



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**TESIS PRESENTADO COMO REQUISITO PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL TITULO DE ECONOMISTA CON
MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN
EN COMERCIO EXTERIOR**

**Tema: “NECESIDADES HOTELERAS PARA IMPULSAR EL
TURISMO EN EL PUERTO DE ENGABAO ”**

**AUTORA: MAYRA VERÓNICA AGUIRRE GILER
TUTOR: ECON. ANDRÉS ESTRELLA ORTEGA MG.**

**GUAYAQUIL – ECUADOR
MAYO DE 2015**



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO

“NECESIDADES HOTELERAS PARA IMPULSAR EL TURISMO EN EL PUERTO DE ENGABAO”

AUTORA: MAYRA VERÓNICA AGUIRRE GILER

REVISOR: ECON. ANDRÉS ESTRELLA ORTEGA Mg.

INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD: CIENCIAS ECONÓMICAS

TESIS PRESENTADO COMO REQUISITO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ECONOMISTA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN EN COMERCIO EXTERIOR

FECHA DE PUBLICACIÓN:

N° DE PÁGS.:

ÁREA TEMÁTICA: PROYECTOS

PALABRAS CLAVES: Turismo Ecológico. Tipo de hotel. Habitaciones ecológicas. Ecoturismo de Playa. Impulso del Turismo en Engabao.

Resumen:

En la presente tesis encontramos la investigación de todo lo referente a la oferta turística de la parroquia Engabao del cantón general Villamil Playas y sus necesidades hoteleras. Así en el **capítulo I** encontramos la reseña histórica y turística del cantón general Villamil, el turismo en la parroquia de Data de éste cantón, el turismo en la parroquia Posorja parroquia rural de cantón Guayaquil, el turismo en el puerto el Morro parroquia rural de cantón Guayaquil. En el **capítulo II** encontramos la actividad turística en el puerto de Engabao, la oferta turística, el potencial turístico a desarrollar en la parroquia Engabao, las entrevistas a los turistas que visitan Engabao, los modelos gráficos, y tipos de hoteles que requieren los turistas que visitan Engabao, las características, los problemas que se han identificado en el puerto de Engabao y la demostración de la hipótesis. En el **capítulo III** encontramos el proyecto de construcción de hospedaje para turismo ecológico en Engabao, la descripción, las características, localización, la ingeniería, y el estudio administrativo del proyecto, el estudio financiero, la inversión, el financiamiento de la inversión, los ingresos por ventas, costos de ventas, los estados financieros, el valor actualizado neto o valor presente neto (van), la evaluación social, los impactos socio-económicos, los agentes turísticos involucrado y sus efectos, la cuantificación de los mismos y la evaluación ambiental, en el capítulo IV las conclusiones y recomendaciones, la bibliografía y los anexos

N° DE REGISTRO (en base de datos):

N° DE CLASIFICACIÓN:

DIRECCIÓN URL (tesis en la web):

ADJUNTO PDF:

SI

✓

NO

CONTACTO CON AUTORES:

Teléfono:

E-mail:

CONTACTO DE LA INSTITUCIÓN:

Nombre: Eco. Natalia Andrade Moreira

Teléfono: 042293083 - 0422293052

CONTENIDO DE LA TESIS

CARÁTULA.....	I
CONTENIDO DE LA TESIS	II
CERTIFICADO DEL TUTOR.....	III
RENUNCIA A DERECHO DE AUTORÍA.....	IV
AGRADECIMIENTO.....	V
DEDICATORIA.....	VI
RESUMEN.....	VII
INTRODUCCIÓN.....	VIII-X
SUMARIO ANALÍTICO.....	XI-XIII
ANEXOS DE CUADROS.....	XIV-XVI
ANEXOS DE GRÁFICOS.....	XVII
ANEXO DE FOTOS	XVIII

INFORME DEL TUTOR

He revisado y evaluado académicamente el contenido de la tesis titulada **“NECESIDADES HOTELERAS PARA IMPULSAR EL TURISMO EN EL PUERTO DE ENGABAO”**

Desarrollada por la Srta. Egresada **MAYRA VERÓNICA AGUIRRE GILER** como requisito previo para obtener el título de economista con mención en economía internacional y gestión en comercio exterior

Del resultado del proceso de revisión, concluyo que la tesis cumple con las exigencias metodológicas y formales, que establece el Reglamento para Obtener

Por lo expuesto, la tesis está apta para ser defendida y/o sustentada por la egresada.

Particular que informo para los fines académicos pertinentes.

Atentamente

Econ. Andrés Estrella Ortega MG

Tutor

RENUNCIA DE LOS DERECHOS DE AUTOR

RENUNCIO A MIS DERECHOS DE AUTORA DE LA TESIS DE GRADO PARA OBTENER EL TITULO DE ECONOMISTA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN EN COMERCIO EXTERIOR, CUYO TEMA ES **“NECESIDADES HOTELERAS PARA IMPULSAR EL TURISMO EN EL PUERTO DE ENGABAO”** A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL, PARA QUE HAGA USO COMO A BIEN TENGA.

MAYRA VERÓNICA AGUIRRE GILER

MAYO DE 2015

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por brindarme salud, guiarme durante todo mi camino y darme fuerzas para superar obstáculos y dificultades a lo largo de mi vida.

A mis padres, quienes han velado por mi bienestar y educación siendo mi apoyo en todo momento. Depositando su entera confianza en cada reto que se me presentaba sin dudar ni un solo momento en mi inteligencia y capacidad.

A mi compañero de vida y a mi hija por su comprensión y ánimo para no desmayar y hoy estoy compartiendo este logro con ustedes.

De igual manera agradecer al Ec. Andrés Estrella mi tutor de tesis quien con sus conocimientos, su experiencia, su paciencia y su motivación ha logrado en mí que pueda terminar mis estudios con éxito.

Y finalmente, la inestimable colaboración de todos mis profesores porque todos han aportado con un granito de arena a mi formación para llevar a cabo mi proyecto y llegar al final de mi etapa universitaria.

MAYRA VERÓNICA AGUIRRE GILER

DEDICATORIA

Dedico esta tesis con cariño a mi familia, a mi madre Elisa Giler por ser la persona que me ha acompañado durante todo mi trayecto estudiantil, por su apoyo moral y por transmitirme esa perseverancia para cumplir mis objetivos.

Y también a mi amada hija Brittany que con su luz ha iluminado mi vida, es mi mayor motivación para seguir adelante y concluir con éxito esta meta. Cuando sea capaz entenderá que con amor, dedicación y sacrificio nos superamos a sí mismo.

MAYRA VERÓNICA AGUIRRE GILER

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

TESIS PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TITULO DE ECONOMISTA

Tema: “NECESIDADES HOTELERAS PARA IMPULSAR EL TURISMO EN EL PUERTO DE ENGABAO”

Autora: MAYRA VERÓNICA AGUIRRE GILER

Resumen

En la presente tesis encontramos la investigación de todo lo referente a la oferta turística de la parroquia Engabao del cantón general Villamil Playas y sus necesidades hoteleras. Así en el **capítulo I** encontramos la reseña histórica y turística del cantón general Villamil, el turismo en la parroquia de Data de éste cantón, el turismo en la parroquia Posorja parroquia rural de cantón Guayaquil, el turismo en el puerto el Morro parroquia rural de cantón Guayaquil. En el **capítulo II** encontramos la actividad turística en el puerto de Engabao, la oferta turística, el potencial turístico a desarrollar en la parroquia Engabao, las entrevistas a los turistas que visitan Engabao, los modelos gráficos, y tipos de hoteles que requieren los turistas que visitan Engabao, las características, los problemas que se han identificado en el puerto de Engabao y la demostración de la hipótesis. En el **capítulo III** encontramos el proyecto de construcción de hospedaje para turismo ecológico en Engabao, la descripción, las características, localización, la ingeniería, y el estudio administrativo del proyecto, el estudio financiero, la inversión, el financiamiento de la inversión, los ingresos por ventas, costos de ventas, los estados financieros, el valor actualizado neto o valor presente neto (van), la evaluación social, los impactos socio-económicos, los agentes turísticos involucrado y sus efectos, la cuantificación de los mismos y la evaluación ambiental, en el **capítulo IV** las conclusiones y recomendaciones, la bibliografía y los anexos

INDICADORES:

Turismo Ecológico. Tipo de hotel. Habitaciones ecológicas. Ecoturismo de Playa. Impulso del Turismo en Engabao.

INTRODUCCIÓN

Un hotel ecológico es un establecimiento que tanto en su construcción como en su funcionamiento respeta al máximo el medio ambiente, mediante la utilización de materiales ecológicos, la incorporación de energías renovables, o alimentación elaborada con productos ecológicos, entre otros aspectos.

Para que a un hotel sea considerado ecológico:

- Debe recibir una Certificación ambiental.

- Debe promover técnicas para preservar el medio ambiente. -Debe usar materiales reciclados en sus proyectos de construcción o ampliación. La instalación de paneles solares en el techo para producir energía. -Deben utilizar sistemas de filtros biológicos para filtrar el agua de las duchas y lavabos, utilizándola posteriormente en el riego de sus jardines. Otros han reestructurado sus instalaciones colocando grandes ventanales para aprovechar la luz natural.

- Deben utilizar productos en envases de vidrio, reduciendo así los desechos de plástico y metal, la elección de proveedores con criterios ecológicos, el uso de papel reciclado y sin cloro o coloreado, etc. - bombillas de luz que ahorran energía eléctrica, sensores de luz que se prenden y apagan automáticamente (lo que disminuye en un 40% la cifra en las facturas de electricidad) y el uso de papel reciclado en la confección de sus folletos, libretas y demás papelería.

- El grueso de la energía que utilice deberá ser de origen solar mediante la implantación de paneles solares fotovoltaicos para la electricidad y térmicos para el agua caliente. Cumplimiento de la normativa de la construcción bioclimática. Las habitaciones deberían estar orientadas hacia el norte (la parte más fresca) y las salas comunes hacia el sur (la más luminosa). Acceso posible y sencillo en transporte público, y no deberá estar situado en zonas ya saturadas de turismo. La alimentación deberá ser agro-ecológica. - Debe respetar la tradición y la cultura local, el paisaje rural y la biodiversidad de su entorno, y debe ser asimismo responsable socialmente.

ANTECEDENTES

PLAN DE TESIS

El tema de tesis hace relación a la implementación de un tipo de hotel turístico ecológico que demanden los turistas que visitan el puerto de Engabao del Cantón General Villamil Playas; que al momento no dispone de facilidades turísticas a pesar de la gran demanda habitacional y alimenticia de parte de turistas nacionales e internacionales que practican el surf y del turismo de aventura playera.

PLANTEAMIENTO DE LA HIPÓTESIS DEL TRABAJO

Como se ha podido demostrar en el transcurso de esta tesis especialmente en la parte de las entrevistas y por la relación objeto – sujeto no hay una infraestructura hotelera en la parroquia Engabao, y de construirse esta infraestructura hotelera para el ecoturismo en esta parroquia del cantón general Villamil Playas se impulsaría el turismo ecológico y sus efectos socio económicos multiplicadores

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

a) OBJETIVO GENERAL

Determinar las necesidades hoteleras turísticas en la parroquia Engabao del Cantón Playas.

b) OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Identificar el tipo de hotel que requieren los turistas que visitan la parroquia Engabao del Cantón Playas

Determinar la demanda y oferta de servicios turísticos ecológicos para el Cantón Playas y en especial para la parroquia Engabao

Evaluar las ventajas de la implementación de este proyecto

METODOLOGÍA QUE SE APLICARÁ PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

La metodología que se aplicará para el desarrollo de esta investigación hará referencia al método histórico lógico que tiene relación con el desarrollo económico y social, tanto del Cantón Playas y en especial del Cantón Engabao; se empleará también el método empírico porque se utilizará entrevistas y encuestas a fin de dimensionarla oferta y la demanda de servicios turísticos y especial el tamaño del mercado y la localización del proyecto.

Finalmente el proyecto nos obligará a utilizar el método constructivista que partiendo del conocimiento previo nos lleve al análisis, conclusiones y recomendaciones del mismo.

SUMARIO ANALÍTICO

CAPITULO I

EL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS

	PAG.
1.1.- RESEÑA HISTÓRICA Y TURÍSTICA DEL CANTÓN GENERAL VILLAMIL	1-6
1.2.1.- TURISMO EN LA PARROQUIA DE DATA	7-10
1.2.2.- EL TURISMO EN LA PARROQUIA POSORJA PARROQUIA RURAL DE CANTÓN GUAYAQUIL	10-11
1.2.3.- EL TURISMO EN EL PUERTO EL MORRO PARROQUIA RURAL DE CANTÓN GUAYAQUIL	12

CAPITULO II

LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL PUERTO DE ENGABAO

2.1.- EL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA PARROQUIA ENGABAO	13-14
2. 2.- OFERTA TURÍSTICA DE LA PARROQUIA ENGABAO	14
2.3.- POTENCIAL TURÍSTICO A DESARROLLAR EN LA PARROQUIA ENGABAO	15-20
2.4.- ENTREVISTAS A LOS TURISTAS QUE VISITAN ENGABAO	20-29
2.5.- MODELO GRÁFICOS DE HOTELES ENGABAO	30-33

2.6.-TIPOS DE HOTELES QUE REQUIEREN LOS TURISTAS QUE VISITAN ENGABAO, CARACTERÍSTICAS	33-34
2.7.-PROBLEMAS QUE SE HAN IDENTIFICADO EN EL PUERTO DE ENGABAO	34-35
2.-8.- DEMOSTRACIÓN DE LA HIPÓTESIS	35

CAPITULO III

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE HOSPEDAJE PARA TURISMO ECOLÓGICO EN ENGABAO

3.1.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	36-38
3.1.1.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO	38-39
3.1.2. LOCALIZACIÓN DE EL PROYECTO	39-43
3.2.- LA INGENIERÍA DEL PROYECTO	43-44
3.3.- EL ESTUDIO ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO	44-45
3.4.- EL ESTUDIO FINANCIERO	45
3.4.1.- LA INVERSIÓN	45-47
3. 5.- FINANCIAMIENTO DE LA INVERSIÓN	48-51
3.6.- INGRESOS POR VENTAS	51-54
3.7.- COSTOS DE VENTAS	54-58
3.8.- LOS ESTADOS FINANCIEROS	58-60
3.9.-VALOR ACTUALIZADO NETO O VALOR PRESENTE NETO (VAN)	60-62
3.10.- EVALUACIÓN SOCIAL	62-63
3.11.- IMPACTOS SOCIO-ECONÓMICOS	63-65

3.12.- IMPACTOS ECONÓMICOS	65-67
3.13. - LOS AGENTES TURÍSTICOS INVOLUCRADOS Y SUS EFECTOS	67-68
3.14.- CUANTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS	68-70
3.15. EVALUACIÓN AMBIENTAL	70-82

CAPITULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1.- CONCLUSIONES	83-85
4.-2.- RECOMENDACIONES	85
4.3.- BIBLIOGRAFÍA	85-87
4.4.-ANEXOS	88-129

ANEXO DE CUADROS

	Pág.
CUADRO # 1 GENERALIDADES DEL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS	5-6
CUADRO # 2 OFERTA TURÍSTICA DE LA PARROQUIA POSORJA	11
CUADRO # 3 EDAD DE LOS TURISTAS	21
CUADRO # 4 SEXO DEL ENCUESTADO	22
CUADRO # 5 NACIONALIDAD DE LOS ENCUESTADOS	23
CUADRO # 6 TIPO DE NIVEL DE INGRESO	24
CUADRO # 7 TIPOS DE HOTELES QUE LE GUSTARÍAN SE IMPLEMENTE EN ENGABAO	25
CUADRO # 8 PREFERENCIA DE SERVICIOS EN EL HOTEL	26
CUADRO # 9 CUANTO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR POR HOSPEDAJE	26
CUADRO # 10 TIPO DE HABITACIÓN QUE LE GUSTARÍA OCUPAR	27
CUADRO # 11 TIPO DE COMIDA QUE LE GUSTARÍA QUE LE OFREZCAN	28
CUADRO # 12 ACTIVIDADES QUE REALIZARÍA A MÁS DEL SURF	29
CUADRO # 13 CAPACIDAD DE LAS CABAÑAS	43

CUADRO # 14	
CAPACIDAD INSTALADA Y A USARCÉ EN EL HOTEL	43
CUADRO # 15	
INVERSIÓN INICIAL ESTIMADA	46
CUADRO # 16	
ESTRUCTURA DE LOS ACTIVOS A INVERTIR	47
CUADRO # 17	
DEPRECIACIÓN ANUAL DE LOS ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS	47
CUADRO # 18	
FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	48
CUADRO # 19	
TABLA DE AMORTIZACIÓN	49
CUADRO # 20	
TMAR PARÁMETROS DE EVALUACIÓN	50
CUADRO # 21	
TMAR DEL PROYECTO	50
CUADRO # 22	
DETERMINACIÓN DE INGRESOS POR VENTA ANUAL DE HABITACIONES	52
CUADRO # 23	
PROYECCIÓN DE HABITACIONES VENDIDAS Y RELACIÓN USUARIOS NOCHE-AÑO	53
CUADRO # 24	
PROYECCIÓN DE INGRESOS POR VENTAS TOTALES	53
CUADRO # 25	
DETERMINACIÓN DE INGRESOS TOTALES POR VENTAS	54
CUADRO # 26	
ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL COSTO DE VENTA POR DEPARTAMENTOS	54
CUADRO # 27	
ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL COSTO TOTAL DE LA NOMINA	55

CUADRO # 28	
ESTRUCTURA PORCENTUAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	56
CUADRO # 29	
PROYECCIÓN DE COSTOS Y GASTOS TOTALES	57
CUADRO # 30	
PROYECCIÓN DE COSTOS FIJOS	57
CUADRO # 31	
PROYECCIÓN DE COSTOS VARIABLES	58
CUADRO # 32	
PROYECCIÓN DEL VAN Y TIR	61
CUADRO # 33	
LOS AGENTES TURÍSTICOS INVOLUCRADOS, EFECTOS DIRECTOS	67
CUADRO # 34	
EFECTOS INTANGIBLES	68
CUADRO # 35	
EFECTOS EXTERNOS	68
CUADRO # 36	
COMPONENTES AMBIENTALES	75

ANEXOS DE GRÁFICOS

	Pág.
GRÁFICO # 1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS	2
GRÁFICO # 2 EDAD DE LOS TURISTAS	21
GRÁFICO # 3 SEXO DEL ENCUESTADO	22
GRÁFICO # 4 NACIONALIDAD DE LOS ENCUESTADOS	23
GRÁFICO # 5 TIPO DE NIVEL DE INGRESO	24
GRÁFICO # 6 TIPOS DE HOTELES QUE LE GUSTARÍAN SE IMPLEMENTE EN ENGABAO	25
GRÁFICO # 7 CUANTO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR POR HOSPEDAJE	27
GRÁFICO # 8 TIPO DE HABITACIÓN QUE LE GUSTARÍA OCUPAR	28
GRÁFICO # 9 TIPO DE COMIDA QUE LE GUSTARÍA QUE LE OFREZCAN	28
GRÁFICO # 10 ACTIVIDADES QUE REALIZARÍA A MÁS DEL SURF	29
GRAFICO # 11 RELACIÓN ENTRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO NATURAL	39
GRÁFICO # 12 MACRO LOCALIZACIÓN DE ENGABAO	40

ANEXO DE FOTOS

	Pág.
FOTO # 1 PLAYA DE LA PARROQUIA DATA	8
FOTO # 2 PLAYA EL ARENAL	9
FOTO # 3 PLAYA DE PUNTA EL PELADO	10
FOTO # 4 EL CERRO DEL MUERTO	12
FOTO # 5 MAQUETA DEL PROYECTO KARIBAO	15
FOTO # 6 PUERTO ENGABAO MICRO LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO ECOLÓGICO	41

CAPITULO I

EL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS

1.1.- RESEÑA HISTÓRICA Y TURÍSTICA DEL CANTÓN GENERAL VILLAMIL

En la era precolombina, según varios arqueólogos, existieron algunas tribus aborígenes en el sector costanero del hoy Cantón Playas. Una de las más extensas de esas comunidades fue la de los Chopoyas, que significa "vertiente de agua".

En las cercanías a Playas existieron varios otros pueblos como los Yagual y los Lindao. En general los Chopoyas, Lindao, Tomalá, Yagual y otros pequeños pueblos, formaban una confederación aborígen que sobrevivió hasta la conquista española. En la era colonial, una pequeña comunidad de pescadores empezó a crecer hasta convertirse en un importante puerto para el desarrollo de la pesca.

Alrededor de 1901, varias personas con poder político y económico de Guayaquil, decidieron inspeccionar la zona como parte del proyecto de convertir a Playas en un balneario, lo cual llegó a darse debido a sus recursos naturales y ubicación geográfica. La localidad empezó a crecer turísticamente.

El crecimiento que experimentó la población de Playas desde su designación en calidad de balneario hizo que el General Eloy Alfaro declarara la parroquialización del sector. El 9 de marzo de 1910, se creó la parroquia rural General José de Villamil, la cual pertenecía al cantón Guayaquil. Más tarde, en 1948 se inauguró la carretera Guayaquil-Playas, la cual consistía de 96 km.

