las mismas con recursos naturales como son la caña guadua, la cual cuenta con las características necesarias para mantenerse fresco en la playa.

Según el INEC: *“la Organización Mundial de la Salud recomienda un parámetro internacional, para todas las urbes, de 9 metros cuadrados por cada habitante. En el caso de Ecuador, existen 4,69 metros cuadrados de espacios verdes por persona, esto quiere decir que existe un déficit por habitantes de 4,31 metros cuadrados.”*

*Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler
para los turistas en el Catón General Villamil Playas*

Solo el 5% de ciudades cumplen con la normativa internacional del Índice Verde Urbano.

En relación a su población, la provincia de Pichincha es la única provincia que cumple con la recomendación de la OMS ya que posee 18,85 m² de áreas verdes por habitante, mientras que Los Ríos presenta el menor índice verde urbano provincial con 0,52 m²/hab

CAPITULOV

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACION DE CABAÑAS ECOLOGICAS DE ALQUILER PARA LOS TURISTAS EN EL CANTON GENERAL VILLAMIL PLAYAS.

5.1 NOMBRE COMERCIAL DE LA EMPRESA

Las cabañas turísticas ecológicas de alquiler se llamarán “Cabañas Pacíficas” debido que se toma como referencia el nombre del océano que bordea este lugar de la costa ecuatoriana y a su vez este nombre significa paz, y esa es la idea que se quiere ofrecer un lugar tranquilo y acogedor para pasar el día descansando.

Un lugar que brinde seguridad a los turistas y también a su equipaje, este servicio se enfatiza en alquilar cabañas en forma temporal durante el día de descanso en la playa, las cuales están cercanas al malecón

La idea de “Cabañas Pacíficas” es asociarlo al ambiente y hacer muy representativo el nombre al lugar para poder ser recordado por los turistas con facilidad.

Su slogan es “Comodidad junto al mar” y en él se quiere incentivar al turista que podrá pasar un momento ameno y relajado cerca del mar. Brindar esa paz que solo puede ofrecer el sonido de las olas y disfrutar de un cálido clima en un ambiente natural y un servicio que brindara confortabilidad.

5.2 LOGO

Cabañas Pacificas

“Comodidad junto al mar.”

Grafico 20. Logo “Cabañas Pacificas”



Elaborado por: Cinthya Kocher T.

5.3 MISIÓN

Ofrecer un servicio de alquiler temporal de cabañas a la orilla del mar, que ayuda a complacer la necesidad de confort y seguridad de los turistas en la playa, ofreciendo excelencia en la calidad del servicio para la satisfacción del turista.

5.4 VISIÓN

En cinco años, ser un modelo de desarrollo turístico a seguir, de confort y seguridad, convirtiéndose en un alquiler innovador, en la zona costera de Ecuador“

5.5 VALORES

5.5.1 Pro actividad

Lo ideal es mostrar interés por ayudar al cliente, de esta manera se debe trabajar de una forma que se prevea cualquier inconveniente y trabajar para el beneficio del turista. Siempre hay que trabajar haciéndolo con amor y realizar las actividades sin necesidad de acatar órdenes.

5.5.2 Responsabilidad

Valor indispensable para manejar bien el proyecto, con la organización necesaria para cumplir a cabalidad los objetivos propuestos para la satisfacción del cliente.

5.5.3 Hospitalidad

Valor humano esencial para que los huéspedes se sientan a gusto en un lugar y tengan nuevamente el deseo de regresar, ya que es el mejor trato, la calidez que reciben y hacerlos sentir como en casa, definitivamente no tiene precio, todo puede estar en perfectas condiciones pero si no se implementa un recurso esencial como es el don de servir el negocio no tiene razón de ser.

5.6 SERVICIOS A OFRECER

“Cabañas Pacíficas” es un producto turístico que ofrece la mejor disponibilidad de sus colaboradores para permitir que la estadía de los turistas sea placentera, de esta forma brindará un servicio importante en la playa como lo es la seguridad y la comodidad.

Las “Cabañas Pacíficas” ofrecerá el servicio de alquiler de cabañas a diario, para descansar en la playa durante el día. Se contará con duchas y baños públicos, guarda equipaje, en el área de la recepción.

De acuerdo a las necesidades de los clientes se contará con un número específico de sillas en cada cabaña, si el cliente desea algún otro objeto como sillas, mesas o hamacas, se cobrará un valor adicional al que inicialmente ha sido contratado.

Las cabañas tendrán un tamaño estándar con capacidad máxima hasta 10 personas y en las cuales se podrá realizar alquiler de accesorios para la cantidad de personas que las utilicen,

Se podrán realizar reservaciones por medio de correo electrónico, con días de anticipación, también se podrá reservar mediante un motor de búsqueda, específicamente destacados en alquilar hoteles o servicios turísticos como es el caso del portal booking, siendo uno de los buscadores más importantes en el área turística con un 95% grado de confiabilidad en reservas. Debido que el cliente siempre está ligado a la vanguardia, en búsqueda de información confiable.

Si se necesita alquilar una cabaña se deberá realizar el check-in en el área de recepción, que estará ubicada estratégicamente junto a las cabañas, indicando sus datos personales, incluyendo su número de cedula o pasaporte y de inmediato se realiza el pago, puede ser de contado o con tarjeta de crédito.

Cualquier inconveniente o petición se podrá indicar directamente en recepción para que se efectúe inmediatamente.

5.7 MERCADO OBJETIVO DEL PROYECTO

“Cabañas Pacíficas” es un proyecto que está dirigido al público en general que visita el cantón General Villamil Playas, y suele visitarla momentáneamente haciendo el papel de excursionista, sobre todo a las familias que van junto con un grupo de acompañantes y necesitan un lugar seguro por las horas que pasan disfrutando en la playa, dejando sus pertenencias a buen recaudo.

Se ofrecerá cabañas de alquiler para descansar durante el día ofreciendo un servicio temporal durante su etapa de descanso en la playa, brindando la seguridad que amerita para disfrutar plácidamente del destino turístico.

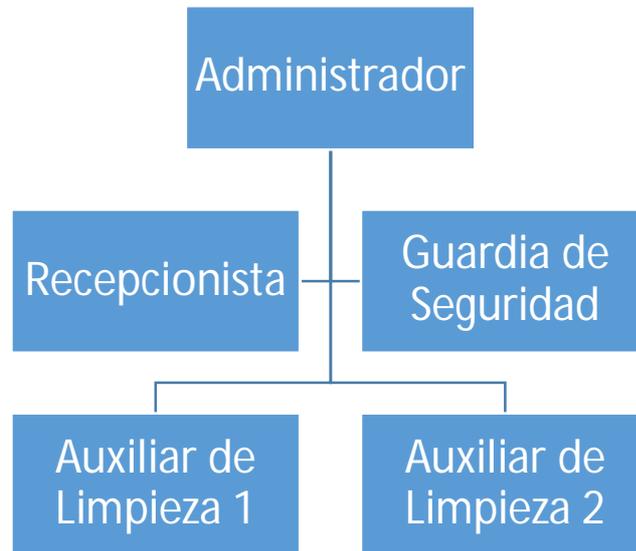
5.8 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Este organigrama es el que se mantendrá en las “cabañas pacíficas” para cumplir jerárquicamente las funciones.

En cada uno de los puestos se debe cumplir con las labores que han sido encargadas para cada uno de ellos, haciéndolo de la mejor manera. En el punto 4.19 se detalla el perfil de puestos y funciones que deben cumplir los colaboradores.

Los auxiliares de limpieza, la recepcionista y los guardias de seguridad tendrán la cercanía constante con los clientes por ende deben ser cordiales y estar al tanto de alguna necesidad que tengan los mismos.

Grafico 21. Organigrama “Cabañas Pacificas”



Elaborado por: Cinthya Kocher T.

5.9 ANÁLISIS ESTRATEGICO

5.9.1 F.O.D.A

Tabla 11. F.O.D.A

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Cabañas innovadoras Malecón General Villamil playas ❖ Calidad de servicio ❖ Precio accesible ❖ Personal capacitado ❖ Seguridad de las pertenencias del turista. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Nuevo Producto ❖ Nueva opción de descanso durante el día ❖ Creación de nuevos empleos ❖ Mejor infraestructura para descansar en la playa
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> ❖ No contar con suficientes cabañas ❖ No contar con suficientes recursos para abastecer la demanda que se pueda producir. ❖ Falta de experiencia del producto en el sector. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mal estado de las vías de acceso ❖ Resistencia al cambio por parte de los turistas ❖ Tener la asociación de carperos como competencia directa ❖ Los turistas tengan preferencia por el servicio anterior

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

5.10 PLAN DE MARKETING

5.10.1 ANALISIS DEL MARKETING MIX

Grafico 22.Marketing Mix



Fuente: e-economic.es (s.f)

5.10.1.1 Producto

El servicio de alquiler de cabañas a diario, será el producto que se ofrecerá primordialmente, ofreciéndolo con la mejor disponibilidad y hospitalidad de los colaboradores de la cabaña.

