

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

TEMA:

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE
SERVICIOS HOTELEROS EN EL SECTOR EL AROMO,
PARROQUIA SAN LORENZO, CANTÓN MANTA**

AUTOR:

Miguel Ángel Camino Moreira

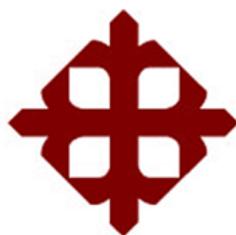
**Previo a la obtención del grado académico de
MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

TUTOR:

Ing. Carlos Ludeña Ocampo, Mgs.

Guayaquil – Ecuador

2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el Ing. Miguel Ángel Camino Moreira, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Administración de Empresas.

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

Ing. Carlos Ludeña Ocampo, Mgs.

REVISORA

Eco. Laura Zambrano Chumo, Mgs.

DIRECTORA DEL PROGRAMA

Eco. María del Carmen Lapo Maza, PhD.

Guayaquil, a los 21 días del mes de octubre del año 2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Miguel Ángel Camino Moreira

DECLARO QUE:

El Proyecto de Investigación **Estudio de factibilidad para la creación de servicios hoteleros en el sector el aramo, parroquia San Lorenzo, cantón Manta**, previa a la obtención del **Grado Académico de Magister de Administración de Empresas**, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondiente, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veacidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, a los 21 días del mes de octubre del año 2019

EL AUTOR

Miguel Ángel Camino Moreira



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

AUTORIZACIÓN

Yo, Miguel Ángel Camino Moreira

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del **Proyecto de Investigación de la Maestría en Administración de Empresas** titulada: Estudio de factibilidad para la creación de servicios hoteleros en el sector el aramo, parroquia San Lorenzo, cantón Manta, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 21 días del mes de octubre del año 2019

EL AUTOR

Miguel Ángel Camino Moreira



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

INFORME URKUND

URKUND

Documento	tesis Miguel Camino.docx (D56541842)
Presentado	2019-10-05 12:55 (-05:00)
Presentado por	miguelecuamanta@gmail.com
Recibido	maria.lapo.ucsg@analysis.orkund.com
Mensaje	proceso de titulación XVIII promoción Mostrar el mensaje completo

1% de estas 76 páginas, se componen de texto presente en 5 fuentes.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por permitirme crecer como persona y profesional, guiándome en cada momento a estar en el lugar indicado realizando mis metas para así colaborar con los demás.

Gracias a las autoridades, docentes, personal administrativo que fueron parte de esta prestigiosa Maestría en Administración de Empresas.

Un agradecimiento para el Mgs. Carlos Ludeña por compartir sus conocimientos a lo largo de este trabajo de titulación.

Gracias a todas las personas que colaboraron en el desarrollo en las diferentes etapas de este trabajo de titulación.

Miguel Ángel Camino Moreira

DEDICATORIA

A Dios por rodearme de excelentes personas que cuidaron y guiaron mi camino.

A mis padres Martha Moreira Bravo y Miguel Camino Solórzano por todo su apoyo incondicional en las diferentes metas propuestas en cada etapa de mi vida.

Por enseñarme con sus ejemplos lo importante de ser perseverante, disciplinado y constante en las metas propuestas.

A mi abuelo José Camino Herrera y tío Leonardo Camino Herrera por ser los pilares fundadores de la familia, que con sus sacrificios y una trayectoria ejemplar forjaron el futuro de las próximas generaciones.

A mis padres adoptivos John Irwin y Dorothy Irwin por todo su apoyo y guía durante mi estadía en U.S., el cual marcó una importante etapa de mi formación profesional.

Miguel Ángel Camino Moreira

Índice General

Resumen	XV
Abstract	XVI
Introducción	2
Antecedentes	4
Problema de Investigación	7
Preguntas de Investigación.....	8
Formulación del problema	9
Justificación.....	9
Objetivos	11
Objetivo general:	11
Objetivos específicos:.....	11
Capítulo I.....	12
Marco Teórico-Legal	12
Turismo Sostenible.....	12
Servicios hoteleros	13
Desarrollo local.....	14
Estudio de Factibilidad.....	14
Análisis Financiero	15
Marco Conceptual	15
Agroturismo.....	15
Turismo de aventura.....	16
Turismo cultural.....	16
Ecoturismo.....	16
Oferta y Demanda.....	17
Mercado	17
Cliente.....	17

Plan de Inversión	17
Rentabilidad.....	18
Marco Legal	18
Ley Orgánica de Fomento Productivo.....	19
Capítulo II	21
Marco referencial	21
Matrices de investigación.....	25
Situación actual del turismo en el Ecuador	27
Análisis del sector El Aromo.....	27
Diagnóstico del Mercado.....	28
Análisis del servicio Hotelero en el sector El Aromo.....	28
Bosque Húmedo Montano Occidental.....	28
Clima.....	30
Agua.....	30
Flora y Fauna	31
Corrales Marinos.....	31
Población	32
Grupo Etario	33
Educación.....	33
Salud	34
Cultura	34
Fuente de trabajo.....	35
Pesca	35
Turismo.....	35
Manufactura	36
Empleo.....	36
Población Económica Activa.....	37

Oferta actual de Hospedaje y Restaurante en la Parroquia San Lorenzo	37
Análisis FODA	40
Estrategias	59
Capítulo III.....	60
Metodología y Resultados.....	60
Investigación Descriptiva	62
Resultados de encuesta	63
Capitulo IV.....	70
Propuesta.....	70
Diseño de la propuesta	71
Informe técnico de construcción.	72
Diseño Arquitectónico.....	72
Sistema Constructivo.....	74
Servicios Turísticos disponibles fuera de la propiedad	76
Dentro de la Propiedad	77
Ecoturismo (2 a 3 días) \$100 por persona	77
Tour cultural (3 a 4 días) \$100	77
Tour de aventura (3 a 4 días) \$100.....	77
Servicios turísticos adicionales y bajo pedidos	78
Análisis financiero.....	78
Plan de Inversión	79
Resumen de sueldos	81
Costo de Venta	82
Gastos Operativos.....	83
Ingresos	83
Tabla de amortizaciones	85
Estados de Resultados	86

Escenario base inversión nacional.....	87
Escenario Ley Orgánica para el Fomento Productivo inversión nacional.....	87
Escenario base inversión internacional.....	87
Escenario Ley Orgánica para el Fomento Productivo inversión internacional o privada	88
Flujo de Proyección Financiero.....	88
Tasa Interna de Retorno (TIR).....	90
Valor Actual Neto (VAN) y ROI.....	91
Conclusiones	92
Recomendaciones.....	98
Referencias.....	99
Apéndices.....	103
Apéndice A. Encuesta	103
Apéndice B. Tabla de Amortización Crediticia	106
Apéndice C Proyección de Flujo.....	110
Apéndice D Estado de Resultado Escenario Base Inversión Nacional	111
Apéndice E Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional	113
Apéndice F Estado de Resultado Escenario Base Inversión Internacional	115
Apéndice G Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada.....	117

Índice de tablas

Tabla 1 Situación actual de la oferta turística	25
Tabla 2 beneficio de la oferta actual versus futura	26
Tabla 3 Futura oferta del servicio hotelero	26
Tabla 4 Hosterías.....	38
Tabla 5 Restaurantes	39
Tabla 6 Lineamientos territoriales	47
Tabla 7 Matriz EFE.....	56
Tabla 8 Matriz EFI.....	57
Tabla 9 Matriz FODA	58
Tabla 10 Plersión.....	79
Tabla 11 Costos de construcción.....	80
Tabla 12 Costos de mobiliario	81
Tabla 13 Resumen de sueldos	82
Tabla 14 Costo de Venta	82
Tabla 15 Gastos Operativos	83
Tabla 16 Ingresos	84
Tabla 17 Tasa de interés.....	85
Tabla 18 Amortizaciones	86
Tabla 19 Flujo de Proyección Financiero	89
Tabla 20 Tasa Interna de Retorno (TIR).....	90
Tabla 21 Proyección de Flujo de 0-10 años	110
Tabla 22 Proyección de Flujo de 11-20 años	110
Tabla 23 Estado de Resultado Escenario Base Inversión Nacional 1-10.....	111
Tabla 24 Estado de Resultado Escenario Base Inversión Nacional 11-20.....	112
Tabla 25 Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional de 1-10	113
Tabla 26 Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional de 11- 20 años	114
Tabla 27 Estado de Resultado Escenario Base Inversión Internacional DE 1-10 años	115
Tabla 28 Estado de Resultado Escenario Base Inversión Internacional de 11-20 años	116

Tabla 29 Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada de 1-10 años 117

Tabla 30 Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada de 11-20 años 118

Índice de Figuras

Figura 1. Análisis FODA	40
Figura 2. Edad	63
Figura 3.Cuál es su promedio de Ingresos mensuales.....	64
Figura 4. Qué actividad practica durante las vacaciones	64
Figura 5. Cuántas personas viajan con usted durante las vacaciones	65
Figura 6. Cuántas veces toma vacaciones al año	65
Figura 7. Cuántos días usualmente toma para irse de vacaciones.....	66
Figura 8. Qué información considera importante antes de salir de vacaciones	67
Figura 9. Qué clase de turismo consideraría visitar	67
Figura 10. Qué clase de actividad turística le gustaría experimentar.....	68
Figura 11. Le gustaría vacacionar en un destino turístico que ofrezca experimentar diferentes tipos de servicios turísticos.....	68
Figura 12. Cuánto estaría dispuesto a gastar en unas vacaciones que ofrezcan diferentes servicios turísticos	69
Figura 13. Plano de Propuesta.....	71

Resumen

En la provincia de Manabí, Cantón Manta, Parroquia San Lorenzo, sector El Aromo, se realizó una investigación cuyo objetivo principal fue evaluar la factibilidad para la implantación de servicios hoteleros en el sector.

En la investigación se aplicó el enfoque cuantitativo y alcance descriptivo e interpretativo, usando técnicas de recolección de datos tales como: encuestas con preguntas cerradas y múltiples opciones, investigación documental, entrevistas y observaciones dentro del territorio de estudio. Los resultados de la encuesta fueron usados para determinar las preferencias en servicios hoteleros de futuros clientes en El Aromo y desarrollar una propuesta turística. Adicionalmente, se analizó la viabilidad económica-financiera para los inversionistas en la implementación de servicios hoteleros, sean estos del sector público o privado. Finalmente, se elaboró un completo análisis financiero para conocer la rentabilidad del proyecto con influencia de la ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal.

Al término de la investigación se concluye que existe una propuesta rentable para los inversionistas debido a la aceptación en la implantación de servicios hoteleros en el sector el Aromo por parte del usuario mientras se ofrezca un destino con múltiples actividades turísticas por realizar.

Palabras Claves: Turismo Sostenible, Ecoturismo, Servicios hoteleros, Rentabilidad, Plan de Inversión.

Abstract

In the province of Manabí, Canton Manta, San Lorenzo, El Aromo sector, an investigation was carried out whose main objective was to evaluate the impact cost benefit for the implementation of hotel services in that area. In the investigation, the quantitative method and descriptive was applied using data collection techniques such as surveys with closed questions and multiple options, documentary research, interviews and observations within the territory of study.

The results of the survey were used to determine the preference in hotel services of future clients at El Aromo, and to develop a tourism proposal. Additionally, to analyzed the economic-financial viability for investors in the implementation of hotel services. Finally, a complete financial analysis was prepared to know the profitability of the project under the influence of the Organic Law for productive promotion, investment attraction, job creation, and fiscal stability and balance. At the end of the investigation, it concluded that there is a profitable proposal for investors due to the acceptance in the implementation of hotel services in El Aromo.

Key Words: Sustainable Tourism, Ecotourism, Hotel Services, Profitability, Investment Plan.

Introducción

El régimen de desarrollo y el sistema económico social y solidario de acuerdo con la Constitución del Ecuador (Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador, 2008), tiene como fin una sociedad orientada hacia un régimen de desarrollo que sea inclusivo, equitativo y solidario; por consecuencia, la planificación y desarrollo de los proyectos del Estado son el medio para alcanzar un nuevo modelo que permita el desarrollo sostenible del país a largo plazo, en una relación armónica entre el ser humano y la naturaleza. Entre las prioridades del Estado están “planificar el desarrollo nacional, y ejecución del presupuesto del Estado, y la inversión y asignación de los recursos públicos para así lograr erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al plan Toda una Vida” (SENPLADES, 2013).

Este documento representa el informe final del trabajo de investigación para la elaboración de una propuesta de negocio enfocado en el turismo sostenible en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Dicha propuesta tiene como objetivo crear un servicio hotelero con productos turísticos de calidad usando como base los recursos naturales de la zona y la cotidianidad de su gente. Es importante considerar aspectos geográficos claves del sitio donde se plantea elaborar la propuesta de negocio y su mayor impacto será enfocado en la rentabilidad del inversionista sea éste del sector privado o público.

La provincia de Manabí ubicada en la zona occidental del país conocida como Costa, cuenta con 350 kilómetros de franja marítima. En la Provincia de Manabí habitan 1'369.780 personas de acuerdo con el último censo nacional

(INEC, 2010); siendo la tercera provincia más poblada del país después de Guayas y Pichincha. Las actividades principales de la provincia son el comercio, la ganadería, la industria, la pesca, y el turismo principalmente en todas sus playas.

El cantón Manta se ubica frente a la costa del Pacífico central de la Provincia de Manabí, convirtiéndola en el principal Puerto Pesquero Atunero del País. Se sitúa geográficamente en el paralelo 0°57` de latitud sur y en el meridiano 80°43` de longitud oeste. Su ubicación y características hacen de Manta un Puerto Marítimo de aguas profundas de Transferencia Internacional, Puerto Aéreo Internacional y Puerto Terrestre Nacional (GAD MANTA, 2012). Dichos puertos mencionados se encuentran a una distancia de 12 kilómetros entre sí, facilitando el transporte y la logística de las cargas. El Puerto de Manta es un importante componente para la elaboración y sustento de esta investigación, debido a que es la puerta de ingreso de muchos cruceros, los cuales transportan un total de 30.000 turistas internacionales por año (Rosero, Riofrío, Alvaracín, & Benavides, 2011).

Además el 21 de agosto de 2018 en el Registro Oficial entró en vigor la Ley Orgánica para el fomento productivo (Asamblea Nacional, 2018), atracción de inversiones, generación de empleo, estabilidad y equilibrio fiscal. Dicha ley establece beneficios a la remisión para deudores, nuevas inversiones con la exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante 15 años y 20 años en cantones fronterizos, exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas en la importación de insumos y bienes de capital, constructores de vivienda social tendrán derecho al IVA 0%, durante tres años por parte del fiscal.

“El proyecto de ley busca dinamizar la economía, fomentar la inversión y el empleo, así como la sostenibilidad fiscal de largo plazo; a través de un ajuste en el marco jurídico que rige la actividad económica, financiera y productiva en el país.” (Asamblea Nacional, 2018). Por lo tanto, es importante estudiar los dos posibles escenarios de la ley de Fomento Productivo: primer escenario sin beneficios de la ley de Fomento Productivo, y escenario alternativo: con beneficios de la ley de Fomento Productivo.

Actualmente son escasos los distintos servicios de hospedaje, restaurante, recreación, transporte y circuitos turísticos, necesarios para abastecer el turismo en el sector El Aromo. Por lo tanto, es importante para cualquier inversionista sea privado o público hacer un estudio de factibilidad del servicio hotelero en el sector El Aromo, Parroquia de San Lorenzo, Cantón Manta, provincia de Manabí. Este proyecto a su vez tiene productos turísticos en los sectores de Liguiqui y San Lorenzo que le dan un valor agregado a las diferentes actividades.

Antecedentes

De acuerdo con la ordenanza que fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal, en las sesiones de los días 21 de abril y 5 de mayo de 1949, publicada en Registro Oficial No. 247, de Junio de 1949, formando parte integrante de esta nueva parroquia, los sitios: La Piedra Gorda, Río de Caña, Las Piñas y Santa Rosa, por el Sur; y Liguiqui, Pacoche de Arriba y Pacoche de Abajo, por el Norte (GAD MANTA, 2012).

La parroquia San Lorenzo está ubicado en el centro territorial del Cantón Manta, y es la punta más sobresaliente de la costa Manabita. Posee diferentes tipos de paisajes a lo largo de la franja costera gracias a sus formaciones rocosas, cuevas, acantilados y diversidad de ecosistemas. Entre sus actividades económicas

más importantes se encuentran la pesca artesanal, el turismo, manufactura y agricultura. La pesca es comprada por los barcos madres por anticipado y a precios bajos. El turismo es manejado en mayor escala por inversionistas extranjeros con unos pocos hoteles y contratando mano de obra local económica.

El sector El Aromo se encuentra dentro de la Parroquia San Lorenzo, junto al bosque húmedo de Pacoche, está ubicada a 20 kilómetros de Manta y 5 kilómetros de San Lorenzo y Liguíqui. De acuerdo con el censo 2010 del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, El Aromo posee 400 habitantes, y Liguíqui posee 300 habitantes. Sus condiciones de vida son bajas debido a la escasez de trabajo y lo poca paga de sueldos. Los sectores de San Lorenzo, El Aromo y Liguíqui poseen una importante relación entre si debido a su cercanía con el proyecto hotelero y sus productos turísticos.

De acuerdo con la Ley Orgánica de fomento productivo (2018), el presidente de la República, con fecha 24 de mayo de 2018 envió a la Asamblea Nacional el proyecto de Ley de Urgencia Económica, denominado: “Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” que reforma un conjunto de quince Códigos y Leyes. Dicho proyecto de ley orgánica fue discutido y aprobado en primer debate el 12 de junio de 2018, y en un segundo debate el 21 de junio de 2018. Fue discutido y aprobado por la Asamblea Nacional el 07 de agosto de 2018 y finalmente salió en el registro oficial el 21 de agosto de 2018.

Dentro de la Ley Orgánica de Fomento Productivo (2018), encontramos la Sección Cuarta, que plantea reformas a la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016. De acuerdo al artículo

9 de dicha ley se otorgarán beneficios tributarios a las nuevas inversiones productivas, que se ejecuten en los próximos cinco años a partir de la vigencia de la ley, en las Provincias de Manabí y Esmeraldas. Estas nuevas inversiones contarán con la exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta 15 años seguidos y en el caso de turismo, la exoneración será de cinco años adicionales. La nueva Ley de Fomento Productivo otorga beneficios a pequeños y medianos emprendedores del sector de turismo sostenible rural, para así generar incentivos, seguridad y estabilidad laboral para las nuevas inversiones.

El Gobierno Provincial de Manabí en su esfuerzo por acrecentar el cambio de la Matriz Productiva Manabí 2020, menciona las principales cadenas productivas de la provincia y sus mecanismos para mejorar las condiciones actuales de la misma, destaca el Turismo Inclusivo Rural de Manabí (TIR), el cual se trabaja en definir productos turísticos según el territorio, sus atractivos, cultura y gastronomía destacando actividades productivas (Gobierno Provincial de Manabí, 2014).

De acuerdo a un estudio realizado en el año 2017 en la región amazónica del Ecuador, provincia de Pastaza, indica que la industria del turismo a nivel global ha experimentado un crecimiento sostenible en las últimas décadas. Dicho crecimiento se debe al interés progresivo hacia las áreas rurales por su tranquilidad, naturaleza, biodiversidad, tradiciones y cultura. En el caso del Ecuador la mayor parte de las reservas naturales del país se encuentran a manos de las comunidades indígenas. El objetivo de esta investigación es presentar un modelo para la gestión integrada del turismo comunitario, a partir del desarrollo del destino turístico, y la colaboración entre las partes que interactúan para lograr

el desarrollo local de la región (María Victoria, Ángel Fernando, & Esther Lidia, 2016).

Problema de Investigación

La oferta hotelera y de servicios turísticos en la zona rural ha demostrado ser escasa para las grandes posibilidades de desarrollo turístico que existe en la zona gracias a su ubicación geográfica, bondades de la naturaleza, diversidad de especies terrestres y marítimas, facilidad de acceso, y cercanía a Manta.

Lamentablemente no cuentan con una infraestructura apta para brindar servicios turísticos a posibles clientes que diariamente transcurren por ambos lados de la ruta spondylus.

Adicionalmente, los habitantes del sector no poseen empleos estables y a muchos les toca migrar a la zona urbana en busca de mejores oportunidades. Los pobladores que se quedan en la zona rural trabajan esporádicamente de la pesca, agricultura, turismo y manufactura. La oferta hotelera y de servicios turísticos en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo son en su mayoría inversión nacional o extranjera; la cual, aunque genera fuentes de trabajo para locales, sus ingresos terminan saliendo de la zona.

De acuerdo a una investigación enfocada en la parte agropecuaria del Estado de México, indica que el medio rural plantea inmensos desafíos para obtener el desarrollo de un futuro sostenible debido a que la pobreza se encuentra radicada dentro de las familias de la zona rural. Por lo tanto, es necesario la creación de estrategias tales como fomentar la creación de autoempleos, programas de formación permanentes y la diversificación económica sin poner en peligro los recursos naturales. Dichas estrategias a su vez deben ser orientadas a

mejorar la calidad de vida de las comunidades rurales para que mejoren sus infraestructuras y servicios (Monsalvo Zamora et al., 2017).

Aunque actualmente se tengan las directrices para el cambio de la matriz productiva en base al Turismo Rural, el Gobierno no ha realizado mayor estudios sobre las preferencias de los consumidores nacionales e internacionales que permita establecer los aspectos más importantes para crear productos y servicios turísticos de calidad. Debido a la falta de dichos estudios, la inversión pública en las zonas rurales son mínimas, por ende, es importante el desarrollo de estudios de factibilidad en la creación de proyectos rentables para el sector privado.

Por medio de la investigación realizada en la zona rural de la provincia de Pichicha, Ecuador se establece una propuesta de eco ruta cultural para dinamizar la economía que abarca desde Mojanda-Cochasquí. Dicha eco ruta identificará los recursos naturales de la zona para ofrecer nuevas ofertas turísticas a nivel local y nacional. De acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Turismo del Ecuador, la eco ruta entra en los destinos que han sido identificados por dicha identidad para dotar de facilidades turísticas, planes de ordenamiento territorial, servicios y capacitación de sus recursos humanos, con la finalidad de beneficiar a las poblaciones rurales (Villacís Mejía, Cantos Aguirre, Pons García, & Ludeña Villacís, 2016).

Preguntas de Investigación

1. ¿Cuáles son las condiciones actuales de la oferta hotelera en el sector El Aromo?
2. ¿Cuáles son las condiciones actuales de la demanda hotelera en el sector El Aromo?

3. ¿Cuál es la viabilidad económica-financiera para los inversionistas en la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo, con la implementación de la ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal?
4. ¿De qué manera la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo generaría rentabilidad para el inversionista?

Formulación del problema

Es evidente que los recursos naturales en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo poseen un gran potencial turístico; no obstante, la falta de infraestructura hotelera, servicios turísticos, y recursos económicos en esta zona son visibles. Por ende, es importante preguntar ¿Cuál es la rentabilidad para el inversionista, sea privado o público, en la implementación de servicios hoteleros en el sector de El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta?

Justificación

El propósito de implementar un hotel en el sector El Aromo, surge de la necesidad que tienen los turistas nacionales e internacionales que diariamente transitan por la ruta del Spondylus desde o hacia a Manta en búsqueda de lugares turísticos con servicios y productos de calidad. Entre los beneficios más importantes en la elaboración del proyecto es la rentabilidad financiera para los inversionistas sean estos del sector privados o público, basando aspectos importantes del territorio y de la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal. De ser una inversión nacional, esta tendría beneficios para el inversionista por 20 años en la exoneración del impuesto a la renta y de créditos financieros por parte

de la CFN. En el caso de ser inversión extranjera, el beneficio continúa con los 20 años de exoneración del impuesto a la renta, y la salida de divisa.

En el aporte académico, la implementación de este estudio de factibilidad en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta, es pionero dado a que los pocos estudios realizados en este sector se han enfocados en la conservación y conocimientos de los recursos naturales. Este estudio de factibilidad comprende la instalación de servicios hoteleros en el sector El Aromo enfocado en un turismo sostenible para así ofrecer diferentes productos de acuerdo a las necesidades y preferencias de los turistas. La ubicación del hotel es seleccionada por encontrarse a 26 kilómetros de Manta, y es la entrada vía aérea, marina o terrestre de muchos turistas nacionales y extranjeros durante todo el año. Además, estratégicamente está ubicado frente a la ruta del Spondylus, entre el Bosque Protegido Húmedo, Liguíqui, y San Lorenzo.

Según la Organización Mundial del Turismo (1993) el turismo sostenible atiende a las necesidades de los turistas actuales y de las regiones receptoras y al mismo tiempo protege y fomenta las oportunidades para el futuro. Adicionalmente, se concibe como una vía hacia la gestión de todos los recursos de forma que puedan satisfacerse las necesidades económicas, sociales y estéticas, respetando al mismo tiempo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas que sostienen la vida. De tal manera la elaboración del proyecto encierra la parte financiera por un lado, y la responsabilidad ambiental y social del sector El Aromo por otra parte. El aporte ambiental se enfoca en realizar un proyecto con el mínimo impacto posible en todas las etapas de construcción y funcionamiento del proyecto. Para ser esto posible se utilizará materiales alternativos renovables de construcción,

conservando el ecosistema en su estado natural como parte de su atractivo principal para los turistas.

Además, la población del sector EL Aromo obtendrán beneficios con la creación de empleos, capacitaciones sobre servicio al cliente, el buen manejo de recursos naturales, elaboración de construcciones con materiales de la zona. Reuniendo todos los componentes antes descritos, el proyecto está elaborado para que sea rentable financieramente para los inversionistas, sostenible en el tiempo con el mínimo impacto ambiental posible, y generando nuevas oportunidades para los habitantes de dicho sector.

Objetivos

Objetivo general:

Evaluar la factibilidad para la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta.

Objetivos específicos:

- Identificar la situación actual de la oferta hotelera en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta.
- Reconocer la situación actual de la demanda hotelera en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta.
- Analizar la viabilidad económica-financiera para los inversionistas en la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo, con influencia de la ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal.
- Determinar la rentabilidad para el inversionista debido a la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo.

Capítulo I

Marco Teórico-Legal

Turismo Sostenible.

La Organización Mundial del Turismo, concibe al turismo sostenible como “una vía hacia la gestión de todos los recursos de forma que puedan satisfacer las necesidades económicas, sociales y estéticas, respetando al mismo tiempo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas que sostienen vida.” Es importante reconocer el potencial de los recursos naturales para mejorar las necesidades económicas y calidad de vida de un lugar. Dichos recursos naturales deben ser respetados y sostenible en el tiempo para que el aporte económico mediante el turismo no termine (Organización Mundial del Turismo, 2018).