En 1960, varios pobladores impulsaron el primer proyecto para la conformación del cantón y aunque no ocurrió lo esperado, en 1970, se volvió a discutir de este tema. Para 1984 se organizó un comité que logró la aprobación del proyecto en primera instancia, sin embargo surgió una oposición que impidió el proyecto.

El 21 de febrero de 1986 se formó un nuevo comité de cantonización, excluyendo del proyecto a las parroquias Posorja y El Morro.

Según (Criollo Eladio, Yagual Alex, Quiroga Carlos, 2011), en su libro Titulado “Historia de Playas” menciona que Playas se cantonizó mediante Decreto Ejecutivo, Registro Oficial 253, el 15 de agosto de 1989, con las poblaciones de: ENGABAO, Data de Villamil, San Antonio y El Arenal que forman parte del área rural.

Gral. José de Villamil es la cabecera cantonal, y está considerada como área urbana del cantón. El cantón debe su nombre al Gral. José de Villamil, quien fue uno de los padres de la Independencia del Ecuador y primer gobernador de las Islas Galápagos, pero este balneario popularmente es más conocido simplemente como Playas. (UNESCO, 1982).

LOCALIZACIÓN DEL CANTÓN GRAL. VILLAMIL (PLAYAS)

Playas se encuentra a 97 km de Guayaquil. Los turistas, en gran número visitan este cantón para gozar de sus acogedoras playas. Sus principales festividades son:

- 15 de Agosto: Cantonización de Gral. Villamil Playas
- 24 de Septiembre: patronal en honor a la Virgen de la Merced.

Sin lugar a dudas los mejores atractivos lo constituyen sus extensas playas, que no cuentan con una excelente infraestructura hotelera y de servicios sin embargo hacen agradable la visita y estadía de miles de turistas ecuatorianos y extranjeros, que semana a semana visitan este Cantón. Y sus diferentes parroquias

GRÁFICO # 1.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS



http://www.viajandox.com/guayas/guay_playas_mapa.jpg

LÍMITES DEL CANTÓN PLAYAS

- **AL NORTE: CON EL CANTÓN GUAYAQUIL.**
- **AL ESTE: CON EL CANTÓN GUAYAQUIL.**
- **AL SUR: CON EL OCÉANO PACIFICO.**
- **AL OESTE: CON EL OCÉANO PACIFICO.**

CLIMA

El clima se mueve entre frío y cálido, la temperatura promedio es de 26 °C.

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL CANTÓN

Las principales actividades económicas del cantón son el turismo, pesca artesanal, el comercio y la elaboración de artesanías.

EFFECTOS DEL TURISMO EN EL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS

Aspectos Económicos: El progreso que ha tenido el cantón, lo ha llevado a ser considerado como el segundo cantón de mayor desarrollo dentro de la provincia del Guayas, con una población económicamente activa del 42.9% y con una tasa de analfabetismo mínimo.

Entre las principales actividades que tienen la población económicamente activa del cantón están: pesca y el comercio. En cuanto al comercio su actividad se centra en la cabecera cantonal donde una gran parte de la población se dedica a la venta de productos primarios y ya elaborados.

La demanda turística depende sobre todo de la fuerte situación económica, cuando la economía crece también normalmente crece el dinero disponible de la población. Y una parte importante de este dinero disponible por la población se gasta en el turismo, particularmente en las economías en desarrollo. Una retracción económica normalmente reduce el gasto turístico.

En general el crecimiento de los desplazamientos turísticos sigue claramente las tendencias de crecimiento económico.

1.2.- EL TURISMO EN EL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS

Generalidades del cantón

Turismo deportivo

El Terra Playas 2013 que se cumplió en febrero pasado, reunió pilotos de todo el país, que con sus 4x4, motos y cuairones compitieron con un recorrido de 137 kilómetros distribuidos en cinco primes de velocidad y cinco de regularidad.

Se consideró finalizador del rally quienes llegaron en el tiempo máximo establecido por la organización para cada categoría y que hayan registrado su paso por todos los puntos de control. El circuito comprendió Playas, El Morro, Data, San Antonio, San Juan, San Miguel y Engabao.

Con estas competencias se está consolidando el deporte extremo en el sector e ir formando bases para fortalecer el turismo de aventura en Playas. El atractivo turístico en el cantón se diversifica, pues se ofertará las competencias deportivas además de descanso, diversión y paseo; haciendo de esta actividad un polo de desarrollo económico que mejora las condiciones de bienestar social y del buen vivir de sus habitantes.

El Extrem Race 2013 realizado el sábado 9 de marzo del 2013 en el Cantón Playas, se constituye en el inicio de lo que se denomina el turismo de aventura.

La competencia realizada en el sector de El Pelado tuvo el auspicio de marcas reconocidas y el aval del Municipio de Playas. Contó con 160 participantes de ambos sexos y todas las edades, además tuvo la acogida de atletas de varias provincias del país. En el lugar de la competición se sintió la adrenalina, pues los obstáculos artificiales y naturales ayudaron al éxito del evento.

El primer lugar lo obtuvo el deportista Fausto Bolaños, con un tiempo de 28 minutos, y lo más destacado es que el 99 % de los participantes llegaron a la meta y se hacían acreedores de una llamativa medalla y productos de los auspiciantes. Dada la demanda y expectativa que ha causado este tipo de competencia, además de fortalecer los deportes extremos en el sector, se está programando nuevas competencias que seguirán teniendo el apoyo institucional del municipio a través de la Alcaldesa, como lo ha manifestado públicamente.

Culminando el homenaje al día internacional de la mujer, se cumplió con la carrera atlética 5k organizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas y

Pantera Runners, en la que participaron un numeroso grupo de damas de todas las edades, que fueron clasificadas en categorías tales como niñas, juveniles, adolescentes, estelares, mamitas y frágiles (más de 65 años), en la que demostraron su buen estado físico a pesar del largo recorrido. El sitio de salida fue el sector del Humboldt y la llegada el Esterillo, luego se procedió a premiar a las participantes y ganadoras de la carrera.

Con la organización de estas competencias, el turismo deportivo en la zona cada día se consolida, convirtiéndose en un atractivo más para los turistas nacionales y extranjeros.

CUADRO# 1

GENERALIDADES DEL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS

CANTÓN	POBLACIÓN RURAL	POBLACIÓN URBANA	POBLACIÓN TOTAL
PLAYAS	7. 526	34.409	41.935

CANTON	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
PLAYAS	Pesca artesanal, comercial e industria camaronera y atunera, agricultura y acuacultura.

LA OFERTA TURÍSTICA

ATRATIVOS TURÍSTICOS

CANTON	COMIDA TÍPICA	CLIMA	ARTESANÍAS
PLAYAS	Productos frescos de mar, ostra gratinada, ceviches y arroz con mariscos.	24°C – 34°C	Bisutería artesanal y afines, artesanías y muebles en muyuyo, réplicas de balsas a vela.

CANTON	NATURALES	CULTURALES	POTENCIALES	ACTIVIDADES
PLAYAS	Área nacional de recreación Playas de General Villamil. Puntos de surf: Playa Paraíso, Puerto Engabao, El pelado, El faro, Mal paso, Pico hambre, La posada, Las cuevas, Shark Bay, Olas verdes, Las tetas, El sapo, Chabela, Rompe olas, Las valentinas.	N/A	Balnearios de Playas General Villamil.	Ocean Club

CANTÓN	HOTELES	HOSTALES	COMUNITARIO	CAMPING
PLAYAS	Arena caliente, Las redes, El Tucano, Playas, Castillo de arena, Nevada, Dorado, Novia del Pacifico, Nathalie, El señor de los milagros.	Tito polis, Palmetto, Ana, las veraneras, rey David, cabaña típica, el Delfín, d' laverdy, Lunazzul-inn-playas-ecuador, Marbella, oro azul, Don Villo, El Río, brisas del pacifico, Marianela, rumbo al sol, el descanso del quijote, brisas marinas, rico mar , sass, Paradise beach, Sunny Day, vista al mar y arena, caracol, Acapulco de playas, olas del mar, Tropicana, Mercy mar, bellavista, muyuyo inn, la casita mía, sinfonía del mar, puerto faro, cabañas casa playa.	Puerto Engabao: Mama Lola, Hermanos Ramírez, Las Palmera, Caballitos de Mar, Virgen del Cisne, Oceanic, Brisas del Mar, Todos Vuelven, Sol y Mar, Nallely, A Orilla del Mar, Lucero de la Noche, Don Berna, Costa Mar, New York, Visita al Mar, El Delfín, Vista al Sol, Nazaret.	Camping Puerto de Engabao

Fuente y Elaborado por: investigación autora de tesis

|1.2.1.- TURISMO EN LA PARROQUIA DE DATA.

Data posee unas encantadoras playas con una extensión aproximada de 2,5 Km donde se puede aprovechar para tomar un refrescante baño. Es un lugar apacible, destinado para el descanso.

Entre sus lugares a visitar están la Iglesia de la Parroquia cuya forma octogonal y diseñada únicamente con una cubierta de forma estrellada hacen de este hito religioso un lugar espiritual único ubicado justamente a la entrada de la población.

Justo atrás de la Iglesia existe una bajada a la Playa que los turistas visitan a menudo para observar la puesta de sol y el pasar de las embarcaciones que arriban y salen del puerto de Guayaquil.

El turismo es la mayor fuente de ingresos, aunque desarrollado en gran medida, carece de implementación de servicios.

En la temporada invernal, Carnaval y Semana Santa, sus playas son muy concurridas, tanto por los turistas como por habitantes de los sectores de Posorja y El Morro. La infraestructura hotelera del sector se limita a General Villamil, Playas con 41 lugares de alojamiento con una capacidad de 2400 plazas entre hoteles, hostales, hosterías y residencias.

El balneario, el comercio y las artesanías son otros de los ingresos que favorecen al desarrollo turístico.

Así mismo los pescadores tienden a comercializar los sobrantes de la pesca en las procesadoras de Posorja para mejorar su economía.

La venta de alimentos preparados únicamente con marisco es también una gran fuente de ingreso, existe una variedad de platos típicos, entre los más apetecidos esta la variedad de ceviches de camarón, concha, pulpo, arroz marinero, pescados enteros al carbón, encebollado de albacora, los cuales son muy apetecidas por los turistas.

Además cabe recalcar que las prolongadas sequías y el clima ardiente han desertificado el suelo, es por ello que en el sector de Data de Posorja existen cultivos de maíz no muy significativos dentro de la economía de la población.

FOTO # 1

PLAYA DE LA PARROQUIA DATA

Fuente y Elaborado por: autora de tesis

La playa El Arenal es un sitio ideal para aquellos turistas que aprecian eventos turísticos, en temporada alta, garantizando su estadía con construcciones de tipo residencial, existen cabañas típicas donde se pueden comer, descansar y se realizan eventos artísticos y cabalgatas, se encuentra situada a 17 kilómetros de General Villamil Playas su clima es regularmente, bastante soleado durante los meses de diciembre a abril.

ENTRE SUS ATRACTIVOS SE IDENTIFICA:

Artesanías: como las figuras hechas a mano, estas son elaboradas a base de conchas, caracoles, muyuyo y también artesanías en balsa como barcos, botes entre otras.

- En el Arenal vía a Data usted puede visitar a los hábiles artesanos que trabajan toda clase de muebles y accesorios para la decoración a base del muyuyo.

FOTO # 2

PLAYA EL ARENAL

Fuente y Elaborado por: autora de tesis

PUNTA EL PELADO

Es una agradable y tranquila playa ideal para caminatas y campamentos con deliciosa comida típica, sitio natural, ubicado a 7 Km. del cantón Playas, posee vegetación de bosque tropical seco, ideal para la práctica de surf en la temporada de

enero a abril. A este lugar también se puede llegar caminando por la orilla desde el rompeolas.

Entre sus atractivos tenemos:

Surf: Para avanzados y expertos no deben renunciar a buenas olas y encontrarán lugares para tener una experiencia agradable de surf. En general, se puede hacer surf durante todo el año, pero sin embargo, los meses de noviembre hasta enero se encuentran las mejores condiciones.

- Cabalgata: La cabalgata a caballo por sus hermosas playas es uno de sus principales atractivos.

Foto # 3

Playa de Punta el Pelado

Fuente y Elaborado por: autora de tesis

1.2.2.- EL TURISMO EN LA PARROQUIA POSORJA PARROQUIA RURAL DE CANTÓN GUAYAQUIL

Posorja lleva su nombre, en honor a una princesa indígena de una tribu que existió por estos lares hace mucho tiempo. La princesa “Posorja”, quien le profetizó a Atahualpa, que unos hombres blancos, sentados en animales vendrían y dominarían el Tahuantinsuyo, esto enfureció a Atahualpa, por lo que ordenó la muerte inmediata de la princesa. Esta, al enterarse de la sentencia, se fue a la playa y caminó en dirección al mar hasta que una ola la cubrió. El sitio donde eso ocurrió, se conoce hoy como “la poza del cura”, pues allí, un sacerdote se metió a bañar y jamás volvió a salir.

Se encuentra ubicada a 120 Km. de Guayaquil. Es una zona árida y la mayor parte de su población está dedicada a la pesca y a la producción del camarón y atún.

Posorja es conocida por su puerto pesquero, lugar de unión de la Ría Guayas y el Océano Pacífico, donde día a día llegan y zarpan centenares de barcos pesqueros.

En el muelle de Posorja se puede acceder a recorridos en lancha para el avistamiento de delfines y aves, su principal atractivo turístico. Posorja es el lugar de parada para los turistas que se trasladan para la Isla Puna. (GAD Cantón Guayaquil, 2013).

TURISMO.

El principal atractivo turístico de Posorja que atrae a decenas de tursitas mensualmente es el avistamiento permanente de los delfines que tienen por costumbre jugar junto a las embarcaciones que llevan a los turistas; cabe recalcar que desde la década anterior un grupo de emprendedores observaron la atracción que provocaban los delfines por sus características amigables y juguetones, entonces este grupo de personas decidió emprender pequeños “tours” para hacer un recorrido por las aguas donde aparecen los delfines.

Uno de los lugareños dijo que ésta actividad ha reflejado un crecimiento año a año dijo “tenemos la esperanza que el negocio del turismo incremente su actividad aun mas cuando este terminado el puerto de aguas profundas, donde podremos ofrecer sus servicios a los extranjeros que vienen en las navieras”.

Uno de los turistas reiteró su complacencia con el recorrido realizado y dijo que nunca llegó a pensar que podría ver un delfín en su vida. “Es una experiencia sin comparación y es algo que recomiendo a los ecuatorianos a que vengan a admirar”

CUADRO # 2

OFERTA TURÍSTICA DE LA PARROQUIA POSORJA

PARROQUIA	NATURALES	POTENCIA LES	ACTIVIDADES
Posorja	Playa varadero	Ovniodrómo	Servicio de alimentación en el paradero turístico Playa varadero Paseos náuticos para el avistamiento de delfines y aves marinas. Puerto pesquero. Industrias procesadoras de camarón.

Fuente:

Elaborado por:

1.2.3.- EL TURISMO EN EL PUERTO EL MORRO PARROQUIA RURAL DE CANTÓN GUAYAQUIL

Esta pequeña localidad ha guardado en estos años el secreto de poseer extensos atractivos naturales que muchas personas desconocen como es, su extenso manglar, sus aves y por supuesto: delfines nariz de botella (bufeos).además I el cerro del muerto,

Entre sus atractivos tenemos:

Observación: Puede recorrer en embarcaciones turísticas escoltadas por delfines que se encuentran en estado natural y silvestre único en el mundo que no pueden perdérselo para observar.

FOTO # 4

EL CERRO DEL MUERTO

Fuente y Elaborado por: autora de tesis

CAPITULO II

LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL PUERTO DE ENGABAO

2.1.- EL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA PARROQUIA ENGABAO

Si uno busca en internet la palabra Engabao, son múltiples las postales que se venden al decir que Playa de Puerto Engabao está ubicada al norte de Playas provincia de Guayas, a 110 Km de Guayaquil, y que es un verdadero paraíso tropical de la costa ecuatoriana, muy conocido por surfistas nacionales y extranjeros. En cualquier momento del año se puede observar el cielo azul y la hermosa y espaciosa playa, lista para disfrutar de la conexión con la naturaleza y de los deportes acuáticos.

El puerto Engabao, es un pueblo netamente pesquero, donde las costumbres tradicionales costeras aún se mantienen vivas, el gran tamaño de sus olas convierte a este puerto uno de los preferidos por los surfistas para practicar dicho deporte, entre los turistas también recorre el nombre de este puerto como la “playa escondida.”

Gracias a su ubicación tropical, las aguas cristalinas de Majagual siempre son cálidas.

El clima es regularmente soleado durante los meses de diciembre a abril. La temperatura es bastante cálida, teniendo un promedio de 28°C. De mayo a noviembre, la temperatura es más templada, teniendo un promedio de 26°C.

Playa puerto Engabao ofrece primordialmente unas vacaciones relajante,. Puerto Engabao es un lugar para alejarse de todo, y es también un excelente sitio para admirar algunas fascinantes especies como: gaviotas, garzas, pelícanos, albatros, cucube, y más.

Además el mar entrega toda su riqueza al cantón con la abundancia de peces y entre ellos: corvina, róbalo, berrugate, cazón, camotillo y sierra entre otros.

En la Playa de Puerto Engabao podemos apreciar como planes que realizan los turistas las siguientes actividades como: pesca deportiva, surf, paseos marítimos recreativos, fútbol y voleibol.

Esta conjunción de la naturaleza y la tranquilidad que ha atraído a muchos visitantes, siguen siendo los ingredientes distintivos de Playa de Puerto Engabao, preservados inteligentemente.

La prefectura del Guayas actualmente está promoviendo el turismo a través de la ruta del pescador

Una delegación de la Dirección de Turismo invitó a los turistas que acudían a General Villamil Playas a dirigirse a las referidas playas. De esta manera las personas que acuden a los balnearios de la costa pueden conocer otros sitios para el esparcimiento familiar.

En Puerto Engabao, en la localidad de El Faro, la comunidad ofrece exhibición de surf y la preparación de los mejores platos de comida.

2. 2.- OFERTA TURÍSTICA DE LA PARROQUIA ENGABAO

- El desarrollo turístico de ENGABAO se da gracias a un grupo de emprendedores que deciden hacer una junta para tomar decisiones que beneficien a Engabao, dando a conocer lo maravilloso que es el sitio.
- Enormes olas y una playa extensa, es una de las razones que atraen a turistas nacionales y extranjero.
- En casi todos los fines de semana se aprecia la práctica de surf, muchos surfistas llegan a través de recomendaciones ya que la corriente y el viento es óptimo para la práctica del surf.
- La calidad del agua es transparente y limpia
- El entorno que rodea a Engabao no se aleja de ser una comuna que quiere ver en el turismo una de sus principales actividades, y que como todas las comunas del litoral tiene intrínsecas raíces y cultura que desean mostrar a los demás

2.3.- POTENCIAL TURÍSTICO A DESARROLLAR EN LA PARROQUIA ENGABAO

Inversión en Playas, Engabao, y, El balneario el Pelado

El 2013 ha sido un año maravilloso para el cantón General Villamil Playas, por todo el desarrollo inmobiliario que ha experimentado desde inicios de año y se proyecta como el nuevo polo de desarrollo turístico de la región costa y del Ecuador.

Para mediados del año 2013 el municipio de Playas ya había otorgado más de 130 permisos de construcción que suman cerca de 620 unidades inmobiliarias para propiedad horizontal o urbanizaciones al pie del mar.

Al otro lado de la ciudad, vía a Engabao se encuentra el otro sector de desarrollo, principalmente en El Pelado donde la empresa Pronobis invertirá más de 700 millones de dólares en una ciudad al estilo caribeño y la empresa Salcedo Internacional desarrollará una urbanización en 40 hectáreas de terreno para un mercado de nivel socioeconómico medio, medio alto. Invertir en terrenos en el sector de vuelve un gran atractivo por la alta plusvalía que está ganando el sector de El Pelado en Engabao.

FOTO # 5

MAQUETA DEL PROYECTO KARIBAO

Fuente:

Elaborado:

Lagunas que piensa crear la empresa Crystal Lagoons en El Pelado, Engabao

Es un desarrollo que viene en aumento desde el año 2010, impulsado por la nueva carretera de ingreso que implica la cercanía con la ciudad de Guayaquil, a tan solo 45 minutos.

Otro factor de éxito es el excelente clima que vive el cantón, considerado el 2do mejor clima del mundo por la UNESCO en el año de 1982, lo cual se transforma en inversión nacional y extranjera que busca retirarse a vivir al pie del mar, gozando de una gastronomía única y una creciente infraestructura urbanística.

Reducción de impuestos a los inversionistas, creciente demanda de unidades habitacionales, cercanía con el aeropuerto de Guayaquil y los nuevos centros comerciales de la ciudad, aportan al aumento de plusvalía en estas maravillosas playas de nuestro país.

Los Ciudadanos de Engabao son emprendedores.

Capacitaciones constantes a los ciudadanos de Engabao para ayudar a los turistas, que llevarán a brindar un servicio de calidad al turista.