El producto turístico que se ofrecerá será siempre el apropiado para brindar seguridad y comodidad al turista, este especialmente es el objetivo de las “Cabañas Pacificas” además de obtener los beneficios de la playa, su clima y el armonioso sonido de las olas.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Todas las cabañas contarán con la misma dimensión de área por ende serán cabañas estándares, las cuales estarán dispuestas a recibir como mínimo a 4 personas. Las cuales estarán compuestas por 2 hamacas, 2 sillas y 1 una mesa.

Si el cliente tiene la necesidad de alquilar algún otro bien, tendrá la opción de poder realizarlo con un recargo adicional, el precio variaría dependiendo cual fuese el accesorio a elegir.

5.10.1.2 Precio

Los precios asignados para el alquiler de las “Cabañas Pacificas” varían de acuerdo a la temporada alta o baja y contará con la opción de alquilar un accesorio adicional dentro de las cabañas con recargo adicional al adquirido.

Tabla 12. Precio Cabaña Temporada

Cabañas Temporada	Precio cabañas Estándar
Temporada Alta (Enero-Abril)	\$15,00*
Temporada Baja (Mayo-Octubre)	\$10,00*

*por día

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Tabla 13. Accesorios Adicionales

Accesorios Cabañas	Precio Adicional
Sillas	\$0,50*
Hamacas	\$0,50*
Mesas	\$1,00*

*Precio Unitario

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Cada cabaña va a contar como mínimo 2 sillas, si el cliente desea una silla más se le cobrará \$0,50 adicional por cada silla que solicite. Y contará con 2 hamacas, de igual manera se cobrará un valor adicional si desea una hamaca más.

Con respecto a las mesas, todas las carpas tienen a opción a una mesa y si desean mesas extras se cobrará \$1,00 adicional al valor habitual del alquiler de cabañas.

5.10.1.3 Plaza

Las “Cabañas Pacificas” están ubicados en el cantón General Villamil Playas, perteneciente a la provincia del Guayas. No obstante, estarán localizadas junto al malecón de la playa, en este lugar los turistas tendrán acceso a las cabañas realizando el check-in en la recepción.

Se podrá alquilar las cabañas en la recepción que estará ubicada junto a las cabañas o mediante correo electrónico con días de anticipación.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

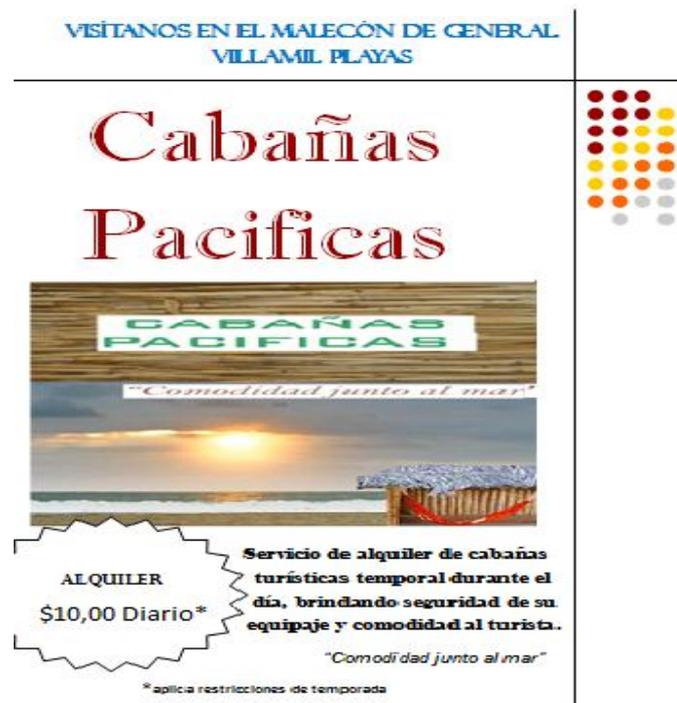
5.10.1.4 Promoción

Las cabañas siempre se promoverán con anuncios publicitarios a través de las redes sociales tales como Facebook, Twitter y Outlook para manejar las reservaciones.

Se hará promoción por medio del Diario El universo; por contar con gran aceptación a nivel nacional y con muchos lectores guayaquileños.

Se entregarán hojas volantes en las agencias de buses que transporten a turista a General Villamil Playas desde el Terminal Terrestre de Guayaquil.

Grafico 23. Volantes



Elaborado por: Cinthya Kocher T.

5.11 Estrategias de Marketing Mix

Como estrategia de publicidad para dar a conocer las “Cabañas Pacificas” se entregarán hojas volantes en las agencias de transporte que partan desde el Terminal Terrestre de Guayaquil hacia General Villamil Playas.

Con respecto al precio se implementará 2 tarifas para las temporadas el serán para temporada baja de \$10,00 y para temporada alta \$15,00.

5.12 PLAN OPERATIVO- ORGANIZACIONAL

5.12.1 Distribución Física del Espacio a Utilizar

5.12.1.1 Localización del proyecto

El proyecto estará ubicado en el cantón General Villamil Playas y su ubicación exacta será al pie del malecón de la playa y en la cual ocupara 150 metros cuadrados de construcción de su totalidad.

5.12.1.2 Datos Generales de la obra

Debido a que este proyecto está ligado al cuidado del medio ambiente, se utilizará como materia prima para realizar esta obra, la caña guadua, por ser económica y no afectar al ecosistema. Además porque crece y llega a su estado maduro en menos tiempo que la madera por lo tanto la reforestación es más rápida.

5.12.1.3 Trabajos a efectuarse para la construcción

Se realizará un análisis del suelo, la topografía del terreno, en el cual indica los límites de la obra, las coordenadas, el levantamiento plani-altimétrico previo del terreno.

Se construirá 10 cabañas de 15 metros cuadrados cada una en las que tendrá por dentro un guarda equipaje con llaves, 2 sillas, 2 hamacas y 1 mesa.

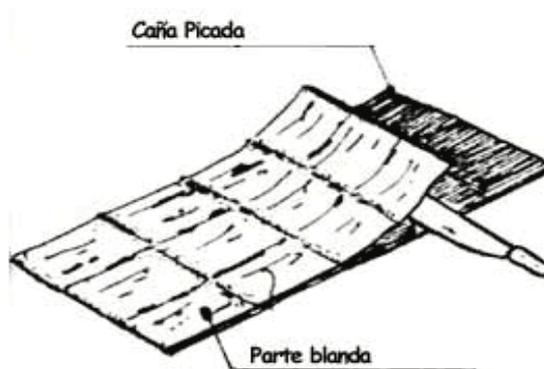
Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Las cabañas son de tamaño estándar en las que tiene el mínimo de 4 personas que pueden hacer uso de ellas y con un máximo de 10 personas.

Con lo que respecta a la construcción se la realizará con materiales amigables con el medio ambiente y apto para mantener con ventilación la cabaña como lo permite las características de la caña guadua. La misma que esta apta para su utilización en el momento que alcanza su madurez, que es entre los 3 y 5 años.

Se realizarán paneles para la elaboración de los techos, la caña picada se empleará para forrar los paneles estructurales y fijarla con los clavos.

Grafico 24.Elaboración del techo



Fuente: (douglasdreher(s.f))

Estas son las características que debe contar la caña para utilizar en la construcción de las cabañas.

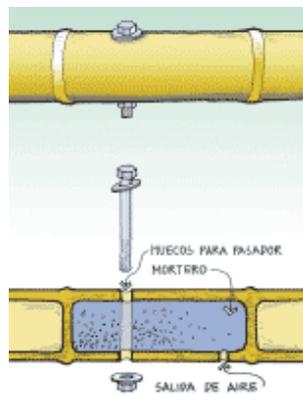
- Nombre común: Caña Guadua, (caña picada, estera de caña o tabla de caña)
- Color: Verde Amarillento con manchas blancas (3-5 años)

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

- Dimensiones: Variables
- Inmunización: Pentaclorofenol al 5 % + kerex (inmersión). Se debe cumplir con normas tradicionales (edad, menguante, marea, limpieza de la parte blanda) (douglasdreher) s.f

Se realizarán uniones con pernos los cuales se realizaran perforando la caña guadua con taladro de alta velocidad.

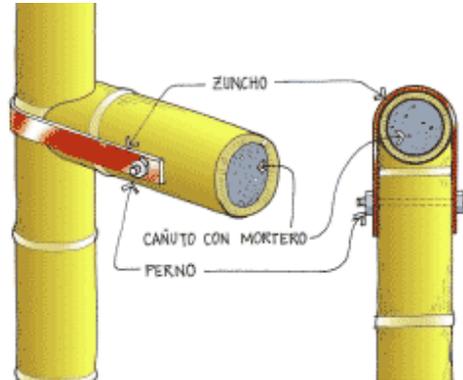
Grafico 25. Perforación de la Caña Guadua



Fuente:(arquiba(s.f))

Las uniones zunchadas se las utiliza para realizar conexiones articuladas, o que deban resistir tracción y se ajustan con pernos. La unión no debe contar con más de 1000 kg de fuerza de tracción.