El mundo rural tiene potencial para convertirse en una fuente inagotable de recursos económicos y al mismo tiempo en un medio para rescatar tradiciones que están ligadas con el folklore de cada grupo humano dentro del territorio. De acuerdo con INEC, en los últimos años se ha comprobado el incremento de habitantes dentro del área urbana. Este fenómeno ha creado que las personas dentro del casco urbano busquen lugares donde puedan realizar actividades en contacto con la naturaleza, cultura y gastronomía de la zona rural.

“Este tipo de turismo es adecuado en los países latinoamericanos, ya que es una herramienta fundamental para reducir el nivel de pobreza de las áreas más deprimidas y contribuir a su crecimiento económico” (Pastor, Casas Jurado, & Amparo Soler, 2011). Una ventaja clara del turismo rural sostenible es que la mayor parte de los ingresos se quedan a nivel local, mejorando el nivel de vida de las familias. El turismo rural por sus bondades geográficas posee una gran

cantidad de atributos para diferentes tipos de consumidores; aunque la preferencia que predomina es el participar en actividades con la naturaleza y las comunidades.

Dicho sector de estudio posee atractivos diferentes, por ejemplo, en San Lorenzo se encuentran los nidos de tortugas, el mirador del Faro, se observan las ballenas, la Isla de Plata y su gastronomía son los mariscos. Por otro lado, el sector del Aromo ofrece el bosque húmedo de Pacoche, donde se encuentra diversidad de fauna y flora que podemos observar realizando el sendero de los monos aulladores, haciendo de este lugar un ecosistema protegido. Liguiki es una playa que se encuentra entre Pacoche y San Lorenzo por dicha razón tiene características de los ecosistemas anteriormente mencionados; su playa rocosa hace ideal la captura del pulpo donde anualmente se realiza el festival del pulpo. Por su ubicación y estar frente a la vía del Spondylus posee ventajas únicas que permite a los turistas facilidad de acceso al hotel y a la diversidad de ecosistemas encontrados a pocos kilómetros de distancia.

Otra definición, incluye que “el turismo es considerado como una actividad de carácter territorial que tiene relación directa con las personas, su organización social y cultural, sus vínculos interinstitucionales y con el medio ambiente hace mención que el capital rural es el potencial endógeno de desarrollo sostenible en un territorio” (Rogel Villacis & Cejas Martínez, 2018 , p 79).

Servicios hoteleros

Según Monsalve (2015), los servicios ofrecidos en los hoteles son importantes para el desarrollo sostenible de destinos turísticos. Estos servicios encierran variables de gestión que influye directamente en la calidad del hotel y la satisfacción del cliente (Carolina & Sonia Isabel, 2015). Actualmente, la mayoría de las empresas hoteleras ofrecen servicios con actividades turísticas,

gastronómicas, de ocio y recreación. Por lo tanto, se considera parte importante dentro de los servicios hoteleros su infraestructura y ubicación para ser un destino de talla mundial.

Desarrollo local

De acuerdo con Díaz (2017), El desarrollo local es un proceso de diversos sectores de la sociedad que colaboran para impulsar condiciones de crecimiento económico de acuerdo a los actores del sector público y privado. El propósito de dicha colaboración es estimular la actividad productiva y generar empleo. Dentro del desarrollo Local existen diferentes dimensiones (desarrollo humano, social, ambiental, y económico) que deben ser fortalecidas para obtener una mejor calidad de vida (Díaz, 2017).

Estudio de Factibilidad.

La identificación de un proyecto es establecer un problema que se presenta en un determinado sector, cual es la causa que lo origina e intentar resolverlo con probabilidades de éxito (Marcial, 2006).

De acuerdo con Burneo, el estudio de factibilidad es el análisis para la toma de decisiones previo a la aprobación y ejecución de un proyecto de inversión. Durante este estudio se determina la viabilidad del proyecto, y se establecen las estrategias necesarias para el éxito del mismo según los indicadores financieros como período de recuperación (PR), valor actual neto (VAN), y tasa interna de retorno (TIR). (Burneo Valarezo, Delgado Víctore, & Vérez, 2016).

“Un proyecto de inversión lo podemos describir como un plan, al que si se le asigna un determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, podrá producir un bien o servicio útil a la sociedad” (Jhonny de Jesús,

2005 , p 17). De tal manera que un proyecto de inversión encierra un conjunto de acciones para incrementar la eficiencia y distribución de un bien o servicio.

“Los beneficios económicos de un proyecto se deben traducir en los resultados que le traerá a la región, como la generación de empleo, la reactivación de la economía o el incremento del PIB” (García Padilla, 2015).

Análisis Financiero

“El análisis financiero es el estudio profundo de una organización que considera cada uno de los elementos y características que influyen directa e indirectamente en el desempeño financiero” (García Padilla, 2015). El propósito del análisis es reducir todos los datos dentro de los estados financieros de la organización y representarlos de una forma entendible para la toma de decisiones.

Marco Conceptual

Agroturismo.

Según Andrade (2015), El agroturismo debe ser entendido como una faena realizada en el campo, y que al mismo tiempo ofrece variedad de productos agrícolas y actividades pecuarias optando por procesos agrícolas ecológicos y responsables. Esta actividad se la practica en el área rural de un territorio determinado, con el objetivo de ofrecer servicios de alojamiento, alimentación, y participar en tareas del campo (Ríos & Donoso, 2015). Entre las principales actividades productivas sustentables del agroturismo son sus cosechas, ordeño, rodeo, elaboración de conservas y asistencia en la alimentación. Estas actividades son propias de la zona rural, lo cual durante muchos años se lo ha realizado para comercializar y ahora se lo une con el turismo para darle otra fuente de ingreso.

Turismo de aventura.

De acuerdo con Osorio (2016), los deportes de aventura son en la actualidad el referente más cercano para entender turismo de aventura. Se utiliza el entorno natural como escenario para la recreación de actividades deportivas donde tenga un componente de riesgo y emociones. Entre las actividades de aventuras más conocidas se encuentran el rafting, parapente, canyoning, escalada en roca, el montañismo, senderismo y rutas de aventuras.

Turismo cultural.

“El poder de atracción de un espacio turístico está directamente relacionado con la capacidad de difusión de su patrimonio, aspecto vital para el segmento del turismo cultural ya que, el turista cultural suele ser un gran consumidor de información y no estar sometido a la temporalidad o la moda” (José L., Ana, & Belen, 2003 ,p 932). De acuerdo con los autores los recursos del turismo cultural se basan en la utilización de los recursos históricos, arqueológicos, folclóricos, y costumbres, cuidando su cotidianidad y orientado al mejor conocimiento de estos estudios transformados en circuitos históricos, museos, y sitios de interés arquitectónico o arqueológicos (Mallor, González-Gallarzo, & Fayos, 2013).

Ecoturismo.

Según Guala (2010), el ecoturismo es una modalidad de turismo que constituye en aprovechar los recursos existentes en el medio rural, la cual es una actividad que muestra un fuerte crecimiento de interés por parte de los viajeros que buscan visitar zonas naturales, particularmente lugares apartados y tranquilos. Por lo tanto, el ecoturismo se desarrolla mediante el contacto con la naturaleza y la preservación y conservación del espacio natural donde éste se realiza. Entre los

más conocidos se encuentran la observación de aves y flora, visitas a parques nacionales y senderismo (Guala C. & Szmulewicz E., 2010).

Oferta y Demanda

“La oferta y la Demanda son las fuerzas que hacen que funcionen las economías del mercado. Determina la calidad producida de cada bien y el precio al que se vende.” (Mankiw & Mark P, 2017). Para determinar cómo un acontecimiento afectará a la economía, se debe primero analizar cómo dicho acontecimiento afectará a la oferta y a la demanda. De tal manera la teoría de la oferta y la demanda estudia el comportamiento de los compradores y vendedores como resultado de una medida económica.

Mercado

“Conjunto de empresas que compiten entre sí, realizando actividades similares, que se dirigen a los mismos clientes y/o empresas por los mismos recursos constituyen un sector económico” (Ramos et al., 2016). Dichas empresas disputan por vender sus productos a clientes en lugares estratégicos para así ir ganando segmentos del mercado.

Cliente

Según Ramos, (2016), el estudio de los clientes es una importante actividad en el desarrollo de elaboración de un plan de negocio. De tal manera, que sin el suficiente conocimiento de los clientes y de sus gustos, resultaría difícil diseñar una estrategia adecuada dentro de un estudio de factibilidad.

Plan de Inversión

“El plan de inversiones recoge, con el mayor detalle posible, todas las inversiones que la empresa necesita para desarrollar su actividad. Dicho plan se

alimenta de los planes de operaciones y marketing que se han establecido.”

(Ramos, 2016, p 91). El plan de inversión encierra todos los rubros iniciales para el completo desarrollo del proyecto y es parte importante para la elaboración del financiamiento y resultados de rentabilidad.

Rentabilidad

De acuerdo con Jaime, (2011), el objetivo principal de toda inversión es lograr que a medio o largo plazo sea rentable desde el punto de vista económico-financiero. De tal manera, la rentabilidad se refleja en lo atractivo que será el proyecto para los inversionistas, o agencias financieras. Entre sus principales resultados se detallan la rapidez en la recuperación de la inversión inicial, y la tasa de retorno de la inversión (Jaime Pastor, Casas Jurado, & Amparo, 2011).

Marco Legal

Según la sección cuarta Reformas a la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016 Artículo 38.-

Sustitúyase el artículo 9, por el siguiente:

Art. 9.- Las nuevas inversiones productivas, conforme las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la presente ley, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por quince (15) años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales (Asamblea Nacional, 2018).

Ley Orgánica de Fomento Productivo.

De acuerdo a la sección tercera Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, literal 5. Agréguese al final del artículo 36, lo siguiente: (l) Para servicios turísticos.- Podrá autorizarse el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE) para la prestación de servicios turísticos, únicamente para el desarrollo de proyectos turísticos según la política pública de priorización de cantones o regiones que dicte para el efecto el Consejo Sectorial de la Producción. La ZEDE de este tipo no podrán desarrollar las actividades de las tipologías detalladas en los literales a), b) y c) del presente artículo. (Ley Orgánica de Fomento Productivo, 2018).

Literal 8. A continuación del Artículo 55, agregar los siguientes artículos no numerados:

Artículo (...). De las facilidades en comercio exterior para el turismo.- Para efectos de promover internacionalmente la imagen país, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, autorizadas por la autoridad nacional de turismo, podrán ingresar al país mercancías para el turismo con suspensión total o parcial del pago de los derechos e impuestos a la importación y recargos, con excepción de la depreciación normal originada por el uso que se haya hecho de las mismas, para ser reexportadas en un plazo determinado sin experimentar modificación alguna, conforme lo estipula el reglamento (Asamblea Nacional, 2018).

Este marco jurídico sustenta al turismo en las zonas afectadas por el terremoto como una oportunidad para la inversión nueva sea ésta nacional o internacional que apunte a dinamizar y reactivar la económica local, convirtiéndose en un motor de desarrollo para el país impulsando los demás sectores de la economía.

La aprobación de la Ley Orgánica de Fomento Productivo creó beneficios con la finalidad de incentivar la nueva inversión en sectores, como el turismo sostenible en las provincias afectadas por el terremoto tales como Manabí y Esmeraldas. Debido a la influencia que generará dicha ley, se fortalecerá la inversión en el turismo en zonas costeras de Manabí. Entre sus principales beneficios se encuentra la exoneración del Impuesto a la Renta por 20 años, la cual significa que las nuevas inversiones o empresas dedicadas al turismo no deben pagar el 22% de sus ingresos.

Capítulo II

Marco referencial

En la comunidad de Copal, Costa Rica se realizó un diagnóstico de la potencialidad turística, describiendo factores a nivel rural como: recursos, el capital social comunitario, el diseño de la oferta de productos y/o servicios, el marco legal e institucional, además de los factores económicos, ambientales, políticos y de financiamiento alternativo para la implementación de una propuesta de turismo rural, entre otros. Los resultados en las visitas de campo, talleres comunales y técnicas cartográficas, de manera participativa con miembros de las organizaciones locales muestran que los recursos y atractivos de esta comunidad son diversos, donde predominan los de tipo natural, playas, manglares, esteros, salinas y el Golfo de Nicoya; además de montañas, miradores, ríos y cataratas. Existen también atractivos culturales y arquitectónicos como las comidas típicas, fiestas patronales, ferias culturales, cementerio indígena y casa antigua. Influye de manera positiva el capital social de las organizaciones comunitarias, líderes comunales, así como pequeños empresarios operando de manera informal y potenciales microempresarios (Flores-Abogabir & Alvarado-Sánchez, 2017).

El proyecto, llevado a cabo por un equipo de investigadores de Costa Rica y Estados Unidos, inició a finales del 2007 durante la cúspide del boom económico y continuó a través del punto más crítico de la recesión económica en el 2009/10. Este informe resume los resultados y conclusiones más significativos de los estudios individuales generados por el proyecto. En pocos años porciones de la costa Pacífica de Costa Rica han experimentado un rápido y pobre desarrollo relacionado con el turismo. Los cambios son más pronunciados en el noroeste del

país, pero se están expandiendo al sur a lo largo de la costa hacia la península de Osa, una joya de biodiversidad y ecoturismo. Este estudio, procedente de una creciente preocupación pública y del gobierno dentro de Costa Rica, constituye el primer análisis amplio del turismo marino-costero de gran escala. El ecoturismo como nueva forma de desarrollo del turismo costero del país ha crecido en mayor medida en casa y se ha centrado en una importante red de parques naturales públicos y privados, una relativa buena infraestructura, una fuerte clase media, una fuerza de trabajo saludable y bien educada; así como un gobierno democrático y estable. Estos ingredientes, más la paz y la cercana proximidad al mercado norteamericano, hizo posible para Costa Rica moverse rápidamente al ecoturismo, el sector más caliente de la industria turística global en las recientes décadas. Para principios de los 90, Costa Rica fue denominada como el destino de turismo número uno en el mundo para ecoturismo, y el turismo ya había sobrepasado al banano y al café para convertirse en el mayor generador de divisas del país (Honey, Vargas, & Durham, 2010).

Este estudio fue realizado en el año 2017 y el objetivo del estudio fue determinar el valor de un hotel de gran trayectoria en Costa Rica, considerando el valor de los activos físicos como el terreno, las edificaciones, el mobiliario y el equipo, así como también el valor del negocio de hotelería. Los resultados mostraron como el negocio de hotelería representa cerca de un 15% del valor del terreno, lo que puede indicar que el terreno deba utilizarse para otros usos alternativos comerciales. Se espera que la metodología aquí expuesta pueda servir de guía para valoración de negocios hoteleros en el medio rural. Costa Rica ha apostado al desarrollo de este sector y como muestra de ello, promulga en el año 1985, la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, publicada en La Gaceta

No. 143 del 30 de julio de 1985; dicha ley se declara de utilidad pública la industria del turismo, ya que en esta se establecen los incentivos y beneficios que se otorgarán como estímulo para la realización de programas y proyectos importantes de dicha actividad" (Paniagua-molina & Solano-alvarado, 2018).

Estudio realizado en el año 2011. El turismo comunitario es una nueva modalidad turística que se está desarrollando en la región andina de Latinoamérica como alternativa al turismo tradicional. Esta tipología turística permite la conservación del medio ambiente y la participación de la comunidad local en la gestión turística del territorio. En el presente documento se va a analizar la importancia del turismo comunitario en Valle y Cañón de Colca, situado en la región de Arequipa. Para justificar dicha propuesta en primer lugar se va a definir conceptualmente el Turismo Comunitario, incluyendo una revisión de las directrices de política turística. Después se va a realizar un análisis de las características socio-económicas de la región que justifican y refuerzan empleo de dicho modelo de gestión; seguidamente se analiza el destino turístico tanto de una perspectiva territorial como desde el tradicional análisis de oferta y demanda, y por último, se expondrán los resultados obtenidos el primer proyecto de turismo comunitario que se ha puesto en marcha en esta zona (Jaime Pastor et al., 2011).

EL Ministerio de Turismo ha planteado iniciativas importantes para convertir a cada uno de sus sitios turísticos en destinos de excelencia. De esta manera es importante respetar los derechos de la naturaleza y del medio ambiente en el marco del buen vivir. El presente estudio se realizó en el año 2017 en las zonas del litoral ecuatoriano asociada a un modelo de gestión de turismo sostenible. La propuesta del estudio nace del diagnóstico de bases de datos encontrados en revistas indexadas y documento oficiales que sustentan el efecto

negativo en la gestión turística en las playas del litoral. Estos efectos negativos respecto al ordenamiento y equipamiento han llevado al uso desordenado en estos sitios. Debido a los resultados de la investigación, se detectaron brechas relacionadas con la gestión del turismo sostenible en los cantones costeros, permitiendo mejorar la planificación estratégica de turismo y la toma de decisiones de actores locales involucrados (José Pedro, Benito, & María Guadalupe, 2016).

Esta investigación de turismo sostenible se realizó en Picoazá, cantón Portoviejo en el año 2016, y tuvo como propósito el análisis de estrategias para el desarrollo del turismo cultural. En la primera parte de la investigación se levantó una base de dato para analizar la estructura social y económica de la parroquia Picoazá, para identificar sus fortalezas y debilidades. Dicho estudio investigativo fue de tipo descriptivo al observar de forma directa lo que ocurría en el lugar de los hechos, para así comparar los resultados obtenidos de las fuentes académicas y de los instrumentos de campo como encuestas y entrevistas. Con los resultados de la investigación se planteó una propuesta para dar solución al problema planteado con el turismo cultural en Picoazá (Alejandro & Velasteguí, 2016).

Actualmente el turismo se encuentra generando cambios que tengan valor para las nuevas exigencias del mercado y el desarrollo económico y social de las comunidades locales, mediante el uso de sus herramientas naturales, patrimoniales y culturales. Por lo tanto, en varios países de Latinoamérica entre los cuales se encuentra Ecuador por ser un país diverso en cultura, etnia y biología. Toda esta biodiversidad se debe a la cordillera Central y de la cordillera Oriental, lo cual permite que sea un ecosistema único en Ecuador para la implementación del Turismo Comunitario. El estudio de investigación se realizó en la comunidad de

Cotacocha, Pastaza en el año 2016. Dicha comuna cumple con los requerimientos necesarios para implementar el turismo comunitario de forma sostenible preservando la naturaleza como un tesoro biodiverso para futuras generaciones y tener un contacto amigable con el mismo (Gladys, Escobar, Fernández, Panchi, & Central, 2016).

Matrices de investigación

Objetivo: Identificar la situación actual de la oferta y demanda hotelera en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta.

Tabla 1
Situación actual de la oferta turística

Variable	Fuente	Procedimiento/ Recolección	Resultado
Hospedaje Restaurante Recreación Transporte Movilidad Viviendas	Bases de datos GAD Manta – Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Manta	Estadísticas	La situación actual del servicio hotelero en el sector El Aromo
Servicios básicos Futuros empleos por actividades de la Ley Orgánica	Muestra de empleados y habitantes del sector	Encuesta Muestra	La situación actual del servicio hotelero en el sector El Aromo

Objetivo: Analizar la factibilidad económica-financiera para los inversionistas en la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo, con la influencia de la ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversionistas, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal.

Tabla 2
Costos beneficio de la oferta actual versus futura

Procesos	Apoyo	Producto
Matriz comparativa de resultados		
Identificación de costo-beneficios	Investigador	Borrador de la implementación de un servicio hotelero con influencia de la Ley Orgánica de fomento productivo en el sector El Aromo
Integración de resultados		
Análisis costo-beneficios		
	Investigador	Propuesta de la implementación del servicio hotelero con influencia de la Ley Orgánica de fomento productivo en el sector El Aromo.
Presentación de resultados		

Objetivo: Determinar la rentabilidad para el inversionista debido a la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo.

Tabla 3
Futura oferta del servicio hotelero

Variable	Fuente	Procedimiento/ Recolección	Resultado
Población Educación Servicios Infraestructura Capacidad Laboral Agricultura y Comercio	Bases de datos GAD Manta – Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Manta	Estadísticas	Relación entre la demanda actual y la futura demanda del servicio hotelero con influencia a la Ley Orgánica de fomento en el sector El Aromo
Beneficios a la nueva inversión en el sector turístico, exoneración al pago del impuesto a la renta por 20 años, exoneración a salida de divisa.	Ley Orgánica de fomento productivo (2018)	Indicadores de crecimiento	Relación entre la demanda actual y la futura demanda del servicio hotelero con influencia de la Ley Orgánica de fomento productivo en el sector El Aromo

Situación actual del turismo en el Ecuador

De acuerdo con “Políticamente Correcto” del 3 de marzo de 2019, la situación actual del turismo en el Ecuador carece de una marca País con destinos turísticos y políticas a largo plazo que explote las cualidades de un País diverso en sus distintas regiones. Actualmente el 80% de todas las agencias turísticas se encuentran centralizadas en 5 provincias. Además, la mayor parte del turismo en Ecuador es urbano debido a que una de cada 20 empresas de turismo está en la parte rural. Ecuador no se encuentra entre los destinos más visitados de América Latina en el año 2018 y mientras un viajero arriba a uno de los dos aeropuertos internacionales del Ecuador, 14 viajeros llegan al aeropuerto de Bogotá. Según el Ministerio del Turismo (2018), a pesar del escenario actual de la situación del turismo en el Ecuador, visitaron extranjeros entre el año 2010-2018 1'300,000 por año. Esto significó en el último año ingresos por turismo de 2,392 millones con un peso del 2% del PIB de acuerdo con el Ministerio del Turismo (2018). Además, Ecuador se encuentra entre los principales destinos para jubilados, debido a que pueden vivir tranquilamente con menos de \$1800 al mes.

En el turismo interno desde enero a septiembre del 2018, se registraron 36 millones de viajes, lo cual significa que cada ecuatoriano viaja 2 veces por promedio dentro del territorio. Entre las ciudades más visitadas se destacan Quito, Guayaquil, y Cuenca. La diferencia entre extranjeros y locales en gastos diarios es de \$160 para extranjeros y de \$31 para locales.

Análisis del sector El Aromo

En el planteamiento de propuesta se considera que los complejos turísticos de la ciudad de Manta se encuentran a 26 km del sector El Aromo. Adicional, el proyecto hotelero cuenta con un valor indirecto y externo ya que se encuentra a

pocos metros del bosque Pacoche y a pocos minutos del mar. Sus paisajes, flora, fauna, gastronomía, costumbres, tradiciones y clima crean un entorno ambiental ideal que se deberá mantener antes y después del proyecto con mínima afectación. Por lo tanto, concluiremos con las fases de inversión y construcción para elaborar el proyecto por etapas, tomando en consideración la influencia de la Ley Orgánica de Fomento Productivo y el auge turístico que frecuenta el sitio de estudio.

Diagnóstico del Mercado

Análisis del servicio Hotelero en el sector El Aromo

En este sentido se hace una revisión actual del sector El Aromo para identificar cuál ha sido su realidad histórica en lo referente a la población, clima, salud, cultura, educación, servicios, infraestructura, población económica activa, empleo, visión empresarial dentro del marco de su planificación territorial y recursos naturales.

Bosque Húmedo Montano Occidental

Este ecosistema se caracteriza por estar la mayor parte del año (mayo a noviembre) nublado y con llovizna lo que le permite mantener su bosque húmedo durante todo el año. Además, un aspecto importante por considerar de este ecosistema es su rol de regulador con gran influencia el comportamiento climático de la zona y sus alrededores como Manta, Santa Marianita, San Mateo.

De acuerdo con el GAD parroquial de San Lorenzo (2018) existen tres formaciones eco-sistémicas importantes relacionadas con el Bosque de Garúa de Pacoche:

- 1.- El bosque húmedo secundario, que recorre paralelamente la costa desde San Lorenzo hasta Piles. En el interior del bosque secundario presenta diversos grados

de alteraciones en su estructura y se localizan cultivos de cacao, café y caña de azúcar.

2.- La formación eco-sistémica de los guaduales, principalmente por la guadua conocida como (*Guadua angustifolia*), la cual alcanza alturas de hasta 20 metros. Estos guaduales se caracterizan por su dominancia al no permitir que otras especies existan a su alrededor.

3.- Los pastizales y cultivos, que se localizan alrededor del Bosque húmedo y del guadal. Entre los cultivos más importantes se encuentran el café, caña de azúcar, paja toquilla, naranja, limón, plátano, papaya, yuca, guayaba y ciruelo.

Esta zona también se la conoce como refugio de vida salvaje marino costero de Pacoche y se encuentra protegida bajo el SNAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas), la cual se relaciona con otras áreas protegidas como el Parque Nacional Machalilla, por un objetivo común de conservación, investigación, y actividades turísticas.

Rojas en el Decimoquinto Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible señala que, según la Organización Mundial de Turismo (OMT), entre los beneficios que genera el turismo se encuentran: la generación de empleo, oportunidades para las zonas rurales, fomento de inversión en infraestructura, generación de nuevas fuentes de ingresos fiscales y el apoyo al medio ambiente y cultura locales. (Diego & Alvarado, 2009)

El sector el Aromo posee un ecosistema privilegiado con fuertes pendientes, relieves irregulares, suelos pocos profundos en las partes altas y medianamente profundas en las partes bajas. Casi en su totalidad el sector El Aromo se encuentra intervenida por naturaleza y vida animal. Este es el resultado de las precipitaciones que caracterizan la zona, la cual garua la mayor parte del

año favoreciendo al desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas. Dado las bondades del terreno y clima, el sector El Aromo posee senderos para visualizar su fauna y flora. Además, de sus balnearios atractivos donde los visitantes encuentran un ambiente fresco, húmedo y tranquilo.

Clima

Según el GAD parroquial de San Lorenzo (2018) la temperatura promedio es de 24 a 26 grados centígrados de temperatura, lo que mantiene un clima fresco y agradable en el sector. Además, existen dos estaciones bien definidas durante el año: el invierno entre enero y abril; y el verano entre mayo y diciembre. EL clima es fuertemente influenciado por la corriente de Humboldt, que viene del Sur y por ser fría propicia crea microclimas como el caso del bosque húmedo de Pacoche. Dicho microclima disminuye la temperatura durante el año a unos cuantos grados menos a comparación con otros lugares cercanos. La segunda corriente que influye en esta zona es la llamada Tropical, la cual viene del Norte y Oeste del Pacífico (conocida como el Niño) y se presenta con lluvias y temperaturas altas (GAD San Lorenzo, 2018).