Se ha identificado la necesidad de adecuar una planificación con mira a organizar y normar la actividad para que sea económicamente relevante para el sector social que no interviene en la pesca (en su mayoría las mujeres de la comuna).

Reef Classic

Ya que los turistas no pueden quedarse más de 1 día porque que no se tiene lugares para hospedaje.

Contar con servicios básicos.

Carreteras de acceso.

RETORNA A GUAYAS EL REEF CLASSIC 2014

El evento que se desarrolló del 28 de enero al 1 de febrero del 2014, vuelve al cantón Playas específicamente a la comuna de Engabao donde empezó la actividad de surf en el Ecuador. El Ministerio de Turismo brindará todo el apoyo para el desarrollo del “Reef Classic Guayas Turístico 2014”. En ese sentido Patricio Tamariz, Viceministro de Promoción, anunció que se está trabajando en la capacitación a las agencias de viaje extranjeras que se especializan en el surf “para que traigan a este segmento especializado al Ecuador”, indicó, además de informar que durante el siguiente año se invertirán alrededor de 25 millones de dólares en promoción del país lo que como consecuencia hará más visible al Ecuador y más eventos deportivos y de otro tipo se podrán captar.

Por su parte Xavier Aguirre, Presidente de la Federación Ecuatoriana de Surf expresó un especial agradecimiento al Ministerio de Turismo por todo el apoyo brindado, además de que considera al surf como un socio del turismo y del país, “gracias por considerar a nuestro deporte como una herramienta de promoción del Ecuador”, concluyó.

Más de 150 atletas profesionales provenientes de aproximadamente 16 países visitarán las playas de Engabao y de Guayas las que poseen condiciones perfectas

para la realización de eventos de estas características como buen clima, aguas calientes y olas perfectas.

Paralelamente se desarrollarán otros eventos como los de premiación y clausura así como el Miss Reef; todo esto sumado a la oferta turística de naturaleza de Playas harán del Reef Classic Guayas Turístico 2014 un certamen de gran interés mundial que será transmitido en vivo y directo a través de cadenas internacionales como FOX Sport.

Como punto de partida, la Ditur mostró detalles del Reef Classic Guayas Turístico 2014, evento estrella para esta temporada y cuya importancia recae en que es el torneo internacional de surf latino más importante de la temporada playera y que luego de 7 años vuelve a su casa: Guayas. Jorge Mori, asesor de esa Dirección, recalcó que para esta competencia y su impacto es necesario “que la casa esté bien ordenada”. Destacó que nuestro objetivo será que la comunidad receptora se encuentre preparada para recibir tal cantidad de turistas y hacer que se sientan seguros y satisfechos con los servicios entregados.

Asimismo, mencionó que la actividad económica que tendrán las comunidades de Engabao y Puerto Engabao, así como el cantón Playas, será considerable, pero hay que estar listos para responder ante tal demanda.

La idea planteada es armar una gran agenda de trabajo interinstitucional para la temporada playera. Esta acción surgió de parte de la directora de Turismo, Olga Guerra, quien lideró la reunión y mencionó que la Prefectura del Guayas se enfrenta a uno de los eventos más grandes de la temporada playera para el país. “Debemos hacernos más fuertes y mostrarnos organizados y unidos para lograr ese gran impulso a nivel internacional que nos pone en la mira del mundo entero por el impacto comunicacional que tiene”, apuntó la funcionaria.

Destacó varios puntos que hay que coordinar entre todas las direcciones implicadas como la comunicación fuerte, la seguridad necesaria, garantizar servicios turísticos de calidad y el compromiso de las comunidades.

De ahí fue mencionando estrategias claras que deberían impulsar las direcciones. Por ejemplo, Medio Ambiente comprometerse con el tema de las playas seguras; Productividad con el tema de la limpieza y buen manejo de los animales; Deportes

con disciplinas alternativas para los visitantes; Comunicación con la buena difusión en medios; Desarrollo Comunitario con las fumigaciones y Turismo con activaciones de marca.

“Estamos poniendo a prueba la potencialidad que tenemos para impulsar a la provincia como un destino preferido. Estaremos, como les dije, en la mira del mundo y lo que pretendemos es que este Reef Classic sea un pretexto para que la gente conozca al Guayas Turístico y quiera volver todos los años. Nuestra provincia por historia tiene potencial respecto al surf y no por gusto contamos con 18 puntos para desarrollar este deporte”, resaltó Guerra.

Entre las actividades propuestas están:

En la mañana, la directora Guerra mantuvo una reunión para coordinar los temas de seguridad del Reef Classic 2014. Participó la Policía Nacional con el Crnel. Carlos Torres Arboleda (Jefe de Operaciones zona 5) y Jaime Rojas; de la Comisión de Tránsito del Ecuador llegó el Mayor Nelson Rivera.

“Es un evento de interés nacional y máxima seguridad... Por un lado tenemos la ventaja de la cercanía a Guayaquil, lo que implicará mayor asistencia y ante esto queremos tener el mejor plan de contingencia para prever cualquier eventualidad”, dijo Gustavo Plaza, uno de los organizadores.

Se mencionó que el operativo iniciará de 07:00 a 18:00, desde el 28 de enero próximo a que se espera una asistencia en los días de competencias de 3000 personas, mientras que para el día de la clausura (1 de febrero) se espera a 25.000 asistentes.

Se piden 5 estaciones de seguridad desplazadas en puntos estratégicos de la playa de Puerto Engabao. Algunas calles se convertirán en paso peatonal. Solo ingresarán carros con salvoconductos. “No solo circunscribamos el trabajo de seguridad al área de la competencia, sino a toda la Ruta del Pescador... Sabemos que el tiempo es corto, pero hay q trabajar y sumar esfuerzos para que todo salga bien”, dijo Guerra.

También se mencionó que es importante tener un plan de contingencia. “Hay q manejar las cosas con pinzas... Se puede sugerir que no haya tanta afluencia de vehículos y buses de turismo... En el tramo de Playas a Engabao sería bueno poner carpas”, comentó el Mayor Rivera de la CTE.

Esta competencia se realizaba en montaña

El Reef Classic se traslada a Playas-Villamil y Engabao.

Más de 150 surfistas de 16 países de Latinoamérica participarán en el torneo. Los organizadores buscan fortalecer el turismo en esa zona.

Las playas de la comuna Engabao y Playas-Villamil (Guayas) serán sede del torneo de surf Reef Classic Guayas Turístico 2014, que en años anteriores se realizaba en Montañita (Santa Elena). La intención de los organizadores, a los que se unirá en esta ocasión la Prefectura del Guayas, es fortalecer el turismo en estos balnearios. Más de 150 surfistas, provenientes de alrededor de 16 países de Latinoamérica se distribuirán entre las categorías open, long board, junior y damas, en las que se repartirán \$ 25.000 en premios.

EL PROYECTO KARIBAO Y SU IMPORTANCIA PARA EL DESARROLLO DE ENGABAO

Más de \$ 700 millones costará ciudad Karibao. Una pequeña ciudad, con edificaciones para departamentos, comercios, viviendas y un hotel de lujo, se construirá a 6 kilómetros de Engabao (Playas), cerca del sector El Pelado, conocido por la práctica de surf.

El proyecto, que se desarrollará en fases y demandará una inversión que supera los \$ 700 millones, busca entrar a... competir con otros sitios turísticos del Caribe.

Al complejo inmobiliario se lo ha bautizado como Karibao, una palabra que surge de la combinación de Caribe y Engabao. Incluirá entre 20 y 30 edificaciones que podrían albergar 10.000 personas. Su atractivo principal será una laguna artificial de agua cristalina que ocupará 7 hectáreas y que estará integrada al complejo, según Pronobis, promotora de la obra.

Sergio Torassa, presidente de Pronobis, dijo que la comercialización se prevé para julio y se abrirá la etapa de internacionalización del grupo, pues lo promocionará en el exterior para atraer compradores de EE.UU., Canadá, Francia y Alemania. “Apuntamos al mercado de retirados de un alto estándar”.

Para crear la laguna, la firma ha contactado con un grupo extranjero. En Chile trascendió que la empresa que hará esa laguna es Cristal Lagoons.

El alcalde de Playas, Michel Achi, señaló que este proyecto podrá acceder a los estímulos tributarios que tiene la Municipalidad y que contemplan una exoneración de hasta el 50%, por el lapso de 10 años, del pago del impuesto predial. Se otorga de acuerdo con el monto y la mano de obra que se utilice. ¿Pero cómo se dotará de servicios a Karibao? Achi refirió que Hidroplayas, la empresa municipal de agua potable, tiene la capacidad para abastecerlo. Por el lado del alcantarillado sanitario, el promotor planea una planta de tratamiento.

Como el complejo demandará una carga de energía importante que podría rebasar la capacidad instalada en Playas, Achi sostuvo que se requerirá apoyo del Gobierno para impulsar el desarrollo de una subestación. “Se ha proyectado (por parte de CNEL) la construcción de una subestación en Playas, que se llama Chiva Negra, que es de 10 megavatios que puede suplir la demanda”, aseguró Achi, quien cree que Karibao activará al cantón.

2.4.- ENTREVISTA A LOS TURISTAS QUE VISITAN ENGABAO

Aprovechando que en Engabao se desarrolló el evento Reef Classic (competencias de Surf) 2014 entre el 28 de enero al 1 de febrero del 2014, en la comuna de Engabao donde empezó la actividad de surf en el Ecuador y no como equivocadamente se menciona que fue en el balneario de montañita aproveche para implementar las entrevistas y no las encuestas ya que los turistas disponían de poco tiempo y no contaban con los servicios suficientes para poder desempeñar sus funciones o la de disfrutar del espectáculo y de las condiciones paradisíacas del lugar.

Por tratarse de una población no finita se entrevistó al azar el martes 28 de enero y el sábado 1 de a personas que vestían colores amarillo, azul o rojo, colores de la bandera del Ecuador, en estos días fue difícil identificar el número de personas que realmente asistieron a este evento, pero la venta informó que superaban los (ver anexo # 2)

Para el efecto de las entrevistas se elaboró un formato que explicaba muy rápido el objeto de estas entrevistas (ver anexo # formato de entrevistas)

PREGUNTAS

1.- ¿En qué tramo de edad se ubica?

CUADRO # 3

Edad de los turistas

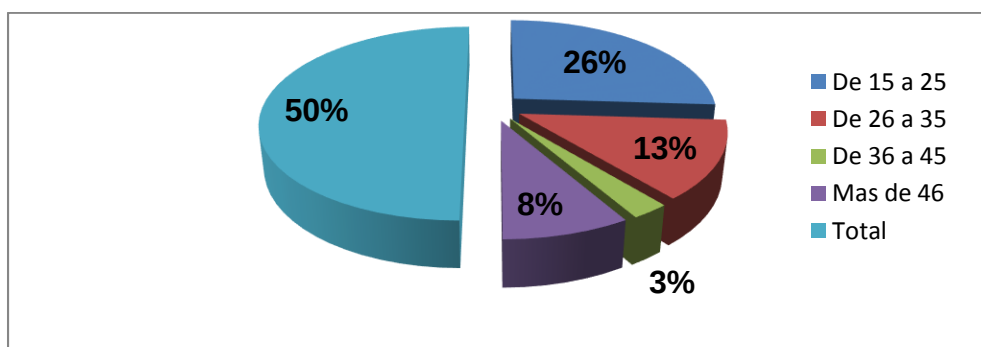
Frecuencia años	Valor absoluto	Valor relativo
De 15 a 25	132	52 %
De 26 a 35	66	26
De 36 a 45	13	5
Más de 46	43	17
Total	254	100

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao

Elaborado: Autora de tesis

GRÁFICO # 2

Edad de los turistas



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao

Elaborado: Autora de tesis

Como podemos observar en el cuadro # 3 y gráfico # 2, de 254 encuestados 132 que representó el 52 % contestaron que se ubican en el tramo de edad de 15 a 25 años, 66 encuestados que representaron el 26 % manifestaron que tienen de 26 a 35 Años, 13 encuestados que representan el 5 % respondieron que tienen 36 a 45 años, y 43 encuestados que representaron el 17 % manifestaron que tienen más de 46 años.

2.- SEXO DEL ENCUESTADO

CUADRO # 4

Sexo del encuestado

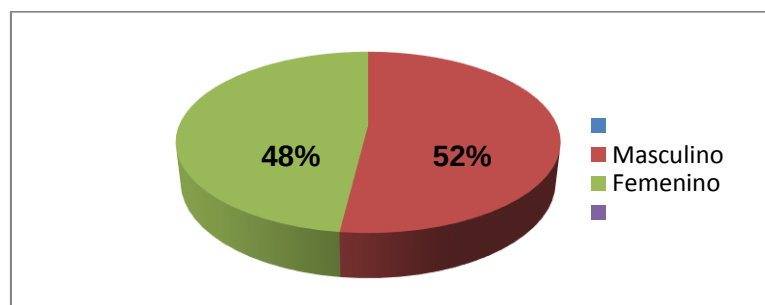
Frecuencia	Valor absoluto	Valor relativo
Masculino	132	52 %

Femenino	122	48
Total	254	100

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

GRÁFICO # 3

Sexo del encuestado



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

Podemos observar en el cuadro # 4 gráfico # 3 que de 254 encuestados 132 que representaron el 52 % correspondían al sexo masculino y 122 encuestados que representaron el 48 % pertenecen al sexo femenino

3.- ¿Nacionalidad?

Cuadro # 5

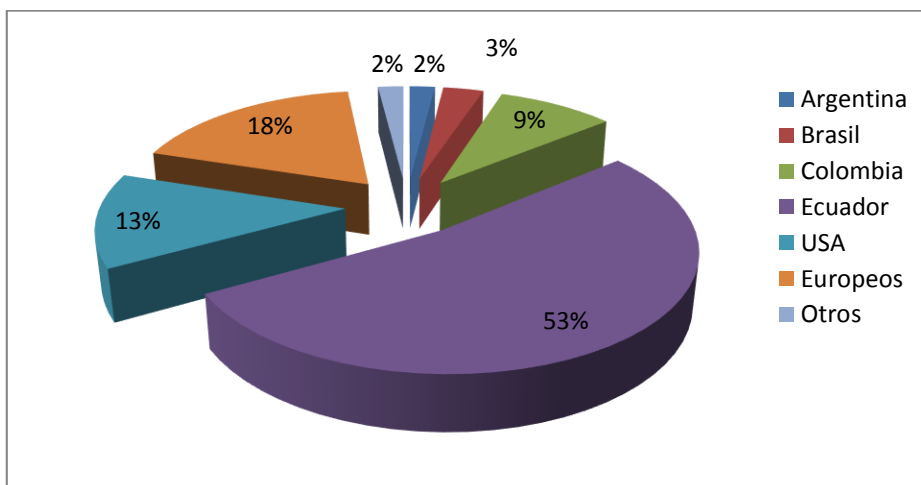
Nacionalidad de los encuestados

Frecuencia	Valor absoluto	Valor relativo
Argentina	5	2 %
Brasil	8	3
Colombia	23	9
Ecuador	134	53
USA	33	12
Europeos	46	18
Otros	5	2
Total	254	100

Fuente:

Elaborado:

GRÁFICO # 4
Nacionalidad de los encuestados



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

Podemos observar que en el cuadro # 5 y gráfico # 4, de 254 encuestados 5 que representan el 2 % son de nacionalidad Argentina, 8 que representan el 3 % son de Brasil, 23 que representan el 9 % son de Colombia, 134 que representan el 53 % son de Ecuador, 33 que representan el 12 % son de USA, 46 que representan el 18 % son Europeos, y 5 que representan el 2 % son de otras nacionalidades.

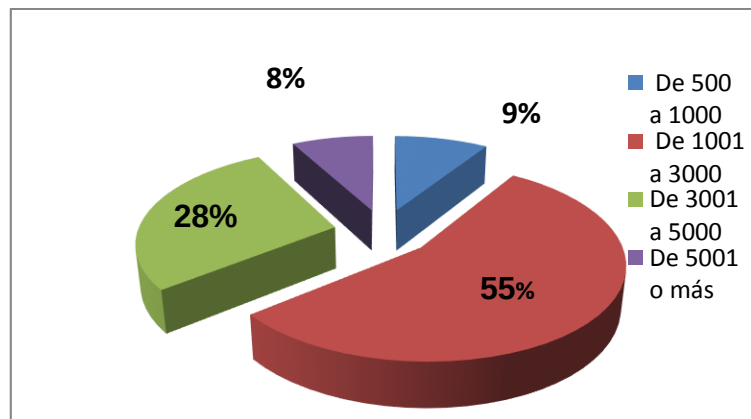
4.- ¿Niveles de Ingresos?

CUADRO # 6
Tipo de nivel de ingreso

Frecuencia	Valor absoluto	Valor relativo
De 500 a 1000	23	9 %
De 1001 a 3000	140	55
De 3001 a 5000	71	28
De 5001 o más	20	8
Total	254	100

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

GRÁFICO # 5
Tipo de nivel de ingreso



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

En el cuadro # 6 y gráfico # 5, referente a la pregunta acerca de los niveles de ingresos que tienen, de 254 encuestados 23 que representan el 9 % manifestaron que ganan de \$ 500 a \$1.000; 140 encuestados contestaron que ganan entre \$ 1.001 a \$ 3.000; 71 encuestados que representan el 28 % respondieron que ganan entre \$3.001 a \$5.000; y 20 que representaron el 8 % manifestaron que ganan entre \$5.001 o más.

5.- ¿Qué tipo de hotel le gustaría que se implemente en Engabao?

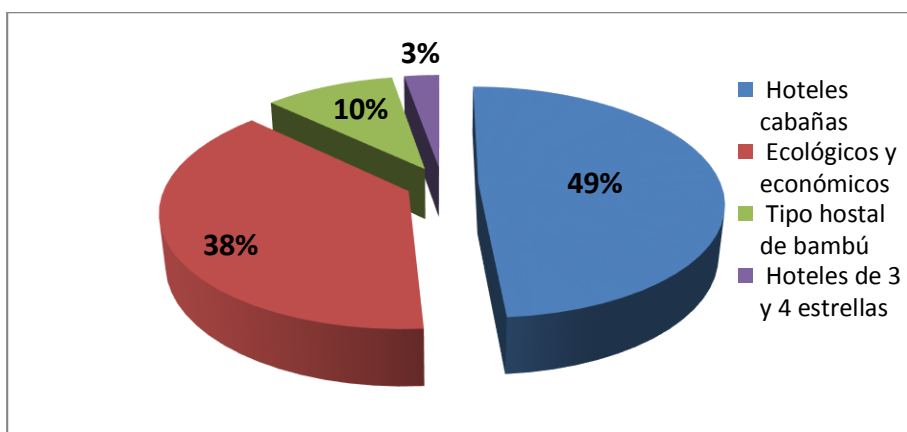
CUADRO # 7
Tipos de hoteles que le gustaría se implemente en Engabao

Frecuencia	Valor absoluto	Valor relativo
Hoteles cabañas	124	49
Ecológicos y económicos	97	38
Tipo hostel de bambú	26	10
Hoteles de 3 y 4 estrellas	7	3
Total	254	100 %

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

GRÁFICO # 6

Tipos de hoteles que le gustaría se implemente en Engabao



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

Referente a la pregunta de qué tipo de hoteles le gustaría que se implemente en Engabao, podemos observar en el cuadro # 7 y gráfico # 6, que de 254 encuestados 124 que representó el 49 % manifestaron que le gustaría hoteles y cabañas, 97 que representó el 38 % contestaron que les gustaría ecológicos y económicos, 26 que representó el 10 % respondieron que tipo hostel de bambú, 7 que representan el 3 % respondieron que prefieren hoteles de 3 y 4 estrellas

6.- ¿Qué servicios en importancia porcentual le gustaría que tenga el hotel?

CUADRO # 8

Preferencia de servicios en el hotel

Frecuencia	Valor relativo
Alimentación	95 %
Bar	85 %
Conectividad	91 %
Piscina	61 %
Otros	55 %

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao

Como observamos en el cuadro # 8, referente a la pregunta que servicios le gustaría que tenga el hotel, el 95 % respondió que alimentación, el 85 % contestó que tenga bar, el 91 % manifestó que le gustaría que tenga conectividad, el 61 % respondió que tengan piscinas y el 55 % manifestó que otros servicios.

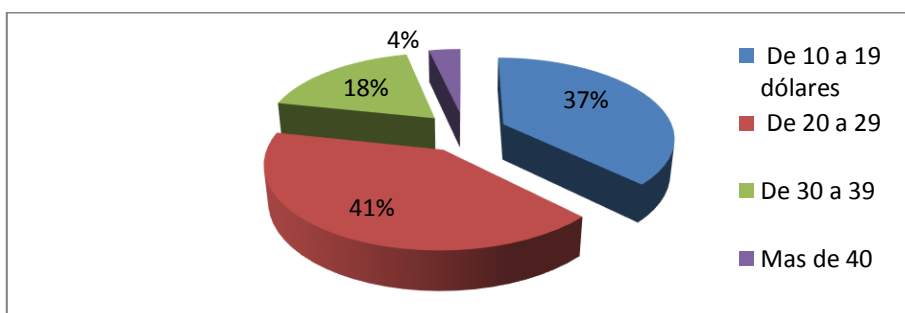
7.- ¿Cantidad que estaría dispuesto a pagar por hospedaje?