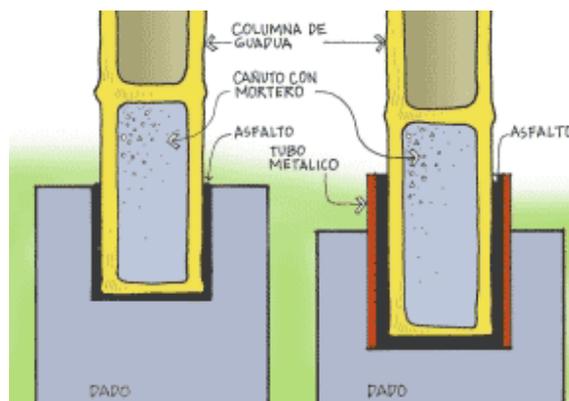
Grafico 26. Uniones Zunchadas



Fuente: arquba (s.f)

Para muros fabricados sólo con elementos de guadua, los muros deben conectarse a los cimientos utilizando los elementos verticales, tal como se haría para conectar columnas de guadua. La guadua no debe estar en contacto directo con el suelo, la mampostería o el concreto. De tal manera, la guadua se apoya sobre un separador de metal u otro material impermeable. Arquba (s.f)

Grafico 27. Muros con Guadua



Fuente: arquba (s.f)

5.12.2 Distribución y descripción de las áreas

Las “Cabañas Pacificas” estarán distribuidas de la siguiente manera:

- Área de Recepción: en la cual se podrá realizar check-in, check-out y la solicitud de algún servicio extra
- Área de Administración: el área en el cual estará la oficina la persona encargada de la organización de Cabañas Pacificas.
- Área de cabañas: estará compuesta por 10 cabañas, las cuales prestarán el servicio de alquiler temporal y todas estarán compuestas de una sola medida estándar.

5.12.3 Presupuesto de la obra

De acuerdo a la inversión inicial se estima que para efectuar la construcción de las cabañas se debe contar con \$10.780,00 como presupuesto y para realizar el equipamiento de las mismas se requiere \$3.025,75.

5.13 DIAS DE FUNCIONAMIENTO

Por ser un lugar turístico las “Cabañas Pacificas” estarán a disposición de los turistas los 7 días de la semana.

5.14 HORARIO DE FUNCIONAMIENTO

El horario que abrirá las puertas del servicio será de 07:00 hrs hasta 18:00 hrs

5.15 PERFILES Y MANUAL DE FUNCIONES DEL PERSONAL

5.15.1 Perfil del personal

5.15.1.1 Administrador

- ❖ Sexo indistinto

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Cantón General Villamil Playas

- ❖ Edad 25 a 45 años
- ❖ Contar con título universitario en Administración de Empresas Turistas y Hoteleras.
- ❖ Debe de tener un nivel de inglés intermedio
- ❖ Tener experiencia en el cargo o en áreas afines a la hotelería o servicios turísticos.
- ❖ Trabajar en equipo y bajo presión
- ❖ Debe de residir en General Villamil Playas.

5.15.1.2 Recepcionista

- ❖ De preferencia Mujer
- ❖ Edad de 22 a 30 años
- ❖ Contar con título bachiller como requisito mínimo
- ❖ Debe ser una persona amable, con don de servir, cortés y hospitalario
- ❖ Tener un nivel de inglés básico o intermedio
- ❖ Originario del Cantón General Villamil Playas
- ❖ Haber recibo capacitación en atención al cliente.

5.15.1.3 Auxiliares de Limpieza

- ❖ Sexo indistinto
- ❖ De 25 a 40 años
- ❖ Tener predisposición para mantener las cabañas y sus áreas externas limpias.

- ❖ Originarios del cantón General Villamil Playas.

5.15.2 Manual de funciones del Personal

5.15.2.1 Administrador

- ❖ Resolver cualquier tipo de inconveniente que pueda ocurrir.
- ❖ Llevar el control de los objetos y reponerlos en el tiempo que sea necesario.
- ❖ Realizar la inspección de las instalaciones en todas las áreas, en cuanto a limpieza y mantenimiento de las cabañas
- ❖ Llevar la organización administrativa y económica del negocio.

5.15.2.2 Recepcionista

- ❖ Recibir al turista, mostrando siempre una sonrisa, realizando el check-in y check-out.
- ❖ Estar pendiente dentro del stock de contar con los objetos y productos necesarios para la limpieza de las cabañas.
- ❖ Estar al mando de las actividades que deben realizar los auxiliares de limpieza.
- ❖ Receptar emails o llamadas para previas reservaciones.

5.15.2.3 Auxiliares de Limpieza

- ❖ Limpiar la cabaña
- ❖ Indicar a recepción los objetos perdidos y entregárselos.
- ❖ Limpiar los alrededores de las cabañas, áreas externas

- ❖ Limpiar inodoros, duchas
- ❖ Estar en constante comunicación con la recepción
- ❖ Estar prestos a las necesidades de los clientes.
- ❖ Indicar a recepción las cabañas que están disponibles, en mantenimiento u ocupadas.

5.15.2.4 Guardianes

- ❖ Estar dispuesto a ayudar al cliente en caso que tenga alguna necesidad.
- ❖ Mantener en resguardo a los clientes y a las instalaciones
- ❖ Estar dispuesto a afrontar emergencias o inconvenientes.

5.16 POLITICA DE CALIDAD

“Cabaña Pacíficas” busca tener clientes deleitados, más no clientes satisfechos, los cuales simplemente son los que reciben un servicio de acuerdo a lo estipulado, y no un servicio que debe superar las expectativas del cliente.

Los colaboradores de “Cabañas Pacíficas” siempre deben estar predispuestos para atender a los huéspedes de la mejor manera.

Tendrán cursos para atención al cliente, de esta forma cumplir con los propósitos de “cabañas pacíficas”, que son brindar comodidad, seguridad y que prevalezca la hospitalidad por parte de sus trabajadores.

Un cliente no solo se fija en el producto o servicio que va a recibir sino en todo lo que forme parte del ambiente, por este motivo se debe de cuidar cada detalle para agradar al turista.

En las políticas de calidad los colaboradores tendrán conocimiento de las responsabilidades que tienen que realizar y los derechos que han adquirido, poniendo su predisposición para realizarlos.

Se debe cuidar la imagen del lugar en todo sentido, por eso se seleccionara a las personas que estén aptas para realizar su trabajo, manteniendo todas las áreas limpias y en correcto estado.

5.17 PROCESO DE CONTROL DE CALIDAD

Periódicamente se realizará el proceso de control de calidad tomando en cuenta los siguientes puntos:

- La Comunicación debe ser una pieza esencial, ya que cualquier inconveniente que ocurra debe ser informado de forma rápida y oportuna.
- Todo el personal debe de conocer las diferentes áreas de trabajo, para poder ayudarse mutuamente, en el caso que sea necesario.
- Se realizarán recompensas a los trabajadores para que muestren empeño y realicen con entusiasmo las labores.
- Se realizarán evaluaciones para verificar el desempeño de los colaboradores.

5.18 NORMAS DE HIGIENE – TRATAMIENTO

Las normas de higiene tienen que ser tomadas en cuenta por los colaboradores de las cabañas quienes están en la responsabilidad de cumplirlas.

- **Área de trabajo**

En lo que respecta al trabajo que deben de realizar dentro de las cabañas es cuidar el área de trabajo asignada.

Si notan alguna anomalía a pesar de haber limpiado con anterioridad, volver a realizarlo.

Son responsables de llevar el uniforme que ha sido asignado y a su vez ir bien presentados a laborar.

- **Área de los baños**

En los baños públicos se deben tomar en cuenta las siguientes normas básicas de higiene: no regar agua en el piso, tirar los papeles en el tacho de basura, si encuentra el piso mojado llamar a la persona indicada para que limpie. No desperdiciar el agua, mantener las llaves cerradas mientras no sean necesarias.

5.19 Tratamiento de residuos

Se realizará tratamiento de residuos para disminuir la contaminación y se efectuará el reciclaje de artículos como son el papel, cartón, lata, botellas plásticas y de vidrio, en los tachos que estarán ubicados junto a las cabañas.

De esta forma se ayuda a proteger el medio ambiente y se lo cuida para las generaciones futuras.

5.20 ALMACENAJE Y MANIPULACION DE BASURA

En las “Cabañas Pacificas” se implementará el uso de tachos en los cuales van a estar divididos en plástico y latas, papel y cartón, vidrio y orgánica.

La basura se clasifica en basura orgánica y la basura inorgánica; no obstante se la manipulará para bien de la comunidad; la basura orgánica se la puede utilizar para abono y la inorgánica es aquella que se la clasificará para reciclarla.