Agua

El agua es fuente esencial para el ecosistema y la continuidad del medio ambiente, comunidades y toda vida sobre la Tierra. Por medio de los bosques se recoge al agua logrando almacenar y limpiar grandes cantidades de agua de lluvia transportando nutrientes por todo el suelo del bosque. Los suelos forestales absorben cuatro veces más agua de lluvia que los suelos cubiertos por pastos, y 18 veces más que el suelo descubierto (GAD Manta, 2012-2020). A pesar de que el Bosque Húmedo Pacoche transporta el agua proveniente de manantiales, no es suficiente para abastecer las necesidades de consumidores de viviendas y

agrícolas. Por lo tanto, el agua para abastecer el consumo humano del sector El Aromo es traída por tuberías desde Manta.

Flora y Fauna

Entre el Bosque Húmedo Pacohe y el perfil costero marítimo poseen la mayor cantidad de flora y fauna del sector. De acuerdo con el GAD San Lorenzo (2018), se han encontrado los mamíferos frugívoros (30%) herbívoros (30%) y los insectívoros, carnívoros, carroñeros y omnívoros, representan el (10%) cada uno de las especies reportadas. Entre sus mayores atractivos se encuentren los monos aulladores, las tortugas marinas, la diversidad de avifauna, el paso de las ballenas, el segundo colibrí más pequeño del Ecuador, y los pulpos en sus corrales marinos. Además, dentro del sector El Aromo se encuentra alrededor de 20 especies de flora, y respecto a productos maderables y no maderables se encontraron 56 especies. Los productos más destacados y usados son la tagua, la paja toquilla, la caña guadua, el café, y naranja.

Corrales Marinos

Uno de los mayores atractivos del sector se encuentra en forma de arqueología frente a las playas de Liguiki. Los corrales marinos fueron creados de piedras en forma de media luna por los ancestros como una técnica para pescar sin peligro del fuerte mar. El concepto de los corrales marinos es que al momento de bajar la marea queden atrapados diferentes tipos de vida marina como peces, calamares, conchas, pepinos marinos, entre otros. De acuerdo al Instituto de Patrimonio Cultural (INPC), en la orilla de Liguiki se han ubicado más de 10 corrales que cubre 5 kilómetros de perfil costanero, pero para que la mayoría de los corrales marinos sean visibles, se necesita que el agua del mar se retire a una distancia de 85 a 90 metros. De esta manera los corrales marinos quedan en forma

de piscinas marinas, donde se puede observar la vida marina y como las piedras fueron talladas una sobre otra para la creación de estos corrales.

Aparte de los corrales marinos, la comuna de Liguiki posee una arqueología rica de la época de los Mantas encontrada en las tierras comunales. Lastimosamente estas piezas arqueológicas se encuentran en casa de los comuneros, ya que por falta de apoyo y recursos no se ha logrado construir un museo en el sitio para colocar las piezas y su cultura.

Población

Manta tiene una población de 226.477 habitantes, de acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2010). El cual está dividido en 217.553 habitantes en el área urbana y 8.924 habitantes en el área rural. En porcentaje, la población urbana del cantón Manta constituye 96,10% y la población rural 3,94%. Lo que determina un cantón prominentemente urbano, debido a la falta de trabajos e infraestructuras educativas y de salud en la zona rural.

La población de la Parroquia San Lorenzo es de 2647 habitantes (INEC, 2010), el cual representa al 1,17 % de la población total del Cantón Manta y el 0,22% de la población provincial. En dicha Parroquia la población rural está representada con 51,91% por hombre, y un 48,09% por mujeres. De acuerdo a la misma fuente, el sector el Aromo posee una población de 400 habitantes, y Liguiki posee 300 habitantes.

En el Censo (INEC, 2010) para la provincia de Manabí se establece 1369780 habitantes, de los cuales 689,299 representan hombres, y 680,481 representan mujeres. Además, en la proyecciones INEC para el 2020 en la provincia de Manabí 1'562,079 (INEC, 2012) para las Proyecciones INEC en San

Lorenzo 2015, 3139 habitantes con tasa de crecimiento 3,47% anual. (INEC, 2010)

Grupo Etario

De acuerdo al GAD parroquial de San Lorenzo (2018), La distribución por edades y sexo de la población se la describe en forma de pirámide, donde los más jóvenes son más numerosos, ya que la población muere a mayor edad. En la pirámide poblacional de la parroquia San Lorenzo se encuentra una base ancha debido a la natalidad, con una población joven menores de 19 años de 46,92%. El restante grupo de población que se encuentra entre los 20 años hasta 90 años y más ocupa el 53,08%. Esta amplia ausencia de población joven-adulta es causa de la migración que ocurre en la zona rural por busca de estudios, trabajos, salud, y mejor calidad de vida.

Educación

De acuerdo a los datos del Ministerio de Educación del año 2012-2013, la parroquia San Lorenzo cuenta con 7 Institutos educativos, con 42 docentes que atienden a 808 niños y jóvenes. Esto significa que por cada profesor o aula existe alrededor de 19 alumnos. A pesar de que la Parroquia San Lorenzo cuenta con las infraestructura educativas, no posee suficientes docentes para atender la demanda de niños y jóvenes. Dando como resultado una tasa de analfabetismo en dicha Parroquia de 20,33% (INEC, 2010). Este valor es muy por encima del Provincial 10,19% y el nacional 6,80%.

El índice de analfabetismo en la localidad se debe a falta de recursos que las familias tienen para enviar a sus hijos a estudiar, ya que para muchas familias desde el transporte se les complica pagar por las distancias entre las comunidades y los institutos educativos. Según el GAD San Lorenzo (2018), el porcentaje de

analfabetismo es mayor en el sexo femenino debido a una alta tasa de embarazos en adolescentes.

Salud

La Parroquia cuenta con un centro de salud estructuralmente completo en San Lorenzo que cumple con todos los protocolos y un subcentro en el sector del Aromo. Los cuales, aunque poseen buena infraestructura y están en buen estado, no cuentan con el suficiente personal médico especializado ni medicina para cubrir las diferentes atenciones médicas. Además, existe una falta de información a la comunidad sobre temas de salud y nutrición, la cual provoca que los habitantes de estas comunidades tengan una mala alimentación. Aunque poseen alimentos como pescados y mariscos a su alcance, llevan una dieta desbalanceada con exceso de carbohidratos y poca fibra. Esto conlleva a problemas de salud como desnutrición, diabetes y bajas defensas.

De acuerdo con datos al Censo del INEC (2010), el porcentaje de embarazo en adolescentes entre 12 y 19 años en la Parroquia San Lorenzo fue del 28,85% comparado con el porcentaje del Cantón Manta que es 18,79% y el provincial que es el 21,61%. Entre las principales razones de embarazos en adolescentes se encuentran la pobreza, problemas culturales, violencia sexual, falta de educación sexual, y el poco acceso de planificación sexual. Esto tiene un efecto directo al abandono de la educación y dificultades a encontrar empleo.

Cultura

La población de la Parroquia San Lorenzo está considerada en su identidad como cholos, dedicados por su mayor parte a la pesca, una pequeña parte a la agricultura y turismo. Su cultura mantiene creencias religiosas y de parroquialización de sus distintas comunidades, que se festejan fijamente cada

año. Entre sus principales tradiciones se encuentran Las Cruces, Los Reyes, el Pescador y en el sector del Aromo festejan San Pedro y San Pablo. Además, las fiestas de parroquialización que caracterizan esta zona como la del 10 de agosto y 12 de septiembre.

Fuente de trabajo

El filo costero del Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera RVSMC-Pacocha forma parte de la planificación denominada “Franja Turística Costera Pesca Artesanal”, que va desde Crucita hasta la playa San José. De acuerdo con el Plan de Desarrollo del cantón Manta (2014), en esta zona la principal actividad es la pesca artesanal, complementada con cierta provisión de servicios turísticos en la temporada invernal y los feriados que suceden a lo largo del año. En una pequeña porción de trabajo se encuentra una veta de yeso, donde las mujeres extraen el yeso para venderlo a 2 o 3 dólares a intermediarios.

Pesca

La principal actividad económica que mueve la parroquia San Lorenzo es la pesca artesanal y aunque esta debería ser una fortaleza por estar en el filo pesquero, se ha convertido en una debilidad ya que no es aprovechada de la manera más adecuada. Los pescadores reciben dinero por anticipado de los barcos madres para que compren insumos a cambio de la mayor parte de la pesca y a precios más bajos que los del mercado. Las faenas de trabajo son de 2 a 4 días a la semana hasta 1 a 2 semanas siendo explotados y expuestos a bajo nivel de información, malas prácticas pesqueras y poca visión comercial.

Turismo

Un sector pequeño de la población se dedica al sector turístico con la presencia de pocos hoteles creados por su mayoría con inversión extranjera o de

otros lugares del Ecuador. De acuerdo con el GAD San Lorenzo (2018), la industria del turismo tiene un mercado potencial en el sector el Aromo, pero no está siendo utilizado en la zona por lo que los turistas únicamente se quedan de paso a disfrutar de la playa y gastronomía del mar. Es importante que el sector turístico posea las infraestructuras y capacitaciones para ofrecer un mejor producto con todos los servicios básicos, equipamientos, actividades y responsabilidad logrando dar una mejor imagen y ser más atractivo para los turistas.

Manufactura

La fundación ECOCIENCIA, realizó un proyecto para el mejoramiento de la producción y comercialización de productos de paja toquilla, un producto no maderable del bosque Pacoche, de la cual se beneficiaron 18 familias de la comunidad y dentro de las cuales también se beneficiaron mujeres de la parroquia San Lorenzo, es importante destacar que las mujeres de la comunidad son las tejedoras (GAD San Lorenzo, 2018).

En El Aromo se debería fortalecer esta actividad tradicional y muy reconocida tanto local como internacionalmente, logrando impulsar la comercialización de los productos directamente.

Empleo

Según el GAD Manta (2014) el sector de empleo en el Cantón se encuentra estructurado por dos áreas específicas: el industrial y el comercial a mayor y menor escala.

La Población Económicamente Activa (PEA) de Manta corresponde a 31.439 personas de las cuales 20.831 personas se encuentran en la zona urbana y equivale

al 66,26% y 10.608 personas que equivale al 33,74% para la zona rural. El PEA total para el cantón Manta es de 44,73%.

Población Económica Activa

Población Económicamente Activa- es un término utilizado para describir al conjunto de personas que están edad, capacidad y disponibilidad para trabajar en la producción de bienes y servicios económicos en un determinado momento. Incluye a las personas que trabajan o tienen trabajo y a aquellas que no tienen empleo, pero están dispuestas a trabajar (desocupados). Son inactivos en cambio, quienes no están en disponibilidad de trabajar ya sea por edad, incapacidad o decisión propia. (GAD San Lorenzo, 2018)

La PEA nacional es de 53,01%, mientras que la Población Económicamente Activa Cantonal es 50,12%, de lo que podemos decir que la PEA promedio de la parroquia San Lorenzo es el 36,60 %, siendo inferior al promedio cantonal, en donde los hombres son los que tiene el porcentaje más alto.

Oferta actual de Hospedaje y Restaurante en la Parroquia San Lorenzo

De acuerdo con la información del departamento de turismo del GAD de Manta, encontramos 7 sitios de hospedaje en El Aromo y San Lorenzo, entre categoría primera a tercera. La categoría es un método de medición por parte del departamento de turismo que otorga a los sitios de hospedaje. En el sector se encuentra un hotel de categoría primera, el cual se ubica en la playa San Lorenzo, dos hostales en categoría segunda, y cuatro hosterías con categoría tercera. Además, se puede observar en el cuadro que los hostales y hosterías se encuentran en San Lorenzo y el Aromo. Dejando así el sector de Liguiki sin un sitio para hospedarse.

La capacidad total de hospedaje actual en el sector es de 147 huéspedes, acomodados en 46 habitaciones con 82 camas. Los hostales en el sector ofrecen de 4 a 9 habitaciones por hostel con capacidad hasta 42 huéspedes (The Lookout Hostel), seguido por 28 huéspedes (Hostería el Bosque). Dichas hosterías tienen categoría tercera y son usados con más frecuencia por mochileros o grupos de mayor cantidad. La mayor parte de la inversión para realizar los hostales y hosterías en el sector ha venido de otros lados (Europa y Norte América). Sin duda es una inversión que ayuda a dar plazas de trabajo a personas de la comunidad y fortalece el turismo en el sector dando a conocerlo cada vez más fuera y dentro del país.

Tabla 4
Hosterías

Actividad	Nombre Comercial	Dirección	Categoría	Capacidad	Hab.	Camas
Hostal	The Lookout Hostel	Parroquia San Lorenzo	Tercera	42	9	21
Hostal	Hostal Restaurante Las Heliconias	Ruta del Spondylus vía al Aromo	Tercera	14	4	7
Hostal residencia	El Faro Escandinavo	San Lorenzo	Primera	16	8	8
Hostería	Pacoch lodge y reserve	Sitio Pacoch pasando el Aromo	Segunda	12	4	8
Hostería	Hostería Restaurante El Bosque	Vía San Lorenzo sector el Bosque Pacoch	Tercera	28	6	14
Hostería	Hostería Restaurante the Marquis	Parroquia San Lorenzo	Segunda	19	8	14
Hostería	Hostería San Lorenzo	San Lorenzo	Tercera	16	7	10
TOTAL				147	46	82

Fuente: Departamento de Turismo de GAD Manta

De acuerdo con el Departamento de Turismo de GAD Manta, se encuentra diez restaurantes en el sector, los cuales cubren una demanda de fin de semana y feriados. La mayoría de estos restaurantes pasan cerrados los días de semana por

falta de clientes. Los restaurantes que se encuentran en el sector del Aromo y Pacoche disponen de comida criolla y local como secos de gallina, tongas, bollos, empanas y los restaurantes que se encuentran en San Lorenzo y Liguiqui sirven platos con diferentes tipos de mariscos entre los más autónomos del lugar se encuentra la corvina, camotillo, estofado de murico y los calamares.

La capacidad instalada entre todos los restaurantes llega a 382, con 82 mesas, la cual es suficiente para atender los fines de semana una demanda que viene de Manta y otras partes de la Provincia. Pero la capacidad instalada no es suficiente para la demanda de un feriado como Carnaval, donde turistas de todo el País transitan la Ruta Spondylus. El departamento de turismo del GAD Manta ha categorizado todos los restaurantes entre tercera y cuarta categoría, por sus estructuras en cañas y techo de cade o paja toquilla. Estas estructuras son auténticas de la Provincia y demuestra cómo se utiliza los materiales disponibles en el sector El Aromo para así no causar un impacto ambiental construyendo con el método tradicional de construcción.

Tabla 5
Restaurantes

Actividad	Nombre Comercial	Dirección	Cat.	Cap.	Ha b	Camas
Restaurante	Cabañas el descanso del Rey	Malecón de San Lorenzo	Cuarta	56	14	56
Restaurante	La caída del sol	Sitio San Lorenzo	Cuarta	20	5	20
Restaurante	Paradero el re Encuentro	Sitio el aromo Pacoche	Tercera	52	13	52
Restaurante	Tongas y Bollos	Vía San Lorenzo, Pacoche	Tercera	24	6	24
Restaurante	Mi Rancho	Parroquia San Lorenzo	Cuarta	70	10	70
Restaurante	Bar restaurante turístico galipan 2p	San Lorenzo vía el Aromo	Cuarta	20	4	20
Restaurante	Restaurante Delfín Azul 2	Malecón de San Lorenzo	Cuarta	80	15	80
Restaurante	1	Liguiqui	Cuarta	20	5	20
Restaurante	2	Liguiqui	Cuarta	20	5	20
Restaurante	3	Liguiqui	Cuarta	20	5	20
TOTAL				382	82	382

Fuente: Departamento de Turismo de GAD Manta

Análisis FODA

El análisis FODA “proporciona información útil para adecuar los recursos y capacidades al entorno competitivo donde se opera. Es un instrumento con el cual diseñar y seleccionar la estrategia; se aplica siempre que se tomen decisiones, a condición de que los objetivos se hayan definido claramente” (Vandenberg, 2016). Seguidamente, en la Figura 1 se muestra una figura sobre el análisis FODA y consecutivamente se describen las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que intervienen en la creación de servicios turísticos en el sector el Aromo.



Figura 1. Análisis FODA

Adaptado de: www.mercadotecniatotal.com/mercadotecnia/elaboracion-analisis-foda-herramienta-planeacion-estrategica-en-salud/

Determinación del Análisis FODA

Fortalezas

- ✓ Terreno físico en posesión con documentos formales
- ✓ Ubicado frente a la ruta Spondylus, dentro del bosque protegido Pacohe y a pocos kilómetros de la zona marina.
- ✓ Diversificación de productos y servicios turísticos.

- ✓ A 30 kilómetros de Manta, donde consta de todos los servicios de transporte, recreación y salud.
- ✓ Los materiales alternativos son de fuente local y renovable.
- ✓ Equipo de trabajo capacitado y comprometido en el desarrollo del proyecto.

A continuación, se describe y sustenta cada una de las variables que conforman las fortalezas que posee el estudio de factibilidad:

Terreno físico en posesión con documentos formales

Parte importante en la elaboración de cualquier proyecto es constar con el sitio ideal para realizarlo. En este caso el terreno se compró como una inversión familiar en el año 1992, el cual tiene 6 hectáreas dentro de la reserva protegida de Pacoche y frente a la Ruta Spondylus. Al estar dentro de la Reserva, su impacto ambiental debe ser mínimo. Por tal motivo su elaboración ideal está destinada hacia servicios hoteleros con productos turísticos sostenibles, donde se aproveche su propio ecosistema y materiales locales renovables para la construcción causando el menor impacto posible.

Ubicado frente a la Ruta Spondylus, dentro de la Reserva Protegida de Pacoche y a pocos kilómetros de la vida marina.

Al estar ubicado frente a la Ruta Spondylus, favorece su accesibilidad al proyecto y su reconocimiento ya que esta Ruta es una de las más transitadas del País especialmente fines de semana y feriados. Además, al estar dentro de la Reserva Protegida Pacoche, lo enriquece con un clima agradable, flora y fauna única. Dentro de la Reserva existe un sendero llamado el sendero de los monos

aulladores, dentro del sendero se observan diferentes familias de monos aulladores, aves, y flora en su estado natural.

Adicional al proyecto es estar a 5 kilómetros de la costa y su vida marina, la cual es rica en especies desde tortugas marinas que todos los años anidan, hasta las ballenas que pasan por el mar. Su arqueología en forma de corrales marinos hechos en piedra, destaca una cultura que en su momento utilizó piedras talladas a mano para la elaboración de estos corrales y capturar su comida cuando la marea se retira. El Aromo cuenta con oficinas del Ministerio del Medio Ambiente, quienes monitorean y protegen la flora y fauna del sector y evitan el impacto ambiental del ser humano.

Diversificación de Productos y servicios

Debido a su fortaleza de estar situada dentro de la Reserva protegida Pacoche y a pocos minutos de la vida costera Marina, el proyecto tiene la facilidad de ofrecer diversidad de productos y servicios de turismo sostenible. Ecoturismo se lo encuentra en el sendero de los monos, sendero el faro, observación de las tortugas marinas y aves. Agroturismo se lo destaca en el desarrollo de sembríos, viveros dentro del proyecto, y una finca de café donde se observa sus procesos de cosecha y elaboración. Turismo de Aventura se realizan en las costas con el esnórquel, buceo, canopy y parapente. Turismo Cultural en el sector es muy rico y se encuentra en diferentes lugares. En las costas de Liguíqui en forma de corrales marinos y representan fuente importante de arqueología. Esto va de la mano con el museo de Pacoche, la elaboración de sombreros de paja toquilla, la elaboración de la tonga, y la cotidianidad de la comunidad.

Situado a 30 kilómetros de Manta, donde se encuentra todos los servicios de transporte, recreación y salud.

A 30 kilómetros del proyecto se localiza la ciudad de Manta, la cual posee todos los servicios de transporte terrestre, marinos y aéreos. Estos servicios dan facilidad al turista a llegar al proyecto de otras partes de la provincia y del País. Además, su gastronomía y vida social es muy diversa para satisfacer todos los gustos. Durante los feriados la oferta de la Ciudad en hospedaje queda corta para la demanda nacional e internacional, haciendo que los turistas busquen sitios cercanos a Manta. El tema de la salud es completo en la Ciudad de Manta contando con hospitales y clínicas privadas.

Los materiales alternativos son de fuente local y renovable

Es importante destacar que los materiales proyectados para las construcciones del proyecto son bambú, paja toquilla, madera y piedra de mar. Dichos materiales serán proporcionados por los pequeños productores de la comunidad mejorando la calidad de vida de ellos y beneficiando el proyecto con materia prima de calidad que se encuentran cerca y no demanda altos costos de traslados para las construcciones. El uso de materiales renovables destinados a la construcción tiene un impacto favorable sobre el medioambiente, mejorando la calidad del aire y el agua, y disminuyendo la contaminación, destrucción del hábitat natural, así como agotamiento de los recursos disponibles es muy positivo el impacto sobre el medio ambiente, sobre la salud de las personas y finalmente el costo económico a lo largo de la vida útil de los materiales.

Equipo de trabajo capacitado y comprometido en el desarrollo del proyecto.

Dentro del equipo de trabajo para la elaboración del proyecto se posee de un arquitecto experto en diseño y tendencias de viviendas con materiales ecológicos, un director administrativo profesional en administración de negocios que realiza la gestión de la empresa a nivel nacional e internacional, un emprendedor en turismo y medio ambiente que fue pionero en uno de los primeros proyectos turísticos sostenibles de Manabí conocido como Alandaluz, un empresario radicado en la ciudad de Quito con experiencia en el área comercial y ventas de diferente productos. Este grupo de profesionales están comprometidos en el diseño y elaboración de servicios hoteleros para hacer del sector El Aromo un recurso sustancial económico a largo plazo.

Oportunidades

- ✓ Incentivo gubernamental en nuevas inversiones en las provincias afectadas por el terremoto y en el sector de turismo sostenible.
- ✓ Demanda de servicios turísticos sostenibles.
- ✓ Tendencia de construcción con materiales amigables con el medio ambiente y que sean sustentables.
- ✓ Desastres naturales.
- ✓ Visitas al Ecuador por parte de extranjeros.
- ✓ Propuestas del Ministerio de Turismo en el 2019
- ✓ Candidatos para Alcalde en las elecciones 2019 poseen propuestas turísticas para sus Ciudades.

Seguidamente, se describe y sustenta cada una de las variables que conforman las oportunidades que se ha determinado en el estudio de factibilidad:

Incentivo gubernamental en nuevas inversiones en el sector turístico en las provincias afectadas por el terremoto.

Esta oportunidad se la determinó gracias a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de inversiones, Generación de empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Dentro de dicha ley encontramos la Sección Cuarta, que plantea reformas a la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016. De acuerdo al artículo 9 de dicha ley se otorgarán beneficios tributarios a las nuevas inversiones productivas, que se ejecuten en los siguientes cinco años a partir de la vigencia de la ley, en las Provincias de Manabí y Esmeraldas.

La nueva Ley de Fomento Productivo otorga beneficios a pequeños y medianos emprendedores del sector de turismo sostenible rural, para así generar incentivos en las nuevas inversiones, seguridad para dichas inversiones y estabilidad laboral. El proyecto de servicios hoteleros cuenta con una ley que respalda este tipo de inversión otorgándole la exoneración del pago de impuesto hasta 20 años seguidos.

Demanda de servicios turísticos sostenibles.

En la actualidad existe una demanda por turismo sostenible y amigable con el medio ambiente. Muchas personas están tomando conciencia del daño que se le ha hecho por años al medio ambiente sin darle la oportunidad a que se recupere. De tal forma que buscan salir del estrés de las Ciudades en desarrollo para incursionar en actividades dentro del medio ambiente. Para muchos Países de centro América como Costa Rica, el turismo sostenible es la primera fuente de ingreso al País. Esta tendencia está avanzando a Países en Suramérica donde el

petróleo y sus derivados no son suficientes para generar ingresos al País. Además, la inversión es mucho menor que la del turismo convencional y casusa un menor impacto ambiental. Los costos se mantienen bajos debido a que parte del turismo sostenible es usar los recursos ya existentes en el medio ambiente como su fauna y flora.

Tendencia de construcción con materiales amigables con el medio ambiente y que sean sustentables

El uso de materiales de construcción menos dañinos para el medio ambiente es una de las tendencias que se está implementando en todo el mundo, con el fin de reducir el uso de recursos no renovables y aprovechar residuos producidos por el ser humano. Los materiales ecológicos en las construcciones son naturales, no emiten radiaciones, gases ni partículas tóxicas para el medio ambiente o la salud, son versátiles, pueden ser impermeables al agua, resistentes al vapor y, luego de terminar su vida útil, pueden ser fácilmente recuperados, reciclados y reutilizados de una forma diferente. Así mismo, en lo referente al ámbito legal en el Ecuador y que se encuentra estipulado en el Plan Nacional de Desarrollo Toda una Vida, en la cual destaca la búsqueda de la preservación del medio ambiente, por tanto las empresas deben efectuar procesos en los cuales el impacto ambiental sea mínimo y que sus productos permitan la sostenibilidad. Dichas propuestas con los lineamientos territoriales para cohesión Territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos se observan a continuación en la Tabla 6.

Tabla 6
Lineamientos territoriales

Lineamientos territoriales para cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos	
b) Gestión del hábitat para la sustentabilidad ambiental y la gestión integral de riesgos	<p>b.9. Incorporar nuevas áreas prioritarias para la conservación y/o manejo sostenible, sean estas terrestres, acuáticas o marinas, como consta en la Estrategia Nacional de Biodiversidad 2015-2030.</p> <p>b.10. Construir ciudades verdes y resilientes, que combinen la valoración del patrimonio cultural y el manejo ambiental adecuado.</p> <p>b.14. Promover buenas prácticas ambientales y de diseño urbanístico como medidas de adaptación y mitigación al cambio climático y los fenómenos meteorológicos y oceanográficos extremos, priorizando la seguridad de la población y mejorando su resiliencia, tanto como el equipamiento y la infraestructura más vulnerable.</p> <p>b.15. Incorporar medidas para desarrollar la resiliencia en las poblaciones ante los efectos negativos del cambio climático y de las amenazas de origen natural, según el tipo y nivel de riesgo, principalmente en los espacios marítimos jurisdiccionales, la zona costera y en las comunidades más vulnerables</p>

Fuente: Plan Nacional del Buen Vivir

Fuentes de financiamiento para proyectos ecológicos que permitan la sostenibilidad del medio ambiente.