CUADRO # 9
CUANTO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR POR HOSPEDAJE

Frecuencia	Valor absoluto	Valor relativo
De 10 a 19 dólares	95	37 %
De 20 a 29	104	41
De 30 a 39	46	18
Más de 40	9	4
Total	254	100 %

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

GRÁFICO # 7
CUANTO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR POR HOSPEDAJE



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

Como observamos en el cuadro # 9 y gráfico # 7, de 254 encuestados referente a cuanto estaría dispuesto a pagar por hospedaje, 95 que representó el 37 % contestaron que pagarían de \$ 10.= a \$ 19.=; 104 que representó el 41 % manifestó que de \$ 20 a \$ 29; 46 que representó el 18 % pagaría de \$ 30 a \$ 39; 9 que representó el 4 % respondió que pagarían de \$ 40 en adelante.

8.- ¿Qué tipo de habitación le gustaría ocupar?

CUADRO # 10

Tipo de habitación que le gustaría ocupar

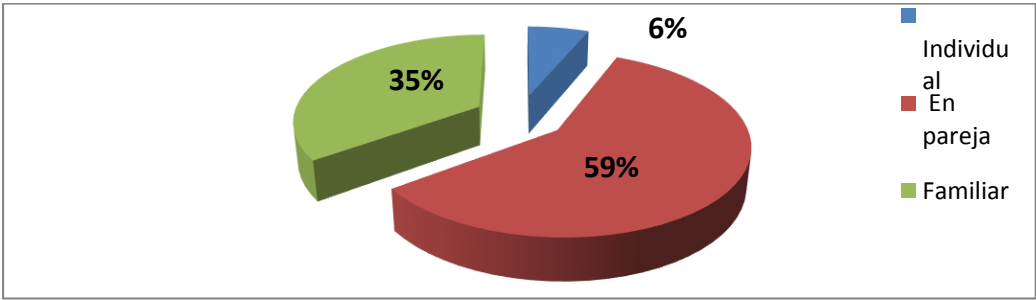
Frecuencia	Valor absoluto	Valor relativo
Individual	16	6 %
En pareja	149	59
Familiar	89	35
Otros	254	100 %

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

:

GRÁFICO # 8

Tipo de habitación que le gustaría ocupar



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

:

Referente a la pregunta de qué tipo de habitación le gustaría ocupar, de 254 encuestados 16 que representaron el 6 % respondió que le gustaría habitación

individual, 149 que representó el 59 % manifestó que les gustaría habitación en pareja, 89 que representó el 35 % contestó que familiar.

9.- ¿qué tipo de comida le gustaría que le ofrezcan?

CUADRO # 11

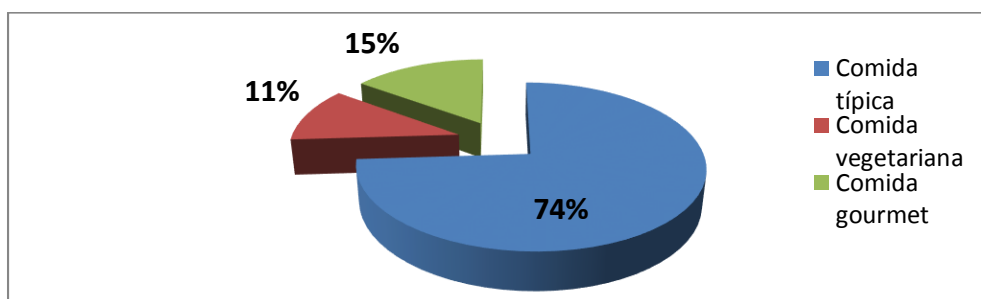
Tipo de comida que le gustaría que le ofrezcan

Frecuencia	Valor absoluto	Valor relativo
Comida típica	188	74 %
Comida vegetariana	28	11
Comida gourmet	38	15
Otros	254	100 %

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

GRÁFICO # 9

Tipo de comida que le gustaría que le ofrezcan



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao
Elaborado: Autora de tesis

: Podemos observar en el cuadro # 11 y gráfico # 9, que 254 encuestados referente a la pregunta qué clase de comida le gustaría que le ofrezcan, 188 que representaron el 74 % manifestaron que le gustaría comida típica, 28 que representó el 11 % respondió que les gusta comida vegetariana, y 38 que representó el 15 % manifestó que les gusta comida gourmet.

10.- ¿Qué tipo de actividades le gustaría realizar a más del Surf?

CUADRO # 12

Actividades que realizaría a más del Surf

Frecuencia	Valor	Valor
------------	-------	-------

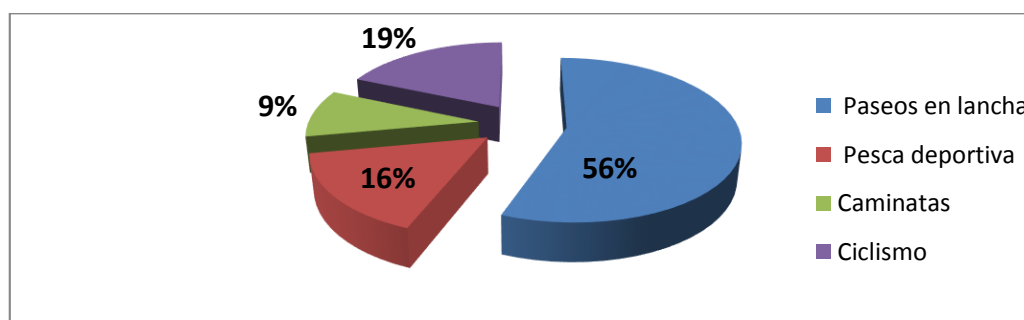
	absoluto	relativo
Paseos en lancha	142	56 %
Pesca deportiva	41	16
Caminatas	24	9
Ciclismo	47	19
Total	254	100 %

Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao

Elaborado: Autora de tesis

GRÁFICO # 10

Actividades que realizaría a más del Surf



Fuente: Entrevista a los turistas que visitan Engabao

Elaborado: Autora de tesis

En el cuadro # 12 y gráfico # 10, referente a que actividades les gustaría realizar a más del surf, de 254 encuestados 142 que representó el 56 % respondió que les gustaría paseos en lancha, 41 que representa el 16 % manifestó que les gusta la pesca deportiva, 24 que representan el 9 % contestaron que les gusta las caminatas, 47 que representan el 19 % respondieron que les gusta el ciclismo.

2.5.- MODELO GRÁFICOS DE HOTELES ENGABAO

TIPO A

ECOLÓGICOS Y ECONÓMICOS

“cabañas turísticas económicas, de dimensiones optimizadas con terraza vista al mar”



VILLA CAMPO Y MAR CASAS DE BAMBÚ Y CADE

TIPO B

B-1 ECOLÓGICOS TIPO HOSTAL DE BAMBU

B.-2 TIPO HOSTAL

EL FARO DE ENGABAO

SOLE MAR

TIPO CABAÑAS FAMILIARES

BAMBU

MADERA

TIPO D

HOTELES 3, y 4 ESTRELLAS

2.6.-TIPOS DE HOTELES QUE REQUIEREN LOS TURISTAS QUE VISITAN ENGABAO, CARACTERÍSTICAS

Un hotel ecológico es un establecimiento que tanto en su construcción como en su funcionamiento respeta al máximo el medio ambiente, mediante la utilización de materiales ecológicos, la incorporación de energías renovables, o alimentación elaborada con productos ecológicos, entre otros aspectos.

Para que a un hotel sea considerado ecológico:

- Debe recibir una Certificación ambiental.
- Debe promover técnicas para preservar el medio ambiente.
- Debe usar materiales reciclados en sus proyectos de construcción o ampliación. La instalación de paneles solares en el techo para producir energía. La instalación de cámaras que filtran los desechos de los inodoros.
- Deben utilizar sistemas de filtros biológicos para filtrar el agua de las duchas y lavabos, utilizándola posteriormente en el riego de sus jardines. Otros han reestructurado sus instalaciones colocando grandes ventanales para aprovechar la luz natural.
- Deben utilizar productos en envases de vidrio, reduciendo así los desechos de plástico y metal, la elección de proveedores con criterios ecológicos, el uso de papel reciclado y sin cloro o coloreado, etc.
- bombillas de luz que ahorran energía eléctrica, sensores de luz que se prenden y apagan automáticamente (lo que disminuye en un 40% la cifra en las facturas de electricidad) y el uso de papel reciclado en la confección de sus folletos, libretas y demás papelería.
- El grueso de la energía que utilice deberá ser de origen solar mediante la implantación de paneles solares fotovoltaicos para la electricidad y térmicos para el agua caliente. Cumplimiento de la normativa de la construcción bioclimática. Las habitaciones deberían estar orientadas hacia el norte (la parte más fresca) y las salas comunes hacia el sur (la más luminosa). Acceso posible y sencillo en transporte público, y no deberá estar situado en zonas ya saturadas de turismo. La alimentación deberá ser agro-ecológica.

- Debe respetar la tradición y la cultura local, el paisaje rural y la biodiversidad de su entorno, y debe ser asimismo responsable socialmente.

2.7.-PROBLEMAS QUE SE HAN IDENTIFICADO EN EL PUERTO DE ENGABAO

Engabao al momento tiene serios problemas por tenencia y propiedad de las tierras tanto en puerto Engabao como en las que colinda con las más altas mareas, en una extensión de por lo menos 8 Kms.

Es conocido que la comuna de Engabao tiene alrededor de dos mil hectáreas que el IERAC las ha reconocido como ancestrales, pero no hay una clara delimitación,

El municipio de general Villamil playas presidido por el ing. Michael Achi supuestamente ha vendido a por lo menos 15 lotizaciones tierras en la parte alta y que al momento están con guardias privados “según ellos precautelando sus intereses, hay otras personas que reclaman derechos de tierras en puerto Engabao tal es el caso de la familia, Massana quien exhibe títulos de propiedad.

Pero lo cierto es que los grandes proyectos están paralizados al igual que la mayor parte de medianos proyectos de lotizaciones, urbanizaciones y los turísticos ecológicos, pero los que no se detienen son los proyectos de venta de comida típica y los de bebidas **de moderación.**

2.-8.- DEMOSTRACIÓN DE LA HIPÓTESIS

COMO SE HA PODIDO DEMOSTRAR EN EL TRANCURSO DE ESTA TESIS ESPECIALMENTE EN LA PARTE DE LAS ENTREVISTAS Y POR LA RELACIÓN OBJETO – SUJETO NO HAY UNA INFRAESTRUCTURA HOTELERA EN LA PARROQUIA ENGABAO, Y DE CONSTRUIRSE ESTA INFRAESTRUCTURA HOTELERA PARA EL ECOTURISMO EN ESTA PARROQUIA DEL CANTÓN GENERAL VILLAMIL PLAYAS SE IMPULSARÍA EL TURISMO ECOLÓGICO Y SUS EFECTOS SOCIO ECONÓMICOS MULTIPLICADORES

CAPITULO III

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE HOSPEDAJE PARA TURISMO ECOLÓGICO EN ENGABAO

3.1.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La implementación de un **HOSPEDAJE** para turismo ecológico en Engabao **demanda** una ubicación privilegiada ya que está dentro de la influencia **del segundo mejor clima del mundo, declarada por la UNESCO**, por lo que es otra ventaja que se la puede aprovechar desde el punto de vista turístico de tal manera se debe considerar los siguientes factores del mercado turístico

El factor demanda consta de los mercados turísticos actuales y potenciales, tanto nacionales como **internacionales**. Estos se encuentran en estrecha relación con tendencias de desarrollo en el mercado internacional, (el dar prioridad a ciertos segmentos de mercado por ejemplo), y los mecanismos de la globalización, además de encontrarse constantemente afectados por eventos políticos y financieros.

Los factores de la oferta están representados por el desarrollo de productos turísticos consistentes en: atractivos, instalaciones y servicios de diversa índole. La oferta turística, integrada en general por el sector privado consta de alojamientos turísticos en sus diversas formas, tour operadores, servicios de gastronomía y otras actividades de recreación.

Los impactos ambientales estarán ligados estrechamente con la capacidad de manejo de la gestión turística. Así se podrá prevenir, minimizar y mitigar la mayoría de los impactos negativos que se tienden a generar a través de la actividad turística. Sin duda, la responsabilidad por el buen manejo del turismo es compartida con el sector privado, el cual, a través de su actitud y acción, es el que debe asegurar la práctica real de una gestión sostenible del desarrollo a lo largo del tiempo.

El producto turístico, lo constituye un conjunto de bienes y servicios que se ofrecen al turista para satisfacer sus requerimientos y expectativas; y está conformado por: los atractivos turísticos tanto naturales como culturales, las facilidades y la

accesibilidad al lugar. Los atractivos son los elementos que generan atracción del lugar; y tienen que ver con la disponibilidad de sitios naturales, manifestaciones culturales históricas, folklore, desarrollos técnicos, científicos y artísticos y acontecimientos programados.

Las facilidades o planta turística estarán relacionadas con la disponibilidad de servicios e instalaciones que permiten la permanencia en el lugar y la atención del turista. La planta turística se puede clasificar en cuatro categorías y diferentes tipos:

- De alimentación: con los tipos de restaurantes, cafeterías y otros;
- De alojamiento: se incluyen como tipos, los hoteles, apart-hoteles, moteles, hosterías, fincas, posadas, pensiones, condominios, casas, cabañas, albergues, estacionamiento para 'tráiler', 'camping' y camas en casa de familia.
- De esparcimiento: donde se encuentran los siguientes tipos; clubes nocturnos, discotecas, bares, casinos, cines y teatros, instalaciones para espectáculos públicos y/o deportivas y parques temáticos, entre otros.
- Otros servicios: referidos a diferentes tipos de instalaciones para el funcionamiento de algunos servicios relevantes para el turista, tales como; agencias de viajes, centros de información y guías turísticas, comercio turístico, cambio de divisas, instalaciones para congresos y convenciones, transportes turísticos, primeros auxilios, guarderías infantiles y estacionamientos.

Finalmente, la accesibilidad como parte importante del producto turístico, incluye las modalidades y servicios de transporte que permiten el desplazamiento al lugar de destino, por ejemplo, cercanía a carreteras, caminos principales, puertos y aeropuertos, los cuales determinan la localización de un proyecto turístico.

La infraestructura, equipamiento e instalaciones, corresponden a la disponibilidad de infraestructura, en el país o región, para atender las necesidades de los turistas y los servicios asociados. Conforman junto al producto turístico, la

estructura productiva del sector y, caben dentro de este concepto, todas las instalaciones físicas que proveen servicios al turista.

3.1.1.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Para considerar el inicio del proyecto de desarrollo turístico, se lo enmarca a través de la construcción de cabañas y pueda desarrollarse, bajo los parámetros de varias condicionantes. Entre ellas se cuentan:

- Un paisaje mayormente natural o un paisaje cultural de pequeños espacios, ricamente estructurado. Grandes superficies de monocultivos ofrecen pocos atractivos.
- la belleza del paisaje deben existir otras atracciones: culturales, históricas o de historia natural.
- Buenas conexiones de acceso, ya que incluso regiones atractivas casi no pueden aprovecharse turísticamente si no están conectadas con centros fáciles de alcanzar.
- Estabilidad política de los nativos, ya que de lo contrario no es posible contar con su concurso para labores complementarias del hotel tales como venta de artesanías, preparación de platos típicos, seguridad etc.
- Aceptación entre la población, la población debe estar de acuerdo con los fines turísticos.

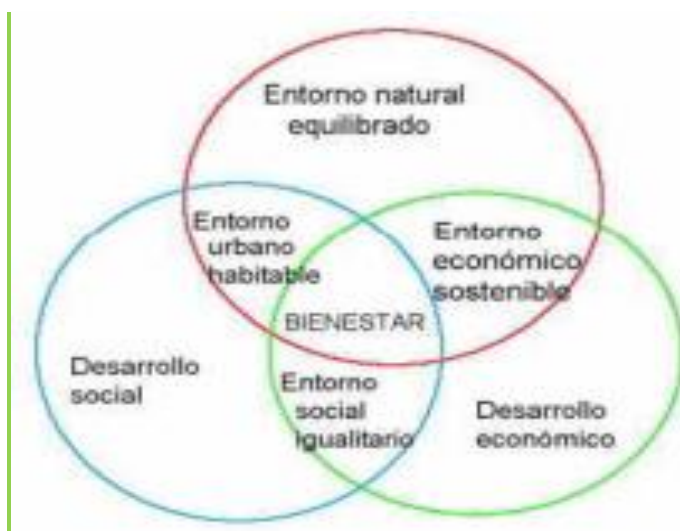
Y sobre todo cumplir con los tres principios en los que se basa el desarrollo sostenible que radican en la sostenibilidad ecológica, la cultural, social y la económica. En realidad, la OMT plantea el turismo sostenible como un modelo de desarrollo económico que mejora permanentemente la calidad de vida de la comunidad, facilita al visitante una experiencia de alto nivel y protege al medio ambiente, a continuación se presenta las características de la planta arquitectónica por tipo de cabañas

RELACIÓN ENTRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO NATURAL, DESARROLLO SOCIAL Y EL DESARROLLO ECONÓMICO

En el siguiente gráfico se demuestra la relación entre los componentes del entorno natural, el desarrollo social y el desarrollo económico que debe generarse a partir de la implementación del proyecto para lograr un desarrollo sostenible.

Grafico # 11

RELACIÓN ENTRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO NATURAL,



Fuente: Enkerlin, Ernesto y A.Madero- Enkerlin (1997), "Educación ambiental,"

Para elaborar el estudio técnico se requiere por lo menos desarrollar el siguiente estudio

- Localización del proyecto
- Tamaño del proyecto
- Ingeniería del proyecto
- Organización del proyecto

3.1.2. LOCALIZACIÓN DE EL PROYECTO.-

INFORMACIÓN GENERAL

El proyecto se localizara en el cantón general Villamil Playas ,parroquia Engabao, el cantón playas se encuentra A 110 kms. de Guayaquil .la parroquia Engabao está ubicada Hacia el noroeste de Playas a una distancia aproximada de 20 Kms aproximadamente de 10 a 15 minutos desde Playas, la parroquia está integrada por Engabao y Puerto Engabao, los surfistas son sus principales visitantes; sus grandes olas las vuelven ideales para la práctica de este deporte. Está a 5 msnm de altitud, el clima es desértico tropical, con una precipitación anual de 500 mm y la temperatura oscila entre 23 y 25 °C.

EL TURISMO ECOLÓGICO o ECOTURISMO

El turismo ecológico o ecoturismo es una nueva tendencia del Turismo Alternativa diferente al Turismo tradicional. Es un enfoque para las actividades turísticas en el cual se privilegia la sustentabilidad, la preservación, la apreciación del medio ambiente que acoge y sensibiliza a los viajeros. La Sociedad Internacional de Ecoturismo (TIES) define ecoturismo como "un viaje responsable a áreas naturales que conservan el ambiente y mejoran el bienestar de la población local". El genuino ecoturismo debe seguir los siguientes siete principios, tanto para quienes ofrecen los servicios como para sus beneficiarios:

- 1.- Minimizar los impactos negativos, para el ambiente y para la comunidad, que genera la actividad;
- 2.- Construir respeto y conciencia ambiental y cultural;
- 3.- Proporcionar experiencias positivas tanto para los visitantes como para los anfitriones;
- 4.- Proporcionar beneficios financieros directos para la conservación;
- 5.- Proporcionar beneficios financieros y fortalecer la participación en la toma de decisiones de la comunidad local;
- 6.- Crear sensibilidad hacia el clima político, ambiental y social de los países anfitriones;
6. Apoyar los derechos humanos universales y las leyes laborales.

GRÁFICO # 12

MACRO LOCALIZACIÓN DE ENGABAO



La actividad del lugar principal es la pesca de la cual vienen los recursos económicos. Puerto Engabao es un lugar para alejarse de todo, y es también un excelente sitio para admirar algunas fascinantes especies como: gaviotas, garzas, pelícanos, albatros, cucube, y más.

Además el mar entrega toda su riqueza al cantón con la abundancia de peces y entre ellos: corvina, róbalo, berrugate, cazón, camotillo y sierra entre otros.

En la Playa de Puerto Engabao se puede realizar algunas actividades como: pesca deportiva, surf, paseos marítimos recreativos, fútbol y voleibol.

Esta conjunción de la naturaleza y la tranquilidad que ha atraído a muchos visitantes, siguen siendo los ingredientes distintivos de Playa de Puerto Engabao, preservados inteligentemente.

FOTO # 6

PUERTO ENGABAO MICRO LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO ECOLÓGICO

FUENTE: <http://www.ecostravel.com/ecuador/hoteles/guayas/playa-engabao.php>

El sitio presenta diversos escenarios de alto potencial, atractivo turístico y diversidad de paisajes tales como playas de arena limpia, mar azul y algo de vegetación. La topografía del terreno presenta un desnivel tierra adentro de 5 a 7 metros y una pendiente suave predominante del 5% hacia el perfil costanero y muy sinuoso en la parte noreste en donde existen elevaciones entre los 50 y 100 metros de altura sobre su base.