De esta forma se ayuda a cuidar el medio ambiente y a su vez se educa a las personas a reciclarlas.

5.21 PLAN DE CONTINGENCIA

Las “cabañas Pacificas” deben de estar preparadas para cualquier inconveniente natural o accidente que ocurra para salvaguardar a sus clientes.

Se debe contar con kit de primeros auxilios y kit de evacuación en caso de desastres naturales.

En un sismo los guardias deberán trasladar a los clientes a un área que estén a salvo, áreas protegidas y libres de objetos que se puedan caer.

Si es un incendio, existirán extintores en áreas específicas en las cabañas, de fácil acceso para que puedan hacer uso de los mismos.

Se tendrá un listado con los números telefónicos de emergencia como son: los Bomberos, la Cruz Roja, la Policía Nacional, INOCAR, entre otros.

5.22 ESTUDIO FINANCIERO

5.22.1 Inversión Requerida y Detalle de Utilización de la Inversión

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Para la ejecución del proyecto, se necesita una inversión total de \$22.727,45, los cuales servirán para ejecutar las acciones necesarias para la realización, y los cuales están descritos en activos corrientes, fijos y diferidos; también en pasivos obteniendo el valor necesario para realizar el proyecto.

Tabla 14. Balance Inicial Cabañas Pacíficas

ACTIVOS		PASIVOS	
Activos Corrientes		PASIVO	
Caja Bancos	\$4,244.00	Cuentas por pagar	\$ 15,032.68
Activos Fijos			
Equipos de Computación	\$1,635.30		
Equipos de Oficina	\$392.40		
Mobiliarios Equipamiento cabañas	\$3,025.75		
Edificación (cabañas)	\$10,780.00		
Activos Diferidos			
Gastos de Constitución	\$2,650.00		
Inversión Inicial Total	\$22,727.45	Total Pasivo + Patrimonio	\$ 22,727.45

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

5.22.2 Fuentes de Financiamiento

Se lo realizará de 2 maneras. Una de ella es a través del Banco del Pichincha quien tiene el financiamiento muy especializado y ayuda constantemente a pequeñas y grandes empresas. Brindan préstamos a empresarios de acuerdo a su record que hayan mantenido con el tiempo, realizan préstamos como mínimo \$15.000 y no existen montos máximos.

“Cabañas Pacíficas” financiará el préstamo el 70% de la institución bancaria y el 30% será mediante capital propio. El valor a ser financiado por motivo de este proyecto es de \$15.032,68.

5.22.3 Presupuestos de Costos y Gastos.

El presupuesto de costos está involucrado con la mano de obra como es el caso de los colaboradores que prestarán sus servicios de recepción, limpieza, administración y resguardo. Proyectándose el primer año con la cantidad de \$1.749,28 (**Anexos, tabla N°23**). Mientras que en los gastos con un valor propuesto del primer año de \$23.239,35 (**Anexos, tabla N°28**). El cual indica los gastos administrativos, gastos de ventas y gastos financieros.

5.22.4 Resultados y Situación Financiera Proyectados

Tomando como el 4% de inflación anual se pronosticó mediante el estado de resultados que durante el primer año se obtenga de utilidad \$7.275 y durante el segundo año \$6.725, consecuentemente el tercer año \$7.393, mientras que en el cuarto año \$8.792 y en el quinto año una utilidad de \$9.926. (Anexos, Tabla N° 16).

Tabla 15. Estado de Pérdidas y Ganancias

*Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler
para los turistas en el Catón General Villamil Playas*

Rubros	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Ingresos Totales	\$ 52,020	\$ 54,101	\$ 56,265	\$ 58,515	\$ 60,856
(-) Costo de Ventas	\$ 17,807	\$ 19,715	\$ 20,504	\$ 21,324	\$ 22,177
(=)Utilidad Bruta en Ventas	\$ 34,213	\$ 34,385	\$ 35,761	\$ 37,191	\$ 38,679
(-)Gastos de Administracion	\$ 20,444	\$ 21,722	\$ 22,399	\$ 22,063	\$ 22,223
(-)Gastos de Ventas	\$ 1,260	\$ 1,260	\$ 1,260	\$ 1,260	\$ 1,260
(-)Gastos Financieros	\$ 1,536	\$ 1,259	\$ 951	\$ 608	\$ 224
(=) Utilidad antes de Participación de Trabajadores	\$ 10,973	\$ 10,144	\$ 11,150	\$ 13,261	\$ 14,972
(-15%) Participacion a Trabajadores	\$ 1,646	\$ 1,522	\$ 1,673	\$ 1,989	\$ 2,246
(=) Utilidad antes de impuestos	\$ 9,327	\$ 8,622	\$ 9,478	\$ 11,272	\$ 12,726
(-)22% impuesto a la Renta	\$ 2,052	\$ 1,897	\$ 2,085	\$ 2,480	\$ 2,800
Utilidad Neta del Ejercicio	\$ 7,275	\$ 6,725	\$ 7,393	\$ 8,792	\$ 9,926

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

5.22.5 Evaluación Financiera del Proyecto

Se concluye mediante el flujo de caja (**tabla N°17**), que el proyecto es viable en el cual se demuestra que se lo puede realizar obteniendo el 24% de T.I.R. y que el tiempo de recuperación es de 2 años aproximadamente (**tabla N°18**), indicando el análisis de la rentabilidad del proyecto mediante los ratios (**tabla N°19**). Y a través del Balance General se muestra el resumen de los resultados hacia este proyecto.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Tabla 16. Flujo de Caja Anual

RUBROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
FLUJO OPERACIONAL					
Ingresos Totales	52,020	54,101	56,265	58,515	60,856
(-) Egresos de efectivo	37,213	44,097	45,283	46,597	48,321
Gastos Operativos	17,807	19,715	20,504	21,324	22,177
Gastos de administración	18,145	19,424	20,101	20,255	20,415
Gastos de ventas	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260
Participación de trabajadores	0	1,646	1,522	1,673	1,989
Impuesto a la renta	0	2,052	1,897	2,085	2,480
(=) FLUJO NETO OPERACIONAL	14,807	10,004	10,981	11,919	12,535
FLUJO DE INVERSIÓN					
Ingresos de efectivo					
Ventas de activos fijos	0	0	0	0	0
(-) Egresos de efectivo					
Compras de activos fijos	0	0	0	0	0
(=) FLUJO NETO DE INVERSIÓN	0	0	0	0	0
FLUJO DE FINANCIAMIENTO					
Ingresos de efectivo					
PRESTAMOS RECIBIDOS	0	0	0	0	0
(-) Egresos de efectivo	3,922	3,922	3,922	3,922	3,922
Pagos de préstamos o principal	2,387	2,663	2,971	3,315	3,698
Pago de intereses	1,536	1,259	951	608	224
(=) FLUJO NETO DE FINANCIAMIENTO	-3,922	-3,922	-3,922	-3,922	-3,922
FLUJO NETO DE CAJA	10,885	6,081	7,059	7,996	8,613

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Mediante lo propuesto en la inversión inicial que corresponde a \$22.727,45 se estima durante cinco años este proyecto, el cual da como resultado en el flujo de caja del primer año de \$10.885. Y de acuerdo a la inversión realizada se disminuye en el siguiente año con un valor de \$6.081 y durante el tercer año se pronostica que Cabañas Pacíficas mejore su flujo ya que se encontrará posicionado en el mercado con el valor de \$7.059 y durante el cuarto año \$7.996 y el quinto año \$8.613.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Tabla 17. Evaluación Financiera de Cabañas Pacificas

TASA DE DESCUENTO	12%
VAN	\$ 6,100.93
TIR	24%
B/C	\$ 0.27
PERÍODO DE RECUPERACIÓN	2 años aprox

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

En la evaluación financiera como se muestra en la tabla N°18. Se analiza la tasa de descuento, la cual se estima para el costo de oportunidad del 12%. El proyecto es viable debido a que el valor actual neto es de \$6.100,93, debido a que la tasa interna de retorno es mayor a la tasa de descuento el proyecto se lo puede realizar. Cada dólar que se invierte en el proyecto se obtendrá \$0,27y el periodo de recuperación se estima que sea en 2 años aproximadamente.

Tabla 18. Análisis de Rentabilidad del Proyecto.