Una ventaja en el aspecto económico, es la facilidad y apertura para la obtención de créditos que ofrecen varias entidades financieras ya sea para construir viviendas o el también denominado Crédito Verde (es para que las empresas inviertan en la adquisición de tecnología que reduzca el impacto ambiental), los créditos antes enunciados son ofrecidos por entidades como: Banco de Pichincha, Banco Bolivariano, Banco Procredit y Banco Desarrollo, los cuales ofrecen créditos ecológicos a negocios que reduzcan el impacto ambiental y aporten a la sostenibilidad del planeta siendo una oportunidad para el inversionista si desea realizar una inversión nueva.

Desastres naturales

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (2010), el Ecuador se encuentra en una de “las zonas de más alta complejidad tectónica del mundo, en el punto de encuentro de las placas de Nazca y Sudamérica. Es parte del denominado “cinturón de fuego del Pacífico”, con una larga serie de volcanes en su mayoría activos que provoca una permanente actividad sísmica y volcánica y determinan una elevada vulnerabilidad”. Por otra parte, es necesario indicar que el Ecuador es afectado directamente por el fenómeno del Niño causando inundaciones, sequías, heladas.

De lo expuesto, se puede evidenciar que el país se encuentra en un territorio propenso a los desastres naturales. De allí la necesidad de efectuar edificaciones que cumplan y garanticen las cualidades sismo resistentes de las viviendas con el propósito de tratar de minimizar el impacto y preservar la vida de las personas en caso de un desastre natural.

Visita al Ecuador por parte de extranjeros.

Durante el programa de televisión “Políticamente Correcto” se expresó que en el periodo del 2010-2018 ingresaron 1’300.000 extranjeros por año, de los cuales se encuentran 4 generaciones (baby boomers, X, milenios, Z). Según cifras del ministerio del turismo (2018), los extranjeros gastan un promedio de \$160 por día. Además, se mencionó durante el programa que el Ecuador se encuentra entre los 4 mejores destinos atractivos para Jubilados en América Latina.

Es el costo de vida en Ecuador, “lo que ha influenciado a muchos norteamericanos y europeos a elegir Ecuador como su destino de retiro. La mayoría de los norteamericanos, que viven en Ecuador, informan que viven muy

cómodamente con 1.300 dólares por mes, y por 2.000 dólares que podrían vivir como un rey. Los productos locales y mano de obra son muy razonables y los mercados locales ofrecen una gran variedad de frutas frescas, verduras, quesos, huevos, flores, pescados y mariscos a precios mucho más bajos que los encontrados en América del Norte”(Las Olas, 2014).

Propuestas del Ministerio de Turismo 2019.

El Viceministro de Turismo, Luis Falconi expresó en el programa “Políticamente Correcto” que las metas principales para el año 2019 son trabajar en función de los siguientes principales ejes: crear una propuesta de Ley Orgánica del Turismo, un plan de desarrollo turístico para el año 2020-2030, generar una promoción con marca país con estrategias internacionales sostenibles, incorporar un sistema data lab de turismo. Además, añadió que el segmento de turismo se ubica en el tercer lugar de ingreso de divisas al País y en la balanza de servicios es favorable con el 76%. Debido a estos aspectos positivos el Ministerio de Turismo apunta a fortalecer el turismo sostenible, conectividad, y atracción de inversiones.

Candidatos para Alcalde en elecciones 2019 poseen propuestas turísticas para sus Ciudades

El tema del desarrollo turístico ha sido tendencia en las elecciones para Alcaldía en el 2019. En ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca y Manta todos sus candidatos para la Alcaldía poseen propuestas para el desarrollo turísticos de sus respectivas Ciudades. Dichas propuestas están sujetas a la actividad económica que genera el sector turístico con la creación de empleos y la actividad económica de las Ciudades que dejan los turistas durante sus visitas.

Debilidades

- ✓ Insuficiente acceso a herramientas y sistemas tecnológicos.

- ✓ Restricciones de parte del Ministerio del medio ambiente por estar dentro de la Reserva Protegida de Pacoche.
- ✓ Insuficiente capital de trabajo para proyectos de gran magnitud.
- ✓ Insuficiente transporte público hacia el sector El Aromo.
- ✓ Insuficiente personal capacitado dentro de El Aromo para servicio al cliente.

Se describe y sustenta cada una de las variables que conforman las debilidades que se determinan en el estudio de factibilidad para servicios turísticos:

Insuficiente acceso a herramientas y sistemas tecnológicos

Una debilidad de estar dentro del bosque Pacoche es su escasa señal para aparatos de comunicación y tecnología, haciendo de este proyecto lo más natural posible a su medio ambiente. Debido a esta restricción en tecnología reduce el target de huéspedes e incluso que se queden pocos días y no logren realizar todos los servicios turísticos ofrecidos. En la actualidad subir fotos o contenidos a las redes sociales es parte de todos los días especialmente para las generaciones jóvenes. El tener ciertos límites tecnológicos dentro del proyecto causaría la ausencia de un rango de posibles clientes que prefieren tener acceso constante de herramientas tecnológicas.

Restricciones de parte del Ministerio del medio ambiente por estar dentro de la Reserva Protegida del Bosque Pacoche.

Todo proyecto dentro de la Reserva Protegida de Pacoche necesita un permiso del Ministerio de Medio Ambiente. Para obtener este permiso el proyecto necesita ser amigable con el medio ambiente y tener el mínimo impacto hacia el mismo. De tal manera que todo tipo de servicio turístico debe ser construido y

planteado con las normas de protección hacia el hábitat terrestre y marina. Además de obtener el permiso, el Ministerio de Medio Ambiente realiza inspecciones regularmente para monitorear las especies y el impacto ambiental que se estaría generando por el proyecto. Esto hace que desde la planificación del proyecto hasta la ejecución toda decisión sea buscando la sostenibilidad del mismo y generando el mínimo impacto ambiental.

Insuficiente capital de trabajo para proyectos de gran magnitud

Los dueños del terreno no poseen capital suficiente para realizar con el menor tiempo posible las adecuaciones de hospedaje, restaurante y servicios turísticos que se necesitan para ofrecer un paquete completo. Por este motivo es necesario buscar otros inversionistas que formen parte del proyecto o buscar una agencia crediticia que otorgue una tasa de interés adecuada al mayor tiempo de pago disponible. Sin duda el no poseer suficiente capital propio para realizar las adecuaciones para los servicios turísticos limita la posibilidad de realizarlo lo más pronto posible. Además, el obtener un crédito o un nuevo accionista disminuye el control de realizar dicho proyecto.

Insuficiente transporte público hacia el sector El Aromo.

El Aromo está dentro de la zona Rural del Cantón Manta. El transporte público es muy limitado por lo que es importante tener transporte privado y contar con vehículos adecuados para el traslado de huéspedes a los diferentes sitios de interés. De tal manera se garantiza el traslado dentro y fuera del proyecto a todas horas para facilitar la movilidad de huéspedes, trabajadores, víveres y materiales que se necesitaran diariamente. De no tener el suficiente número de vehículos para realizar todas las actividades del proyecto, se necesitará alquilar transporte

adicional generando altos costos de movilización para los clientes y disminuyendo los ingresos de los servicios turísticos.

Insuficiente personal capacitado en El Aromo para servicio al cliente.

Todo servicio turístico se basa en un buen servicio al cliente para que se sientan cómodos durante el tiempo de su estancia y desee regresar en unas próximas vacaciones o referir a sus contactos. Además, uno de los objetivos del proyecto es dar fuente de trabajo a los habitantes de las comunas para que puedan tener una fuente económica y llevar a sus familias. Para lograr este objetivo es necesario capacitar al personal en temas relacionados con servicio al cliente y servicios de turismo sostenibles. Traer personal de afuera incrementaría los sueldos por su traslado y el dinero no se quedaría en el mismo sector.

Amenazas

- ✓ Las regulaciones gubernamentales (trabajo digno y riesgos laborales).
- ✓ Turismo urbano predomina en el Ecuador
- ✓ Participación de nuevos competidores.
- ✓ Ineficiente Política turística a largo plazo
- ✓ Desastres naturales.
- ✓ Consumo inadecuado de recursos naturales y vida marina por parte de los locales.

Enseguida, se describe y sustenta cada una de las variables que conforman las amenazas que se ha determinado en el estudio de factibilidad:

Las regulaciones gubernamentales (trabajo digno y riesgos laborales)

La Dirección de Seguridad y Salud en el Trabajo surge como parte de los derechos del trabajo y su protección. El programa existe desde que la ley determinara que los riesgos del trabajo son de cuenta del empleador y que hay obligaciones, derechos y deberes que cumplir en cuanto a la prevención de riesgos laborales (Ministerio del Trabajo, 2018). Es importante considerar las obligaciones como los derechos que poseen los trabajadores para dar cumplimiento a los mismos y así evitar sanciones y multas por parte de la entidad reguladora. El IESS además del Ministerio del Trabajo, realiza auditorías a las empresas para asegurar el cumplimiento del modelo de gestión de seguridad y salud en el Ecuador.

Turismo urbano predomina en el Ecuador

Durante el programa “Políticamente Correcto” se expresó que una de cada veinte empresas se encuentra en la parte rural del territorio. Esto se debe a que a las tres principales Ciudades de país (Quito, Guayaquil, y Cuenca) son los destinos más visitados por extranjeros y locales. Además, se manifestó durante el programa que el 80% de las agencias turísticas están centralizadas en 5 provincias. Es necesario descentralizar el turismo de las ciudades urbanas y crear destinos turísticos diversos en la zona rural aunque las grandes ciudades objeten el impacto que esto generaría para ellos.

Participación de nuevos competidores

La propuesta de incentivar el sector productivo y de turismo en las provincias afectadas durante el terremoto por parte del Gobierno, se constituye en

una oportunidad para otros inversionistas de incursionar en este ámbito; por lo tanto, para los posibles inversionistas del proyecto hotelero, es una amenaza por cuanto habrán más empresas ofreciendo un servicio igual o similar; lo cual, significa que se deberán efectuar acciones para mantener e incrementar la participación de mercado. Actualmente, existen pocos rivales en el mercado dentro del sector El Aromo, que facilita el ingreso de nuevos competidores. De allí la necesidad, de que el proyecto destaque por una ventaja competitiva para que sea la elección de los potenciales clientes.

Desastres naturales

Los desastres naturales, se pueden considerar una amenaza por cuanto si se emplean erróneamente los materiales alternativos, en un desastre se ocasionaría el derrumbe de las construcciones dentro del proyecto. Por otra parte, después de un evento natural, las leyes y normas para temas de turismo y construcción se vuelvan más estrictas y con mayores exigencias. Un ejemplo, fue el terremoto de abril del 2016 acontecido en la Provincia de Manabí, lo cual dejó al descubierto las malas prácticas de construcción que se manejaron en sitios turísticos con mucha demanda de clientes.

Esto trajo consigo la destrucción de un sinnúmero de obras y lamentables pérdidas humanas en toda la provincia. Hubo casas caídas en Quito, Guayaquil, Santo Domingo de los Colorados, y las ciudades y pueblos de Manabí y Esmeraldas fueron las más afectadas. “El exceso de peso fue el causante de derrumbes, no solo de construcciones informales sino de inmuebles que se suponía que cumplieron con los requerimientos municipales como la licencia de construcción y el permiso de habitabilidad para poder funcionar” (Víctor, 2016, p.

48). Existen ciudades como Bahía de Caraquez y Pedernales que aún no se recuperan turísticamente después de los desastres naturales ocurridos en previos años.

Ineficiente política turística a largo plazo en el Ecuador

Diego Vivero, presidente de la Cámara de Turismo de Pichicha expreso durante el programa “políticamente correcto” que el Ecuador no tiene políticas turísticas a largo plazo que fortalezcan el turismo y promocióne al Ecuador internacionalmente con una marca País. Debido a que no hay adecuada políticas turísticas en el Ecuador, los aeropuertos de Quito y Guayaquil son los más caros de América Latina y mientras un pasajero llega a Quito o Guayaquil, 14 llegan a Bogotá. Además, Ecuador no está dentro de los principales destinos turísticos de América Latina. Es importante que las partes Gubernamentales generen y aprueben políticas de turismo para fomentar el desarrollo del turismo y crear una imagen marca país que se promocióne a nivel mundial.

Consumo inadecuado de recursos naturales y vida marina.

Debido al desempleo y pobreza que mantienen las comunidades que viven dentro del área rural, éstas explotan los recursos naturales para su alimentación o venta. Los calamares marinos cuando se encuentran atrapados en los corrales marinos son recogidos en su totalidad sin importar el porte o sexo del mismo impidiendo que se sigan reproduciendo. Los cañales son cortados de forma rápida para su pronta venta sin tomar las debidas precauciones de reforestación y uso del mismo terreno. En algunas ocasiones pescadores arriesgan sus vidas en aguajes por ir a pescar y traer sustentos a sus familias.

De lo expuesto anteriormente, se evidencia la importancia de efectuar una producción sostenible del bambú con el fin de evitar causar un impacto negativo en el medio ambiente. Por otra parte, uno de los interrogantes del cultivo de este tipo de plantas, es el efecto de la reforestación con bambú y teca sobre el aumento de la biodiversidad animal en las zonas reforestadas, es decir, cómo afecta o beneficia el nuevo bosque la aparición o recuperación de la fauna del bosque.

MATRIZ EFE

Seguidamente, se muestra la matriz EFE para el estudio de factibilidad de servicios turísticos:

Tabla 7
Matriz EFE

EFE			
Factor a Analizar	Peso	Calificación	P. Ponderado
Oportunidades			
Incentivo gubernamental en nuevas inversiones en las provincias afectadas por el terremoto y en el sector del turismo	0,10	4	0,40
Demanda de servicios turísticos sostenibles.	0,05	3	0,15
Tendencia de construcción con materiales amigables con el medio ambiente que sean sustentables en el tiempo.	0,05	3	0,15
Desastres naturales	0,10	3	0,30
Visitas al Ecuador por parte de extranjeros	0,07	2	0,14
Propuesta del Ministerio de Turismo en el 2019	0,10	4	0,40
Candidatos para Alcalde en las elecciones 2019 con propuestas turísticas para sus Ciudades	0,10	3	0,30
Amenazas			
Las regulaciones gubernamentales (trabajo digno y riesgos laborales).	0,10	3	0,30
Turismo urbano predomina en el Ecuador	0,05	3	0,15
Participación de los nuevos competidores	0,10	3	0,30
Ineficiente política turística a largo plazo	0,08	3	0,24
Desastres naturales	0,05	3	0,15
Consumo inadecuado de recursos naturales y vida marina por parte de los locales	0,05	2	0,10
Total	1,00		3,08

Elaborado por: el autor

El puntaje es de 3,08 lo que se interpreta que el estudio de factibilidad sí responderá adecuadamente a las oportunidades y a su vez se defenderá bien de las amenazas presentes. Por otra parte, las amenazas tienen un peso ponderado muy bajo debido a que la calificación también es baja porque son índices que no logran ocasionar gran impacto lo cual es adecuado para el negocio.

MATRIZ EFI

Se presenta la matriz EFI para el estudio de factibilidad de servicios turísticos:

Tabla 8
Matriz EFI

EFI			
Factor a analizar	Peso	Calificación	Peso ponderado
Fortalezas			
Terreno en posesión con documentos formales	0,08	4	0,32
Los materiales alternativos son de fuente local y renovable.	0,10	4	0,40
Ubicado frente a la ruta Spondylus, dentro del bosque protegido Pacoche y pocos kilómetros de la zona marina.	0,10	4	0,40
Equipo de trabajo capacitado con el desarrollo del proyecto	0,10	3	0,30
A 30 kilómetros de Manta, donde consta de todos los servicios de transporte, recreación y salud.	0,08	4	0,32
Diversificación de productos y servicios	0,10	4	0,40
Debilidades			
Insuficiente acceso a herramientas y sistemas tecnológicos	0,08	3	0,24
Restricciones de parte del Ministerio del medio ambiente por estar dentro de la Reserva Protegida de Pacoche.	0,09	3	0,27
Insuficiente capital de trabajo para proyectos de gran magnitud.	0,09	3	0,27
Insuficiente transporte público hacia el sector El Aromo	0,08	2	0,16
Insuficiente personal capacitado dentro de El Aromo para servicio al cliente	0,10	3	0,30
Total	1,00		3,38

Elaborado por: el autor

El puntaje es de 3,38 lo que indica que el estudio de factibilidad está aprovechando bien sus fortalezas sobre sus debilidades. No obstante, es importante, que no se descuide en lo referente a las debilidades puesto que éstas podrían convertirse en problemas mayores.

MATRIZ FODA

Tabla 9
Matriz FODA

	FORTALEZAS	DEBILIDADES
	Los materiales alternativos son de fuente local y renovables	Insuficiente acceso a herramientas y sistemas tecnológicos Insuficiente transporte público hacia el sector El Aromo.
	Terreno en posesión Ubicado frente a la ruta Spondylus A 30 kilómetros de Manta	Restricciones de parte del ministerio del medio ambiente por estar dentro de la Reserva Pacoche
	Equipo de trabajo capacitado Diversificación de productos turísticos	Insuficiente capital de trabajo para proyecto de gran magnitud Insuficiente personal capacitado dentro de El Aromo para servicio al cliente
OPORTUNIDADES	FO	DO
Incentivo gubernamental en nuevas inversiones en las provincias afectadas por el terremoto y en el sector de turismo sostenible. Fuentes de financiamiento para proyectos ecológicos	F2; F3; O1 Campaña agresiva de publicidad dentro de programa turísticos (GAD Manta, Ministerio de Turismo, Aeropuertos Internacionales, Agencias turísticas, medios de comunicación.	D3; O1; O3 Alianza estratégica con una institución financiera como la CFN
Demanda de servicios turísticos sostenibles Tendencia de construcción con materiales amigables con el medio ambiente Desastres naturales	F1; O2 Abastecer de materiales alternativos (bambú, caña, paja toquilla) a proyectos a fines, con el objetivo de preservar el medio ambiente	D1; D2; O2; O3 Implementar la comunicación mediante la colocación de una antena para proveer de internet. Implementar transporte privado para mejorar la ineficiencia del transporte público local.
Visitas al Ecuador por parte de extranjeros Propuestas del Ministerio de Turismo en el 2019 Candidatos para Alcalde en las elecciones 2019 con propuestas turísticas	F1; F3; O3 Crear convenios con aerolíneas internacionales para promocionar el proyecto previo a la visita al Ecuador. Contribuir con el Ministerio de Turismo y el GAD de Manta para la planificación sostenible a largo plazo del sector El Aromo y las comunidades aledañas.	D3; O3 Utilizar nuestro producto ecológico y reforestar las áreas de construcción para así mitigar el impacto ambiental Capacitar a la comunidad en temas de servicio al cliente y turismo sostenible.
AMENAZAS	FA	DA
Las regulaciones gubernamentales (trabajo digno y riesgos laborales) Ineficiente política turística a largo plazo	F2; A1 Convenio con el Ministerio de Relaciones Labores para que capacite al personal de la empresa sobre prevención de riesgos laborales.	D1; D3; A1 Capacitación sobre los temas competentes del proyecto por parte de instituciones públicas y privadas.
Turismo urbano predomina en el Ecuador Participación de nuevos competidores	F2; F3; A1; A2 Incentivar la creación de destinos turísticos en la zona rural para promocionarlos a nivel nacional e internacional y de esta forma aumentar la demanda de turismo rural. Mediante los organismos correspondientes presentar en la Asamblea proyectos de nuevas políticas turísticas que se puedan implementar a largo plazo.	D3; A1; A2 Alianzas con inversionistas extranjeros para proyectos turísticos privados.
Desastres naturales Consumo inadecuado de recursos naturales por parte de los locales	F2; A3 Activar la economía de los comuneros mediante relaciones comerciales e incentivos económicos (comprando a los locales materia prima de calidad a precio justo)	D2; A1; A2 Contratar servicios profesionales de una firma de abogados y contador público autorizado.

Estrategias

Del análisis de las Fortalezas, Debilidades, Oportunidades y Amenazas se desprenden las siguientes ideas con el propósito de combinar nuestras capacidades y oportunidades y crear planes de prevención o protección para el proyecto, para que éste pueda seguir subsistiendo dentro del mercado de servicios hoteleros. De las dieciséis ideas plasmadas en el FODA se consideran que todas son importantes para maximizar las oportunidades y fortalezas, y minimizar las amenazas y debilidades. Eminentemente en todos los cuadrantes notamos ideas de alianzas, convenios con instituciones del estado, capacitaciones al personal y habitantes del sector El Aromo, crecimiento en clientes, mercado, imagen, posicionamiento a nivel nacional e internacional.

Capítulo III

Metodología y Resultados

En la investigación se aplicó el enfoque cuantitativo a través de la recolección de datos numéricos, los mismos que señalarán preferencias, conductas y otras acciones de individuos que forman parte de un determinado grupo escogido previamente. Para el desarrollo de la investigación se consideró la población estimada de los turistas que visitan el sitio El Aromo siendo éste de 800 personas en promedio mensual o de 200 personas en promedio semanal, valor considerado en el cálculo de la fórmula de la muestra.

Para determinar el grado de aceptación del proyecto de servicios hoteleros, se realizó una encuesta de tipo descriptivo basado en un diseño no experimental y de corte transversal para lo que se tomó una muestra de 200 personas, con las siguientes características: a) mayores de edad, y b) Persona económicamente activa. A cada uno de ellos le fue suministrada una encuesta de once preguntas cerradas de selección múltiples para conocer su nivel de aceptación respecto a la visita de servicios turísticos en el sector El Aromo. Las preguntas se realizaron también en Inglés debido a que dentro del grupo de encuestados existe personas extranjeras que viven dentro y fuera de la Provincia de Manabí. En el Apéndice 1, se presenta el cuestionario que fue aplicado a las personas investigadas.

La encuesta realizada para verificar la factibilidad de servicios turísticos fue dirigida a personas en una edad promedio de entre 25 a 65 años, que posean ingresos mensuales y les interese vacacionar. De acuerdo a los resultados de dicha encuesta, el 90,7% de los encuestados si están interesados en visitar un lugar turístico donde se armen paquetes que puedan ser ofertados tanto para un viajero como para grupos de dos a cinco personas que son el número de visitantes que

normalmente toman vacaciones una o dos veces al año y están dispuestos a pagar en un rango de menos de \$1000 y máximo \$2000. Dichos paquetes deben estar enfocados en diversas actividades turísticas durante 3 a 7 días, en la cual los visitantes encuentren las facilidades de hospedaje, seguridad, gastronomía y precios. Debido a la diversa preferencia de actividades turísticas de los encuestados, los paquetes pueden estar conformados de turismo cultural, turismo de aventura, y ecoturismo.

Se aplicó la fórmula de extracción de muestra para la aplicación de la correspondiente encuesta al talento humano siendo dirigido a: a) mayor de edad y b) que se encuentre en una actividad económica como son: los docentes, personal administrativo de entidades públicas, y jubilados. La población y muestra es probabilística aleatoria simple.

Para la extracción de la muestra se utilizó la siguiente formula.

$$n = \frac{(z^2)(N)(P)(Q)}{(e^2)(N - 1) + Z^2(P)(Q)}$$

n= incógnita que sería la muestra

Z= Nivel de confianza

P= Probabilidad de ocurrencia

Q= Probabilidad de no ocurrencia

N= Población

e= Nivel de significancia

Se utilizó un nivel de confianza de 96 % (2.05) con la finalidad de tener una muestra representativa y así un margen de error mínimo, el nivel de

significancia fue de tipo alfa. (0.04 %); por tratarse únicamente una hipótesis lógica se aplicó una probabilidad de ocurrencia y no ocurrencia de 50 % (0.5); con la correspondiente población de 200 visitantes potenciales semanales.

$$n = \frac{(z^2)(N)(P)(Q)}{(e^2)(N - 1) + Z^2(P)(Q)}$$

$$n = \frac{(2.05^2)(200)(0.5)(0.5)}{(0.04^2)(200 - 1) + 2.05^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = \frac{(4.2025)(200)(0.25)}{(0.04^2)(199) + 4.2025(0.25)}$$

$$n = \frac{210}{1.369}$$

$$n = 153$$

Se ha obtenido una muestra representativa de 153 turistas a encuestar en una semana.

Investigación Descriptiva

La investigación descriptiva “describe algo, por lo regular las características o funciones de grupos relevantes, como consumidores, vendedores, organizaciones o áreas de mercado” (Malhotra, 2016). En el estudio se utilizó la investigación descriptiva como para recopilar datos cuantificables para después ser utilizados en el análisis estadístico de la muestra de población. Las conclusiones se interpretaran al final del estudio con un grado de certeza dado el respaldo numérico y estadístico que poseen.

Resultados de encuesta

Tras la obtención de los resultados, se analizará cada una de las interrogantes planteadas explicando su significado y concordancia con el Modelo de Negocio, demostrado en forma numérica, porcentual y gráfica las encuestas realizadas. Los resultados fueron los siguientes:

1.- Edad (Years)

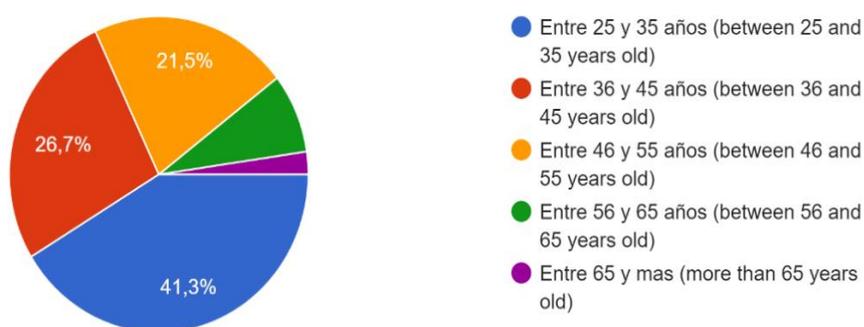


Figura 2. Edad

Un 41,3% de los encuestados están entre la edad de 25 y 35 años. En segundo lugar, se ubica el 26,7% de los encuestados entre 36 y 45 años. Y en tercer lugar se encuentra con un 21,5% los encuestados entre 46 y 55 años. Dado los tres resultados más altos se obtiene que un 89,5% de los encuestados se encuentran entre los 25 a 55 años de edad. Esto sería un amplio target de edad para los servicios turísticos en la zona de El Aromo.

2.-Cuál es su promedio de Ingresos mensuales? What's your average salary per month?