El área dispuesta para el desarrollo del complejo hotelero se encuentra localizada en un predio de 2 hectáreas perteneciente a la comuna de Engabao y la que será otorgada en calidad de comodato por 100 años con la condición que después de ese tiempo las instalaciones pasen a propiedad de la comuna.

3.1.3. TAMAÑO DEL PROYECTO

El tamaño de un proyecto mide la capacidad de producción durante un período de funcionamiento considerado normal según las características de cada proyecto en particular.

Es necesario tomar en cuenta que la capacidad instalada no siempre corresponde a la capacidad normal de producción, por lo que se distingue entre: Capacidad de Diseño (Capacidad instalada) que es la tasa de producción en condiciones normales y Capacidad Máxima que es la tasa de producción más alta.

Para decidir el tamaño óptimo, se puede utilizar el criterio del valor actual de los beneficios netos y se selecciona el tamaño que maximice ese valor.

El proyecto toma como punto de partida una capacidad inicial de 42 habitaciones distribuidas de acuerdo con el tipo de alojamiento, es decir por cabaña, se proyecta además que el 70% de la capacidad total será la capacidad usada, dando como resultado el promedio de habitaciones vendidas al año, es decir 10.731 habitaciones, luego multiplicando esta cantidad por el factor de ocupación media que es de 1.8 personas/habitación/noche se obtiene la cantidad promedio de 19.316 personas que corresponde al total de usuarios/noche/año para el primer año de operaciones.

CUADRO # 13**CAPACIDAD DE LAS CABAÑAS**

CAPACIDAD DE LAS INSTALACIONES					
TIPOS DE ALOJAMIENTO	# CABAÑAS	HABIT./ CABAÑAS.	T. HABIT.	PERS./ CABAÑAS	T. PERS.
Cabaña para 2 personas, 2 ambientes	4	2	8	2	8
Cabaña para 4 personas,	5	2	10	4	20
Cabaña Matrimonial	3	1	3	2	6
Cabaña para 6 personas, Grupal	3	3	9	6	18
Cabaña para 8 personas, Familiar	3	4	12	8	24
Total	18		42		76

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

CUADRO # 14**CAPACIDAD INSTALADA Y A USARCE EN EL HOTEL**

CAPACIDAD INSTALADA - CAPACIDAD USADA				
Capacidad Total # Habitaciones	42,00			
Capacidad Usada		70,00%	De la Capacidad Total Instalada	
Capacidad Habitaciones / año	10.731		Habitaciones Vendidas al Año	
Venta anual por habitaciones	508.899,79			
Doble Ocupación media	1,80		Personas / Habitación / Noche	
Total de Usuarios	19.316		Usuarios / Noche / Año	

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

3.2.- LA INGENIERÍA DEL PROYECTO

Este aspecto se desarrolla en función del estudio del mercado, ya que permite cuantificar los valores necesarios para realizar la evaluación económica y financiera del mismo. Principalmente la información que se obtiene de la Ingeniería del Proyecto es la siguiente:

- Ingeniería básica de las construcciones civiles, procesos industriales y maquinarias empleadas.
- Ingeniería básica de las obras, instalaciones, procesos y equipos auxiliares de construcción.
- Anteproyecto del conjunto hotelero en general, de cada sección en particular.
- Procedimiento del Proyecto; es decir, la confección de las normas, y comunicaciones para permitir su operación futura.
- Cálculo de las necesidades de personal en cuanto a cantidad y categorías.
- Cálculo del monto de inversión y su cronograma.
- Definición de las bases de decisión en cuanto a costos, para posibilitar el posterior estudio económico - financiero.
- Elaboración del cronograma de trabajos.
- Preparación de los términos de referencia y pliegos de especificaciones técnica para proceder a la licitación.
- Confección de la memoria descriptiva, memoria técnica y memoria de cálculo.

3.3.- EL ESTUDIO ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO

En un sentido amplio, en un proyecto se consideran una serie de trabajos relacionados que por lo general se orientan a un resultado mayor, y que requieren un periodo considerable para su ejecución. A la administración de proyectos se le puede definir como la planificación, dirección y control de los recursos (personas, equipos, materiales) para cumplir con las restricciones técnicas, de costo y de tiempo para el proyecto.

La ejecución y la operación de un proyecto exigen la coordinación de una cantidad apreciable de actividades especializadas, para lo cual se deben distinguir dos etapas: la construcción o ejecución del proyecto y la operación o funcionamiento.

Organización para la construcción: La etapa de construcción o ejecución del proyecto no sólo comprende las actividades específicas relativas a la construcción de obras físicas, sino también todas las labores previas a la misma.

Organización para la operación: En esta parte se debe hacer un detalle de los diferentes departamentos o divisiones de la entidad que administrara la operación del proyecto, indicando si se efectuará una implementación progresiva de la organización o se comenzará con la que será definitiva en sus lineamientos generales.

Se debe considerar el esquema de organización del sector ejecutivo, administrativo, técnico contable, financiero y el sistema de control interno. Se indicará la estructura y las funciones de cada uno de ellos. Además se debe establecer un organigrama de toda la organización

3.-4.- EL ESTUDIO FINANCIERO

Los parámetros básicos y necesarios a considerar para la evaluación económica y financiera de un proyecto hotelero son los siguientes:

- Determinación de la inversión inicial posible y su depreciación.
- Proyección de ingresos por venta de los diferentes servicios.
- Proyección de los costos y gastos operativos.
- Estimación del posible flujo de caja.

3.4.1.- LA INVERSIÓN

La estimación del monto total de la inversión, se puede establecer tomando en consideración el tamaño del hotel según el número de habitaciones, adoptando la determinación de un costo promedio para la construcción / habitación a escala general.

De acuerdo con esto, los costos promedios de inversión que se utilizan para estimar de manera preliminar la inversión total de capital están en el siguiente orden:

Para un Proyecto Hotelero turístico ecológico , gasto promedio es de \$ 100.000,00 a \$ 200.000,00 USD / para el proyecto de las 18 cabañas con su respectiva infraestructura Para la inversión del proyecto se tomará como referencia un costo promedio de 3.500, 00 c/cabaña de caña de guadua o el de e de \$ 34.000,00 USD / habitación de las casa de madera y una capacidad instalada de **42 Habitaciones, es decir 1.428.000.00 USD**

CUADRO # 15

INVERSIÓN INICIAL ESTIMADA

INVERSIÓN INICIAL ESTIMADA	
Capacidad Total # Habitaciones	42,00
Inversión Estimada / Habitación	34.000,00
Inversión Inicial Estimada	1.428.000,00

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

La inversión inicial comprende la adquisición de todos los activos fijos o tangibles, los activos diferidos o intangibles, los imprevistos y el capital de trabajo necesario para iniciar las operaciones en toda empresa.

Se entiende por activo fijo o tangible los bienes propiedad de la empresa, como terrenos, edificaciones, maquinaria, equipos, mobiliario, vehículos de transporte herramientas y otros. Se le llama fijo porque la empresa o negocio no puede prescindir ni desprenderse fácilmente de ellos sin que esto ocasione problemas a sus actividades productivas.

Se entiende por activo intangible el conjunto de bienes propiedad de la empresa, necesarios para su funcionamiento, y que incluyen: patentes de inversión, marcas, diseños comerciales o industriales, nombres comerciales, asistencia técnica o transferencia de tecnología, gastos pre- operativos, de instalación y puesta en marcha, contratos de servicios, entre otros.

ESTRUCTURA DE LOS ACTIVOS A INVERTIR

De acuerdo con lo planteado, el perfil promedio de inversión estimado para un proyecto de cabañas de alojamiento es el siguiente: el costo del terreno representa un promedio del **14 % de la inversión total** (si el proyecto se ubica en una zona rural como en este caso) o hasta un 30 % (si es en una zona urbana); la inversión en construcción civil está en el orden del 50 % de la inversión total; un promedio del 18 % corresponde a maquinarias, equipos, mobiliario, vehículos de transporte, un 3 % del total de la inversión para activos diferidos o activos pre operativos (corresponden al pago de estudios previos, honorarios profesionales, gerencia del proyecto y seguros), un 13.76 % para capital de trabajo (caja y banco para pagar nómina, compras a proveedores) y un 2.24 % para imprevistos.

CUADRO # 16

ESTRUCTURA DE LOS ACTIVOS A INVERTIR

ESTRUCTURA DE LOS ACTIVOS A INVERTIR		
Inversión Inicial Estimada	1.428.000,00	100,00%
Inversión en Terreno	185.640,00	13,00%
Inversión en Construcción Civil	714.000,00	50,00%
Equipos - Enseres - Mobiliario	257.040,00	18,00%
Capital de Trabajo	196.492,80	13,76%
Activos Diferidos	42.840,00	3,00%
Imprevistos	31.987,20	2,24%

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

ETAPAS DEL PROYECTO

Depreciación Anual de Activos

Un aspecto importante a considerar en la evaluación de todo proyecto de hotel es el de la depreciación anual de los activos fijos y los activos diferidos, en este sentido la depreciación sobre el activo fijo y las amortizaciones sobre el activo diferido son ingresos en efectivo, pues son las cantidades de dinero que se invierten con anterioridad y que luego se prorratan según la vida útil de los activos, para este análisis se toma como base la metodología de la depreciación lineal. Las instalaciones, maquinaria y equipos de dotación, se depreciarán a 10 años, la inversión en construcción civil de la edificación, los acabados, y todo lo que hace parte de la estructura del hotel, serán depreciados a 20 años y los activos diferidos y otros activos entre 5 años. A continuación en la siguiente tabla se ilustra el valor de las depreciaciones de los activos fijos y los activos diferidos respectivamente:

CUADRO # 17

DEPRECIACION ANUAL DE ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS			
Descripción de la Inversión	Monto	Años	Deprec. Anual
Inversión en Construcción Civil	714.000,00	20	35.700,00
Enseres y Mobiliario	231.336,00	10	23.133,60
Equipos de Oficina	25.704,00	3	8.568,00
Activos Diferidos	42.840,00	5	8.568,00
	Total		75.969.60

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

3. 5.- FINANCIAMIENTO DE LA INVERSIÓN

Un proyecto está financiado cuando se ha pedido capital en préstamo para cubrir sus necesidades económicas y para esto existen diferentes fuentes de financiamiento.

Generalmente en el sector hotelero se acostumbra a negociar un préstamo o un crédito, según las necesidades de financiamiento, entre el 50% y el 90% de la inversión total, y la diferencia sería la inversión patrimonial o capital propio; generalmente se otorga el préstamo a un plazo entre 10 y 15 años y a una tasa preferencial de interés anual sobre saldo deudor entre el 12% y el 14%. Para este caso específico el monto de la inversión inicial estimada es de \$ 1.428.000,00 USD.

Para este proyecto el crédito estimado que será otorgado por inversionistas del sector **turístico - hotelero** corresponde a la suma de **\$ 714.000,00 USD**, es decir el **50 % de la inversión inicial** y la diferencia sería el aporte propio, como se detalla a continuación.

CUADRO # 18

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Inversión Inicial Estimada		1'428.000,	
Aporte Inversionista		50 %	714.000, 00
Aporte Propio		50 %	714.000,00

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Considerando los datos anteriores se construye la tabla de amortización o pago de la deuda para el período de vida ya establecido de 10 años, para poder determinar la cuantía de los intereses a pagar cual es la parte que corresponde al capital.

CUADRO # 19

TABLA DE AMORTIZACIÓN				
Años	Interés	Capital	Cuota	Saldo
0				714.000,00
1	94.605,00	38.295,10	132.900,10	675.704,90
2	89.530,90	43.369,20	132.900,10	632.335,70
3	83.784,48	49.115,62	132.900,10	583.220,08
4	77.276,66	55.623,44	132.900,10	527.596,64
5	69.906,56	62.993,54	132.900,10	464.603,10
6	61.559,91	71.340,19	132.900,10	393.262,91
7	52.107,34	80.792,76	132.900,10	312.470,15
8	41.402,29	91.497,80	132.900,10	220.972,34
9	29.278,84	103.621,26	132.900,10	117.351,08
10	15.549,02	117.351,08	132.900,10	0,00

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

TASA MÍNIMA ACEPTABLE DE RENDIMIENTO

Todo proyecto requiere de una inversión inicial, el capital que forma esta inversión puede provenir de varias fuentes de financiación, para este caso tenemos solo dos: Instituciones de Crédito, (Bancos) y los inversionistas con su aporte propio de capital. De cualquier manera cada una de las partes tendrá un costo asociado al capital que aporte y la nueva empresa así formada tendrá un costo de capital propio.

La TMAR es la tasa que permite al proyecto cubrir los rendimientos mínimos exigidos por los inversionistas, y es igual a:

- La inflación + premio al riesgo + el producto de la inflación por el premio al riesgo.

$$TMAR = i + f + if$$

A continuación se analizará detalladamente cómo se calcula esta tasa cuando se presenta el requerimiento de capital de diferentes fuentes de financiamiento.

Como fue establecido anteriormente, el proyecto requiere de una inversión inicial estimada en \$ 1.428.000,00 USD. De los cuales un grupo de inversionistas aportan el 50% y aportes propios 50%. La inflación anual al mes de Junio del 2008 se ubicó en un rango del 9,69% el premio al riesgo de los inversionistas será del 6% y el interés del préstamo será del 13,25%.

Las TMAR de cada uno de los involucrados es

- Inversionistas = $9,69\% + 5\% + (0.0969 * 0.05) = 15,17\%$
- Institución Financiera = 13,25 %

CUADRO # 20

TMAR PARÁMETROS DE EVALUACIÓN

	Inflación = i	Premio al Riesgo = f	$i * f$	TMAR
Inversionistas	9,69%	5,00%	0,59%	15,17%
T. de Interés Institución Financiera				13,25%

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Con estos datos se puede calcular la TMAR del proyecto la cual se obtiene con una ponderación del porcentaje de aportación y la tasa mínima exigida por cada accionista:

CUADRO # 21

TMAR DEL PROYECTO

	% Aportación	TMAR	Ponderación
Inversionistas	50,00%	15,17%	7,59%
Institución Financiera	50,00%	13,25%	6,63%
TMAR de la Inversión Total			14,21%

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

La TMAR de la inversión total del proyecto es de 14,21%, esto significa que es el rendimiento mínimo que deberá ganar la empresa para asegurar la inversión de los accionistas.

Estimación del Capital de Trabajo

Las inversiones en capital de trabajo son el conjunto de recursos necesarios, en forma de activos corrientes, para comenzar la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo, para una capacidad y un tamaño determinado

Para este proyecto es necesaria esta inversión, pues debe existir un capital con el cual se pueda cubrir la compra de un inventario inicial, incluyendo un porcentaje en efectivo para cubrir cualquier necesidad que se presente.

Para efectos de la preparación y evaluación de proyectos, el capital de trabajo se constituye en una inversión a largo plazo, ya que forma parte permanente de los activos corrientes necesarios para asegurar la operación del proyecto.

Para calcular el capital de trabajo del proyecto se utilizó el método de los costos promedios mensuales, financiados para un período de 4 meses, el monto equivalente estimado sería de 196.000,00 USD. Se lo determina multiplicando el costo total promedio mensual que corresponde a 49.000,00 USD., por el tiempo estimado de 4 meses de operaciones como medida de prevención.

3.6.- INGRESOS POR VENTAS•

En la etapa de formulación del proyecto se estableció que para poder estimar los ingresos por ventas de un proyecto hotelero, por concepto de habitaciones, hay que asumir un precio promedio por habitación, (ver cuadro etapa de formulación del proyecto).

En este caso, para un proyecto de estas características y después de las evaluaciones respectivas se determinó que el número de habitaciones, de acuerdo con los tipos del proyecto constará de 18 cabañas, con 32 habitaciones que en su primer fase podría alojar a 76 personas, lo que implica si se usa el 70 % de la capacidad instalada lo que al año representa 15.330 habitaciones; de acuerdo con estudios establecidos y considerando la estacionalidad la capacidad media anual de las

actividades sería del 65%, es decir 9.965 habitaciones, (capacidad usada), por lo tanto, a un precio promedio por habitación vendida de 47,42 USD., los ingresos que se obtendrían por venta de habitaciones para el primer año de operaciones, sería la suma de 472.549,81 USD.

CUADRO # 22

		DETERMINACIÓN DE INGRESOS POR VENTA ANUAL DE HABITACIONES									
		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Habitaciones Vendidas / Año		9.965	10.562	11.196	11.868	12.580	13.335	14.135	14.983	15.882	16.835
Precio Promedio / Habitación	8%	47,42	51,22	55,31	59,74	64,52	69,68	75,25	81,28	87,78	94,80
Ingresos Por Venta Anual de Habit.		472.550	540.975	619.308	708.984	811.645	929.171	1.063.715	1.217.741	1.394.070	1.595.931

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Como tasa referencial para la proyección de los precios para los años siguientes se consideró una tasa de inflación anual estimada en el 8%, suponiendo que no habrá variaciones considerables durante todo el período de vigencia del proyecto.

Otra forma de estimar los ingresos por venta es considerando el flujo de usuarios del complejo hotelero que para este caso corresponde a 76 personas por día, (capacidad instalada), lo que representa al año la cantidad de 27.740 personas. Pero de la misma manera se considera una capacidad de uso del 65% del flujo máximo de personas, para el primer año de operaciones, es decir 18.031 personas por año. Si partimos de este dato generalmente aceptado, entonces se puede obtener el perfil con la proyección de la capacidad usada durante los años evaluados.

Existe otra forma de calcular el flujo de usuarios, tomando en cuenta los datos del total de habitaciones vendidas al año, se asume una relación directa entre un factor constante que se denomina factor de ocupación media que es igual a 1,809524 personas por habitación, entonces el número total de usuarios-noche, o sea las pernoctaciones totales se ubicarían en 9.965 habitaciones vendidas al año multiplicado por el factor de ocupación media dando como resultado la cantidad de 18.031 usuarios-noche-año.

CUADRO # 23

PROYECCIÓN DE HABITACIONES VENDIDAS Y RELACIÓN USUARIOS-NOCHE-AÑO											
		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Capacidad Instalada Habit. / Día	42										
Habitaciones Vendidas / Año		9.965	10.562	11.196	11.868	12.580	13.335	14.135	14.983	15.882	16.835
Factor Ocupación 1.81 Pers. / Habit.	1,80952	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81
Capac. Total Usuarios / Noche / Año		18.031	19.113	20.260	21.475	22.764	24.130	25.577	27.112	28.739	30.463
Tasa de Ocupación Promedio		65,00%	68,90%	73,03%	77,42%	82,06%	86,98%	92,20%	97,74%	103,60%	109,82%

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Considerando que un hotel no solo genera ingresos por ventas de habitaciones, sino que adicionalmente es necesario estimar los ingresos de los demás departamentos, incluyendo los servicios de alimentación y bebidas, departamento de telecomunicaciones y eventos, servicios menores y otros servicios, estos serían de aproximadamente 1.65 veces el ingreso por venta de habitaciones es decir 472.549,81 USD por 1.65 = 779.707,18 USD.

De estos ingresos totales por venta se considera que aproximadamente el 60,61% corresponde a la venta de habitaciones, los ingresos correspondientes a la venta de alimentos y bebidas están en el orden de un 27,10%, los ingresos correspondientes a la venta de telecomunicaciones son aproximadamente un 5% y finalmente otras ventas de los departamentos menores y otros ingresos comerciales están en el orden del 7,29%. Con estos indicadores es posible estimar las ventas departamentales como sigue.

CUADRO # 24

PROYECCIÓN DE INGRESOS POR VENTAS TOTALES											
		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Habitaciones Vendidas / Año		9.965	10.562	11.196	11.868	12.580	13.335	14.135	14.983	15.882	16.835
Precio Promedio / Habitación		47,42	51,22	55,31	59,74	64,52	69,68	75,25	81,28	87,78	94,80
Ingresos Por Venta Anual de Habit.		472.550	540.975	619.308	708.984	811.645	929.171	1.063.715	1.217.741	1.394.070	1.595.931
*Factor Proyección de Ventas Anual	1,65										
Proyección de Ventas Totales =		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

CUADRO # 25

DETERMINACION DE INGRESOS TOTALES POR VENTAS											
% DE VENTAS POR DEPARTAMENTO		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Departamento Habitaciones	60,61%	472.550	540.975	619.308	708.984	811.645	929.171	1.063.715	1.217.741	1.394.070	1.595.931
Departamento Alimentos y Bebidas	27,10%	211.331	241.932	276.964	317.068	362.980	415.539	475.709	544.592	623.449	713.724
Departamento Telecomunicaciones	5,00%	38.985	44.630	51.093	58.491	66.961	76.657	87.756	100.464	115.011	131.664
Eventos - Serv. Menores - Otros Serv.	7,29%	56.841	65.071	74.493	85.280	97.629	111.765	127.949	146.476	167.686	191.967
	100,00%										
Estimado de Ventas Totales		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

3.7.- COSTOS DE VENTAS

Los costos operativos o costos de ventas para un proyecto hotelero pueden estimarse por departamentos o centros de producción con su respectiva carga porcentual. La magnitud del costo de venta dependerá tanto del tamaño del proyecto como del tipo de actividades que los promotores del proyecto quieran que desarrolle cada departamento. Los más importantes son: Habitaciones, alimentos y bebidas y departamentos menores que son aquellos que generan ingresos para el hotel como: piscina, caminatas, excursiones, etc.