INDICADOR	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
MARGEN BRUTO					
<i>Utilidad Bruta/ Ingresos Totales = %</i>	65.77%	63.56%	63.56%	63.56%	63.56%
MARGEN NETO					
<i>Utilidad Neta/ Ingresos Totales = %</i>	13.99%	12.43%	13.14%	15.02%	16.31%
ROA (RETORNO SOBRE ACTIVOS)					
<i>Utilidad Neta / Activo Total = %</i>	23.23%	19.16%	18.55%	19.09%	18.78%
ROE (RETORNO SOBRE CAPITAL)					
<i>Utilidad Neta / Capital = %</i>	48.60%	31.00%	25.41%	23.21%	20.76%

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

En el análisis de Rentabilidad del proyecto (**tabla N° 19**). En donde el margen bruto del primer año es del 65% mientras que en los cuatro siguientes años se mantiene con un margen de 63,56%. En el margen neto muestra el 13,99% en el primer año y en segundo 12,43%, mientras que en el tercer año 13,14%, cuarto

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

año 15,02% y quinto año 16,31%. En el retorno sobre activos el valor del primer año es de 23.23%. Y en los cuatro años siguientes se mantiene en 19%. Con lo que respecta al retorno sobre el capital en el primero se muestra con 48.60%, segundo año 31%, tercer año 25.41%, cuarto año en 23.21% y quinto año en 20.76%.

Tabla 19. Balance General Cabañas Pacificas

ACTIVOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ACTIVOS CORRIENTES					
CAJA-BANCOS	\$ 15,129	\$ 21,211	\$ 28,270	\$ 36,266	\$ 44,879
Total Activos Corrientes	\$ 15,129	\$ 21,211	\$ 28,270	\$ 36,266	\$ 44,879
ACTIVOS FIJOS					
EQUIPOS DE CÓMPUTO	\$ 1,635	\$ 1,635	\$ 1,635	\$ 1,635	\$ 1,635
EQUIPOS Y ENSERES	\$ 392	\$ 392	\$ 392	\$ 392	\$ 392
MOBILIARIOS	\$ 3,026	\$ 3,026	\$ 3,026	\$ 3,026	\$ 3,026
EDIFICIO	\$ 10,780	\$ 10,780	\$ 10,780	\$ 10,780	\$ 10,780
(-) Depreciacion Acumulada	-\$ 1,768	-\$ 3,537	-\$ 5,305	-\$ 6,583	-\$ 7,861
TERRENO	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Total Activos Fijos	\$ 14,065	\$ 12,297	\$ 10,528	\$ 9,250	\$ 7,973
ACTIVOS DIFERIDOS					
Gastos de Constitución	\$ 2,650	\$ 2,650	\$ 2,650	\$ 2,650	\$ 2,650
(-) Amortizacion Acumulada	-\$ 530	-\$ 1,060	-\$ 1,590	-\$ 2,120	-\$ 2,650
Total Activos Diferidos	\$ 2,120	\$ 1,590	\$ 1,060	\$ 530	\$ 0
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 31,314	\$ 35,097	\$ 39,858	\$ 46,047	\$ 52,851
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Participacion a trabajadores por pagar	\$ 1,646	\$ 1,522	\$ 1,673	\$ 1,989	\$ 2,246
Impuesto a la renta por pagar	\$ 2,052	\$ 1,897	\$ 2,085	\$ 2,480	\$ 2,800
Total Pasivos Corrientes	\$ 3,698	\$ 3,418	\$ 3,758	\$ 4,469	\$ 5,045
PASIVOS DE LARGO PLAZO					
Prestamo bancario	\$ 12,646	\$ 9,983	\$ 7,013	\$ 3,698	\$ 0
Total Pasivos de largo plazo	\$ 12,646	\$ 9,983	\$ 7,013	\$ 3,698	\$ 0
TOTAL DE PASIVOS	\$ 16,344	\$ 13,402	\$ 10,770	\$ 8,167	\$ 5,045
PATRIMONIO					
Capital Social	\$ 7,695	\$ 7,695	\$ 7,695	\$ 7,695	\$ 7,695
Utilidad del Ejercicio	\$ 7,275	\$ 6,725	\$ 7,393	\$ 8,792	\$ 9,926
Utilidades Retenidas	\$ 0	\$ 7,275	\$ 14,000	\$ 21,393	\$ 30,185
TOTAL DE PATRIMONIO	\$ 14,970	\$ 21,695	\$ 29,088	\$ 37,880	\$ 47,806
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 31,314	\$ 35,097	\$ 39,858	\$ 46,047	\$ 52,851

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

*Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler
para los turistas en el Catón General Villamil Playas*

El Balance General (**tabla N°20**) proyectado por cinco años se muestra en el primer año con la suma de activos con pasivos más el patrimonio de \$31.314 durante el primer año mientras que en el segundo año \$35.097 y a su vez el tercero con \$39.858 se sigue incrementando en el cuarto año con \$46.047 y con mayor ingreso en el quinto año con \$52.851.

CAPITULO VI

6.1 ESTUDIO Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE IMPACTOS DE PROYECTOS

6.1.1 Ambiental

El mayor factor que promueve realizar este proyecto es ante todo cuidar que la zona no sea contaminada y por ese motivo se necesita preservar el área natural, mas no degradarlo sino aportando con la ayuda necesaria en lo que respecte al cuidado de la zona de la playa, evitando tirar basura, desechos tóxicos o cualquier acción que atente contra la naturaleza.

Además es importante implementar en este proyecto materiales que sean amigables con el ambiente, y de esta manera no se atenta con el recurso natural, formando un lugar acogedor y armónico.

Aporta en la mejora de la calidad de los servicios que se muestra positivamente a la buena imagen del lugar y la buena percepción de los visitantes.

Se contribuirá con el manejo correcto de los desechos ayudando a mantener el área de la playa limpia, inculcando que se debe colocar los desechos en el lugar indicado.

6.1.2 Económico

El aporte que se dará en la comunidad alCantón General Villamil Playas será el que generará fuentes de empleo, cumpliendo con el perfil en las áreas que necesite la empresa y así obtendrán el puesto. De esta forma se prevee disminuir la migración hacia las ciudades cercanas como es el caso de la ciudad de Guayaquil, la cual por ser una ciudad principal suele acoger a personas de lugares cercanos, pero lo ideal es que las personas se mantengan en su lugar de origen.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

De acuerdo al análisis financiero se proyectó que este negocio es viable ya que se ve el avance en las ventas estipuladas por los primeros cinco años.

6.1.3 Social

Los originarios de General Villamil Playas se interesan por dedicarse al turismo, ven una alternativa para mejorar su calidad de vida y a la vez se esmeran por dar un buen trato al turista y ese es un factor primordial, el que la comunidad se comprometa a realizar una buena labor.

Este proyecto sería un impacto importante debido a que existe el interés de ofrecer lo mejor de ellos para que el turista se sienta cómodo, mediante esta empresa tendrán el acceso a hacerlo y se promovería más el uso de los diferentes servicios que se ofrecen en la playa.

6.2 DIAGRAMA DE GANTT

Tabla 20. Diagrama de Gantt

Actividades	Sept	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb
Inicio del Proyecto						
Análisis del Mercado						
Encuestas						
Préstamo						
Construcción Cabañas						
Compra de Muebles y Enseres						
Publicidad						
Equipamiento de las Cabañas						
Ejecución del proyecto						

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

CONCLUSIONES

- 1.- Durante la elaboración de este proyecto, se obtuvo la opinión de los turistas los cuales mostraron agrado e indicaron que era una buena iniciativa para mantener el orden y seguridad en las playas.
- 2.- Se detectó la necesidad de organizar y desarrollar un servicio de hospedaje temporal que sea del agrado de turistas por brindar confort y seguridad.
- 3.- Por medio de la investigación se observó que la demanda turística del cantón General Villamil Playas es alta y apetecida en su mayoría por los habitantes de la ciudad de Guayaquil.
- 4.- Cabañas Pacificas es una nueva alternativa que forma parte del área de complementos turísticos para complacer un sector importante dentro de la rama turística que debe de ser considerado debido a la seguridad que ofrece a los turistas en la playa.
- 5.- Se establece como un proyecto viable, el alquiler de cabañas ya que reordenaría un servicio ya expuesto pero lo mejoraría para el bien de la comunidad y de los que reciben el servicio.