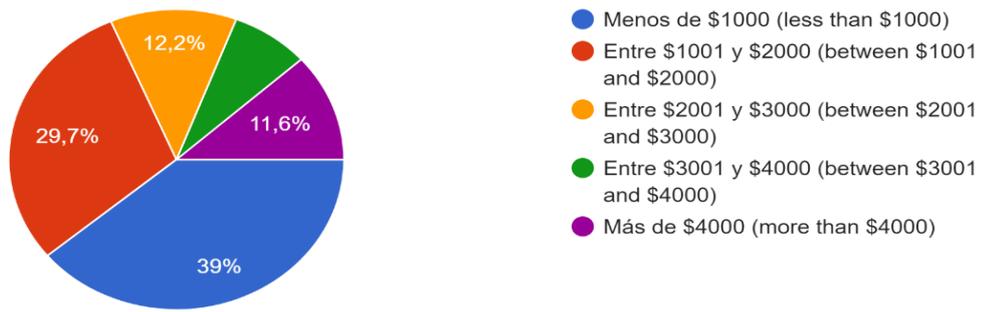


Figura 3. Cuál es su promedio de Ingresos mensuales

Entre los ingresos mensuales de los encuestados se ubica en primer lugar menos de \$1000 con un 39%, y en segundo lugar se encuentra con un 29,7% el salario entre \$1000 y \$2000. Por lo que es importante plantear servicios turísticos en un rango de \$1000.

3.- Qué actividad practica usted durante las vacaciones? What activity do you do on vacation?

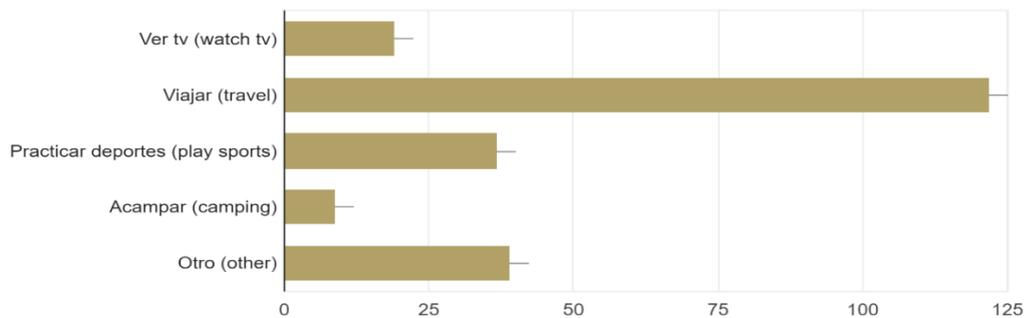


Figura 4. Qué actividad practica durante las vacaciones

Viajar fue la actividad principal de los encuestados durante las vacaciones. Y para ello es necesario una planificación previa de destino y actividades turísticas por hacer. Es importante el acercamiento con agencias de viajes para ofrecer los servicios turísticos dentro de los paquetes.

4.-Cuántas personas viajan con usted durante las vacaciones? How many people travel with you during vacation?

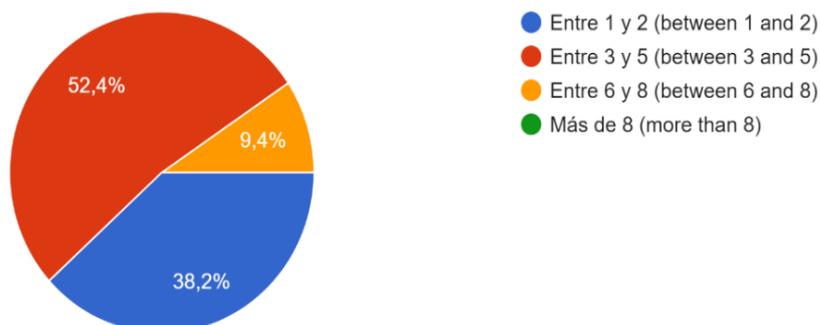


Figura 5. Cuántas personas viajan con usted durante las vacaciones

De los encuestados el porcentaje más alto del número de personas que viajan con usted se ubicó en un 52,4% entre 3 y 5 personas. Lo que indica que viajan en compañía de sus familias. Además, un 38,2% viajan solos o acompañados por un persona más. Esto nos indica que los servicios turísticos y las habitaciones deben estar adecuadas para dos diferentes grupos de consumidores.

5.-Cuántas veces toma vacaciones al año? How many times do you take vacation during a year?

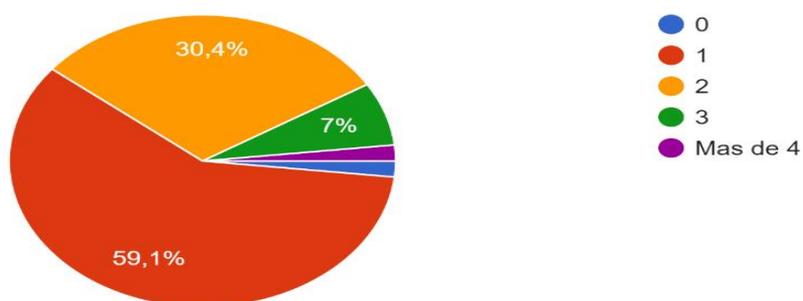


Figura 6. Cuántas veces toma vacaciones al año

En el primer rango con un 59,1% se encuentran la población de encuestados que toman vacaciones una vez al año. Y en segundo lugar se ubica con un 30,4% los que toman vacaciones 2 veces al año.

6.-Cuántos días usualmente toma para irse de vacaciones? How many days do you take to go for a vacation?

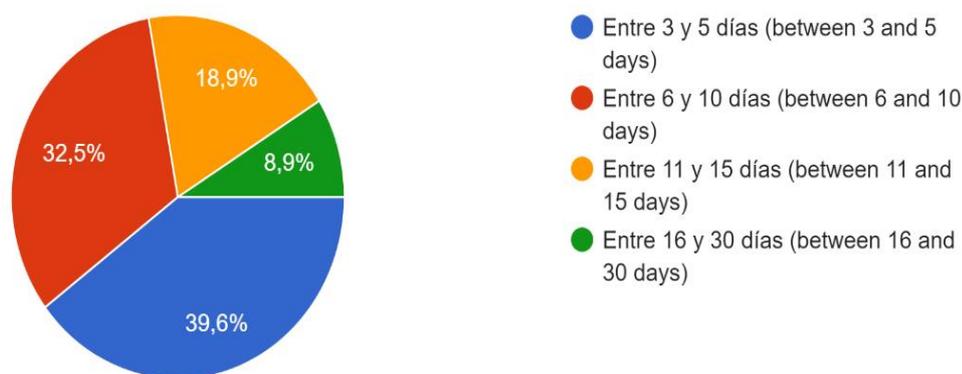


Figura 7. Cuántos días usualmente toma para irse de vacaciones

El 39,6% de los encuestados toman vacaciones entre 3 y 5 días. Además, en segundo lugar, con 32,5% de los encuestados usualmente toman vacaciones entre 6 y 10 días. De acuerdo con las encuestas la tendencia de los viajeros busca vacacionar en un rango de 3 a 10 días y para ellos es necesario que existan diferentes actividades turísticas para para realizar cada día.

7.-Qué información considera importante antes de salir de vacaciones? En la escala del 1 al 5, Siendo 1 el menor rango y 5 el mayor rango posible. What information do you consider most important before planning a vacation? Choose from 1 to 5, where 1 is the lowest number and 5 is the highest number.

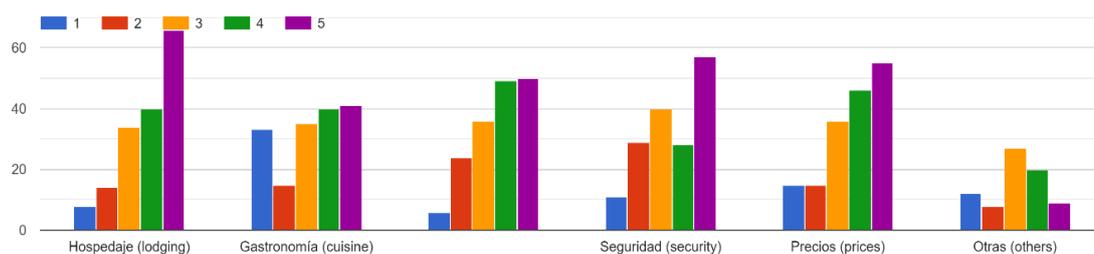


Figura 8. Qué información considera importante antes de salir de vacaciones

Los resultados de las personas encuestadas indican que toda información es relevante antes de planificar unas vacaciones. Obteniendo todas las opciones la más alta calificación con un 5 y como grupo la información más relevante es el hospedaje obteniendo el más alto de todos los 5.

8.-Qué clase de turismo consideraría visitar? What kind of tourism are you interested in?

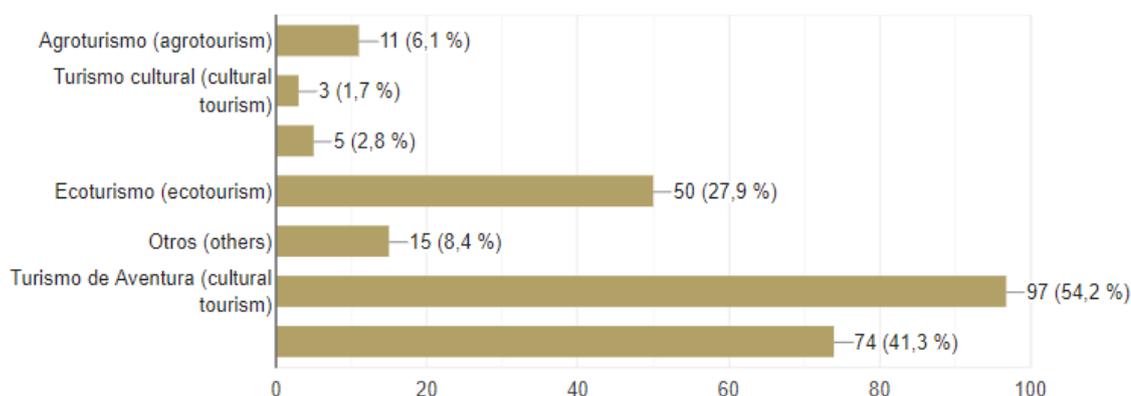


Figura 9. Qué clase de turismo consideraría visitar

De todos los servicios turísticos sostenibles disponibles en el sector de estudio, el turismo de aventura logró la mayor cantidad de preferencia por los encuestados. Esto nos indica hacia donde el proyecto debe ser enfocado para brindar servicios de aventura y satisfacer las preferencias de la demanda.

9.-Qué clase de actividades turísticas le gustaría experimentar? What kind of tourism activities would you consider?

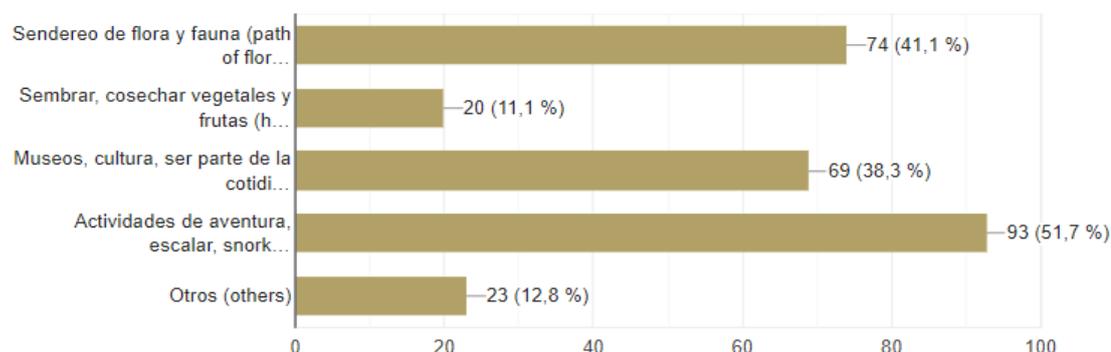


Figura 10. Qué clase de actividad turística le gustaría experimentar

Los resultados de la pregunta número 9 demuestran un alto porcentaje en tres grupos de actividades turísticas. De acuerdo con los encuestados los grupos con mayor interés son actividades de aventura (51,7%), ecoturismo (41,1%) y turismo cultural (69%). De estas actividades hay numerosas ofertas de servicios turísticos tales como escalar, bucear, senderos de flora y fauna, museos, gastronomía, elaboración de métodos locales de construcción y arqueologías.

10.-Le gustaría vacacionar en un destino turístico que ofrezca experimentar diferente tipos de servicios turísticos? Would you like to visit a place that allows you to experience different types of tourist services?

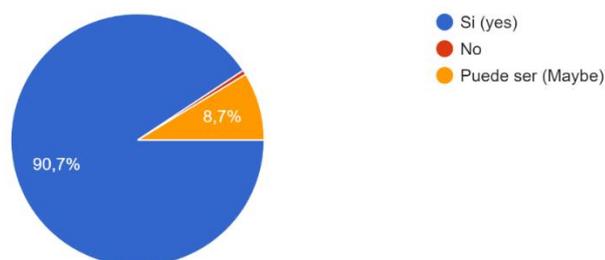


Figura 11. Le gustaría vacacionar en un destino turístico que ofrezca experimentar diferentes tipos de servicios turísticos

El 90,7% de los encuestados les gustaría vacacionar en un destino turístico que ofrezca diferentes servicios. Esto concuerda con los resultados de la pregunta anterior donde existió un gran interés en tres grupos de servicios turísticos. Solo el 8,7% de los encuestados indicaron no querer vacacionar en lugares turísticos.

11.-Cuánto estaría dispuesto a gastar en unas vacaciones que ofrezca diferentes servicios turísticos? How much money would you consider to spend in a destination that includes different types of tourist services?

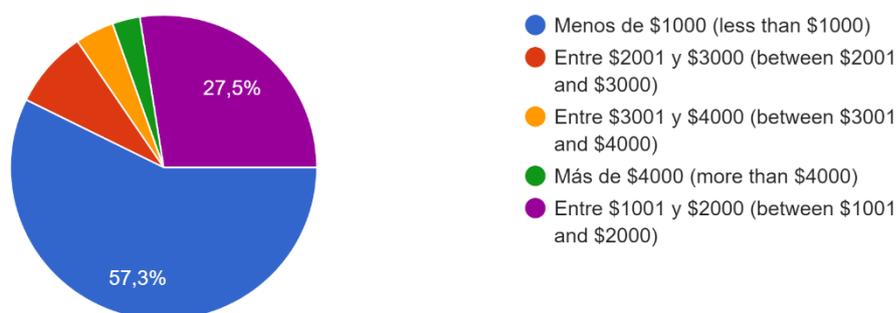


Figura 12. Cuánto estaría dispuesto a gastar en unas vacaciones que ofrezcan diferentes servicios turísticos

De acuerdo con los resultados de la encuesta el 57,3% están dispuestos a gastar menos de \$1000 para vacaciones en servicios turísticos y en segundo lugar con un 27,5% disponen para gastar entre \$1000 a \$2000. Esta pregunta se asemeja a la pregunta número 2 donde los resultados son similares con el ingreso mensual de los encuestados.

Capítulo IV

Propuesta

La propuesta es realizar una oferta de servicios turísticos ubicado en el sector EL Aromo, Cantón Manta. El terreno consta de 6 hectáreas, las cuales 4 hectáreas son planas y 2 hectáreas son irregulares llenas de árboles, flora y fauna nativa. Ubicado dentro del bosque húmedo costero protegido Pacoche, a 5 kilómetros de Liguíqui y San Lorenzo, y a 30 kilómetros de Manta, haciéndolo un sitio ideal para ofrecer una diversidad de paisajes, y atractivos eco turísticos. De las 6 hectáreas que posee el terreno, 350 metros lineales quedan frente a la ruta Spondylus, la cual da facilidad de acceso a los turistas que recorren esta vía todos los días del año buscando sitios de interés para visitar y degustar de la gastronomía local.

Dentro de la propiedad se construirán 8 cabañas típicas de la Provincia de Manabí, donde la primera planta queda libre, y se usarán materiales locales y renovables como el bambú, la paja toquilla, madera, piedra. Adicionalmente, el proyecto constará de un restaurante con comida típica hecha en leña, lugar de eventos y tiendas turísticas con objetos artesanales, donde el turista podrá observar la cotidianidad de la gente local. Además, existirá un área para acampar y estar más cerca de los recursos que ofrece la naturaleza. Media hectárea será destinada para sembrío y huertos orgánicos, donde los turistas puedan trabajar la tierra y cosechar los frutos para su propia alimentación. Un taller destinado para el manejo adecuado de la caña guadua, su curación, y elaboración de objetos artesanales y de construcción. En la parte irregular del terreno se realizará senderos de aventuras con obstáculos destinados a la actividad deportiva y de aventura del proyecto.

El proyecto tiene ciertos servicios dentro de la propiedad tales como agroturismo, senderos, camping, los huéspedes o visitantes tendrían total acceso a dichos servicios por el costo de hospedaje. El resto de servicios turísticos se encuentran fuera de la propiedad tales como bucear, snorkeling, avistamiento de ballenas, observación de flora y fauna, museos y arqueología. En este caso el costo total del paquete ofertado dependería de los servicios escogidos y la duración del hospedaje. Debido a que existen varios productos dentro del modelo de negocio, se evaluará por separado el hotel, restaurante y servicios turísticos. De esta forma se obtendrá información más detallada en los estados financieros.

Diseño de la propuesta

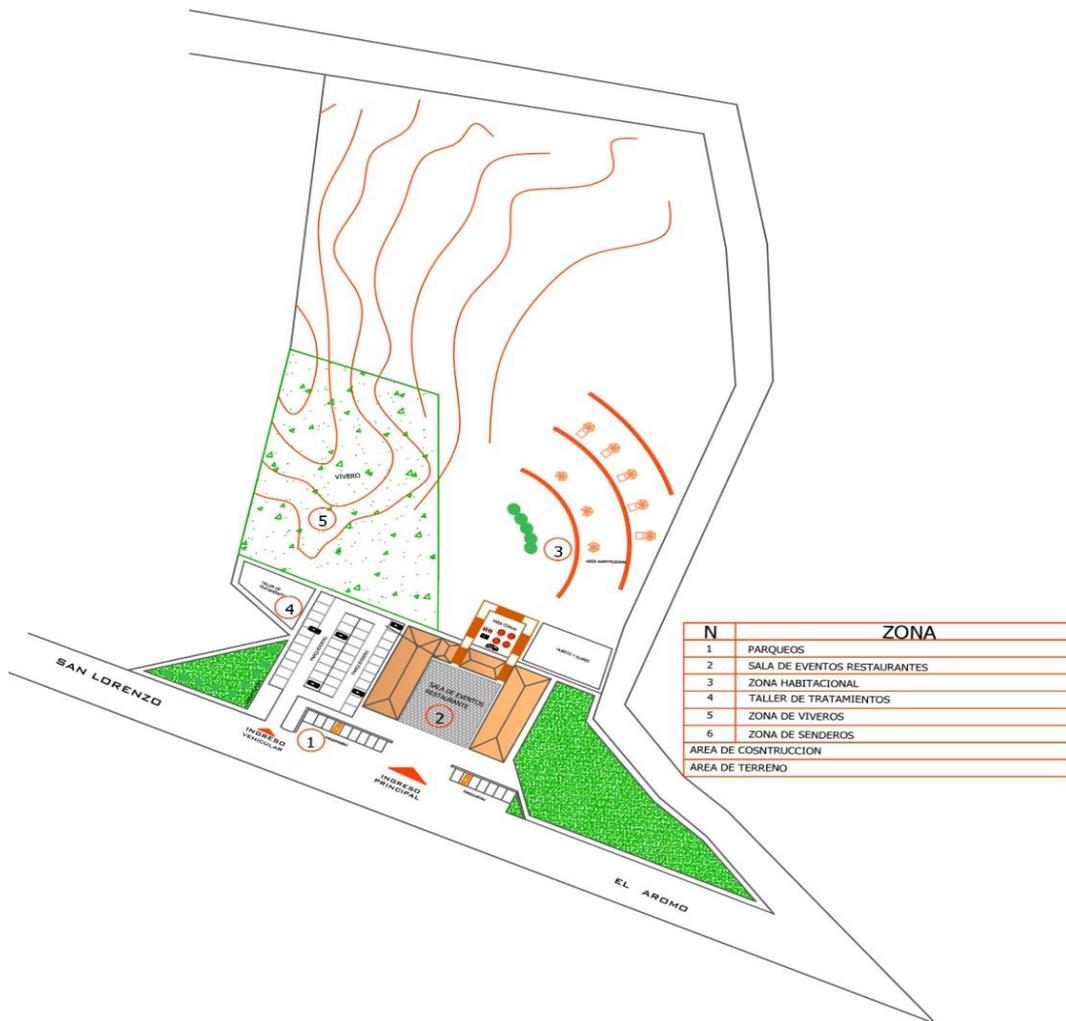


Figura 13. Plano de Propuesta

Informe técnico de construcción.

El presente informe corresponde a la construcción de un Proyecto de servicios hoteleros ecológico con materiales alternativos como el bambú, paja toquilla, teca, piedra de mar, el cual está ubicado en el Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta. Dicho proyecto brindará al usuario un área relajante donde encontrará un centro habitacional equipado, área de restaurante, sala de eventos, taller de tratamientos de materiales alternativos, viveros, y servicios turísticos adicionales.

El proceso de construcción se desarrollará en un tiempo de 6 a 8 meses contando con los recursos económicos necesarios para la construcción y equipamiento. Durante la construcción se contratara personal calificado en bambú (caña guadua), y los materiales para la obra se los adquirirán en el mismo sector. Antes de iniciar los trabajos de construcción, se realizará una inspección al sitio para definir los trabajos por realizar y evitar en lo posible el impacto ambiental.

Diseño Arquitectónico.

El diseño Arquitectónico se fundamentó en base a los siguientes aspectos:

- La orientación del terreno y las vistas agradables del paisaje.
- Las dimensiones de los materiales de construcción no convencionales a emplearse.
- Los requerimientos de confort para el control de temperatura, humedad e insolación.
- El uso del sistema de construcción con bambú en áreas húmedas.
- Personal capacitado en el uso de materiales de construcción no convencionales a emplearse.

Cabaña de 1-2 personas (35 mt2 de construcción)

- . 1 cama de 2 ½ plazas o dos camas de 1 plaza
- . 1 baño completo con accesorios FV
- . Sala con mobiliario de bambú
- . Área de TV
- . Escritorio de bambú

Cabaña de 3-5 personas (60mt2 de construcción)

- . 2 camas de 2 ½ plazas y una cama de 1 plaza
- . 1 baño privado con accesorios FV
- . Sala con mobiliario de bambú
- . ½ medio baño social
- . Área de tv
- . Escritorio de bambú

Restaurante y salón de eventos capacidad 80 personas (400mt2 de construcción)

- . Mesas de bambú
- . Sillas de bambú
- . Vajillas
- . Horno de leña
- . Refrigeradores
- . Ollas y sartenes

Taller de bambú capacidad 80 personas (120mt2 de construcción)

- . Mesas de bambú
- . Sillas de bambú
- . Herramientas para uso del taller

Sistema Constructivo.

Replanteo y Nivelación

Se realizará en el terreno el replanteo de todas las obras, estructura y albañilería señaladas en los planos, así como su nivelación, los que deberán realizarse con aparatos de precisión como teodolitos, niveles, cintas métricas. Se colocará los hitos de ejes, los mismos que no serán removidos durante el proceso de construcción.

Cimentación

Se va a utilizar una cimentación corrida de hormigón ciclópeo apoyada sobre un relleno compactado de 50cm esto para suspender al bambú de la humedad del terreno.

Esta cimentación tiene un sobre cimientado de 12 cm de alto, fundido simultáneamente con la zapata, y sobre el cual se asienta todas las paredes de la cabaña. El sobre cimientado tiene como función servir de apoyo y amarre a los paneles de bambú con la cimentación, aislándolos del nivel del piso y sirviendo de barrera contra la humedad.

Paredes

Son paneles de estructura de bambú, formada por 6 derechos y soleras (inferiores y superiores). El panel es a su vez la estructura de la vivienda y su cerramiento. La unión de los paneles entre sí, con la cimentación, y con la estructura de la cubierta, conforma una estructura sólida que resiste y transmite las cargas hasta llevarla a los cimientos de la vivienda.

Acople de Paneles al Sistema Constructivo Tradicional

La estructura y las paredes de mampostería de los baños serán realizadas con

bloques y enlucido de cemento y revestimiento de cerámica con accesorios FV blancos por el motivo de la humedad.

Forrado de los paneles de bambú

El forrado o cerramiento de las cabañas será una vez que todos los elementos estructurales se amarren entre sí, formando un conjunto sólido. La caña picada se coloca horizontalmente con la cara brillante hacia el interior del panel, y fijándola a cada pie derecho por medio de un pre clavado junto a todos sus elementos.

Cubierta

La estructura de la cubierta de las cabañas estará formada por vigas de caña bambú, fijadas a las vigas de cumbreras (viga empleada para sostener los extremos superiores de los cabios en una armadura de cubierta), vigas intermedias y soleras superiores (madero colocado horizontalmente en un armazón que recibe los extremos) de los paneles por medio de clavos. Sobre la estructura de la cubierta se colocará paja toquilla con un plástico negro entre la paja y la caña picada para aislar el sol, lluvias, e insectos.

Bambú en columnas

Se utilizará varias cañas unidas ya curadas y selladas para que formen las columnas posteriores e intermedias de la primera planta que vienen agarradas desde las cadenas.

Mampostería de Bambú

En esta casa de Bambú se utilizarán especie de tablones de 0.30*2.70*0.04cm con las cuales se cerrará la vivienda interna y externamente.

Madera en Contra Piso y Piso (teca)

El objetivo en contra pisos de Madera Teca de espesor de 0.030*0.270*0.06cm es disponer de una base de piso con características sólidas para colocar las duelas de madera dándole un acabado elegante.

Instalaciones de Puertas de Madera

Serán todas las actividades que se requieren para la fabricación y colocación de puertas de madera en la que se incluye el marco, bisagras, jamba y chapas.

Instalación Ventanas de Madera y Vidrio

Las ventanas serán fijas abatibles en perfiles de madera, con todos los sistemas de fijación, anclaje y seguridad que se requiere; y que son de acceso público en el mercado, según el sistema especificado y los diseños que se señalen en planos del proyecto.