En el siguiente cuadro se puede observar su distribución porcentual, que corresponde al valor estimado de la venta total del departamento, es decir de su propia venta y también la proyección anual estimada del costo de venta total durante el tiempo de vida del proyecto. El total de estos costos operativos o costos de ventas representan un promedio del 30% de las ventas totales anuales.

CUADRO # 26

ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL COSTO DE VENTA POR DEPARTAMENTO											
PARÁMETROS DE EVALUACIÓN		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Departamento Habitaciones	16,00%	75.608	86.556	99.089	113.437	129.863	148.667	170.194	194.839	223.051	255.349
Departamento Alimentos y Bebidas	60,00%	126.799	145.159	166.178	190.241	217.788	249.324	285.426	326.755	374.069	428.235
Departamento Telecomunicaciones	64,00%	24.951	28.563	32.699	37.434	42.855	49.060	56.164	64.297	73.607	84.265
Eventos - Serv. Menores - Otros Serv.	16,00%	9.095	10.411	11.919	13.645	15.621	17.882	20.472	23.436	26.830	30.715
Total Costo de Venta		236.452	270.690	309.886	354.758	406.127	464.934	532.256	609.327	697.557	798.563

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Costo de la Nómina

Adicionalmente hay que considerar el costo total de la nómina de empleados del proyecto hotelero que para este caso representa un promedio del 20% de las ventas totales, se asume que el número total de empleados corresponde al producto del factor por habitación que es igual a 0.80 multiplicado por el número de habitaciones que serán 42, en función de este principio, el total estimado sería de 34 empleados.

En el siguiente cuadro se establece la estructura porcentual y la proyección anual del costo total de la nómina.

CUADRO # 27

		ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL COSTO TOTAL DE LA NÓMINA									
PARÁMETROS DE EVALUACIÓN		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Estimado de Ventas Totales		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
Porcentaje De Ventas Totales	20,00%										
*Costo Total de Nómina		155.941	178.522	204.372	233.965	267.843	306.626	351.026	401.855	460.043	526.657

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Gastos de Administración y Mantenimiento

Generalmente corresponden a los costos y gastos no distribuidos, que son necesarios para mantener la operación normal del hotel, generalmente los gastos administrativos que se manejan son los del departamento de administración, departamento de marketing y ventas, gastos por nómina de administración, pago de servicios generales: agua, luz, combustibles; incluyendo algunos cargos por depreciación y amortización y otros gastos como los gastos de apoyo corporativo. En términos generales, para estos gastos se establece un promedio que representa el 21% de las ventas totales.

Los gastos del departamento de administración son aquellos que surgen de la operación de un conjunto de actividades necesarias para ejercer el control administrativo de todos los departamentos de la empresa en función de las gestiones de contraloría, contabilidad, tesorería, compras, administración de personal y seguridad.

Los gastos por nómina de administración son los sueldos que se pagan a los empleados que trabajan en los departamentos no operados del hotel.

Los gastos por mercadeo y ventas son aquellos que se causan por el desarrollo de actividades que permiten mantener un aceptable nivel de competencia y de comercialización de la empresa.

Los gastos de mantenimiento son aquellos que surgen del aseguramiento de la conservación de los activos como aporte operacional.

Los gastos por apoyo corporativo u honorarios por apoyo corporativo son a los que tiene derecho los operadores turísticos por poner al servicio del hotel los conocimientos técnicos, su experiencia en materia de explotación y gestión de representación y mercadeo.

A continuación la estructura porcentual y la proyección de los costos y gastos de administración y mantenimiento:

CUADRO # 28

		ESTRUCTURA PORCENTUAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN									
PARÁMETROS DE EVALUACIÓN		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Estimado de Ventas Totales		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
Porcentaje De Ventas Totales	21,00%										
Total Gastos de Administ. y Manten.		163.739	187.448	214.590	245.663	281.235	321.958	368.577	421.947	483.045	552.990

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Costos y Gastos Totales

Los costos y gastos totales son el resultado de la suma de los costos y gastos obtenidos en función de la estructura porcentual establecida para cada caso visto anteriormente, en función de una estructura de costos ya establecida y la capacidad instalada vista anteriormente. Hay que tener presente que todas estas cifras se determinaron para el período cero, es decir antes de realizar la inversión, a partir de ahí se determina la proyección para los años de vida del proyecto.

La sumatoria de los costos y los gastos totales, representan un total del 71,33% del ingreso por ventas totales, lo que significa que se estaría manejando un margen bruto de utilidad del orden del 28,67% promedio anual.

A continuación el cuadro referencial de los costos y gastos totales proyectados.

CUADRO # 29

	PROYECCIÓN DE COSTOS Y GASTOS TOTALES									
DETALLE DE COSTOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Total Costo de Venta	236.452	270.690	309.886	354.758	406.127	464.934	532.256	609.327	697.557	798.563
Total Costo de Nómina	155.941	178.522	204.372	233.965	267.843	306.626	351.026	401.855	460.043	526.657
Total Gastos de Administración y Mantenimiento	163.739	187.448	214.590	245.663	281.235	321.958	368.577	421.947	483.045	552.990
Costos y Gastos Totales	556.132	636.660	728.848	834.385	955.204	1.093.518	1.251.859	1.433.128	1.640.645	1.878.211

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Costos Fijos y Costos Variables

Para distribuir estos costos y gastos totales *en costos fijos y costos variables*, se estima un promedio entre el 55% y el 60% para costos fijos y aproximadamente entre el 30% y el 40% de los ingresos totales anuales serían costos variables

Costos Fijos: son aquellos costos que permanecen constantes durante un periodo de tiempo determinado, sin importar el volumen de producción.

CUADRO # 30

	PROYECCIÓN DE COSTOS FIJOS									
PARÁMETROS DE EVALUACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Costos y Gastos Totales	556.132	636.660	728.848	834.385	955.204	1.093.518	1.251.859	1.433.128	1.640.645	1.878.211
% Estimado de Costos y Gastos Totales	57,00%									
Total Costos Fijos	316.995	362.896	415.443	475.600	544.466	623.305	713.560	816.883	935.168	1.070.580

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Costos Variables: son aquellos que se modifican de acuerdo con el volumen de producción, es decir, si no hay producción no hay costos variables y si se producen muchas unidades el costo variable es alto.

CUADRO # 31

		PROYECCIÓN DE COSTOS VARIABLES									
		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
PARÁMETROS DE EVALUACIÓN											
Estimado de Ventas Totales Anuales		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
% Estimado de Ventas Totales Anuales	30,33%										
Total Costos Variables		236.454	270.693	309.889	354.761	406.130	464.938	532.261	609.332	697.563	798.570

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

3.8.- LOS ESTADOS FINANCIEROS

Para ejecutar la evaluación primero es necesario formular al menos tres estados financieros: el balance general inicial y balance general proforma, el estado de pérdidas y ganancias o estado de resultados, el flujo de efectivo, y a partir del flujo de efectivo se genera el flujo de caja del proyecto.

EL BALANCE GENERAL INICIAL

Cuando se realiza el análisis económico de un proyecto y se debe presentar el balance general, se recomienda referirse al balance general inicial. Por otra parte los balances tienen como objetivo principal determinar anualmente y en forma detallada la situación financiera y económica en un período determinado. Un balance inicial (en tiempo cero) presentado en la evaluación de un proyecto, es muy probable que si revele el valor real de la empresa en el momento de inicio de sus operaciones.

Estado de Pérdidas y Ganancias o Estado de Resultados Proforma

Es la base para calcular los flujos netos de efectivo con los cuales se realiza la evaluación económica. Busca determinar la utilidad que produce un proyecto. En el estado de pérdidas y ganancias se generan las obligaciones y derechos en que se ha incurrido durante el ejercicio o periodo a que se refiere y que se registran en el balance

general. A partir de esta herramienta se determinan la utilidad neta anual, la utilidad operativa y la utilidad antes de impuestos.

En el caso específico del proyecto que se evalúa, se tienen en cuenta los ingresos por ventas, los gastos y costos anuales, los gastos financieros, depreciaciones y amortizaciones.

FLUJO DE EFECTIVO (FLUJO DE FONDOS DEL PROYECTO)

El estado de flujo de efectivo determina el estado de liquidez del proyecto, o sea la cantidad de dinero en efectivo que se espera tener en un momento dado en el futuro. Aquí se registran todos los ingresos y egresos que se esperan que ocurran en el momento en que se reciben o se pagan.

Es un instrumento muy útil, el cual permite establecer las necesidades de financiación, esto es, si se debe adquirir un préstamo, en qué proporción y en qué momento, o cuando se tendrán excedentes de liquidez para invertirlos en forma adecuada. Es decir indica cual debe ser el esquema de financiación que puede contratarse para el proyecto. En este flujo no se tienen en cuenta los gastos por servicio a la deuda. Esta herramienta sirve para medir la rentabilidad del proyecto. A partir del flujo de efectivo se procede a calcular el flujo de caja proyectado para el tiempo de duración del proyecto.

FLUJO DE FONDOS DEL INVERSIONISTA

El estado de flujo de fondos del inversionista, en cambio, además de incluir lo visto en el flujo del proyecto incluye los gastos financieros y las amortizaciones haciendo ver la rentabilidad de los recursos colocados por el inversionista.

ESTIMACIÓN DEL FLUJO DE CAJA

El flujo de caja incluye los ingresos y egresos generales o producidos por el proyecto cuando ocurren, es muy importante porque refleja la información necesaria para evaluar la factibilidad del proyecto con el cálculo del valor actual neto (VAN) y de la tasa interna de retorno (TIR).

El flujo de caja, año a año, de un proyecto hotelero que se esté proyectando corresponde a la suma de la utilidad neta después del pago del impuesto sobre la renta, más la depreciación de los activos y menos el pago del capital o principal que se tomó en préstamo de una entidad bancaria. Este flujo de caja para cada año se debe descontar a valor presente con una tasa de descuento igual al costo de oportunidad del dinero (digamos la tasa de interés que ganaría un capital colocado a plazo fijo en bonos del Estado y de bajo riesgo).

La información obtenida en el flujo de caja, a partir de este procedimiento se le debe sumar el valor de desecho o salvamento que tendría el negocio o bien invertido al final de la vida útil del mismo (año 10) para este caso.

En el anexo No. 1 se detalla los estados financieros proyectados en el tiempo estimado de duración del proyecto.

ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD

Es un análisis orientado a determinar la ventaja económica de cada alternativa, en este caso la alternativa presentada y analizada inicialmente es bajo un escenario donde la inversión inicial es financiada en el 50 % de su monto original.

Los indicadores más utilizados para medir la conveniencia económica son el valor actualizado neto, (VAN), la tasa interna de retorno, (TIR) y la relación beneficio – costo.

El valor actualizado neto y la tasa interna de retorno se relacionan porque en realidad es el mismo método, sólo que sus resultados se expresan de manera distinta. Recuérdese que la tasa interna de rendimiento es el interés que hace que el valor presente sea igual a cero, es decir mide la rentabilidad en forma porcentual.

3.9.-VALOR ACTUALIZADO NETO O VALOR PRESENTE NETO (VAN)

Es una técnica que consiste en traer a valor presente o actualizado todos los ingresos del proyecto, utilizando la misma tasa de interés y compara esta equivalencia con el valor presente de los egresos del proyecto, incluyendo la inversión inicial. Por convención, se acepta que sea el momento cero, lo cual facilita apreciar la magnitud de las cifras en un momento en el cual se tome la decisión

El criterio de aceptación de inversiones es que si el valor actual neto de los flujos de caja a una tasa de interés diferente que la tasa mínima aceptable de retorno es mayor que cero, el proyecto es factible. Los criterios de aceptación son:

CUADRO # 32

Técnica	Aceptación	Rechazo
VAN	≥ 0	< 0
TIR	$\geq \text{TMAR}$	$< \text{TMAR}$

Como conclusiones generales acerca del uso del valor presente neto tenemos que:

- Se interpretan fácilmente sus resultados en términos monetarios.
- Supone una reinversión total de todas las ganancias anuales, lo cual no sucede en la mayoría de las empresas.
- Su valor depende exclusivamente de la i aplicada. Como esta i es la TMAR, su valor lo determina el evaluador.

Un valor positivo del VAN significa que el proyecto es rentable, en cuanto al flujo actualizado y respecto a la opción de inversión actual del mismo inversionista. Así mismo un valor negativo del VAN indica que el proyecto es menos rentable que la opción alternativa.

Con una tasa de interés equivalente a la TMAR, que es igual a 14.21% el VPN es igual a 572.674.00 USD. Según estos datos el proyecto es factible. Se concluye que el proyecto es lo suficientemente bueno, pues no solo cubre los costos de capital sino también tiene la característica de crear valor, ya que la TIR del proyecto 19.26% es mayor que la TMAR y el valor presente neto es mayor que cero.

Tasa Interna de Retorno TIR

Es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial. La TIR corresponde a la tasa de interés generada por los capitales que permanecen

invertidos en el proyecto y puede considerarse como la tasa de descuento que origina un valor presente neto igual a cero, en cuyo caso representa la tasa que iguala los valores presentes de los flujos netos de ingresos y egresos. La TIR es una característica propia del proyecto, totalmente independiente de la situación del inversionista, es decir de su tasa de interés de oportunidad.

El criterio de aceptación es el siguiente, si la tasa de descuento relevante para el inversionista TMAR, es mayor que la TIR, el proyecto no es rentable; por el contrario si la tasa del inversionista TMAR, es menor que la TIR, el proyecto es rentable y por lo tanto es recomendable su inversión.

A partir de los valores obtenidos en el flujo de caja del proyecto, se obtuvo el valor porcentual de referencia de la TIR, calculada en Excel, en el 19,52 %, la cual es mayor que la tasa mínima aceptable de retorno TMAR del proyecto que es 14,21%, según el criterio expuesto anteriormente se puede decir que el proyecto es factible.

3.10.- EVALUACIÓN SOCIAL

IMPACTOS GENERADOS POR EL TURISMO

A pesar de las cifras económicas alentadoras, los efectos del turismo son ambivalentes. El turismo juega un papel importante y absolutamente positivo en el desarrollo socioeconómico y político de muchos países, puede contribuir al intercambio cultural, fomentar las relaciones entre los pueblos y la paz, creando conciencia para que se respete la variedad cultural y por tanto las diferentes formas de vida.

Por otro lado, en la actualidad no se han cumplido las expectativas que se tenían en el turismo como motor de desarrollo económico en Engabao por los **problemas de tenencia de tierras de parte de la comuna**. Paralelamente en los destinos turísticos se han manifestado impactos negativos en el medio ambiente, la cultura y la sociedad, lo cual cuestiona al turismo como medio de desarrollo. Otro impacto que entra en cuestión es el ingreso de divisas, donde hay que analizar cuidadosamente los gastos que tiene el Estado en relación a la administración del turismo, de la promoción y el desarrollo de infraestructura para el turismo por un lado y por otro los ingresos de las divisas que se generan por el concepto turismo.

En el actual manejo turístico todavía predomina una gestión basada en un primer plano, en los intereses económicos de los inversionistas, sin considerar mayormente los impactos negativos en el ámbito ambiental y sociocultural. El turismo está estrechamente ligado a la creación de infraestructura y al cambio en el uso de suelo en los lugares donde se lleva a cabo. Esto tiene, dependiendo de la escala del proyecto turístico y de la fragilidad del ambiente natural de su emplazamiento, consecuencias ambientales y socioeconómicas.

En esta parte se analizarán las consecuencias de los impactos socioeconómicos y económicos que inciden en el proyecto.

3.11.- IMPACTOS SOCIO-ECONÓMICOS

Los impactos socioeconómicos se revelan a través de distintos indicadores. Algunos de estos son económicos y otros son de naturaleza social, tal como lo es la pérdida de tradiciones y costumbres, valores y formas de compartir y relacionarse entre los habitantes de una zona turística.

Las razones que inducen a las personas a compartir sus comunas o ciudades con turistas y visitantes, se limitan después de un análisis de aspectos como la hospitalidad e intercambio cultural, al simple hecho de que los turistas significan ingresos económicos para la región. Los ingresos de un área que recibe a turistas son de un mayor alcance que la simple suma de los gastos realizados directamente por los turistas al momento de su estadía, ya que se generan inversiones diversas por parte del Estado y entes privados.

Tanto los ingresos económicos como los gastos tienen una serie de consecuencias en la vida de los habitantes de las zonas turísticas, es decir se trata de impactos que son observables en el territorio y que en general se expresan en cambios de la estructura social de las costumbres, hábitos y tradiciones de la gente. No siempre esos cambios llevan a una mejora de la calidad de vida, de hecho deben ser observados cuidadosamente para evitar la generación de consecuencias negativas para la población.

Debido a que estas personas son aquellas que de mayor manera serán afectadas por los cambios que se expresan en el territorio, es importante que se considere su opinión, necesidades e intereses al momento de la planificación del desarrollo turístico en la región.

Existen una serie de impactos económicos que tienen profundas implicaciones en la vida de los habitantes de la zona donde transcurren, que se repiten en todas las áreas turísticas en el mundo y corresponden a la estructura del mercado y del Estado en el que se sitúan. Los impactos económicos negativos de mayor importancia relacionados con el turismo son:

- a. aumento de los precios de los terrenos,
- b. aumento de impuestos a la propiedad,
- c. aumento de la oferta de mano de obra,
- d. aumento de los impuestos al valor agregado (IVA)

El aumento de los precios de los terrenos **(a. y b.)**, está estrechamente ligado al cambio de su uso y las mayores ganancias que se pueden obtener de él. Se efectúa a través de la mayor compra de propiedades, pero en el caso de este proyecto es la tenencia de la propiedad de los terrenos comunales que los directivos de la comuna no los pueden vender sino darlos en comodato, terrenos que anteriormente eran de uso agrícola que por su baja rentabilidad y falta de agua de regadío fueron abandonados.

El turismo también tiene efectos sobre la mano de obra del área, **(c.)**. Por un lado el turismo crea empleo, pero por otro lado también puede incidir en la inflación, la cual estaría dependiendo de la disposición de la mano de obra existente: En este caso se pueden dar dos situaciones:

- En caso de existir suficiente oferta de mano de obra, el impacto en la inflación permanecería mínimo, ya que los sueldos seguirían relativamente estables en un nivel y no se requiere aumentar los precios de los bienes y servicios para cubrir los sueldos.
- En caso de no existir suficiente mano de obra para cubrir la creciente demanda, los sueldos aumentarían, por lo que también aumentan los precios de los demás

bienes y servicios relacionados con el turismo. Esta inflación también tendría influencias en los demás sectores económicos del área.

En el último caso, los empresarios del turismo suelen importar mano de obra de otras regiones, incrementando de esta manera la oferta de mano de obra. Cabe destacar que no necesariamente por el aumento de la oferta de mano de obra los precios de bienes y servicios tienen que permanecer estables.

Especialmente en países pobres esto muchas veces no es necesario, ya que apenas se da a conocer que en un área se produjo una nueva fuente de trabajo, los residentes de las áreas adyacentes se trasladan al lugar turístico para ofrecer su mano de obra (migraciones).

El desarrollo turístico implica, casi siempre, un aumento de los precios para el consumidor **(d.)**, hecho que se da debido a los montos de dinero en las manos de los turistas. Viajes de placer todavía son considerados como un lujo y la mayoría de las personas solamente viajan una vez pagadas todas sus necesidades básicas. Las personas están dispuestas a pagar mayores precios para los productos que en su patria. Aquellos negocios que suministran tanto a turistas como a habitantes locales, aumentan los precios, ya que una parte de su clientela está dispuesta a pagarla. Durante la temporada turística también aumentan los precios debido a la mayor demanda por bienes y servicios, lo que también implica, que los precios se elevan.

3.12.- IMPACTOS ECONÓMICOS

Los impactos económicos se pueden clasificar en “impacto económico directo” e “impacto económico indirecto”; el primero es el resultado de una venta directa hacia los turistas, mientras que el segundo se refiere a aquellas ventas que se realizan “hacia atrás” Un hotel debe contratar a diversos tipos de seguros, asegurar su capital de inversión, además de contratar a personal, asegurar el suministro de alimentos y otros productos, entre otros. Este tipo de ventas no se realiza directamente con el turista, sin embargo no existiría sin los visitantes. Los impactos económicos indirectos son de alta importancia en la región, se genera mano de obra y el dinero ganado por un suministrador se llega a gastar en otro tipo de servicio o bien dentro de la región.

Otro concepto aplicado es aquel que describe el proceso de salida del dinero de la economía del destino turístico, fenómeno que es denominado “*league (goteo)*” por ejemplo el pago de importaciones o sueldos de profesionales que se encuentran en el extranjero. El impacto económico total consiste por lo tanto en el impacto económico directo más el impacto económico indirecto (secundario).

Mientras mayor sea la participación de la economía local en el suministro de bienes y servicios requeridos para el turismo en el lugar, menor la fuga de divisas a otros países hacia otros lugares o países.

Los impactos económicos a nivel local pueden ser considerablemente limitados debido a que las necesidades de los turistas son abastecidas desde los centros importantes (casi siempre de las capitales de provincias en este caso desde Guayaquil o de Playas). La poca capacitación turística de la población trae como consecuencia que obtengan solamente empleos no-calificados, vean su participación reducida y que haya una falta de distribución equitativa de los ingresos.