RECOMENDACIONES

Para realizar y obtener buenos resultados se debe de tomar en cuenta estos factores:

1. Realizar un análisis constante de los hábitos de consumo del Cantón General Villamil Playas, para de esa forma evaluar las necesidades de los turistas.
2. Efectuar un análisis de mercado del sector orientados a buscar nuevas necesidades de servicios para satisfacer.
3. Tomar consideración nueva propuesta como Cabañas Pacificas, para mejorar la estancia temporal del turista, brindando variedad, calidad y seguridad.
4. El municipio de General Villamil Playas debería permitir este tipo de proyectos que no busca competir con los comuneros, sino que se enfoca en mejorar la calidad de la imagen de la playa y de esta forma ayuda a que los comuneros se preparen, siendo más competitivos mejorando e innovando el servicio ya existente.
5. Se recomienda estudiar y tener en cuenta esta clase de proyectos que brindan nuevas alternativas de servicios para el turista nacional y extranjero mejorando la imagen del país y asegurando una buena perspectiva a futuras visitas.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- SENPLADES. (2009). Plan Nacional para el Buen Vivir 2009-2013.
- (2009). calidad . En P. Alcalde, *Calidad*. España: Editorial Paraninfo .
- Arias, F. G. (2006). El proyecto de Investigación, introducción a la metodología científica. En F. G. Arias. Caracas: Editorial EPISTEME C.A.
- arquba. (s.f.). *arquba.com*. Recuperado el 25 de 10 de 2013, de <http://www.arquba.com/curso-construccion-sismo-resistente-cana-bambu/uniones/>
- arquba(s.f). (s.f.). *arquba*. Obtenido de <http://www.arquba.com/curso-construccion-sismo-resistente-cana-bambu/uniones/>
- arquitectura de casas*. (s.f.). Obtenido de <http://arquitecturadecasas.blogspot.com/2010/07/casas-cabanas.html#ecologicas>
- Balanzá, I. M. (2004). *Diseño y Comercialización de productos Turísticos Locales y Regionales*.
- BCE. (30 de agosto de 2013). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de <http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/CifrasEconomicas/cie201308.pdf>
- bourne-mouthbeachhuts.co.uk. (s.f.). *bourne-mouthbeachhuts.co.uk*. Obtenido de <http://www.bournemouthbeachhuts.co.uk/>
- Carabias, J., Meave, J., Valverde, T., & Cano- Santana, Z. (2009). *Ecología y Medio Ambiente Siglo XXI*. México: Pearson Educación .
- Castejón, M. P. (2009). *Introducción a la Economía para el turismo*. PEARSON EDUCACIÓN S.A.
- Castro, R. Q. (2010). *Elementos de Turismo* . san jose: Universidad Estatal a Distancia .

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

- Christopher Lovelock, J. W. (2009). *Marketing de Servicios. personal, tecnologica y estrategica* .
- deterioro ambiental*. (s.f.). Obtenido de <http://www.deterioroambiental.com/causas-del-deterioro-ambiental/#sthash.YnuSL3Qb.dpuf>
- Diario El Universo. (22 de diciembre de 2012). *Playas busca su desarrollo a través de regeneración y turismo*.
- douglasdreher*. (s.f.). Recuperado el 26 de 10 de 2013, de douglasdreher: <http://www.douglasdreher.com/proyectos/canaguadua/240-dp-materiales.asp>
- douglasdreher(s.f)*. (s.f.). *douglasdreher*. Obtenido de <http://www.douglasdreher.com/proyectos/canaguadua/240-dp-materiales.asp>
- Ecoloquia*. (s.f.). *Ecoloquia*. Obtenido de http://www.ecoloquia.com/nuevo/index.php?option=com_content&view=article&id=843:turismo-ecologico-definicion&catid=110&Itemid=152
- es.123rf*. (s.f.). *es.123rf*. Obtenido de http://es.123rf.com/photo_764225_playa-de-cabanas-en-durley-chine-bournemouth-dorset-uk-inglaterra-adoptadas-en-febrero-de-2007.html
- es.123rf(s.f)*. (s.f.). *es.123rf*. Obtenido de http://es.123rf.com/photo_764225_playa-de-cabanas-en-durley-chine-bournemouth-dorset-uk-inglaterra-adoptadas-en-febrero-de-2007.html
- Eyssautier, D. I. (2006). En D. I. Eyssautier, *Metodologia de la Investigacion, Desarrollo de la Inteligencia*. Mexico D.F.
- Gómez, M. M. (2006). *Introduccion a la Metodologia de la Investigacion*. Argentina: Editorial Brujas.
- González, S. (s.f.). *Calidad en el Servicio Turistico y Gestión de las Emociones*. mexico .

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.
- Hotel Playeros. (s.f.). *hotel playeros*. Obtenido de http://www.hotelesplayeros.com/imagenes/laspigualas_1.jpg
- <http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/CifrasEconomicas/cie201308.pdf>. (30 de agosto de 2013). Obtenido de Banco Central del Ecuador.
- <http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/mensual/ICC201308.pdf>. (30 de Agosto de 2013). Obtenido de Banco Central del Ecuador.
- <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/el-salario-basico-unificado-subira-318-569671.html>. (23 de Diciembre de 2012). Obtenido de Diario Hoy.
- kotler, p., Bowen, j. T., Mackens, j. c., Mackens, J. G., & Zamora, J. F. (2011). *Marketing Turístico*. Pearson Educación S.A.
- (2004). *LEY DE GESTION AMBIENTAL, CODIFICACION*.
- Ley de Turismo. (2002). [quito-turismo.gob.ec](http://www.quito-turismo.gob.ec). Obtenido de <http://www.quito-turismo.gob.ec/descargas/septiembre2013/baselegal/LEY%20DE%20TURISMO.PDF>
- LIDERES. (2013). Playas y Montañita en plena temporada. *LIDERES*, 1.
- Mantecón, A. (2008). *La experiencia del Turismo Un estudio sociológico sobre el proceso turístico- residencial*. Barcelona.
- Novás, N. C. (2006). *Promoción y Venta de Servicios Turísticos. Comercialización de Servicios Turísticos*. Ideaspropias Editorial.
- O.M.T. (2007). media.unwto.org. Obtenido de <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico>

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

P.M.R.C., P. d. (s.f.). Programa de Manejo de Recursos Costeros
P.M.R.C. En P. d. P.M.R.C., *Temporadas Turísticas con Participación Social: Playas.*

Plan Nacional Para el Buen Vivir. (2009). *planificacion.gob.ec*. Obtenido de <http://www.planificacion.gob.ec/plan-nacional-para-el-buen-vivir-2009-2013/>

Prioridades para el Desarrollo Integral . (2012).

Sanchez, A., & Gándara. (2011). *Conceptos Básicos de Gestión Ambiental y Desarrollo Sustentable.*

TAGSA. (s.f.). Obtenido de <http://www.tagsa.aero/logros.html>

visitaecuador. (s.f.). *visitaecuador*. Obtenido de <http://www.visitaecuador.com/ve/mostrarRegistroFlotante.php?idRegistro=20626&informacion=3>

ANEXOS

ENCUESTA

Elija la respuesta marcando con una X las siguientes preguntas o llénelas en el caso que sea necesario:

1.-¿De qué parte del Ecuador es Ud.?

2.- ¿Con que frecuencia visita General Villamil Playas en el año?

___ Frecuentemente ___ Más de 5 veces ___ otros

___ Cada fin de semana ___ En temporada

3.- Cuándo Ud visita la playa alquiler:

___ Sillas ___ Otros

*Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler
para los turistas en el Catón General Villamil Playas*

___ Carpas ___ Ninguno

4.- ¿Qué tiempo permanece en la playa?

___ Menos de 3 horas

___ Más de 3 horas

5.- ¿Le gustaría tener una nueva opción para permanecer cerca de la playa durante el día?

() Si () No

6.- Si hubiera el alquiler de cabañas donde encuentre seguridad para sus pertenencias, higiene y comodidad, ¿ud las alquilaría?

___ Si ___ No ___ Tal vez

7.- Si alquilaría esta clase de cabañas, ¿Cuánto le gustaría pagar por una nueva opción que le brindara comodidad y seguridad?

Indique su respuesta entre los siguientes rangos:

() \$5-\$10 () \$15-\$20

() \$10-\$15

8.- ¿Le gustaría alquilarla por horas o por día?

___ Horas ___ día

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

9.- ¿Le gustaría que cada cabaña cuente con su propio baño o preferible contar con un baño público?

Propio baño Baño Público

10.- ¿Le parece una buena ubicación en el malecón de Playas?

Si No Otros

ENTREVISTAS

COMUNERO

1.- ¿Qué tiempo tiene involucrado en el negocio de alquiler de carpas?

Por el año 80 empezamos tenemos alrededor de 30 años

2.- ¿Qué lo impulso a dedicarse a este oficio?

Para ganarnos la vida, tenemos familia y es una necesidad que tiene el turista cada vez que visita playas.

3.- ¿Cuál es el horario de atención?

Depende de la temporada empezamos a las 07:00 y nos quedamos hasta cuando el ultimo turista nos entregue la carpa, pero por lo general es la 18:00 hrs, es la hora máxima que nos quedamos.

4.- ¿Cuántas personas pertenecen a la asociación?

Somos alrededor de 300 carperos.

5.- ¿Cuál es el objetivo principal de la asociación de carperos?

Nos organizamos para la temporada aunque a veces no todo lo que se habla en la reunión a veces se pone en práctica pero ya ha mejorado mucho, creo que ahora estamos más ordenados que antes y también pagamos permisos para poder trabajar en la playa y debemos seguir con las indicaciones que nos dan como el mantener la playa limpia, muchas veces nos toca recoger desperdicios que los turistas dejan en la playa.

Municipio de Playas o alguien del Estado

1.- ¿Cómo están organizados los vendedores en la playa?

Toda actividad que se quiera realizar en la playa tiene que ser autorizada por las entidades que estamos encargadas como lo es el Municipio de Playas, en la playa actualmente trabajan carperos, los que alquilan boyas, los expendedores de mariscos, los comedores, los que realizan resguardo vehicular y las cooperativas pesqueras.