Servicios Turísticos disponibles fuera de la propiedad

- Sendero de los monos
- Sendero del café
- Sendero el faro
- Sendero arqueológico de Liguiqui
- Snorkeling en Liguiqui (corrales marinos)
- Recolectar pulpos
- Museo de Pacoche
- Pescar
- Kite surf
- Surf in San Lorenzo
- Gastronomía

Dentro de la Propiedad

- Cabañas
- Acampar
- Sembrío
- Senderos de aventura (observación de flora y fauna)
- Restaurante (comida típica)
- Taller de tratamiento y construcción (bambú, paja toquilla)
- Observación de elaboración sombrero paja toquilla

Ecoturismo (2 a 3 días) \$100 por persona

- Sendero de los monos
- Sendero del café
- Sendero el Faro
- Observación nidos de tortugas
- Sendero Arqueológico de Liguiqui
- Visita a viveros orgánicos

Tour cultural (3 a 4 días) \$100

- Sendero arqueológico de Liguiqui
- Visita a los corrales marinos (marea baja)
- Museo de Pacoche
- Métodos de construcción tradicionales (bambú, quinche, paja toquilla)
- Elaboración del sombrero de paja toquilla
- Elaboración de la tonga (gastronomía)

Tour de aventura (3 a 4 días) \$100

- Sendero de los monos

- Snorkeling Liguiqui
- Surf
- Escalar el faro
- Escalar el sendero arqueológico de Liguiqui

Servicios turísticos adicionales y bajo pedidos

- Certificado nivel inicial de Bucear \$400
- Kite surf 10 horas \$300
- Parapente en Crucita \$100
- Tour Montecristi (Ciudad El Faro) \$80
- Isla de la plata en puerto López \$150
- Pesca (San Mateo) \$ 150

Análisis financiero

El análisis financiero representa el punto decisivo para la toma de decisiones antes de empezar en un proyecto de negocio. Dicho análisis arrojará los posibles resultados que se obtendrán en un determinado tiempo tras una inversión inicial. El análisis debe ser lo más completo posible para así poder evidenciar la situación económica del proyecto desde un punto de partida con el plan de inversión, flujos proyectados, gastos operativos, estado de resultados, amortización, TIR, VAN, ROI, y punto de equilibrio.

Al tener un escenario completo del análisis financiero, los inversionistas podrán tomar decisiones de acuerdo a sus criterios económicos basados en su inversión inicial, riesgos, el porcentaje de ganancias a un tiempo determinado, y el período en tiempo donde recuperarán su inversión inicial. Al mismo tiempo es importante recordar que los resultados de la encuesta y la información obtenida de

los GAD Manta y San Lorenzo sirvieron para el diseño del proyecto, y los datos numéricos obtenidos fueron usados para un mayor grado de certeza en el análisis financiero.

Plan de Inversión

El plan de inversión para la elaboración de un proyecto se basa en registrar todas las inversiones necesarias para la correcta operatividad, compra de terreno, construcción de infraestructura, equipamiento, estudios, y permisos de funcionamiento. Entre sus rubros más importantes esta la compra del terreno basado en una evaluación por metro cuadrado en la zona rural correspondiente a los predios del GAD Manta (2019) y agentes de bienes raíces con un total \$200,000.00. Seguido por otro rubro fuerte que es la construcción de infraestructura de las 8 cabañas, restaurante/ sala de evento, taller de tratamiento del bambú con una inversión de \$292,000.00. El resto de los rubros se encuentran los equipamientos, servicios legales y ambientales, mobiliarios, planos arquitectónicos, insumos agrícolas, entre otros por un monto total de \$112.600,00.

Tabla 10
Plan de inversión

Inversión	
Terreno	\$200.000,00
5 cabañas	\$120.000,00
3 cabañas	\$ 42.000,00
restaurante/ eventos	\$100.000,00
taller bambu	\$ 30.000,00
Camioneta	\$ 27.000,00
Minivan	\$ 18.000,00
Agricultura	\$ 10.000,00
Mobiliarios	\$ 20.150,00
serv. Legales	\$ 5.000,00
serv. Ambientales	\$ 10.000,00
equipos de snorkeling	\$ 250,00
equipo de computación	\$ 1.000,00
2 cisternas de agua	\$ 10.000,00
planos arquitectonicos	\$ 10.000,00

Inversión	
horno de leña	\$ 1.200,00
Total	\$604.600,00

Costos de construcción

En la siguiente tabla se encuentra detalladamente todos los rubros de construcción por metro cuadrado. El costo de una construcción con materiales alternativos por metro cuadrado es de \$400 por las cabañas y de \$250 por el restaurante y taller de bambú. El metro cuadrado de cada cabaña, restaurante se lo calcula de acuerdo con la necesidad del usuario indicado en los resultados de la encuesta.

Tabla 11
Costos de construcción

Construcción	# de cabañas	mt2	Costo por mt2	Costo por cabaña	costo total
Cabaña	5	60	\$ 400,00	\$ 24.000,00	\$ 120.000,00
Cabaña	3	35	\$ 400,00	\$ 14.000,00	\$ 42.000,00
restaurante/ salón de evento/ recepción	1	400	\$ 250,00	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00
taller bambú	1	120	\$ 250,00	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00
TOTAL					\$ 292.000,00

Costos de mobiliario

Para obtener el costo total de mobiliario se tomó en consideración el costo de mobiliario de las cabañas y del restaurante. Tal como describe la siguiente tabla el costo de mobiliario para las cabañas encierra todos los principales ítems para la adecuación de la misma a un costo total de \$16.950,00. En el caso del restaurante el costo de mobiliario para su adecuación es de \$3.200,00. Dando un costo total de mobiliario de \$20.150,00 con una vida útil de 5 años, donde se procederá a remplazarlos por mobiliarios nuevos para así ofrecer el mejor confort a los clientes.

Tabla 12
Costos de mobiliario

Mobiliario			
Cabañas	por unidad	cantidad	Total
cama de bambu 2 1/2 plazas	\$ 350,00	12	\$ 4.200,00
cama de bambu 1 plaza	\$ 150,00	7	\$ 1.050,00
colchones 2 1/2 plazas	\$ 200,00	12	\$ 2.400,00
colchones 1 plaza	\$ 100,00	7	\$ 700,00
veladores de cama bambu	\$ 50,00	26	\$ 1.300,00
sábanas 2 1/2 palzas	\$ 40,00	24	\$ 960,00
sábanas 1 plaza	\$ 20,00	14	\$ 280,00
Escritorio	\$ 100,00	8	\$ 800,00
lampara de velador	\$ 20,00	26	\$ 520,00
sillas de bambu	\$ 50,00	26	\$ 1.300,00
Tv	\$ 300,00	8	\$ 2.400,00
caja de seguridad	\$ 80,00	8	\$ 640,00
cortinas	\$ 25,00	16	\$ 400,00
Restaurante capacidad 80			
mesas de bambu	\$ 50,00	10	\$ 500,00
sillas de bambu	\$ 25,00	40	\$ 1.000,00
Vajilla	\$ 20,00	10	\$ 200,00
Refrigeradoras	\$ 450,00	2	\$ 900,00
ollas y sartenes			\$ 600,00
TOTAL			\$ 20.150,00

Resumen de sueldos

El proyecto está diseñado para que sea eficiente en su planificación y ejecución del mismo. De tal forma que su personal requerido deben ser capaces de realizar más de una función a la vez. El área donde más personal será necesario será en el restaurante y limpieza de las cabañas con seis trabajadores repartidos en diferentes turnos de la semana. Seguido por dos choferes/guías para movilizar a los turistas a los distintos destinos turísticos ofrecidos. Adicional, existirá una persona como gerente del proyecto, un administrador, un encargado del taller de tratamiento, y un personal para el mantenimiento y viveros. Tal como indica la ley se pagará al empleado el sueldo, aporte del iess, décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones, y fondo de reserva. El cual tendrá un costo total para la compañía al año de \$102.462,00.

Tabla 13
Resumen de sueldos

Actividades	#	Sueldo Empleados	IESS (Aporte Ind. 9,45%)	Déc.Tercer Sueldo	Déc. Cuarto	Vacaciones	Fondo Reserva	Total Empleados	T. Costo Compañía Mes	T. Costo Compañía Año
Limpieza	2	800,00	37,80	33,33	33,00	16,67	33,32	308,24	1.108,24	13.298,88
Restaurante	4	1.600,00	37,80	33,33	33,00	16,67	33,32	616,48	2.216,48	26.597,76
Taller	1	500,00	47,25	41,67	33,00	20,83	41,65	184,40	684,40	8.212,80
Mantenimiento / Agricultura	1	450,00	42,53	37,50	33,00	18,75	37,49	169,26	619,26	7.431,12
Administrador	1	700,00	66,15	58,33	33,00	29,17	58,31	244,96	944,96	11.339,52
Chofer/ Guía	2	1.000,00	47,25	41,67	33,00	20,83	41,65	368,80	1.368,80	16.425,60
Gerente	1	1.200,00	113,40	100,00	33,00	50,00	99,96	396,36	1.596,36	19.156,32
		6.250,00	392,18	345,83	231,00	172,92	345,70	2.288,50	8.538,50	102.462,00

Costo de Venta

El costo de venta se obtiene del área del restaurante, donde el costo de los ingredientes para la elaboración de los platos es de \$3. Aquí no se considera sueldos ni costos de operación ya que estos rubros están separados de los costos de venta. De acuerdo a dos restaurantes que se encuentran en El Aromo y a pocos metros del proyecto, el movimiento de turistas se da en su totalidad durante el fin de semana donde se llenan en su totalidad. Debido a esto se proyecta una demanda al año del 30% de su capacidad (40), la cual da un total de costo por venta al año de \$13,140.00.

Tabla 14
Costo de Venta

Costo de Venta Restaurante	
Capacidad	40
Demanda	30%
Días al año	365
Días de ocupación por año	4380
Costo por plato	\$3
Costo por año	\$13.140

Gastos Operativos

Para que el proyecto funcione operativamente se deben cubrir gastos de operación mensualmente, en el cual se evalúan costos y gastos involucrados en el consumo de recursos, dinero, materiales, mantenimiento, y adecuaciones e instalaciones para su óptima operatividad. Los valores obtenidos se recopilaron de hosterías que se encuentran en el sector y llevan un tiempo considerado operando. Tal como lo detalla la siguiente tabla, el gasto operativo total al año cubre valores de pagos de servicios, materiales, y productos necesarios para su correcto funcionamiento. Indicando un gasto operativo total al año de \$19,740.00.

Tabla 15
Gastos Operativos

Costos de operación	Mes	Año
Servicios Básicos	\$ 400,00	\$ 4.800,00
Gas	\$ 100,00	\$ 1.200,00
Combustible	\$ 320,00	\$ 3.840,00
Seguros de carros	\$ 208,33	\$ 2.500,00
Mantenimiento Reparaciones Vehículo	\$ 100,00	\$ 1.200,00
Adecuaciones e instalaciones	\$ 200,00	\$ 2.400,00
Elemento de aseo	\$ 150,00	\$ 1.800,00
Publicidad y manejo de redes	\$ 166,67	\$ 2.000,00
Total	\$ 1.645,00	\$ 19.740,00

Ingresos

Este análisis nos indica establecer la cantidad de ventas en las diferentes áreas del proyecto y también fijar los precios a cobrar en base a los competidores y las encuestas realizadas. En la siguiente tabla se detallan los ingresos proyectados en los distintos campos operativos que manejaría el proyecto tales como: hospedaje, restaurante, y servicios turísticos.

Por ejemplo, en cuanto al hospedaje, el estudio previo por medio de las encuestas arrojó que las personas viajan en grupos entre tres y cinco personas y su

estancia hasta una semana dependiendo de las actividades turísticas por hacer. De tal forma el proyecto fue creado en base a lo que el cliente busca y los ingresos en base al porcentaje obtenidos en las encuestas para el área de hospedaje, servicios turísticos, y restaurantes.

Tal como se detalla en la siguiente tabla, el segmento de hospedaje posee ocho cabañas, las cuales son multiplicadas por la demanda y días al año para obtener los días de ocupación por año. Este valor se lo multiplicará por el valor por día de la habitación y dará como resultado el ingreso por año que en este caso el valor de ingreso por hospedaje fue de \$146.273,75. Se realiza el mismo cálculo para el segmento de servicios turísticos dando un ingreso de \$154.359,68 y para el área del restaurante un ingreso de \$26.280,00. Sumando todos estos ingresos, el proyecto generar un total de ingresos el primer año de \$326.913,43.

Tabla 16
Ingresos

Hospedaje	# Habita.	Demanda	Días al año	Días de ocupación por año	Pvp por día	Ingreso por año
Habitación 1-2 personas	3	38%	365	416,1	\$50,00	\$20.805,00
Habitación 3-5 personas	5	55%	365	1003,75	\$125,00	\$125.468,75
Total habitación	8				\$175,00	\$146.273,75
Servicios turísticos						
Tour aventura	5	33%	365	608,7258065	\$100,00	\$60.872,58
Tour cultural	5	25%	365	450,9516129	\$100,00	\$45.095,16
Tour ecoturismo	5	27%	365	483,9193548	\$100,00	\$48.391,94
Total capacidad instalada	15				\$300,00	\$154.359,68
Restaurante	Capc.					
	40	30%	365	4380	\$6,00	\$26.280,00
Total ingresos						\$326.913,43

Tabla de amortizaciones

La tabla de amortización se la realiza a través de los datos de la Cooperación Financiera Nacional (CFN). La cual finanza proyectos de gran inversión hasta el 70% siempre y cuando se demuestre que el proyecto es factible mediante un estudio y adicional se tenga cubierto un 30% de la inversión total; sea en terreno, equipos o efectivo. En este caso se tomó en consideración el terreno ya en terreno, por lo tanto el 30% de la inversión inicial está cubierto. De tal manera que el monto otorgado por la CFN es de \$423.080,00, equivalente al 70% de la inversión inicial. Tal como detalla la siguiente tabla obtenida desde el simulador de la página oficial de la CFN, la tasa de interés es de 9,75%, a 10 años plazo, a una amortización mensual con los primeros dos años de gracia.

Tabla 17
Tasa de interés

Descripción	Valor
Monto	423.080,00
Tasa de interés	9,75% (Tasa Nominal)
Plazo	10 año(s)
Amortización k	Mensual
Amortización i	Mensual
Tipo de gracia	Total
Tipo de tabla	Alemana
No. De pagos	120
No. Periodos	24 meses

Para realizar la siguiente tabla de amortización anual se usó la información detallada de la tabla de amortización mensualmente durante 10 años que se encuentra en los anexos. En un período de 10 años se terminará pagando en intereses \$249.220,00 y por el préstamo un total de \$672.300,56.

Tabla 18
Amortizaciones

Periodo en años	Monto a pagar	Total
1	0	
2	0	
3	-\$ 102.084,58	
4	-\$ 96.928,29	
5	-\$ 91.772,00	
6	-\$ 86.615,71	
7	-\$ 81.459,43	
8	-\$ 76.303,14	
9	-\$ 71.146,85	
10	-\$ 65.990,56	-\$ 672.300,56

En el caso de ser una inversión privada nacional o internacional que directamente se haga cargo del proyecto sin necesidad de un préstamo no necesitará pagar intereses, dejándoles una utilidad neta mayor tal como se observará en el estado de resultados de los diferentes escenarios.

Estados de Resultados

El estado de resultados es un documento contable que establece la utilidad o pérdida del giro del proyecto en un tiempo determinado. En este caso se proyectó a un tiempo de veinte años debido a que la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, exonera por este tiempo el impuesto a la renta y salida de divisas a proyectos turísticos realizados en zonas afectadas durante el terremoto como la Provincia de Manabí y Esmeraldas.

Para entender los beneficios de dicha Ley se establecen dentro del estado de resultados cuatro escenarios (base inversión nacional, Ley orgánica para el Fomento inversión nacional, base inversión internacional, ley orgánica para el fomento productivo inversión internacional o privada). Para mayor información

detallada de los estados de resultados con sus diferentes escenarios se encuentra en los anexos.

Escenario base inversión nacional.

Este escenario se lo realiza sin ningún beneficio de la nueva Ley Orgánica para el Fomento Productivo (pagando el impuesto a la renta de 22%), y además se toma en consideración el préstamo a la CFN descrita en la tabla de amortización para realizar los pagos de interés. En este caso dichos rubros restan la utilidad neta del proyecto, dejando a los inversionistas con menos ganancias. Bajo este escenario la utilidad neta acumulada al final del año veinte será de \$2.215.499,47 y el punto de recuperación de la inversión más los intereses por pagar (\$872.300,56) ocurrirá en el año once.

Escenario Ley Orgánica para el Fomento Productivo inversión nacional.

Este escenario se lo realiza con el beneficio de la nueva Ley Orgánica para el Fomento Productivo (exonerando el impuesto a la renta de 22%), y además se toma en consideración el préstamo a la CFN descrita en la tabla de amortización para realizar los pagos de interés. En este caso se exonera el impuesto a la renta (esto representa la exoneración de \$808,882,23 al final del año veinte) y se pagan los intereses descritos en la tabla de amortización, dejando a los inversionistas con una utilidad neta acumulada al terminar el año veinte de \$3.024.381,70, y el punto de equilibrio se dará en el año nueve.

Escenario base inversión internacional.

Este escenario se lo realiza sin ningún beneficio de la nueva Ley Orgánica para el Fomento Productivo (pagando el impuesto a la renta de 22%, y pagando la salida de divisa de 5% al momento de retirar el dinero del país), y además por ser

inversión internacional se elimina el casillero de intereses por medido de la CFN. En este caso dichos impuestos representan una pérdida total de \$1.093.783,05 al final del año veinte, y restan la utilidad neta del proyecto, dejando a los inversionistas con menos ganancias. Bajo este escenario la utilidad neta acumulada al finalizar el año veinte será de \$2.602.899,21, y el punto de recuperación de inversión se dará en el año seis. Sin duda estos impuestos no incentivan la inversión extranjera en el País.

Escenario Ley Orgánica para el Fomento Productivo inversión internacional o privada

El último escenario se lo realiza con los beneficio de la nueva Ley Orgánica para el Fomento Productivo (exonerando el impuesto a la renta de 22%, y la salida de divisa del 5%), y además por ser inversión propia se elimina el casillero de intereses. En este caso la exoneración de dichos rubros aumenta la utilidad neta del proyecto, dejando a los inversionistas con mayor ganancia. Bajo este escenario la utilidad neta acumulada en el año veinte será de \$3.696.682,26. Además, el punto de recuperación de la inversión bajo ocurrirá en el cuarto año.

Se observa que al terminar el año veinte los cuatro escenarios son rentables en el tiempo, pero bajo la exoneración del impuesto a la renta y la salida de divisa, la inversión del capital generará una mayor ganancia. Este incentivo busca fuentes nuevas de inversión sean estas nacionales o extranjeras para de esta forma reactivar la economía dentro de las áreas afectadas durante el terremoto

Flujo de Proyección Financiero

El flujo financiero es “derivado de las transacciones ocasionadas por los flujos anteriores, incluye los pagos y las comisiones por la compra del producto y

la realización de las funciones de los intermediarios dentro del canal de distribución” (Rodríguez, 2011). En dicho flujo se describen todos los ingresos del proyecto, menos los costos de operación, costos de venta, costo de mobiliarios (cada 5 años), y salarios. Se toma en consideración un escenario conservador del 2% incremento anual en todos los ingresos del flujo de proyección financiero debido a que el turismo a nivel mundial mantendrá un crecimiento del 4% al 5% según el grupo experto de la OMT (Organización Mundial del Turismo, 2018). Además, indica *Tourism Towards 2030* (Turismo hacia el 2030), una tasa promedio a largo plazo de crecimiento de 3,8% a nivel mundial.

Por otro lado se proyecta una tasa de crecimiento anual de 1,5% para el costo de operación y costo de venta. Dicha tasa se obtuvo promediando la inflación anual del Ecuador en los periodos (2014 hasta mayo 2019). De la misma manera se calculó el aumento del sueldo básico en los periodos (2015-2019) para obtener una tasa promedio de 3% crecimiento anual. Para realizar la siguiente tabla de flujo de proyección financiero anual se usó la información detallada de la tabla de flujo de proyección financiero durante 20 años que se encuentra en los anexos.

Tabla 19
Flujo de Proyección Financiero

Flujo de Proyección Financiero	
0	-604600
1	191571,43
2	194542,64
3	197545,00
4	200578,25
5	183492,09
6	206736,20
7	209860,22
8	213013,73
9	216196,31
10	199257,48

Flujo de Proyección Financiero	
11	222646,70
12	225913,42
13	229207,03
14	232526,87
15	215722,23
16	239242,34
17	242636,40
18	246053,54
19	249492,82
20	232803,26

Tasa Interna de Retorno (TIR)

La TIR “es la tasa de descuento por la cual el VAN es igual a cero. Es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial” (Baca, 2013). Esto significa que si el TIR es alto, se considera un proyecto rentable, ya que se encuentra por encima de los intereses del mercado. Por ejemplo, en este proyecto la TIR proyectada es de 32,73% y la TMAR (Tasa mínima aceptable de rendimiento) esperada por parte de los inversionistas en este sector es del 20% debido. Para obtener el valor de la TMAR se toma en consideración el riesgo de colocar el dinero dentro y fuera del país, y la tasa de retorno de otras inversiones financieras. En este caso siendo la TIR mayor que el TMAR se concluye que el proyecto es viable para los inversionistas.

Tabla 20
Tasa Interna de Retorno (TIR)

Tasa de Retorno	
TIR	32,73%
VAN	+\$1.591.396,57
TMAR	20%
ROI	95,63%

Valor Actual Neto (VAN) y ROI

El VAN consiste en “sumar los flujos descontados en el presente y restar la inversión inicial equivale a comparar todas las ganancias esperadas contra todos los desembolsos necesarios para producir esas ganancias, en términos de su valor equivalente en este momento en tiempo cero” (Baca, 2013). Tal como indica la tabla anterior el VAN al término del año veinte es de \$1.591.396,57. Otra herramienta importante para analizar el rendimiento del proyecto es el ROI (retorno de la inversión). Dicha herramienta compara la utilidad obtenida en relación a la inversión comparada obteniendo para este proyecto de servicios hoteleros un ROI de 95,63%.

Conclusiones

En relación al objetivo específico: identificar la situación actual de la oferta hotelera en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta se concluye:

El sector El Aromo ubicado frente a la vía Spondylus en la Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta, posee diversos atractivos naturales de fauna y flora que se pueden observar realizando actividades turísticas. Entre sus principales actividades turísticas se encuentran los senderos del mono, el faro, y el arqueológico de Liguiki. Por otro lado actividades marinas como la observación de los nidos de tortugas, snorkeling, y los corrales marinos.

Lastimosamente en el ámbito turístico lo único formal que ofrece el sector es el “sendero de los monos”, el cual está controlado por personal de Ministerio del Medio Ambiente. No existe actualmente un agencia turística dentro del sector El Aromo o en toda la Parroquia Rural de San Lorenzo que ofrezca formalmente los diferentes atractivos turísticos.

En el sector El Aromo y San Lorenzo se encuentran siete sitios de hospedajes de acuerdo con información otorgada por Departamento de Turismo del GAD Manta, de los cuales se las califica por categorías de primera a tercera, siendo primera la mejor categoría entregada por el GAD Manta.

Dentro del listado de hospedajes se encuentra un hotel de primera categoría ubicado en San Lorenzo, dos hostales de segunda categoría y cuatro hostales de tercera categoría. De este listado solo dos hosterías se encuentran dentro del Sector el Aromo. La capacidad total de hospedaje en el sector es de 147

huéspedes, acomodados en 46 habitaciones con 82 camas. Además, la oferta promedio en el sector es de 4 a 9 habitaciones por hospedaje.

De acuerdo con información del Departamento de Turismo del GAD Manta, la oferta de restaurantes en el sector es de 10 locales, los cuales cubren una demanda de fin de semana y feriados. Únicamente unos pocos se mantienen abiertos todos los días por la falta de clientes durante la semana.

La capacidad instalada entre todos los restaurantes llega a 382, con 82 mesas las cuales son suficientes para cubrir una demanda de fin de semana para los turistas que vengan de Manta y otras partes dentro de la Provincia, sin embargo la capacidad instalada no es suficiente para cubrir una demanda en los feriados como Carnaval y Semana Santa, donde turistas de todo el País transitan la vía del Spondylus. El departamento de turismo del GAD Manta ha categorizado todos los restaurantes descritos con categoría tres y cuartos, lo que indica que son rústicos hechos de cabaña y ofrecen comida criolla y mariscos.

En relación al objetivo específico: reconocer la situación actual de la demanda hotelera en el sector El Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta se concluye:

Actualmente son escasos los distintos servicios de hospedaje, restaurante, recreación, transporte y circuitos turísticos, necesarios para abastecer el turismo en el sector El Aromo con influencia a la Ley de Fomento Productivo.

Por lo tanto se realizó una encuesta a diferentes grupos dentro y fuera de la Provincia de Manabí con una edad promedio entre 25 a 65 años que posean ingresos mensuales, para conocer su nivel de aceptación respecto a la visita de servicios hoteleros en el sector El Aromo.

Entre los datos más significativos que arrojó dicha encuesta el 90,7% respondió que si les gustaría vacacionar en un destino hotelero que ofrezca experimentar diferente tipos de servicios turísticos, donde la oferta debe estar construida en paquetes para 1-2 personas con el 38%, y para 3-5 personas con el 55% de aceptación.

Además, la encuesta arrojó que los turistas toman vacaciones una o dos veces al año con un 89,5% combinado, y están dispuestos a pagar en un rango entre \$1000 y máximo \$2000. Dichos paquetes deben estar enfocados en diversas actividades turísticas durante 3 a 5 días, en la cual los visitantes encuentren todas las facilidades de hospedaje, seguridad, gastronomía, precios, etc.

Debido a las diversas preferencias en actividades turísticas de acuerdo a los encuestados, los resultados de aceptación arrojaron un 33% en turismo de aventura, 27% en ecoturismo, y un 25% en turismo cultural.

De tal manera se concluye que existe una aceptación en la implementación de servicios hoteleros en el sector el Aromo por parte del usuario siempre y cuando se ofrezca un destino con múltiples actividades turísticas por realizar.

En relación al objetivo específico: analizar la viabilidad económica-financiera para los inversionistas en la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo, con influencia de la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal se concluye:

El 21 de agosto del 2018 en el Registro Oficial entró en vigor la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, estabilidad y equilibrio fiscal. Dicha ley establece beneficios a nuevas

inversiones productivas en las provincias afectadas por el terremoto como es el caso de Manabí y Esmeraldas hasta 20 años en el sector turístico.