Por no existir datos estadísticos de destino de los gastos turísticos en Playas o en Engabao, para tener una idea de los impactos económicos se presenta una encuesta realizada **con tour Bremen ropa operador a turística alemanes** reveló que alrededor de un tercio del precio de un viaje de naturaleza se queda en el país de origen de los turistas. El segundo tercio se gasta normalmente en el vuelo internacional. Esto significa que sólo un tercio llega a los países-meta. Para conocer el destino de estos últimos beneficios potenciales se realizó un sondeo de los operadores que organizaban visitas de la Reserva Faunística de Cuyabeno en la parte amazónica de Ecuador. El análisis reveló los siguientes resultados:

- Sólo el 20% de los gastos realizados en el país (es decir no más que 7% del precio total de un viaje) llega a la población local en forma de sueldos, compras de productos o remuneraciones para prestación de servicios.
- El restante 80% permanece en la capital u otros centros económicos del país. Esto es sobre todo debido al hecho de que casi todas las empresas turísticas están operando desde Quito. La mayor parte de los abastos que utilizan (como vehículos, gasolina, alimentos) están importados de fuera de la región. Además llevan sus propios guías y no siempre utilizan guías locales. Cada vez son más los países dependientes del turismo, a pesar de los riesgos que lleva consigo.

El turismo es una actividad económica de temporada. Reacciona sensiblemente a la inestabilidad política de las regiones, a desastres naturales y depende de las coyunturas de los países de origen. Alteraciones políticas, epidemias, desastres naturales y criminalidad en combinación con la fuerte competencia entre los lugares de destino y su fácil intercambiabilidad para los turistas, hacen posible que la demanda hacia un país de destino pueda caer en picada de un día a otro.

3.13. - LOS AGENTES TURÍSTICOS INVOLUCRADOS Y SUS EFECTOS

Turísticos del cantón.

A continuación se presenta los involucrados y sus efectos.

CUADRO # 33

EFECTOS DIRECTOS

AGENTES	EFFECTOS	ACCIONES
TURISTAS	1. HOSPEDAJE MAS CERCANO 2. AUMENTA EL ACCESO A SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 3. HOSPEDAJE MAS BARATO 4. REDUCEN GASTOS DE TRANSPORTE	1, 2, 3 Y 4 IMPLEMENTAR EL PROYECTO HOTELERO
COMUNIDAD	1. AUMENTO DE LA OFERTA DE TRABAJO 2. AUMENTO CAPACIDAD DE COMPRA 3. MIGRACION DISMINUYE	1, 2 , 3 IMPLEMENTAR EL PROYECTO HOTELERO 1. USO DE TECNICAS INTENSIVAS EN MO LOCAL.

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

CUADRO # 34**EFFECTOS INTANGIBLES**

AGENTES	EFFECTOS	ACCIONES
TURISTAS	1. MAYOR SATISFACCION POR EL SERVICIO RECIVIDO 2. CONTACTO CON LA NATURALEZA 3. CONOCER LUGARES ARQUEOLOGICOS	1, 2, 3 IMPLEMENTAR EL PROYECTO HOTELERO 2, 3 SERVICIOS ADICIONALES
COMUNIDAD	1. SENTIMIENTO QUE EL LUGAR ESTA PROSPERANDO 2. PERDIDA DE TRANQUILIDAD HABITUAL DEL SECTOR	1. IMPLEMENTAR EL PROYECTO HOTELERO

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

CUADRO # 35**EFFECTOS EXTERNOS**

AGENTES	EFFECTOS	ACCIONES
NATURALES	1. CONTAMINACION A ZONAS NATURALES 2. PERDIDAS DE LUGARES DE REPRODUCCION DE ESPECIES NATIVAS 3. EMIGRACION DE AVES Y MAS ANIMALES	1. PROGRAMA INTERNO DE MANEJO DE DESPERDICIOS 2. DISMINUCION DEL IMPACTO DESTINANDO ZONAS DONDE NO SE INTERFIERA CON LA REPRODUCCION DE ESPECIES NATIVAS

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

3.14.- CUANTIFICACIÓN DE LOS EFFECTOS:

- Efecto por ahorro de hospedaje más barato en un año: \$266.863,00
- Efecto por aumento de acceso a servicios en un año: \$173.432,00
- Efecto del aumento de oferta de trabajo en un año: \$155.941,00

Efecto de pérdida de pequeños negocios colindantes en un año: (\$52.832,00)
Analizando la sumatoria de efectos (beneficios – costos) tenemos:

Excedente Neto Social (ENS \$543.404,00

Relaciones

Tomando en cuenta los agentes involucrados en el proyecto y escenarios podemos concluir que el desarrollo o creación del proyecto turísticos realmente es favorable ya que con él se va a interrelacionar a los habitantes de sector como son pescadores, promotores turísticos, transportista, artesanos y pequeños comerciantes, y más allá de esto se darán a conocer a nivel nacional e internacional.

- 1- Considerando los impactos y Efectos que involucra el proyecto de manera directa o indirecta creemos que influyen de una manera positiva a la comunidad o sector donde será creado más aún que la zona donde se asentara el mismo goza de un nivel de desarrollo muy bajo, creemos que el crecimiento de la zona dará a su comunidad mejores ingresos y desarrollara la productividad que traerá un crecimiento socio-económico que dará o mejorara el nivel de vida de sus habitantes.
- 2- Una vez que hemos realizado la debida cuantificación por el método ABC podemos concluir que aunque las cifras son aproximadas pero muy cercanas a la realidad nos arroja como resultado que los beneficios sociales traducidos en valores son mayores a los costos sociales no obstante a esto queda pendiente el análisis de los efectos Intangibles y las externalidades, en todo caso podemos indicar que el proyecto es viable desde el punto de vista social ya que el resultado de la sumatoria fue positivo.

3.-En nuestras conclusiones criticas del análisis realizado queremos indicar que por el corto tiempo que teníamos no pudimos realizar algunas encuestas de campo muy necesarias y vitales hasta cierto punto para poder cuantificar determinados efectos que hemos indicado en nuestro cuadro analítico, queríamos presentar información seria y veraz que de sostén a nuestro análisis y que sea el reflejo de un trabajo de calidad, más aun considerando la extensa bibliografía del mismo motivo por el cual no presentamos la cuantificación de todos los puntos tratados, no obstante a ello consideramos que de lo cuantificado tenemos una visión clara de la factibilidad social del proyecto. Así se pude presentar el siguiente resumen:

Los datos aquí expuestos han sido cuidadosamente relacionados con la realidad (aun con el tiempo en contra nuestra), esperando que los mismos sirvan para nuevos proyectos o estudios de factibilidad a futuras generaciones de Investigadores Economistas.

La principal recomendación sería enfocar mucho más tiempo en la investigación de campo del sector donde estaría la edificación principal del complejo hotelero que es la parte medular del proyecto en mención, es el estudio de variables lo que arrojaría mejores detalles, además revisar la cantidad de agentes relacionados con el proyecto y que de alguna manera interfieren en el resultado final también ayudaría muchísimo, solo así se podría llegar a un resultado mucho más concreto aunque no se desmerece la labor de los autores que haciendo gala de ingeniosidad crearon los medios para culminar esta parte del proyecto de manera certera y precisa, aun con la adversidad a espaldas.

3.15. EVALUACIÓN AMBIENTAL

IMPACTOS AMBIENTALES

Con frecuencia se considera al turismo como un instrumento de gran importancia para la protección del medio ambiente. Los ingresos provenientes del turismo pueden ayudar a financiar la preservación de parques naturales y proteger regiones ecológicamente sensibles, de la implantación de usos alternativos perjudiciales. El turismo orientado hacia la ecología puede aportar a la educación ambiental de turistas y población local.

El turismo, así como otros sectores, utiliza también recursos y produce desechos. En algunas ocasiones crea conflictos con otras formas de utilización de recursos, pero a veces los complementa.

La conservación de la naturaleza constituye una de las bases principales del sector. Los daños causados por el turismo al entorno natural pueden provocar la pérdida de la atracción del destino turístico para los turistas, así como ya ha sucedido en algunos lugares de la costa mediterránea.

Los impactos ambientales del turismo se producen en primer lugar por los desplazamientos en medios motorizados y todo lo que ello supone, desde las

infraestructuras (aeropuertos, autovías, aparcamientos, puertos deportivos, carreteras de todo tipo, funiculares, trenes de alta velocidad) hasta las emisiones a causa del consumo de combustible, más aún cuando los turistas se desplazan miles de kilómetros en avión.

Como se puede ver, el turismo no es la “industria sin humo”, como se le denomina en algunos círculos. El turismo implica una parte considerable en el aumento del tráfico y las emisiones causadas por este. El desplazamiento a los destinos turísticos suele realizarse en automóviles, autobús, avión o tren. El 90% de la energía primaria consumida en las vacaciones se gasta en el viaje de ida y vuelta. Las emisiones que se producen a raíz de esto, son uno de los mayores problemas ambientales del turismo, sobre todo por el transporte aéreo (en gran parte turístico) donde se observa un índice de crecimiento del 5% anual y se calcula que en los próximos 15 años la cifra se duplicará

Otro tipo de impacto se genera en los lugares de acogida, desde la infraestructura de alojamiento, al consumo de agua, energía y otros recursos, ruido y contaminación. A continuación se indican mayores detalles sobre las razones por las cuales se producen los impactos ambientales:

- *El alto consumo de agua* en zonas con escasez de agua puede constituir un gran problema, ya que el abastecimiento para el centro turístico se realiza a costa del recorte de agua de la población local. Especialmente lugares como canchas de golf, jardines de hoteles y piscinas, requieren diez veces más agua que lo necesario para sobrevivir.
- La contaminación hídrica; generada por las aguas servidas, herbicidas y fertilizantes utilizados en los resorts turísticos también puede constituir un problema. Por ejemplo se han encontrado en las aguas del Caribe altos grados de coliformes fecales producto de la inducción directa de las aguas servidas sin tratamiento alguno. En muchas ocasiones las plantas de tratamiento no tienen suficiente capacidad para tratar las aguas servidas adicionales que se producen durante la temporada turística. Debido a los altos costos que significaría la construcción de una planta adicional y al hecho de que se trata

de una contaminación también temporal, en la mayoría de los casos no se construyen plantas adicionales.

- La superficie requerida para el turismo es enorme y a menudo se construye fuera de la infraestructura y terrenos de utilización comunal. De este modo, la construcción de zonas hoteleras y urbanizaciones turísticas, campings, campos de golf y equipamientos deportivos o de infraestructura para el transporte turístico (calles, aparcamientos, teleféricos y aeropuertos) tienen solo indirectamente efectos positivos para la población local. A la vez causa serios daños al entorno natural: construcción de diques en zonas costeras, drenaje de pantanos, riego de áreas secas, tala de bosques, explotación de bancos de corales.
- Para la construcción de los centros turísticos se extraen cantidades de materiales de construcción como arena, piedra caliza de los corales y madera de los bosques cercanos, causando grandes perjuicios a los ecosistemas involucrados. Si los turistas o los comerciantes coleccionan corales o moluscos, esto afecta igualmente a la composición de especies en los ecosistemas.
- Muchas *actividades turísticas* como esquí, submarinismo, salidas en barco, excursionismo de montaña, alpinismo, alteran el espacio natural de plantas y animales que viven en él. En muchos casos es precisamente el turismo ecológico, el que ocasiona o empeora los daños al entorno natural, debido a que con dichas actividades abre al turismo zonas antes no exploradas. Debido al alpinismo por ejemplo, las montañas, se ven afectadas por deshechos y tala de árboles.
- Otro problema lo constituyen los residuos sólidos que provienen de los lugares visitados por los turistas, como hoteles, restaurantes y otros. Normalmente no existe la capacidad para depositar estas cantidades de basuras en los vertederos existentes, y en este caso se deben incinerar estos residuos, lo que produce contaminación atmosférica, o se botan simplemente en vertederos ilegales.

Cabe destacar, que depende de la cantidad de turistas y de su comportamiento, el que los distintos ecosistemas sufran daños mayores o no. La presión que se produce en los recursos naturales de un área es enorme si la cantidad de turistas sobrepasa la capacidad de acogida del área.

Se requiere de una gran cantidad de recursos como agua, energía eléctrica, comida (extracción de moluscos o peces) para atender a los turistas adecuadamente y en muchas ocasiones los recursos que se requieren no existen en cantidades suficientes.

Como consecuencia de lo anterior, es de suma importancia que las actividades turísticas y el desarrollo turístico en general de una zona sean planificadas adecuadamente: la mayoría de los impactos se puede evitar a través de una cautelosa planificación y prevención de los daños en el medio ambiente. La mayoría de los impactos ambientales producidos por el turismo se generan en áreas donde no se cuenta con una planificación y un control del desarrollo turístico.

IMPACTOS AMBIENTALES DEL SISTEMA DE LA REGIÓN

Delimitación del área de influencia

En la delimitación del área de influencia únicamente se consideraron los impactos hacia el medio físico y biológico, debido a que en este tipo de impactos se puede conocer de manera precisa el área en la cual inciden. Se procedió a definir el área de influencia por cada uno de los componentes ambientales considerando los medios físico y biótico.

Suelo

Dado que se trata de un proyecto de infraestructura encaminado a instalaciones turísticas, su efecto será apreciable básicamente en el predio seleccionado, por lo que el área de influencia se señala en el perímetro de este.

Hidrología

El componente hidrológico que este caso se manifiesta básicamente en cuerpos de agua y manto freático (notoriamente los primeros). Este proyecto donde se ubica el predio que se destinará como zona de conservación y para la cual la presencia o

ausencia de cuerpos acuáticos (humedales y esteros) resulta de gran relevancia ecológica.

Oceanografía

La zona de influencia de este componente ambiental se restringe a la zona adyacente al frente de playa del predio donde se desarrollará el proyecto.

Vegetación

El área de influencia de este componente ambiental está prácticamente circunscrita a la zona de proyecto.

Fauna terrestre.

El área de influencia considerada para este componente ambiental fue dividida en tres categorías como se muestra a continuación:

- *Aves marinas.* Se considera que el proyecto afectará a este grupo de aves en una distancia de aproximadamente 300 metros tierra adentro de la zona de proyecto y a unos 500 metros mar adentro a partir de la línea de costa.
- *Organismos de lento desplazamiento.* En esta categoría se considera a todos aquellos animales que presentan desplazamientos limitados o su ámbito hogareño es reducido. Encontrándose en esta área a la totalidad de anfibios, reptiles y a algunos mamíferos como roedores, y mamíferos pequeños no depredadores. Esta sub área de influencia se encuentra delimitada al perímetro del predio.
- *Animales de amplio desplazamiento.* Para esta sub-categoría se contempló a todas aquellas especies de mamíferos, tales como los chivos perros y cerdos que deambulan por las calles. La distancia que se consideró que puedan verse afectadas por las diversas acciones del proyecto es de un kilómetro de distancia de la periferia de la zona de proyecto.

Fauna acuática

La zona de influencia para este componente se circunscribe específicamente a los cuerpos de agua para los peces y para el frente de playa para las tortugas marina

CUADRO # 36

COMPONENTES		ACTIVIDADES DEL PROYECTO	
AMBIENTALES		A1	DESBROCE
C1	AGUA	A2	NIVELACIÓN DEL TERRENO
C2	SUELO	A3	ADECUACIÓN DE SENDEROS
C3	AIRE	A4	COLOCACIÓN DE LETREROS Y
C4	FLORA		BASUREROS
C5	A VES	A5	CONSTRUCCIONES
C6	MAMÍFEROS	A6	GENERACIÓN DE ESCOMBROS
C7	PAISAJE	A7	AFLUENCIA DE VISITANTES
C8		A8	FOTOGRAFÍA
COMUNIDAD		A9	CONTACTO CON LA COMUNIDAD
		A10	TRANSITO DE VEHÍCULOS

Fuente: impactos ambientales reserva Posorja

Paisaje

El área de influencia en términos de paisaje se interpreta como la totalidad del predio más una franja visualmente apreciable en el entorno considerada como un cinturón de amortiguamiento.

IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE IMPACTOS

Una vez caracterizado el entorno y después de conocer las actividades que contempla el proyecto, se procede a construir una matriz de interrelaciones causa – efecto, que nos permita vislumbrar mejor los efectos de una actividad específica sobre

un elemento ambiental determinado. De igual manera, esta matriz mostrará los valores correspondientes a la importancia de cada impacto, aspecto fundamental en el momento de considerar las alternativas de mitigación.

En las columnas de la matriz constan las actividades derivadas del proyecto, tanto en la fase de implementación como en la operativa. En las filas aparecen los componentes ambientales considerados dentro del estudio debido a su vulnerabilidad. El carácter del impacto está determinado por los signos + y – según sea positivo o negativo. En la esquina superior izquierda, en una escala de 1 a 10 se describe el grado de afectación de la actividad sobre cada elemento ambiental, mientras que en la esquina inferior derecha se consigna la magnitud del impacto, en una escala de 1 a 10.

Análisis de los impactos

Se identificaron 40 impactos, 33 de ellos negativos y 7 positivos.

- En la fase de implementación se contabilizaron 23 afectaciones negativas versus 6 efectos positivos sobre los diferentes componentes ambientales, en esta misma etapa. La matriz causa – efecto muestra en los resultados que en esta fase el mayor impacto negativo está provocado por el desbroce, afectando principalmente al suelo, la flora, la fauna y en menor medida al paisaje.
- Por otro lado las obras de implementación podrían beneficiar a la comunidad si se emplea mano de obra local para llevarlas a cabo, aunque sería un ingreso económico temporal.
- La generación de escombros como consecuencia de las obras, ocupa el segundo lugar de importancia en la valoración de los impactos. Sus efectos negativos recaen sobre el agua, suelo y paisaje.
- En la fase de operación, la matriz revela que suceden diez efectos negativos y uno positivo, el mayor impacto negativo ocasionado por la afluencia turística. Sobre la comunidad se generarán mayores ingresos y mejores condiciones de vida, considerándose como positivos a los efectos que el proyecto ocasionaría en la población local.

- Tanto la fase de implementación como la operativa generarán disturbios en la población de aves, siendo este el elemento ambiental más afectado por el proyecto. Durante el desbroce y nivelaciones del terreno será necesario talar el manglar, lo que provocará disminución en su población, pero en este punto se debe considerar la capacidad de regeneración de esta especie. El exceso de visitantes hacia las cabañas afectaría el comportamiento normal de las aves y el deterioro del suelo por efectos de los recorridos en los senderos.
- Al momento de manejar grupos muy numerosos el guía tendrá dificultad para controlar el comportamiento de los turistas y poder brindar un buen servicio lo que redundará en una impresión negativa por parte del visitante acerca del sitio.
- La toma de fotografías aparentemente no implica ninguna amenaza, pero puede poner en riesgo la tranquilidad de las aves si no se practica de una forma responsable y considerando una distancia adecuada, especialmente con especies como la garza rosada que se ahuyenta con facilidad ante la presencia de las personas.
- La colocación de letreros interpretativos es importante para transmitir información sobre los recursos naturales locales y sobre la cultura, pero puede provocar un fuerte impacto visual si no se emplean los materiales adecuados en su elaboración.
- La afluencia masiva de visitantes producirá desechos, tanto por los turistas como los operadores, y si la comunidad no está preparada para darles un manejo adecuado contaminarán el suelo y el agua, a la vez que producirán un deterioro del entorno.
- Un efecto de compactación se producirá sobre el suelo como consecuencia de las caminatas, sobre todo si los grupos son numerosos o se reciben muchos grupos por día.

- Muchos turistas suelen llevar mascotas durante sus visitas lo que, eventualmente podría causar problemas a las especies nativas.
- Las aves son especies muy sensibles y el proyecto afectará su comportamiento, de las medidas de mitigación que se adopten dependerá el grado de afectación y la permanencia de las especies en su hábitat.

ESTRATEGIAS PARA LA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

En el presente tema se incluyen las medidas de mitigación que pueden aplicarse a los impactos adversos identificados. Las medidas se definieron con base en las actividades causantes de impactos en cada etapa (Preparación del Sitio, Construcción, y Operación y Mantenimiento).

Las medidas de mitigación son trascendentales para la prevención y/o remediación de los efectos negativos generados por las actividades del proyecto.

La implementación de medidas puntuales en cada una de la etapas, asociado a su integración de cada una en un Programa Integral de Manejo Ambiental (PIMA), que contempla desde la selección del sitio, hasta el abandono del proyecto, lo que permite la disminución de los impactos ambientales.

Por otra parte, las medidas de mitigación contempladas en un Programa Integral de Manejo Ambiental (PIMA), no solo sirven para mitigar o minimizar los impactos generados por un proyecto, sino que son una herramienta que nos ayuda a prevenir, controlar, atenuar, corregir o compensar los impactos ambientales generados.

De acuerdo a la legislación ambiental, las medidas de prevención y mitigación son el conjunto de disposiciones y acciones anticipadas que tienen por objeto evitar o reducir los impactos ambientales que pudieran ocurrir en cualquier etapa de desarrollo de una obra o actividad. Asimismo, incluye la aplicación de cualquier política, estrategia, obra o acción tendiente a eliminar o minimizar los impactos adversos que pueden presentarse durante las diversas etapas de un proyecto (diseño, construcción, operación y mantenimiento).