2.- ¿Qué instituciones regulan el manejo y uso de la playa?

Las instituciones que están al cuidado de la playa son el Ministerio del Medio Ambiente, el Municipio de Playas y la Capitanía

3.- ¿Cómo se planifican anualmente para la temporada playera?

La empresa privada es la que pide permisos para poder involucrar sus marcas a través de publicidad o eventos que realicen. Y con lo que respecta a las asociaciones ellos están encargados de ocupar un lugar dentro de la playa y también nos ayudan a mantenerla limpia, es el compromiso que han adquirido.

4.- ¿Las asociaciones de los carperos tienen apoyo del estado local?

Por supuesto ellos pagan sus permisos y nosotros realizamos capacitaciones turísticas, para otorgar un buen servicio al turista.

5.- ¿Les han propuesto algún proyecto para implementarlo en la playa?

En playa Varadero a 17 kilómetros de distancia con General Villamil (Playas), el Municipio de Guayaquil construyó 24 restaurantes en donde los turistas con comodidad son atendidos y disfrutan de la playa. Este un proyecto que se realizó conjuntamente, se ven los resultados y se lo está promoviendo para que el turista conozca más de **nuestras** playas.

6.- ¿De qué manera el estado local ayuda a esta clase de proyectos?

El estado local brinda las facilidades para poder efectuarlo pero siempre y cuando realicen los respectivos permisos y no atente con el área natural. Y a su vez todo proyecto que sea bien realizado se lo puede analizar y efectuar, estamos tratando de atraer turistas a el balneario principal que tiene la provincia del Guayas, sin dejar atrás a las demás atractivos turístico que contamos como lo es Engabao y Puerto El Morro.

Ley de Gestión Ambiental

CAPITULO II

DE LA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL Y DEL CONTROL AMBIENTAL

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Art. 19.- Las obras públicas, privadas o mixtas, y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, serán calificados previamente a su ejecución, por los organismos descentralizados de control, conforme el Sistema Único de Manejo Ambiental, cuyo principio rector será el precautelatorio.

Art. 20.- Para el inicio de toda actividad que suponga riesgo ambiental se deberá contar con la licencia respectiva, otorgada por el Ministerio del ramo.

Art. 21.- Los sistemas de manejo ambiental incluirán estudios de línea base; evaluación del impacto ambiental; evaluación de riesgos; planes de manejo; planes de manejo de riesgo; sistemas de monitoreo; planes de contingencia y mitigación; auditorías ambientales y planes de abandono. Una vez cumplidos estos requisitos y de conformidad con la calificación de los mismos, el Ministerio del ramo podrá otorgar o negar la licencia correspondiente.

Art. 22.- Los sistemas de manejo ambiental en los contratos que requieran estudios de impacto ambiental y en las actividades para las que se hubiere otorgado licencia ambiental, podrán ser evaluados en cualquier momento, a solicitud del Ministerio del ramo o de las personas afectadas.

La evaluación del cumplimiento de los planes de manejo ambiental aprobados se realizará mediante la auditoría ambiental, practicada por consultores previamente calificados por el Ministerio del ramo, a fin de establecer los correctivos que deban hacerse.

Art. 23.- La evaluación del impacto ambiental comprenderá:

- a) La estimación de los efectos causados a la población humana, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el paisaje y la estructura y función de los ecosistemas presentes en el área previsiblemente afectada;
- b) Las condiciones de tranquilidad públicas, tales como: ruido, vibraciones, olores, emisiones luminosas, cambios térmicos y cualquier otro perjuicio ambiental derivado de su ejecución; y,
- c) La incidencia que el proyecto, obra o actividad tendrá en los elementos que componen el patrimonio histórico, escénico y cultural.

Art. 24.- En obras de inversión públicas o privadas, las obligaciones que se desprendan del sistema de manejo ambiental, constituirán elementos del correspondiente contrato. La evaluación del impacto ambiental, conforme al reglamento especial será formulada y aprobada, previamente a la expedición de la autorización administrativa emitida por el Ministerio del ramo.

Art. 25.- La Contraloría General del Estado podrá, en cualquier momento, auditar los procedimientos de realización y aprobación de los estudios y evaluaciones de impacto ambiental, determinando la validez y eficacia de éstos, de acuerdo con la Ley y su Reglamento Especial. También lo hará respecto de la eficiencia, efectividad y economía de los planes de prevención, control y mitigación de impactos negativos de los proyectos, obras o actividades. Igualmente podrá

contratar a personas naturales o jurídicas privadas para realizar los procesos de auditoría de estudios de impacto ambiental.

Art. 26.- En las contrataciones que, conforme a esta Ley deban contar con estudios de impacto ambiental, los documentos precontractuales contendrán las especificaciones, parámetros, variables y características de esos estudios y establecerán la obligación de los contratistas de prevenir o mitigar los impactos ambientales. Cuando se trate de concesiones, el contrato incluirá la correspondiente evaluación ambiental que establezca las condiciones ambientales existentes, los mecanismos para, de ser el caso, remediarlas y las normas ambientales particulares a las que se sujetarán las actividades concesionadas.

Art. 27.- La Contraloría General del Estado vigilará el cumplimiento de los sistemas de control aplicados a través de los reglamentos, métodos e instructivos impartidos por las distintas instituciones del Estado, para hacer efectiva la auditoría ambiental. De existir indicios de responsabilidad se procederá de acuerdo a la ley.

LEY DE TURISMO

CAPITULO II

DE LAS ACTIVIDADES TURISTICAS Y DE QUIENES LAS EJERCEN

Art. 5.- Se consideran actividades turísticas las desarrolladas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual a una o más de las siguientes actividades:

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

- a. Alojamiento;
- b. Servicio de alimentos y bebidas;
- c. Transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito;
- d. Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considerará parte del agenciamiento;
- e. La de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos congresos y convenciones; y,
- f. Casinos, salas de juego (bingo-mecánicos) hipódromos y parques de atracciones estables.

Art. 6.- Los actos y contratos que se celebren para las actividades señaladas en esta Ley estarán sujetas a las disposiciones de este cuerpo legal y en los reglamentos y normas técnicas y de calidad respectivas.

Art. 7.- Las personas jurídicas que no persigan fines de lucro no podrán realizar actividades turísticas para beneficio de terceros.

Art. 8.- Para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes.

Art. 9.- El Registro de Turismo consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica, previo al inicio de actividades y por una sola vez en el Ministerio de Turismo, cumpliendo con los requisitos que establece el Reglamento de esta Ley. En el registro se establecerá la clasificación y categoría que le corresponda.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Art. 10.- El Ministerio de Turismo o los municipios y consejos provinciales a los cuales esta Cartera de Estado, les transfiera esta facultad, concederán a los establecimientos turísticos, Licencia única Anual de Funcionamiento; lo que les permitirá:

- a. Acceder a los beneficios tributarios que contempla esta Ley;
- b. Dar publicidad a su categoría;
- c. Que la información o publicidad oficial se refiera a esa categoría cuando haga mención de ese empresario instalación o establecimiento;
- d. Que las anotaciones del Libro de Reclamaciones, autenticadas por un Notario puedan ser usadas por el empresario, como prueba a su favor; a falta de otra; y,
- e. No tener, que sujetarse a la obtención de otro tipo de Licencias de Funcionamiento, salvo en el caso de las Licencias Ambientales, que por disposición de la ley de la materia deban ser solicitadas y emitidas.

Art. 11.- Los empresarios temporales, aunque no accedan a los beneficios de esta Ley están obligados a obtener un permiso de funcionamiento que acredite la idoneidad del servicio que ofrecen y a sujetarse a las normas técnicas y de calidad.

Art. 12.- Cuando las comunidades locales organizadas y capacitadas deseen prestar servicios turísticos, recibirán del Ministerio de Turismo o sus delegados, en igualdad de condiciones todas las facilidades necesarias para el desarrollo de estas actividades, las que no tendrán exclusividad de operación en el lugar en el que presten sus servicios y se sujetarán a lo dispuesto en ésta Ley y a los reglamentos respectivos.

*Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler
para los turistas en el Catón General Villamil Playas*

TABLAS FINANCIERAS

Tabla 21. Calculo de Depreciaciones

RUBROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Equipos de Computación	490.59	490.59	490.59	-	-
Equipos de Oficina	35.32	35.32	35.32	35.32	35.32
Mobiliarios Equipamiento cabañas	272.32	272.32	272.32	272.32	272.32
Edificación (cabañas)	970.20	970.20	970.20	970.20	970.20
SUMA TOTAL DEPRECIACIONES	1,768.42	1,768.42	1,768.42	1,277.83	1,277.83

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Tabla 22. Calculo de Amortización

RUBROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GASTOS DE CONSTITUCION	\$ 530.00	\$ 530.00	\$ 530.00	\$ 530.00	\$ 530.00
SUMA TOTAL AMORTIZACIONES	\$ 530.00				

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

*Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General
Villamil Playas*

Tabla 23. Rol de Pagos Año 1. Y Año 2.