Entre sus principales beneficios destaca la exoneración del Impuesto a la renta 22% y el impuesto a la salida de divisas 5%. Por lo tanto, es importante estudiar los cuatro escenarios (base inversión nacional, Ley Orgánica para el Fomento inversión nacional, base inversión internacional, Ley Orgánica para el Fomento inversión internacional o privada).

De acuerdo a la información generada en el estado de resultados inversión nacional al terminar el año veinte de funcionamiento del proyecto hotelero sin la ley Orgánica de fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, estabilidad y equilibrio fiscal, dejó una utilidad neta de \$2.215.499,74. Aplicando la nueva ley Orgánica de fomento productivo, la cual exonera el impuesto a la Renta y salida de divisa se obtiene en el estado de resultados inversión nacional, una utilidad neta al término del año veinte de \$3. 024.381,70. La exoneración del impuesto a la renta y salida de divisa al término del año veinte bajo el escenario de la Ley Orgánica para el Fomento productivo inversión nacional es \$808.882,23.

Por otro lado, si la inversión es extranjera o privada y no cuenta con la Ley Orgánica de fomento productivo atracción e inversiones, generación de empleo, estabilidad y equilibrio fiscal, dejará una utilidad neta al final del año veinte de \$2.602.899,21. Aplicando la nueva ley Orgánica de fomento productivo, la cual exonera el impuesto a la Renta y el impuesto a la salida de divisas, se obtiene en el Estado de resultados una utilidad neta al término del año veinte de \$3.696.682,26. La exoneración del impuesto a la renta al final del año veinte es de

\$956.788,35 y la exoneración de la salida de divisas por \$136.994,70. Obteniendo una exoneración de impuestos total en los 20 años de proyección en el estado de resultado de \$1.093.783,05.

En relación al objetivo específico determinar la rentabilidad para el inversionista debido a la implementación de servicios hoteleros en el sector El Aromo se concluye:

Es importante para el inversionista conocer la rentabilidad del proyecto, y para esto se debe saber con certeza los diferentes ingresos, costos de operación, costos de venta, costos de mobiliario, y salarios para que sean todos ingresados en el flujo de proyección financiero. Para que los datos sean lo más aproximado a la realidad se pondero con las cifras estadísticas de los últimos años tales como inflación, y el aumento del sueldo básico. Además, las proyecciones de crecimiento de organizaciones mundiales tales como la Organización Mundial del Turismo, y *Tourism Towards 2030*.

EL flujo de resultados se lo realizó de forma horizontal para 20 años, determinando al final la tasa interna de retorno (TIR), Valor Actual Neto (VAN), y el Retorno de la Inversión (ROI). Estos tres cálculos financieros son fundamentales para demostrar la rentabilidad del proyecto y la toma final de decisión por parte del inversionista. En este caso el proyecto dio como resultado una TIR de 32,73%, siendo esta mayor a la Tasa mínima de retorno aceptable de rendimiento para los inversionistas (TMAR), la cual es del 20%. Por otro lado el (VAN) del proyecto demostró que sumando todos los flujos descontados en el presente (todas las ganancias esperadas menos todos los desembolsos necesarios para producir esas ganancias) y restar la inversión inicial. Dando como resultado

un VAN positivo de \$1.591.396,57. Adicionalmente, el ROI es un radio que mide el rendimiento de la inversión comparando la utilidad obtenida en relación con la inversión realizada. Aplicando este cálculo se obtuvo para el proyecto de servicios hoteleros un ROI de 95,63% haciéndolo atractivo para inversionistas dado que es mayor a cero.

Recomendaciones

Se recomienda implementar una conexión que integre el sector privado con el sector público tales como el GAD Manta, GAD San Lorenzo, Ministerio de Turismo, y Ministerio Ambiental, para coordinar conjuntamente el desarrollo turístico del sector el Aromo, Parroquia San Lorenzo, Cantón Manta.

Formar convenios académicos con Universidades para que por intermedio de la facultad de Turismo capacite a los habitantes del sector el Aromo en servicio al cliente y desarrollen proyectos turísticos adicionales en el sector.

Realizar el proyecto de servicios hoteleros dentro del plazo estipulado por la Ley Orgánica de fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal, para así poder gozar de sus beneficios, ofreciéndole al inversionista una mayor rentabilidad económica por su inversión inicial.

Con la inversión privada potenciar la infraestructura turística en el sector El Aromo para así consolidar destinos turísticos competitivos que a su vez se encuentre en condiciones requeridas por los turistas, generando rentabilidad económica para el proyecto.

Impulsar el marketing turístico en sectores estratégicos con ayuda de organismos públicos y privados para llegar a tener una marca reconocida a nivel nacional e internacional.

Referencias

- Alejandro, D., & Velasteguí, C. (2016). *Estrategias para el desarrollo del turismo cultural en la parroquia Picoazá, cantón Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador*.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). Summary for Policymakers. In Intergovernmental Panel on Climate Change (Ed.), *Climate Change 2013 - The Physical Science Basis* (pp. 1–30). Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Asamblea Nacional, E. (2018). *Ley Para Fomento Productivo, Atraccion Inversiones Generacion Empleo*. Retrieved from www.lexis.com.ec
- Burneo Valarezo, S., Delgado Víctore, R., & Vérez, M. A. (2016). Estudio de factibilidad en el sistema de dirección por proyectos de inversión. *Ingeniería Industrial*, 305–312. Retrieved from http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S1815-59362016000300009&script=sci_arttext&tlng=pt
- Carolina, M. C., & Sonia Isabel, H. R. (2015). Gestión de la calidad del servicio en la hotelería como elemento clave en el desarrollo de destinos turísticos sostenibles: caso Bucaramanga. *Revista Escuela de Administracion de Negocios*, (78), 160–173. Retrieved from http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-81602015000100011
- Díaz, G. (2017). Turismo y desarrollo local. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 15(2), 333–340. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2017.15.021>
- Diego, L., & Alvarado, R. (2009). Decimoquinto Informe Estado De La Nación En Desarrollo Humano Sostenible Evolución e importancia del turismo en Costa Rica. Retrieved from https://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/015/Rojas_2009.pdf
- Flores-Abogabir, M. L., & Alvarado-Sánchez, M. (2017). El Sistema Turístico De La Comunidad De Copal, Nicoya, Guanacaste, Costa Rica. Un Diagnóstico Participativo. *Revista Geográfica de América Central*, 1(58E), 213. <https://doi.org/10.15359/rgac.58-2.7>
- Gad Manta. (2012). *Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Cantón Manta 2012-2020*.
- Gad San Lorenzo, E. (2018). *Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial De La Parroquia “San Lorenzo” Del Canto N Manta Provincia De Manabi*.
- García Padilla, V. (2015). *Análisis financiero*. Larousse - Grupo Editorial Patria.
- Gladys, A., Escobar, A., Fernández, C. Q., Panchi, E. E., & Central, U. (2016). Turismo comunitario como alternativa de desarrollo en la comunidad de Cotococha Pastaza – Ecuador, 3(7), 203–217.
- Gobierno Provincial de Manabí, G. (2014). *Agenda Productiva Manabí 2020*.
- Guala C., C., & Szmulewicz E., P. (2010). Evaluación De Buenas Prácticas En Servicios De Ecoturismo Comunitario En La Ecorregión Valdiviana, Chile. *Gestión Turística*, (8), 9–23. <https://doi.org/10.4206/gest.tur.2007.n8-02>

- Honey, M., Vargas, E., & Durham, W. H. (2010). Impacto del turismo relacionado con el desarrollo en la costa Pacífica de Costa Rica (Informe ejecutivo). *Responsibletavel.Org*, (Abril). Retrieved from <https://www.responsibletavel.org/docs/Informe Ejecutivo - Impacto del Turismo Relacionado con el Desarrollo en la Costa Pacifica.pdf>
- INEC. (2010). Estructura de la población. *Ecuadorencifras*, 1, 1–8. Retrieved from <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/manabi.pdf>
- INEC. (2012). Proyecciones_Poblacionales. *Instituto Nacional de Estadística y Censos*. Retrieved from http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Poblacion_y_Demografia/Proyecciones_Poblacionales/presentacion.pdf
- Jaime Pastor, V., Casas Jurado, C., & Amparo, S. D. (2011). Desarrollo Rural A Través Del Turismo Comunitario, 1–20.
- Jhonny de Jesús, M. O. (2005). Evaluación financiera de proyectos, 338. Retrieved from <https://www.ecoediciones.com/wp-content/uploads/2017/04/Evaluación-financiera-de-proyectos-4ta-Edición.pdf>
- José L., C., Ana, L., & Belen, Z. (2003). Nuevas tecnologías para la interpretación y promoción de los recursos turísticos culturales, 13, 931–945. Retrieved from https://ishareslide.net/view-doc.html?utm_source=ps0415-13
- José Pedro, J. S., Benito, R. V., & María Guadalupe, G. V. (2016). Turismo Rural Y Desarrollo Territorial En Espacios Indígenas De México. *Investigaciones Geográficas*, XI, 189–208. Retrieved from https://esic.edu/editorial/editorial_producto.php?t=La+rentabilidad%3A+an+E1lisis+de+costes+y+resultados&isbn=9788473569477
- Las Olas, E. (2014). El Mayor proyecto Inmobiliario de viviendas Turístico en Ecuador Las Olas, p. 1. Retrieved from <http://lasolasecuador.com/el-mayor-proyecto-inmobiliario-de-viviendas-turistico-en-ecuador-las-olas/>
- Mallor, E., González-Gallarzo, M., & Fayos, T. (2013). ¿Qué es y cómo se mide el Turismo Cultural? Un estudio longitudinal con series temporales para el caso Español. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 11, 269–284.
- Mankiw, N. G., & Mark P, T. (2017). *Economía*. (Paraninfo, Ed.). Ediciones Paraninfo S.A.
- Marcial, C. P. (2006). *Formulación y Evaluación de Proyectos* (Segunda). ECOE Ediciones. Retrieved from <https://www.ecoediciones.com/wp-content/uploads/2015/08/Formulación-y-evaluación-de-proyectos-2da-edición.pdf>
- María Victoria, R. V., Ángel Fernando, O. O., & Esther Lidia, M. C. (2016). Modelo para la Gestión Integrada del Turismo Comunitario en Ecuador, caso de Estudio Pastaza. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, 27. <https://doi.org/10.5209/REVE.53242>
- Monsalvo Zamora, A., Jiménez Velázquez, M. A., García Cué, J. L., Sangerman-Jarquín, D. M., Martínez Saldaña, T., & Pimentel Equihua, J. L. (2017). Caracterización del perfil del extensionista rural en la zona oriente del Estado

- de México. *Revista Mexicana de Ciencias Agrícolas*, 8(3), 503.
<https://doi.org/10.29312/remexca.v8i3.27>
- OMT, W. T. O. (1993). *Tourism to the Year 2000: Qualitative Aspects Affecting Global Growth*. World Tourism Organization.
- Organización Mundial del Turismo, O. (2018). Resultados del turismo internacional en 2017: los más altos en siete años | Comunicación.
<https://doi.org/PR No.: 18003>
- Paniagua-molina, J., & Solano-alvarado, R. (2018). Valoración De Empresa En Marcha: El Caso De Un Hotel En Costa Rica, 1–23.
- Pastor, V. J., Casas Jurado, C., & Amparo Soler, D. (2011). Desarrollo Rural A Través Del Turismo Comunitario: Análisis Del Valle Y Cañón De Colca. *Gestión Turística*, (15), 1–20. <https://doi.org/10.4206/gest.tur.2011.n15-01>
- Ramos, M. P. ., Cáliz Rivera, C., Mármol Pérez, M. J., Rajadell Carreras, M., Coduras Martínez, Ó., Tapias Nadales, X., & Pacreu Torrella, J. (2016). Cómo hacer un plan de empresa EUNCET. *Cómo Hacer Un Plan de Empresa EUNCET*. <https://doi.org/10.3926/oss.26>
- Ríos, M. A. A., & Donoso, N. U. (2015). Historia del Agroturismo en el cantón Cuenca Ecuador/History of Agrotourism in the canton of Cuenca Ecuador. *Pasosonline.Org*. Retrieved from <http://www.pasosonline.org/en/articles/download/file?fid=57.838>
- Rogel Villacís, J. L., & Cejas Martínez, M. (2018). La Calidad De Servicio Y Desarrollo Sostenible Del Turismo En Santa Cruz-Galápagos. *Revista Científica Electrónica de Ciencias Gerenciales*, 40, 79. Retrieved from <http://www.revistanegotium.org.ve/pdf/40/art5.pdf>
- Rosero, D. G. S., Riofrío, I. D., Alvaracín, M. M., & Benavides, M. K. (2011). *Boletín de estadísticas turísticas 2011-2015*. Retrieved from www.turismo.gob.ec
- SENPLADES. (2013). Plan Nacional Buen Vivir.pdf.
- Víctor, V. E. (2016, April 26). La mala construcción, un agravante del sismo | El Comercio, p. 1. Retrieved from <https://www.elcomercio.com/tendencias/malaconstruccion-agravante-sismo-ecuador-pedernales.html>
- Villacís Mejía, M. S. M. C., Cantos Aguirre, M. S. E., Pons García, D. R. C., & Ludeña Villacís, I. L. H. (2016). La eco ruta cultural Mojanda-Cochasquí: una propuesta de desarrollo turístico sostenible para la zona rural de la provincia de Pichincha, Ecuador. *Turismo y Sociedad*, 19, 121–135.
<https://doi.org/10.18601/01207555.n19.07>

Apéndices

Apéndice A. Encuesta

Estudio de factibilidad para la creación de servicios turísticos en el sector el Aromo

1. Edad

(Years)

Marca solo un óvalo.

- Entre 25 y 35 años (between 25 and 35 years old)
- Entre 36 y 45 años (between 36 and 45 years old)
- Entre 46 y 55 años (between 46 and 55 years old)
- Entre 56 y 65 años (between 56 and 65
- years old) Entre 65 y mas (more than 65 years old)

2. Cuál es su promedio de Ingresos mensuales?

(What's your average salary per month?)

Marca solo un óvalo.

- Menos de \$1000 (less than \$1000)
- Entre \$1001 y \$2000 (between \$1001 and
- \$2000) Entre \$2001 y \$3000 (between
- \$2001 and \$3000) Entre \$3001 y \$4000
- (between \$3001 and \$4000) Más de \$4000 (more than \$4000)

3. Qué actividad practica usted durante las vacaciones?

(What activity do you do on vacation?)

Selecciona todos los que correspondan.

- verTv
- Viajar
- Practicar deporte
- Acampar
- Otro (other)

4. Cuántas personas viajan con usted durante las vacaciones

(How many people travel with you during vacation?)

Marca solo un óvalo.

- Entre 1 y 2 (between 1 and 2)
- Entre 3 y 5 (between 3 and 5)
- Entre 6 y 8 (between 6 and 8)

Más de 8 (more than 8)

5. Cuántas veces toma vacaciones al año?
(How many times do you take vacation during a year?)

Marca solo un óvalo.

- 0
 1
 2
 3
 Mas de 4

6. Cuántos días usualmente toma para irse de vacaciones?
(How many days do you take to go for a vacation?)

Marca solo un óvalo.

- Entre 3 y 5 días (between 3 and 5 days)
 Entre 6 y 10 días (between 6 and 10 days)
 Entre 11 y 15 días (between 11 and 15 days)
 Entre 16 y 30 días (between 16 and 30 days)

7. Qué información considera importante antes de salir de vacaciones? En la escala del 1 al 5, Siendo 1 el menor rango y 5 el mayor rango posible.

(What information do you consider mostimportant before planning a vacation?
Choose from 1 to 5, where 1 is the lowest number and 5 is the highest number)

Marca solo un óvalo por fila.

	1	2	3	4	5
Hospedaje (lodging)	<input type="radio"/>				
Gastronomía (cuisine)	<input type="radio"/>				
Actividades turísticas (tourism activities)	<input type="radio"/>				
Seguridad (security)	<input type="radio"/>				
Precios (prices)	<input type="radio"/>				

8. Que clase de turismo consideraría visitar?
(What kind of tourism are you interested in?)

Selecciona todos los que correspondan.

- Agroturismo
 (agrotourism) Turismo
 cultural(cultural tourism)
 Turismo de aventura (adventure tourism)
 Ecoturismo
 (ecotourism)
 Otros (others)

9. Que clase de actividades turísticas le gustaría experimentar?

(What kind of tourism activities would you consider?)

Selecciona todos los que correspondan.

- Sendero de flora y fauna (path of flora and fauna)
- Sembrar, cosechar vegetales y frutas (harvesting vegetable and fruits)
- Museos, cultura, ser parte de la cotidianidad de los habitantes (museums, culture)
- Actividades de aventura, escalar, snorkeling, pescar (adventure, climbing, snorkeling, fishing)
- Otros (others)

10. Le gustaría vacacionar en un destino turístico que ofrezca experimentar diferente tipos de servicios turísticos?

(Would you like to visit a place that allows you to experience different types of tourist services?)

Marca solo un óvalo.

- sí (yes)
- no
- Puede ser (Maybe)

11. Cuanto estaría dispuesto a gastar en unas vacaciones que ofrezca diferentes servicios turísticos?

(How much money would you consider to spend in a destination that includes different types of tourist services?)

Marca solo un óvalo.

- Menos de \$1000 (less than \$1000)
- Entre \$2001 y \$3000 (between \$2001 and \$3000)
- Entre \$3001 y \$4000 (between \$3001 and \$4000)
- Más de \$4000 (more than \$4000)

Apéndice B. Tabla de Amortización Crediticia

Periodo	Saldo	Capital	Interes	Cuota
0	-\$ 423.080,00			
1	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
2	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
3	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
4	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
5	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
6	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
7	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
8	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
9	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
10	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
11	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
12	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
13	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
14	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
15	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
16	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
17	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
18	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
19	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
20	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
21	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
22	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
23	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
24	-\$ 423.080,00	\$ -	\$ -	-
25	-\$ 418.672,92	-\$ 4.407,08	-\$ 4.296,91	-\$ 8.703,99
26	-\$ 414.265,83	-\$ 4.407,08	-\$ 4.261,10	-\$ 8.668,18
27	-\$ 409.858,75	-\$ 4.407,08	-\$ 4.225,29	-\$ 8.632,37
28	-\$ 405.451,67	-\$ 4.407,08	-\$ 4.189,48	-\$ 8.596,57
29	-\$ 401.044,58	-\$ 4.407,08	-\$ 4.153,68	-\$ 8.560,76

Periodo	Saldo	Capital	Interes	Cuota
30	-\$ 396.637,50	-\$ 4.407,08	-\$ 4.117,87	-\$ 8.524,95
31	-\$ 392.230,42	-\$ 4.407,08	-\$ 4.082,06	-\$ 8.489,14
32	-\$ 387.823,33	-\$ 4.407,08	-\$ 4.046,25	-\$ 8.453,34
33	-\$ 383.416,25	-\$ 4.407,08	-\$ 4.010,45	-\$ 8.417,53
34	-\$ 379.009,17	-\$ 4.407,08	-\$ 3.974,64	-\$ 8.381,72
35	-\$ 374.602,08	-\$ 4.407,08	-\$ 3.938,83	-\$ 8.345,91
36	-\$ 370.195,00	-\$ 4.407,08	-\$ 3.903,02	-\$ 8.310,11
37	-\$ 365.787,92	-\$ 4.407,08	-\$ 3.867,22	-\$ 8.274,30
38	-\$ 361.380,83	-\$ 4.407,08	-\$ 3.831,41	-\$ 8.238,49
39	-\$ 356.973,75	-\$ 4.407,08	-\$ 3.795,60	-\$ 8.202,68
40	-\$ 352.566,67	-\$ 4.407,08	-\$ 3.759,79	-\$ 8.166,88
41	-\$ 348.159,58	-\$ 4.407,08	-\$ 3.723,99	-\$ 8.131,07
42	-\$ 343.752,50	-\$ 4.407,08	-\$ 3.688,18	-\$ 8.095,26
43	-\$ 339.345,42	-\$ 4.407,08	-\$ 3.652,37	-\$ 8.059,45
44	-\$ 334.938,33	-\$ 4.407,08	-\$ 3.616,56	-\$ 8.023,65
45	-\$ 330.531,25	-\$ 4.407,08	-\$ 3.580,76	-\$ 7.987,84
46	-\$ 326.124,17	-\$ 4.407,08	-\$ 3.544,95	-\$ 7.952,03
47	-\$ 321.717,08	-\$ 4.407,08	-\$ 3.509,14	-\$ 7.916,22
48	-\$ 317.310,00	-\$ 4.407,08	-\$ 3.473,33	-\$ 7.880,42
49	-\$ 312.902,92	-\$ 4.407,08	-\$ 3.437,53	-\$ 7.844,61
50	-\$ 308.495,83	-\$ 4.407,08	-\$ 3.401,72	-\$ 7.808,80
51	-\$ 304.088,75	-\$ 4.407,08	-\$ 3.365,91	-\$ 7.772,99
52	-\$ 299.681,67	-\$ 4.407,08	-\$ 3.330,10	-\$ 7.737,19
53	-\$ 295.274,58	-\$ 4.407,08	-\$ 3.294,29	-\$ 7.701,38
54	-\$ 290.867,50	-\$ 4.407,08	-\$ 3.258,49	-\$ 7.665,57
55	-\$ 286.460,42	-\$ 4.407,08	-\$ 3.222,68	-\$ 7.629,76
56	-\$ 282.053,33	-\$ 4.407,08	-\$ 3.186,87	-\$ 7.593,96
57	-\$ 277.646,25	-\$ 4.407,08	-\$ 3.151,06	-\$ 7.558,15
58	-\$ 273.239,17	-\$ 4.407,08	-\$ 3.115,26	-\$ 7.522,34
59	-\$ 268.832,08	-\$ 4.407,08	-\$ 3.079,45	-\$ 7.486,53
60	-\$ 264.425,00	-\$ 4.407,08	-\$ 3.043,64	-\$ 7.450,73
61	-\$ 260.017,92	-\$ 4.407,08	-\$ 3.007,83	-\$ 7.414,92
62	-\$ 255.610,83	-\$ 4.407,08	-\$ 2.972,03	-\$ 7.379,11
63	-\$ 251.203,75	-\$ 4.407,08	-\$ 2.936,22	-\$ 7.343,30
64	-\$ 246.796,67	-\$ 4.407,08	-\$ 2.900,41	-\$ 7.307,50
65	-\$ 242.389,58	-\$ 4.407,08	-\$ 2.864,60	-\$ 7.271,69
66	-\$ 237.982,50	-\$ 4.407,08	-\$ 2.828,80	-\$ 7.235,88
67	-\$ 233.575,42	-\$ 4.407,08	-\$ 2.792,99	-\$ 7.200,07
68	-\$ 229.168,33	-\$ 4.407,08	-\$ 2.757,18	-\$ 7.164,26
69	-\$ 224.761,25	-\$ 4.407,08	-\$ 2.721,37	-\$ 7.128,46
70	-\$ 220.354,17	-\$ 4.407,08	-\$ 2.685,57	-\$ 7.092,65
71	-\$ 215.947,08	-\$ 4.407,08	-\$ 2.649,76	-\$ 7.056,84
72	-\$ 211.540,00	-\$ 4.407,08	-\$ 2.613,95	-\$ 7.021,03
73	-\$ 207.132,92	-\$ 4.407,08	-\$ 2.578,14	-\$ 6.985,23
74	-\$ 202.725,83	-\$ 4.407,08	-\$ 2.542,34	-\$ 6.949,42

Periodo	Saldo	Capital	Interes	Cuota
75	-\$ 198.318,75	-\$ 4.407,08	-\$ 2.506,53	-\$ 6.913,61
76	-\$ 193.911,67	-\$ 4.407,08	-\$ 2.470,72	-\$ 6.877,80
77	-\$ 189.504,58	-\$ 4.407,08	-\$ 2.434,91	-\$ 6.842,00
78	-\$ 185.097,50	-\$ 4.407,08	-\$ 2.399,11	-\$ 6.806,19
79	-\$ 180.690,42	-\$ 4.407,08	-\$ 2.363,30	-\$ 6.770,38
80	-\$ 176.283,33	-\$ 4.407,08	-\$ 2.327,49	-\$ 6.734,57
81	-\$ 171.876,25	-\$ 4.407,08	-\$ 2.291,68	-\$ 6.698,77
82	-\$ 167.469,17	-\$ 4.407,08	-\$ 2.255,88	-\$ 6.662,96
83	-\$ 163.062,08	-\$ 4.407,08	-\$ 2.220,07	-\$ 6.627,15
84	-\$ 158.655,00	-\$ 4.407,08	-\$ 2.184,26	-\$ 6.591,34
85	-\$ 154.247,92	-\$ 4.407,08	-\$ 2.148,45	-\$ 6.555,54
86	-\$ 149.840,83	-\$ 4.407,08	-\$ 2.112,65	-\$ 6.519,73
87	-\$ 145.433,75	-\$ 4.407,08	-\$ 2.076,84	-\$ 6.483,92
88	-\$ 141.026,67	-\$ 4.407,08	-\$ 2.041,03	-\$ 6.448,11
89	-\$ 136.619,58	-\$ 4.407,08	-\$ 2.005,22	-\$ 6.412,31
90	-\$ 132.212,50	-\$ 4.407,08	-\$ 1.969,42	-\$ 6.376,50
91	-\$ 127.805,42	-\$ 4.407,08	-\$ 1.933,61	-\$ 6.340,69
92	-\$ 123.398,33	-\$ 4.407,08	-\$ 1.897,80	-\$ 6.304,88
93	-\$ 118.991,25	-\$ 4.407,08	-\$ 1.861,99	-\$ 6.269,08
94	-\$ 114.584,17	-\$ 4.407,08	-\$ 1.826,19	-\$ 6.233,27
95	-\$ 110.177,08	-\$ 4.407,08	-\$ 1.790,38	-\$ 6.197,46
96	-\$ 105.770,00	-\$ 4.407,08	-\$ 1.754,57	-\$ 6.161,65
97	-\$ 101.362,92	-\$ 4.407,08	-\$ 1.718,76	-\$ 6.125,85
98	-\$ 96.955,83	-\$ 4.407,08	-\$ 1.682,95	-\$ 6.090,04
99	-\$ 92.548,75	-\$ 4.407,08	-\$ 1.647,15	-\$ 6.054,23
100	-\$ 88.141,67	-\$ 4.407,08	-\$ 1.611,34	-\$ 6.018,42
101	-\$ 83.734,58	-\$ 4.407,08	-\$ 1.575,53	-\$ 5.982,62
102	-\$ 79.327,50	-\$ 4.407,08	-\$ 1.539,72	-\$ 5.946,81
103	-\$ 74.920,42	-\$ 4.407,08	-\$ 1.503,92	-\$ 5.911,00
104	-\$ 70.513,33	-\$ 4.407,08	-\$ 1.468,11	-\$ 5.875,19
105	-\$ 66.106,25	-\$ 4.407,08	-\$ 1.432,30	-\$ 5.839,39
106	-\$ 61.699,17	-\$ 4.407,08	-\$ 1.396,49	-\$ 5.803,58
107	-\$ 57.292,08	-\$ 4.407,08	-\$ 1.360,69	-\$ 5.767,77
108	-\$ 52.885,00	-\$ 4.407,08	-\$ 1.324,88	-\$ 5.731,96
109	-\$ 48.477,92	-\$ 4.407,08	-\$ 1.289,07	-\$ 5.696,16
110	-\$ 44.070,83	-\$ 4.407,08	-\$ 1.253,26	-\$ 5.660,35
111	-\$ 39.663,75	-\$ 4.407,08	-\$ 1.217,46	-\$ 5.624,54
112	-\$ 35.256,67	-\$ 4.407,08	-\$ 1.181,65	-\$ 5.588,73
113	-\$ 30.849,58	-\$ 4.407,08	-\$ 1.145,84	-\$ 5.552,93
114	-\$ 26.442,50	-\$ 4.407,08	-\$ 1.110,03	-\$ 5.517,12
115	-\$ 22.035,42	-\$ 4.407,08	-\$ 1.074,23	-\$ 5.481,31
116	-\$ 17.628,33	-\$ 4.407,08	-\$ 1.038,42	-\$ 5.445,50
117	-\$ 13.221,25	-\$ 4.407,08	-\$ 1.002,61	-\$ 5.409,69
118	-\$ 8.814,17	-\$ 4.407,08	-\$ 966,80	-\$ 5.373,89
119	-\$ 4.407,08	-\$ 4.407,08	-\$ 931,00	-\$ 5.338,08