CÁLCULO DE REMUNERACIONES		SUELDO Y BENEFICIOS ANUALES							COSTOS		
CARGO	CANT. DE PERSONAS	SUELDO	SUELDO BÁSICO MENSUAL	SUELDO BÁSICO ANUAL	DECIMO TERCERO	DECIMO CUARTO	APORTE PATRONAL (8,33%)	FONDO DE RESERVA	COSTO TOTAL (USD\$) MENSUAL	COSTO TOTAL (USD\$) PRIMER AÑO	COSTO TOTAL (USD\$) SEGUNDO AÑO
Administrador	1	\$ 500	\$ 500	\$ 6.000	\$ 500	\$ 318	\$ 500	\$ 500	\$ 610	\$ 7.318	\$ 7.818
Recepcionista	1	\$ 318	\$ 318	\$ 3.816	\$ 318	\$ 318	\$ 318	\$ 636	\$ 397	\$ 4.770	\$ 5.406
Guardia de Seguridad	2	\$ 318	\$ 636	\$ 7.632	\$ 318	\$ 318	\$ 636	\$ 636	\$ 742	\$ 8.904	\$ 9.540
Auxiliares de Limpieza	2	\$ 318	\$ 636	\$ 7.632	\$ 318	\$ 318	\$ 636	\$ 1.272	\$ 742	\$ 8.904	\$ 10.176
COSTO TOTAL ANUAL		\$ 1,454	\$ 2,090	\$ 25,080	\$ 1,454	\$ 1,272	\$ 2,089	\$ 3,044	\$ 1,749	\$ 20,991	\$ 22,763

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Tabla 24. Amortización del Financiamiento

PERIODO	PRINCIPAL	PAGO PRINCIPAL	INTERÉS	CUOTA ANUAL	SALDO PRINCIPAL
1	15,032.68	189.05	137.80	\$ 326.85	14,843.63
2	14,843.63	190.78	136.07	\$ 326.85	14,652.85
3	14,652.85	192.53	134.32	\$ 326.85	14,460.32
4	14,460.32	194.29	132.55	\$ 326.85	14,266.02
5	14,266.02	196.07	130.77	\$ 326.85	14,069.95
6	14,069.95	197.87	128.97	\$ 326.85	13,872.08
7	13,872.08	199.69	127.16	\$ 326.85	13,672.39
8	13,672.39	201.52	125.33	\$ 326.85	13,470.87
9	13,470.87	203.36	123.48	\$ 326.85	13,267.51
10	13,267.51	205.23	121.62	\$ 326.85	13,062.28
11	13,062.28	207.11	119.74	\$ 326.85	12,855.17
12	12,855.17	209.01	117.84	\$ 326.85	12,646.17
13	12,646.17	210.92	115.92	\$ 326.85	12,435.24
14	12,435.24	212.86	113.99	\$ 326.85	12,222.39
15	12,222.39	214.81	112.04	\$ 326.85	12,007.58
16	12,007.58	216.78	110.07	\$ 326.85	11,790.80
17	11,790.80	218.76	108.08	\$ 326.85	11,572.04
18	11,572.04	220.77	106.08	\$ 326.85	11,351.27
19	11,351.27	222.79	104.05	\$ 326.85	11,128.47
20	11,128.47	224.84	102.01	\$ 326.85	10,903.64
21	10,903.64	226.90	99.95	\$ 326.85	10,676.74
22	10,676.74	228.98	97.87	\$ 326.85	10,447.76
23	10,447.76	231.08	95.77	\$ 326.85	10,216.69
24	10,216.69	233.19	93.65	\$ 326.85	9,983.49
25	9,983.49	235.33	91.52	\$ 326.85	9,748.16
26	9,748.16	237.49	89.36	\$ 326.85	9,510.67
27	9,510.67	239.67	87.18	\$ 326.85	9,271.01
28	9,271.01	241.86	84.98	\$ 326.85	9,029.15
29	9,029.15	244.08	82.77	\$ 326.85	8,785.07
30	8,785.07	246.32	80.53	\$ 326.85	8,538.75
31	8,538.75	248.57	78.27	\$ 326.85	8,290.17
32	8,290.17	250.85	75.99	\$ 326.85	8,039.32
33	8,039.32	253.15	73.69	\$ 326.85	7,786.17
34	7,786.17	255.47	71.37	\$ 326.85	7,530.69
35	7,530.69	257.82	69.03	\$ 326.85	7,272.88
36	7,272.88	260.18	66.67	\$ 326.85	7,012.70
37	7,012.70	262.56	64.28	\$ 326.85	6,750.14
38	6,750.14	264.97	61.88	\$ 326.85	6,485.17
39	6,485.17	267.40	59.45	\$ 326.85	6,217.77
40	6,217.77	269.85	57.00	\$ 326.85	5,947.92
41	5,947.92	272.32	54.52	\$ 326.85	5,675.59
42	5,675.59	274.82	52.03	\$ 326.85	5,400.77
43	5,400.77	277.34	49.51	\$ 326.85	5,123.43
44	5,123.43	279.88	46.96	\$ 326.85	4,843.55
45	4,843.55	282.45	44.40	\$ 326.85	4,561.10
46	4,561.10	285.04	41.81	\$ 326.85	4,276.06
47	4,276.06	287.65	39.20	\$ 326.85	3,988.42
48	3,988.42	290.29	36.56	\$ 326.85	3,698.13
49	3,698.13	292.95	33.90	\$ 326.85	3,405.18
50	3,405.18	295.63	31.21	\$ 326.85	3,109.55
51	3,109.55	298.34	28.50	\$ 326.85	2,811.21
52	2,811.21	301.08	25.77	\$ 326.85	2,510.13
53	2,510.13	303.84	23.01	\$ 326.85	2,206.29
54	2,206.29	306.62	20.22	\$ 326.85	1,899.67
55	1,899.67	309.43	17.41	\$ 326.85	1,590.24
56	1,590.24	312.27	14.58	\$ 326.85	1,277.97
57	1,277.97	315.13	11.71	\$ 326.85	962.83
58	962.83	318.02	8.83	\$ 326.85	644.81
59	644.81	320.94	5.91	\$ 326.85	323.88
60	323.88	323.88	2.97	\$ 326.85	0.00

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Tabla 25. Ingresos en Cantidades Mensuales

ALQUILER CABAÑA	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12
ALQUILER CABAÑAS	384	384	384	384	264	264	264	264	264	264	264	264
SILLAS	840	840	840	840	420	420	420	420	420	20	20	20
MESAS	560	560	560	560	280	280	280	280	10	10	10	10
HAMACAS	560	560	560	560	280	280	280	280	10	10	10	10

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Tabla 26. Ingresos Mensuales

PRODUCTO	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL
ALQUILER CABAÑAS	5,760	5,760	5,760	5,760	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	2,640	44,160
SILLAS	420	420	420	420	210	210	210	210	210	10	10	10	2,760
MESAS	560	560	560	560	280	280	280	280	10	10	10	10	3,400
HAMACAS	280	280	280	280	140	140	140	140	5	5	5	5	1,700
TOTAL DE INGRESOS POR MES	7,020	7,020	7,020	7,020	3,270	3,270	3,270	3,270	2,865	2,665	2,665	2,665	52,020

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General Villamil Playas

Tabla 27. Costo de Producción Anual.

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Mano de obra Directa	\$ 17,807	\$ 19,715	\$ 20,504	\$ 21,324	\$ 22,177
TOTAL	\$ 17,807	\$ 19,715	\$ 20,504	\$ 21,324	\$ 22,177

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

Tabla 28. Gastos Generales

DESCRIPCION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	20,444	21,722	22,399	22,063	22,223
Sueldos y Beneficios personal administrativo	12,088	13,224	13,753	13,753	13,753
Uniformes	576	576	576	576	576
Servicios Basicos	960	998	1,038	1,080	1,123
Suministros de Oficina	562	584	607	632	657
Servicios de imprenta	720	720	720	720	720
Materiales de Limpieza	480	499	519	540	562
Mantenimiento	600	624	649	675	702
Gastos en Transporte	960	998	1,038	1,080	1,123
Patentes y permisos	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Depreciaciones de Activos Fijos	1,768	1,768	1,768	1,278	1,278
Amortización	530	530	530	530	530
GASTOS DE VENTAS	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260
Publicidad y promoción	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260
GASTOS FINANCIEROS	1,536	1,259	951	608	224
Gastos de intereses sobre el prestamo	1,536	1,259	951	608	224
TOTAL GASTOS GENERALES	23,239	24,242	24,611	23,930	23,707

Elaborado por: Cinthya Kocher T.

*Estudio de factibilidad para la implementación de cabañas ecológicas de alquiler para los turistas en el Catón General
Villamil Playas*