Periodo	Saldo		Capital		Interes		Cuota	
120	-\$	0,00	-\$	4.407,08	-\$	895,19	-\$	5.302,27

Apéndice C Proyección de Flujo

Tabla 21
Proyección de Flujo de 0-10 años

FLUJO DE PROYECCION	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS POR SERVICIO HOTELERO	146.273,75	149.199,23	152.183,21	155.226,87	158.331,41	161.498,04	164.728,00	168.022,56	171.383,01	174.810,67	
INGRESOS POR SERVICIOS TURISTICOS	154.359,68	157.446,87	160.595,81	163.807,72	167.083,88	170.425,56	173.834,07	177.310,75	180.856,96	184.474,10	
INGRESO POR RESTAURANTE	26.280,00	26.805,60	27.341,71	27.888,55	28.446,32	29.015,24	29.595,55	30.187,46	30.791,21	31.407,03	
COSTOS DE OPERACIÓN	19.740,00	20.036,10	20.336,64	20.641,69	20.951,32	21.265,59	21.584,57	21.908,34	22.236,96	22.570,52	
COSTO DE VENTA	13.140,00	13.337,10	13.537,16	13.740,21	13.946,32	14.155,51	14.367,84	14.583,36	14.802,11	15.024,14	
COSTOS DE MOBILIARIO					20.150,00						20.150,00
SALARIOS	102.462,00	105.535,86	108.701,94	111.962,99	115.321,88	118.781,54	122.344,99	126.015,34	129.795,80	133.689,67	
INVERSION INICIAL	604.600,00										
FLUJO	-604.600,00	191.571,43	194.542,64	197.545,00	200.578,25	183.492,09	206.736,20	209.860,22	213.013,73	216.196,31	199.257,48

Tabla 22
Proyección de Flujo de 11-20 años

FLUJO DE PROYECCION	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
INGRESOS POR SERVICIO HOTELERO	178.306,89	181.873,02	185.510,48	189.220,69	193.005,11	196.865,21	200.802,51	204.818,56	208.914,93	213.093,23
INGRESOS POR SERVICIOS TURISTICOS	188.163,59	191.926,86	195.765,39	199.680,70	203.674,32	207.747,80	211.902,76	216.140,81	220.463,63	224.872,90
INGRESO POR RESTAURANTE	32.035,17	32.675,88	33.329,39	33.995,98	34.675,90	35.369,42	36.076,81	36.798,34	37.534,31	38.285,00
COSTOS DE OPERACIÓN	22.909,08	23.252,71	23.601,50	23.955,53	24.314,86	24.679,58	25.049,77	25.425,52	25.806,90	26.194,01
COSTO DE VENTA	15.249,51	15.478,25	15.710,42	15.946,08	16.185,27	16.428,05	16.674,47	16.924,59	17.178,46	17.436,13
COSTOS DE MOBILIARIO					20.150,00					20.150,00
SALARIOS	137.700,36	141.831,37	146.086,31	150.468,90	154.982,97	159.632,46	164.421,43	169.354,07	174.434,70	179.667,74
INVERSION INICIAL										
FLUJO	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26

Apéndice D Estado de Resultado Escenario Base Inversión Nacional

Tabla 23

Estado de Resultado Escenario Base Inversión Nacional de 1-10 años

Escenario Base Inversión Nacional	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingreso por servicios hoteleros	146.273,75	149.199,23	152.183,21	155.226,87	158.331,41	161.498,04	164.728,00	168.022,56	171.383,01	174.810,67
Ingreso por servicios turísticos	154.359,68	157.446,87	160.595,81	163.807,72	167.083,88	170.425,56	173.834,07	177.310,75	180.856,96	184.474,10
Ingreso por servicios restaurante	26.280,00	26.805,60	27.341,71	27.888,55	28.446,32	29.015,24	29.595,55	30.187,46	30.791,21	31.407,03
Costo de Ventas	13.140,00	13.337,10	13.537,16	13.740,21	13.946,32	14.155,51	14.367,84	14.583,36	14.802,11	15.024,14
Utilidad Bruta	313.773,43	320.114,60	326.583,57	333.182,93	339.915,29	346.783,33	353.789,77	360.937,41	368.229,07	375.667,66
Gastos de Operación	19.740,00	20.036,10	20.336,64	20.641,69	20.951,32	21.265,59	21.584,57	21.908,34	22.236,96	22.570,52
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	102.462,00	105.535,86	108.701,94	111.962,99	115.321,88	118.781,54	122.344,99	126.015,34	129.795,80	133.689,67
Gastos Totales de Operación	122.202,00	125.571,96	129.038,58	132.604,68	156.423,20	140.047,13	143.929,56	147.923,67	152.032,76	176.410,19
Utilidad operacional	191.571,43	194.542,64	197.545,00	200.578,25	183.492,09	206.736,20	209.860,22	213.013,73	216.196,31	199.257,48
Intereses			-102.084,58	-96.928,29	-91.772,00	-86.615,71	-81.459,43	-76.303,14	-71.146,85	-65.990,56
Utilidad antes de impuestos	191.571,43	194.542,64	95.460,42	103.649,96	91.720,09	120.120,49	128.400,79	136.710,59	145.049,46	133.266,91
Participación de trabajadores 15%	28.735,71	29.181,40	29.631,75	30.086,74	27.523,81	31.010,43	31.479,03	31.952,06	32.429,45	29.888,62
Impuesto sobre la renta 22%	42.145,71	42.799,38	21.001,29	22.802,99	20.178,42	26.426,51	28.248,17	30.076,33	31.910,88	29.318,72
Utilidad Neta	120.690,00	122.561,86	44.827,38	50.760,23	44.017,86	62.683,55	68.673,58	74.682,20	80.709,13	74.059,57

Tabla 24*Estado de Resultado Escenario Base Inversión Nacional 11-20 años*

Escenario Base Inversión Nacional	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ingreso por servicios hoteleros	178.306,89	181.873,02	185.510,48	189.220,69	193.005,11	196.865,21	200.802,51	204.818,56	208.914,93	213.093,23
Ingreso por servicios turísticos	188.163,59	191.926,86	195.765,39	199.680,70	203.674,32	207.747,80	211.902,76	216.140,81	220.463,63	224.872,90
Ingreso por servicios restaurante	32.035,17	32.675,88	33.329,39	33.995,98	34.675,90	35.369,42	36.076,81	36.798,34	37.534,31	38.285,00
Costo de Ventas	15.249,51	15.478,25	15.710,42	15.946,08	16.185,27	16.428,05	16.674,47	16.924,59	17.178,46	17.436,13
Utilidad Bruta	383.256,14	390.997,51	398.894,85	406.951,30	415.170,05	423.554,38	432.107,61	440.833,13	449.734,42	458.815,00
Gastos de Operación	22.909,08	23.252,71	23.601,50	23.955,53	24.314,86	24.679,58	25.049,77	25.425,52	25.806,90	26.194,01
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	137.700,36	141.831,37	146.086,31	150.468,90	154.982,97	159.632,46	164.421,43	169.354,07	174.434,70	179.667,74
Gastos Totales de Operación	160.609,44	165.084,08	169.687,81	174.424,43	199.447,83	184.312,04	189.471,21	194.779,60	200.241,60	226.011,74
Utilidad operacional	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Intereses										
Utilidad antes de impuestos	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Participación de trabajadores 15%	33.397,01	33.887,01	34.381,06	34.879,03	32.358,33	35.886,35	36.395,46	36.908,03	37.423,92	34.920,49
Impuesto sobre la renta 22%	48.982,27	49.700,95	50.425,55	51.155,91	47.458,89	52.633,32	53.380,01	54.131,78	54.888,42	51.216,72
Utilidad Neta	140.267,42	142.325,46	144.400,43	146.491,93	135.905,00	150.722,68	152.860,93	155.013,73	157.180,48	146.666,05

Apéndice E Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional

Tabla 25

Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional de 1-10 años

Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ingreso por servicios hoteleros	146.273,75	149.199,23	152.183,21	155.226,87	158.331,41	161.498,04	164.728,00	168.022,56	171.383,01	174.810,67
ingreso por servicios turísticos	154.359,68	157.446,87	160.595,81	163.807,72	167.083,88	170.425,56	173.834,07	177.310,75	180.856,96	184.474,10
ingreso por servicios restaurante	26.280,00	26.805,60	27.341,71	27.888,55	28.446,32	29.015,24	29.595,55	30.187,46	30.791,21	31.407,03
Costo de Ventas	13.140,00	13.337,10	13.537,16	13.740,21	13.946,32	14.155,51	14.367,84	14.583,36	14.802,11	15.024,14
Utilidad Bruta	313.773,43	320.114,60	326.583,57	333.182,93	339.915,29	346.783,33	353.789,77	360.937,41	368.229,07	375.667,66
Gastos de Operación	19.740,00	20.036,10	20.336,64	20.641,69	20.951,32	21.265,59	21.584,57	21.908,34	22.236,96	22.570,52
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	102.462,00	105.535,86	108.701,94	111.962,99	115.321,88	118.781,54	122.344,99	126.015,34	129.795,80	133.689,67
Gastos Totales de Operación	122.202,00	125.571,96	129.038,58	132.604,68	156.423,20	140.047,13	143.929,56	147.923,67	152.032,76	176.410,19
Utilidad operacional	191.571,43	194.542,64	197.545,00	200.578,25	183.492,09	206.736,20	209.860,22	213.013,73	216.196,31	199.257,48
Intereses			-102.084,58	-96.928,29	-91.772,00	-86.615,71	-81.459,43	-76.303,14	-71.146,85	-65.990,56
Utilidad antes de impuestos	191.571,43	194.542,64	95.460,42	103.649,96	91.720,09	120.120,49	128.400,79	136.710,59	145.049,46	133.266,91
Participación de trabajadores 15% ley Orgánica de Fomento Productivo	28.735,71	29.181,40	29.631,75	30.086,74	27.523,81	31.010,43	31.479,03	31.952,06	32.429,45	29.888,62
Utilidad Neta	162.835,71	165.361,24	65.828,67	73.563,22	64.196,28	89.110,06	96.921,76	104.758,53	112.620,01	103.378,29

Tabla 26

Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional de 11-20 años

Escenario Ley Orgánica Inversión Nacional	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ingreso por servicios hoteleros	178.306,89	181.873,02	185.510,48	189.220,69	193.005,11	196.865,21	200.802,51	204.818,56	208.914,93	213.093,23
ingreso por servicios turísticos	188.163,59	191.926,86	195.765,39	199.680,70	203.674,32	207.747,80	211.902,76	216.140,81	220.463,63	224.872,90
ingreso por servicios restaurante	32.035,17	32.675,88	33.329,39	33.995,98	34.675,90	35.369,42	36.076,81	36.798,34	37.534,31	38.285,00
Costo de Ventas	15.249,51	15.478,25	15.710,42	15.946,08	16.185,27	16.428,05	16.674,47	16.924,59	17.178,46	17.436,13
Utilidad Bruta	383.256,14	390.997,51	398.894,85	406.951,30	415.170,05	423.554,38	432.107,61	440.833,13	449.734,42	458.815,00
Gastos de Operación	22.909,08	23.252,71	23.601,50	23.955,53	24.314,86	24.679,58	25.049,77	25.425,52	25.806,90	26.194,01
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	137.700,36	141.831,37	146.086,31	150.468,90	154.982,97	159.632,46	164.421,43	169.354,07	174.434,70	179.667,74
Gastos Totales de Operación	160.609,44	165.084,08	169.687,81	174.424,43	199.447,83	184.312,04	189.471,21	194.779,60	200.241,60	226.011,74
Utilidad operacional	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Intereses										
Utilidad antes de impuestos	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Participación de trabajadores 15% ley Orgánica de Fomento Productivo	33.397,01	33.887,01	34.381,06	34.879,03	32.358,33	35.886,35	36.395,46	36.908,03	37.423,92	34.920,49
Utilidad Neta	189.249,70	192.026,41	194.825,98	197.647,84	183.363,89	203.355,99	206.240,94	209.145,51	212.068,90	197.882,77

Apéndice F Estado de Resultado Escenario Base Inversión Internacional

Tabla 27

Estado de Resultado Escenario Base Inversión Internacional DE 1-10 años

Escenario Base Inversión Internacional	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingreso por servicios hoteleros	146.273,75	149.199,23	152.183,21	155.226,87	158.331,41	161.498,04	164.728,00	168.022,56	171.383,01	174.810,67
Ingreso por servicios turísticos	154.359,68	157.446,87	160.595,81	163.807,72	167.083,88	170.425,56	173.834,07	177.310,75	180.856,96	184.474,10
Ingreso por servicios restaurante	26.280,00	26.805,60	27.341,71	27.888,55	28.446,32	29.015,24	29.595,55	30.187,46	30.791,21	31.407,03
Costo de Ventas	13.140,00	13.337,10	13.537,16	13.740,21	13.946,32	14.155,51	14.367,84	14.583,36	14.802,11	15.024,14
Utilidad Bruta	313.773,43	320.114,60	326.583,57	333.182,93	339.915,29	346.783,33	353.789,77	360.937,41	368.229,07	375.667,66
Gastos de Operación	19.740,00	20.036,10	20.336,64	20.641,69	20.951,32	21.265,59	21.584,57	21.908,34	22.236,96	22.570,52
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	102.462,00	105.535,86	108.701,94	111.962,99	115.321,88	118.781,54	122.344,99	126.015,34	129.795,80	133.689,67
Gastos Totales de Operación	122.202,00	125.571,96	129.038,58	132.604,68	156.423,20	140.047,13	143.929,56	147.923,67	152.032,76	176.410,19
Utilidad operacional	191.571,43	194.542,64	197.545,00	200.578,25	183.492,09	206.736,20	209.860,22	213.013,73	216.196,31	199.257,48
Intereses										
Utilidad antes de impuestos	191.571,43	194.542,64	197.545,00	200.578,25	183.492,09	206.736,20	209.860,22	213.013,73	216.196,31	199.257,48
Participación de trabajadores 15%	28.735,71	29.181,40	29.631,75	30.086,74	27.523,81	31.010,43	31.479,03	31.952,06	32.429,45	29.888,62
Impuesto sobre la renta 22%	42.145,71	42.799,38	43.459,90	44.127,21	40.368,26	45.481,96	46.169,25	46.863,02	47.563,19	43.836,64
Utilidad Neta antes de salida de divisa	120.690,00	122.561,86	124.453,35	126.364,29	115.600,02	130.243,81	132.211,94	134.198,65	136.203,68	125.532,21
Salida de divisas 5%	6.034,50	6.128,09	6.222,67	6.318,21	5.780,00	6.512,19	6.610,60	6.709,93	6.810,18	6.276,61
Utilidad Neta	114.655,50	116.433,77	118.230,68	120.046,08	109.820,02	123.731,62	125.601,34	127.488,72	129.393,49	119.255,60

Tabla 28

Estado de Resultado Escenario Base Inversión Internacional de 11-20 años

Escenario Base Inversión Internacional	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ingreso por servicios hoteleros	178.306,89	181.873,02	185.510,48	189.220,69	193.005,11	196.865,21	200.802,51	204.818,56	208.914,93	213.093,23
Ingreso por servicios turísticos	188.163,59	191.926,86	195.765,39	199.680,70	203.674,32	207.747,80	211.902,76	216.140,81	220.463,63	224.872,90
Ingreso por servicios restaurante	32.035,17	32.675,88	33.329,39	33.995,98	34.675,90	35.369,42	36.076,81	36.798,34	37.534,31	38.285,00
Costo de Ventas	15.249,51	15.478,25	15.710,42	15.946,08	16.185,27	16.428,05	16.674,47	16.924,59	17.178,46	17.436,13
Utilidad Bruta	383.256,14	390.997,51	398.894,85	406.951,30	415.170,05	423.554,38	432.107,61	440.833,13	449.734,42	458.815,00
Gastos de Operación	22.909,08	23.252,71	23.601,50	23.955,53	24.314,86	24.679,58	25.049,77	25.425,52	25.806,90	26.194,01
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	137.700,36	141.831,37	146.086,31	150.468,90	154.982,97	159.632,46	164.421,43	169.354,07	174.434,70	179.667,74
Gastos Totales de Operación	160.609,44	165.084,08	169.687,81	174.424,43	199.447,83	184.312,04	189.471,21	194.779,60	200.241,60	226.011,74
Utilidad operacional	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Intereses										
Utilidad antes de impuestos	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Participación de trabajadores 15%	33.397,01	33.887,01	34.381,06	34.879,03	32.358,33	35.886,35	36.395,46	36.908,03	37.423,92	34.920,49
Impuesto sobre la renta 22%	48.982,27	49.700,95	50.425,55	51.155,91	47.458,89	52.633,32	53.380,01	54.131,78	54.888,42	51.216,72
Utilidad Neta antes de salida de divisa	140.267,42	142.325,46	144.400,43	146.491,93	135.905,00	150.722,68	152.860,93	155.013,73	157.180,48	146.666,05
Salida de divisas 5%	7.013,37	7.116,27	7.220,02	7.324,60	6.795,25	7.536,13	7.643,05	7.750,69	7.859,02	7.333,30
Utilidad Neta	133.254,05	135.209,18	137.180,41	139.167,33	129.109,75	143.186,54	145.217,89	147.263,04	149.321,45	139.332,75

Apéndice G Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada

Tabla 29

Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada de 1-10 años

Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ingreso por servicios hoteleros	146.273,75	149.199,23	152.183,21	155.226,87	158.331,41	161.498,04	164.728,00	168.022,56	171.383,01	174.810,67
ingreso por servicios turísticas	154.359,68	157.446,87	160.595,81	163.807,72	167.083,88	170.425,56	173.834,07	177.310,75	180.856,96	184.474,10
ingreso por servicios restaurante	26.280,00	26.805,60	27.341,71	27.888,55	28.446,32	29.015,24	29.595,55	30.187,46	30.791,21	31.407,03
Costo de Ventas	13.140,00	13.337,10	13.537,16	13.740,21	13.946,32	14.155,51	14.367,84	14.583,36	14.802,11	15.024,14
Utilidad Bruta	313.773,43	320.114,60	326.583,57	333.182,93	339.915,29	346.783,33	353.789,77	360.937,41	368.229,07	375.667,66
Gastos de Operación	19.740,00	20.036,10	20.336,64	20.641,69	20.951,32	21.265,59	21.584,57	21.908,34	22.236,96	22.570,52
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	102.462,00	105.535,86	108.701,94	111.962,99	115.321,88	118.781,54	122.344,99	126.015,34	129.795,80	133.689,67
Gastos Totales de Operación	122.202,00	125.571,96	129.038,58	132.604,68	156.423,20	140.047,13	143.929,56	147.923,67	152.032,76	176.410,19
Utilidad operacional	191.571,43	194.542,64	197.545,00	200.578,25	183.492,09	206.736,20	209.860,22	213.013,73	216.196,31	199.257,48
Intereses										
Utilidad antes de impuestos	191.571,43	194.542,64	197.545,00	200.578,25	183.492,09	206.736,20	209.860,22	213.013,73	216.196,31	199.257,48
Participación de trabajadores 15%	28.735,71	29.181,40	29.631,75	30.086,74	27.523,81	31.010,43	31.479,03	31.952,06	32.429,45	29.888,62
Ley Orgánica de Fomento Productivo										
Utilidad Neta antes de salida de divisa	162.835,71	165.361,24	167.913,25	170.491,51	155.968,28	175.725,77	178.381,18	181.061,67	183.766,86	169.368,85
Ley Orgánica de Fomento Productivo										
Utilidad Neta	162.835,71	165.361,24	167.913,25	170.491,51	155.968,28	175.725,77	178.381,18	181.061,67	183.766,86	169.368,85

Tabla 30

Estado de Resultado Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada de 11-20 años

Escenario Ley Orgánica Inversión Internacional o Privada	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ingreso por servicios hoteleros	178.306,89	181.873,02	185.510,48	189.220,69	193.005,11	196.865,21	200.802,51	204.818,56	208.914,93	213.093,23
ingreso por servicios turísticas	188.163,59	191.926,86	195.765,39	199.680,70	203.674,32	207.747,80	211.902,76	216.140,81	220.463,63	224.872,90
ingreso por servicios restaurante	32.035,17	32.675,88	33.329,39	33.995,98	34.675,90	35.369,42	36.076,81	36.798,34	37.534,31	38.285,00
Costo de Ventas	15.249,51	15.478,25	15.710,42	15.946,08	16.185,27	16.428,05	16.674,47	16.924,59	17.178,46	17.436,13
Utilidad Bruta	383.256,14	390.997,51	398.894,85	406.951,30	415.170,05	423.554,38	432.107,61	440.833,13	449.734,42	458.815,00
Gastos de Operación	22.909,08	23.252,71	23.601,50	23.955,53	24.314,86	24.679,58	25.049,77	25.425,52	25.806,90	26.194,01
Gasto mobiliario	-	-	-	-	20.150,00	-	-	-	-	20.150,00
Sueldos y Salarios	137.700,36	141.831,37	146.086,31	150.468,90	154.982,97	159.632,46	164.421,43	169.354,07	174.434,70	179.667,74
Gastos Totales de Operación	160.609,44	165.084,08	169.687,81	174.424,43	199.447,83	184.312,04	189.471,21	194.779,60	200.241,60	226.011,74
Utilidad operacional	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Intereses										
Utilidad antes de impuestos	222.646,70	225.913,42	229.207,03	232.526,87	215.722,23	239.242,34	242.636,40	246.053,54	249.492,82	232.803,26
Participación de trabajadores 15%	33.397,01	33.887,01	34.381,06	34.879,03	32.358,33	35.886,35	36.395,46	36.908,03	37.423,92	34.920,49
Ley Orgánica de Fomento Productivo										
Utilidad Neta antes de salida de divisa	189.249,70	192.026,41	194.825,98	197.647,84	183.363,89	203.355,99	206.240,94	209.145,51	212.068,90	197.882,77
Ley Orgánica de Fomento Productivo										
Utilidad Neta	189.249,70	192.026,41	194.825,98	197.647,84	183.363,89	203.355,99	206.240,94	209.145,51	212.068,90	197.882,77



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Miguel Ángel Camino Moreira, con C.C: # 1308732153 autor del trabajo de titulación: *Estudio de factibilidad para la creación de servicios hoteleros en el sector el aroma, parroquia San Lorenzo, cantón Manta*, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 21 de octubre de 2019

f. _____

Nombre: Miguel Ángel Camino Moreira

C.C: 1308732153



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TRABAJO DE GRADUACIÓN		
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Estudio de factibilidad para la creación de servicios hoteleros en el sector el aromo, parroquia San Lorenzo, cantón Manta	
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Camino Moreira Miguel Ángel	
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Eco. Zambrano Chumo Laura, Mgs. / Ing. Ludeña Ocampo Carlos, Mgs.	
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado	
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Administración de Empresas	
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Administración de Empresas	
FECHA DE PUBLICACIÓN:	21 de Octubre del 2019	No. DE PÁGINAS: 102
ÁREAS TEMÁTICAS:	Administración, Análisis Financiero, Estudio de Factibilidad	
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Turismo Sostenible, Ecoturismo, Servicios Hoteleros, Desarrollo Local, Rentabilidad, Plan de Inversión	
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):		
<p>En la provincia de Manabí, Cantón Manta, Parroquia San Lorenzo, sector El Aromo, se realizó una investigación cuyo objetivo principal fue evaluar la factibilidad para la implantación de servicios hoteleros en el sector.</p> <p>En la investigación se aplicó el enfoque cuantitativo y alcance descriptivo e interpretativo, usando técnicas de recolección de datos tales como: encuestas con preguntas cerradas y múltiples opciones, investigación documental, entrevistas y observaciones dentro del territorio de estudio. Los resultados de la encuesta fueron usados para determinar las preferencias en servicios hoteleros de futuros clientes en El Aromo y desarrollar una propuesta turística. Adicionalmente, se analizó la viabilidad económica-financiera para los inversionistas en la implementación de servicios hoteleros, sean estos del sector público o privado. Finalmente, se elaboró un completo análisis financiero para conocer la rentabilidad del proyecto con influencia de la ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal.</p> <p>Al término de la investigación se concluye que existe una propuesta rentable para los inversionistas debido a la aceptación en la implantación de servicios hoteleros en el sector el Aromo por parte del usuario mientras se ofrezca un destino con múltiples actividades turísticas por realizar.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-5-2612358 / 0984874640	E-mail: miguelecuamanta@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: María del Carmen Lapo Maza	
	Teléfono: +593-4-3804600	
	E-mail: maria.lapo@cu.ucsg.edu.ec	
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA		
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):		
Nº. DE CLASIFICACIÓN:		
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		