Las medidas de mitigación pueden incluir una o varias de las acciones alternativas:

- Evitar el impacto total al no desarrollar todo o parte de un proyecto.
- Minimizar los impactos al limitar la magnitud del proyecto.
- Rectificar el impacto reparando, rehabilitado o restaurando el ambiente afectado.
- Reducir o eliminar el impacto a través del tiempo por la implementación de operaciones de preservación y mantenimiento durante la vida útil del proyecto.
- Compensar el impacto producido por el reemplazo o sustitución de los recursos afectados.

Identificación de las medidas de mitigación

Las medidas de mitigación pueden ser clasificadas de la siguiente forma:

- **Medidas de Manejo.** Aplicación obligatoria de las Normas Oficiales ecuatorianas, así como Ordenamientos Ecológicos aplicables, planes de contingencias ambientales, de seguridad e higiene, así como los programas de protección y manejo de ecosistemas.
- **Medidas de prevención.** Son aquellas encaminadas a impedir que un impacto ambiental se presente. Entre ellas se encuentran las actividades de mantenimiento, planes y programas y algunas otras medidas encaminadas al mismo fin.
- **Medidas de minimización o mitigación.** Cuando el efecto adverso se presenta en el ambiente sin posibilidad de eliminarlo, se implementan medidas que tiendan a disminuir sus efectos; tales medidas se diferencian de las de control, en que éstas siempre tienden a disminuir el efecto en el ambiente cuando se aplican, mientras que las de control sólo regulan para

que no aumente el impacto en el ambiente. Entre las medidas de mitigación más comunes se encuentran la toma de decisión sobre un proyecto o de una actividad del proyecto, a partir de la posibilidad de emplear diversas alternativas. Otras medidas de mitigación tienen relación con el rescate del medio que puede ser afectado, como por ejemplo el trasplante de organismos vegetales.

- **Medidas de restauración.** Son aquellas medidas que tienden a promover la existencia de las condiciones similares a las iniciales.
- **Medidas de compensación.** Un impacto ambiental puede provocar daños al ecosistema que hacen necesarios aplicar medidas que compensen sus efectos. Por lo general estos impactos ambientales que requieren compensación son en su gran mayoría irreversibles. Algunas de las actividades que se incluyen en este tipo de medidas, son la repoblación vegetal o la inversión en obras en beneficio del ambiente.

Espacialmente la medida es aplicable en el sitio o áreas equivalentes o similares a las afectadas.

A continuación se presenta la metodología empleada para la definición de las medidas de mitigación:

Programa de las medidas de mitigación

El impacto ambiental desencadenado por los proyectos turísticos se puede evaluar de forma resumida, utilizando tablas o cuadros sinópticos. Para ello se realiza una evaluación de las superficies a ser afectadas en el proyecto, atendiendo a criterios cualitativos y cuantitativos tales como idoneidad, capacidades de carga, entre otros, determinando las repercusiones a los ámbitos espaciales de influencia y los potenciales paisajísticos. Tomando en consideración las siguientes medidas de prevención y mitigación dirigidas a reducir los riesgos en materia ambiental.

Al evaluar el impacto ambiental puede ser de gran ayuda establecer una comparación con instalaciones turísticas ya existentes. Identificando en estos los factores relevantes que provocan el impacto ambiental y su grado de influencia.

Las siguientes medidas de prevención y mitigación de posibles impactos, se consideran en todas las etapas del proyecto

1. Se designará un responsable en el área ambiental encargada de la supervisión y seguimiento del cumplimiento del Programa Integral de Manejo Ambiental en tiempo y forma, así como de las condicionantes establecidas para el proyecto. Estará encargado de comunicar de manera inmediata a los organismos competentes de la protección del ambiente de cualquier situación que ponga en riesgo el equilibrio ecológico del lugar o la posible afectación de ejemplares de flora y fauna silvestres en régimen de protección, para que dicha autoridad ordene las medidas técnicas y de seguridad que procedan, y resuelva lo conducente conforme a las disposiciones legales aplicables en la materia.
2. El diseño, planeación y desarrollo del proyecto, se ajustan a lo establecido en las normas oficiales ecuatorianas, en materia de protección al ambiente, así como las emitidas por la propia empresa para la regulación de las obras, procesos y actividades.
3. En el desarrollo del proyecto se contará en el sitio con toda la información que compruebe que las instalaciones de los diferentes sistemas, cumplen con los códigos y estándares de ingeniería, construcción y operación establecidos en las bases de diseño, operación y contratos de construcción, además de contar con copias de la manifestación de impacto ambiental, de los planos autorizados y sus modificaciones, de los estudios ecológicos especiales, de los resolutive en materia de impacto ambiental.
4. En ningún momento se realizará el vertido de hidrocarburos en el suelo y drenaje, durante las etapas de construcción, operación y las actividades de

mantenimiento del equipo que se utilice. Estos residuos serán depositados temporalmente en contenedores metálicos, para su posterior envío a empresas de servicios que los requieran para su utilización.

5. La empresa realizará la limpieza del sitio y áreas aledañas al concluir la construcción de las obras; de igual manera, restaurará las áreas afectadas a las condiciones topográficas originales y depositará los residuos generados por tal acción, en los sitios que determine el supervisor ambiental.
6. Se promoverá la restauración ecológica de la vegetación existente, estableciendo una serie de corredores ecológicos perpendiculares a la línea de costa, para los cuales se utilizará parte de la vegetación que pueda ser rescatada al momento del desmonte de las superficies destinadas para el proyecto.
7. Se establecerá un reglamento interno obligatorio para la prevención del impacto ambiental, obligatorio considerando cada una de las etapas del desarrollo.
8. Contratación en lo posible de mano de obra local.
9. Los campamentos contarán con servicios básicos y un adecuado manejo de sus desechos. Utilización de caminos de acceso ya existentes en el sector, en todas las etapas del proyecto.

CAPITULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1.- CONCLUSIONES:

- la implementación de un hotel turístico ecológico en el Puerto de Engabao, parroquia Engabao del cantón Playas provincia del Guayas demanda una serie de servicios entre ellos agua potable, instalaciones eléctricas o generación de energía solar, bordillos, calles, infraestructura sanitaria (agua potable, alcantarillado y aguas servidas que en la parroquia no existen), i, que de implementar en parte los inversionistas privados harían muy onerosas esas inversiones.
- estamos frente a una demanda de servicios hoteleros ecológicos totalmente elástica, por lo que se requiere de un proyecto que contemple los aspectos de tipo técnico, legal, ambiental, social, financiero.
- EL TURISMO ECOLÓGICO O ECOTURISMO es una nueva tendencia del Turismo Alternativo diferente al Turismo tradicional. Es un enfoque para las actividades turísticas en el cual se privilegia la sustentabilidad, la preservación, la apreciación del medio ambiente que acoge y sensibiliza a los viajeros. La Sociedad Internacional de Ecoturismo (TIES) define ecoturismo como "un viaje responsable a áreas naturales que conservan el ambiente y mejoran el bienestar de la población local". El genuino ecoturismo debe seguir los siguientes siete principios, tanto para quienes ofrecen los servicios como para sus beneficiarios:
 - 1.-Minimizar los impactos negativos, para el ambiente y para la comunidad, que genera la actividad;
 - 2.-Construir respeto y conciencia ambiental y cultural;
 - 3.- Proporcionar experiencias positivas tanto para los visitantes como para los anfitriones;
 - 4.-Proporcionar beneficios financieros directos para la conservación;

5.-Proporcionar beneficios financieros y fortalecer la participación en la toma de decisiones de la comunidad local;

6.-.Crear sensibilidad hacia el clima político, ambiental y social de los países anfitriones;

7.-.Apoyar los derechos humanos universales y las leyes laborales.

- EL TURISMO debe ser considerado como una actividad socio económica integrada por consiguiente la demanda de este servicio sabemos que es totalmente insatisfecha, por lo que se lo enmarca a través de un concepto ecológico, que es la construcción de cabañas, y que se considera un paisaje mayormente natural, el respeto al paisaje, culturas, historia, etc.
- El proyecto constará de 18 cabañas, con 32 habitaciones que en su primer fase podría alojar a 76 personas, lo que implica si se usa el 70 % de la capacidad instalada, desde el primer año de su implementación, estaría generando rentabilidad.
- La inversión estimada, es de \$ 1`428.000,= que comprende sus activos fijos, activos diferidos, los imprevistos y el capital de trabajo necesario para su capital de operación, siendo el rubro de construcción civil el que absorberá el 50 % de la inversión, la estructura financiera del proyecto, hará relación a un aporte de inversionistas, el 50 % y lo restante un aporte de la empresa que implementa el proyecto, en este caso (city tour S.A.). el proyecto está dimensionado para recuperar la inversión en 10 años.
- la evaluación social, evidentemente que la implementación de este proyecto, generará fuentes de empleo, ingresos para las familias y por supuesto para el gobierno, siendo esto una gran ventaja, sin contar con que generará otras actividades, que demandarán mano de obra y generarán ingresos,
- En cuanto a la evaluación ambiental, el proyecto contempla un respeto total a los valores faunísticos, medio ambiente cultural e histórico, mas aun se aprovechara la belleza de estos recursos inexplorados, en beneficio de la región, por eso es que el estudio contempla siete impactos positivos que generaría este proyecto.

- la evaluación cuantitativa, los valores e ingresos esperados, son los que se definen en el modelo, que en todo caso nos confirman que el análisis del VAN es correcto.

4.-2.- RECOMENDACIONES

- **A LOS SRES. INVERSIONISTAS DEL PROYECTO**

Es una oportunidad para cualquier empresario, implementar un proyecto turístico ecológico, en el puerto Engabao parroquia Engabao del Cantón Playas, por cuanto tiene una demanda cautiva de turistas todo el año, además de que En función del análisis financiero, social, ecológico y cuántico, se recomienda efectuar la inversión por las ventajas que representaría la implementación de este proyecto,

4.-.3.- BIBLIOGRAFÍA

- CASTRO, R., Mokate, M. Evaluación económico social de proyectos de.
- CELY, Nathalie, La Inversión del Ecuador, 2010
- CEPAL, Dirección de Proyectos y Programación de Inversiones-Manuales y guías para el desarrollo del Turismo.2008
- FONTAINE, E. "Evaluación Social de Proyectos". Ed. Universidad Católica de Chile, 1994.
- FORMATO GENERAL Y GUIA DE PROYECTOS DE INVERSION. SEMPLADES.
- GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SALITRE Dirección de Turismo, Informe: 2008-2011)
- INVESTIGACIÓN INTEGRAL DE MERCADOS - Editorial McGraw-Hill, 2005.
- JACQUES LAMBIN Jean. Marketing Estratégico. 4ta Edición. Prentice Hall
- LAWRENCE J. gitman, Fundamentos de Administración Financiera, San Diego StateUniversity, México, Última Edición, 200

- Ley de Compañías del Ecuador.
 - MANUAL DE LA CEPAL # 25. GUIA CONCEPTUAL PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO.
 - MANUAL DE LA CEPAL # 42. METODOLOGIA DEL MARCO LOGICO
 - MÉNDEZ Carlos, Metodología. Guía para elaborar diseños de investigación en ciencias económicas, contables y administrativas, Bogotá, Editorial McGraw – Hill Interamericana, S.A., Segunda Edición. 1995.
 - MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR 2011, Plan de turismo 2020
 - MOKATE Karen, Formulación Y Evaluación De Proyectos De Inversión Y Sociales ,2008
 - MUÑOZ CAMPOS, La Investigación Científica Paso A Paso, última edición.2008
 - Organización Mundial del Turismo (OMT), informes 2008, 2009, .2010
 - PLAN TURÍSTICO DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS
 - SAPAG José, Evaluación de proyectos guía de ejercicios problema y soluciones, Editorial McGraw – Hill Interamericana, S.A., 2006,
 - SENPLADES Plan nacional de desarrollo del Ecuador.
- CEPAL
- CEPAL

DIRECCIÓN DE PROYECTOS Y PROGRAMACIÓN DE INVERSIONES,
DICIEMBRE DE 1999

DIRECCIÓN DE PROYECTOS Y PROGRAMACIÓN DE INVERSIONES,
DICIEMBRE DE 1999

EDUARDO CONTRERAS. “EVALUACIÓN SOCIAL DE INVERSIONES PÚBLICAS: ENFOQUES ALTERNATIVOS Y SU APLICABILIDAD PARA LATINOAMÉRICA” INSTITUTO LATINOAMERICANO Y DEL CARIBE DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL – ILPES, DICIEMBRE 2004

EDUARDO CONTRERAS. “EVALUACIÓN SOCIAL DE INVERSIONES PÚBLICAS: ENFOQUES ALTERNATIVOS Y SU APLICABILIDAD PARA LATINOAMÉRICA”INSTITUTO LATINOAMERICANO Y DEL CARIBE DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL – ILPES, DICIEMBRE 2004

ERNESTO COHEN Y RODRIGO MARTÍNEZ. "MANUAL FORMULACIÓN, EVALUACIÓN Y MONITOREO DE PROYECTOS SOCIALES". DIVISIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

ERNESTO COHEN Y RODRIGO MARTÍNEZ. **"MANUAL FORMULACIÓN, EVALUACIÓN Y MONITOREO DE PROYECTOS SOCIALES"**. DIVISIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

FONTAINE, ERNESTO. "EVALUACIÓN SOCIAL DE PROYECTOS". INSTITUTO DE ECONOMÍA, PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE, DICIEMBRE 1981.

FONTAINE, ERNESTO. **"EVALUACIÓN SOCIAL DE PROYECTOS"**. INSTITUTO DE ECONOMÍA, PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE, DICIEMBRE 1981.

- FORMATO GENERAL Y GUIA DE PROYECTOS DE INVERSION. SEMPLADES.

GAD CANTÓN SALITRE -: DATOS TÉCNICOS

HORACIO ROURA Y HORACIO CEPEDA. "MANUAL DE IDENTIFICACIÓN, FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO RURAL". INSTITUTO LATINOAMERICANO Y DEL CARIBE DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL - ILPES

HORACIO ROURA Y HORACIO CEPEDA. **"MANUAL DE IDENTIFICACIÓN, FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO RURAL"**. INSTITUTO LATINOAMERICANO Y DEL CARIBE DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL - ILPES

INVESTIGACIONES DE CAMPO DE BIÓLOGO MARINO PEDRO JIMÉNEZ. FUNDACIÓN

INVESTIGACIONES DE CAMPO DE BIÓLOGO MARINO PEDRO JIMÉNEZ. FUNDACIÓN

- MANUAL DE LA CEPAL # 25. GUIA CONCEPTUAL PARA EL DESARROLLO DEL TURISMO.
- MANUAL DE LA CEPAL # 42. METODOLOGÍA DEL MARCO LÓGICO

PÁGINAS WEB:

□

4.4.-ANEXOS.

Anexo No. 1

LEGISLACIÓN AMBIENTAL EXISTENTE ASOCIADA A LA IDEA DEL PROYECTO

Según la propuesta constitucional realizada por La Asamblea Constituyente realizada en el presente año se puede acotar lo siguiente:

TITULO II

DERECHOS

Capítulo Segundo

Derechos Del Buen Vivir

Sección Primera

Agua y Alimentación

Art. 12.- El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible y esencial para la vida.

Art.13.- Las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales.

El Estado ecuatoriano promoverá la soberanía alimentaria.

Sección Primera

Ambiente Sano

Art. 14.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumakkawsay*.

Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Art. 15.- El Estado promoverá, en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientales limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto. La soberanía energética no se alcanzará en demérito de la soberanía alimentaria, ni afectará el derecho al agua.

Se prohíbe el desarrollo, producción, tenencia, comercialización, importación, transporte, almacenamiento y uso de armas químicas, biológicas y nucleares, de contaminantes orgánicos persistentes altamente tóxicos, agroquímicos internacionalmente prohibidos, y las tecnologías y agentes biológicos experimentales nocivos y organismos genéticamente modificados perjudiciales para la salud humana o que atenten contra la soberanía alimentaria o los ecosistemas, así como la introducción de residuos nucleares y desechos tóxicos al territorio nacional.

NORMAS TECNICAS DE CONTROL EXTERNO AMBIENTAL

Acuerdo No. 004-CG

EL CONTRALOR GENERAL DEL ESTADO

Considerando:

Que según lo dispuesto en el artículo 211 de la Constitución Política de la República del Ecuador, la Contraloría General del Estado es el organismo técnico superior de control, con atribuciones para controlar los ingresos, gastos, inversión, utilización de recursos, administración y custodia de bienes públicos; Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley Suprema, el Estado protegerá el derecho de la población a vivir en un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice un desarrollo sustentable,

velará para que este derecho no sea afectado y garantizará la preservación de la naturaleza; Que la Ley de Gestión Ambiental publicada en el Registro Oficial No. 245 de 30 de julio de 1.999, establece normas relativas a la Contraloría General y sus atribuciones en materia de control ambiental; Que es necesario contar con normas técnicas de control ambiental orientadas al desarrollo sustentable del País; En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 303 numeral 8 de la Ley Orgánica de Administración Financiera y Control,

Acuerda:

Art. 1.- EXPEDIR LAS SIGUIENTES NORMAS TECNICAS DE CONTROL EXTERNO AMBIENTAL

CÓDIGO NTCA 001

TITULO: OBJETIVO GENERAL

Las presentes Normas Técnicas de Control Externo Ambiental tienen por objeto establecer reglas, procedimientos y mecanismos generales para el control que ejercerá la Contraloría General del Estado a las instituciones del sector Público, en las actividades relacionadas con la implementación de medidas de prevención, control y mitigación de impactos ambientales y con el manejo, cuidado y preservación del medio ambiente.

CÓDIGO NTCA 002

TITULO: DEL CONTROL AMBIENTAL

La Contraloría General ejercerá el control externo ambiental mediante auditorías y exámenes especiales ambientales a las instituciones del sector público y a proyectos de infraestructura, en ejecución y concluidos, en concordancia con lo dispuesto en la Constitución, la Ley, los reglamentos y los Acuerdos Internacionales vigentes sobre Medio Ambiente.

CÓDIGO NTCA 003

TITULO: ÁMBITO

La Contraloría General examinará el grado de cumplimiento sobre la gestión ambiental de las instituciones públicas en los siguientes aspectos:

a. Los recursos financieros públicos de origen nacional e internacional otorgados para la ejecución de proyectos de diversa índole que requieran la realización de estudios de impacto ambiental previos o, que están asignados a proyectos o programas medioambientales;

b. El cumplimiento de los convenios internacionales sobre protección ambiental suscritos por el Estado Ecuatoriano;

c. La gestión ambiental de las instituciones públicas sobre el control de la contaminación de aguas, suelo y aire, contaminación por emisiones gaseosas industriales, de tráfico automotor, generación, transporte y disposición final de desechos sólidos y residuos peligrosos, comercio de fauna y flora silvestre, comercio e internación de productos peligrosos de alto riesgo para la salud;

d. La gestión ambiental de las instituciones públicas que tienen a su cargo actividades de manejo de residuos domiciliarios (basura), hospitalarios, industriales, provisión de agua potable, implementación de sistemas de alcantarillado, mercados, camales, transporte público y, otros productores de bienes y servicios relacionados con la protección del medio ambiente; y, además, la gestión ambiental de las entidades privadas contratadas por el Estado, en la parte que tiene que ver con el recurso público; y,

e. La gestión ambiental de las instituciones públicas que tienen a su cargo las de preservación, protección, investigación, recuperación, restauración, educación y cultura, recreación y turismo de áreas naturales, parques nacionales, reservas ecológicas, refugios de vida silvestre, reservas biológicas, áreas nacionales de recreación, reservas de producción y fauna, áreas de caza y pesca y el patrimonio natural del Estado Ecuatoriano, vinculados con los planes de manejo ambiental para la conservación de la biodiversidad, la explotación sustentable de recursos naturales.

CÓDIGO NTCA 004

TÍTULO: CLASIFICACIÓN

Para la práctica de las actividades de control ambiental se consideran las siguientes clases de exámenes:

Ambiental integral: Consiste en la evaluación del conjunto de elementos que forman, en la complejidad de sus relaciones, los medios y las condiciones de vida del hombre y la sociedad, a fin de determinar las alteraciones y los efectos nocivos y negativos para el medio ambiente;

Ambiental sectorial.- Consiste en la evaluación de un sector de un ecosistema o de un proyecto, a fin de evidenciar los impactos producidos en el medio ambiente y determinar el daño ambiental originado en la realización de determinadas actividades;

De gestión ambiental.- Consiste en el análisis, evaluación y examen: del cumplimiento de obligaciones, políticas, objetivos y metas establecidas; de las actividades, programas y proyectos planeados; y ejecutados de la administración de contratos; y, del control interno, de las instituciones del sector público sujetas al control de la Contraloría General.

Ambiental a proyectos.- Consiste en el conjunto de procedimientos y métodos de carácter técnico que tienen por objeto evaluar: los diseños definitivos del proyecto; los pasos previos a la expedición de la licencia ambiental en el caso de que ella se encuentre vigente; los estudios o evaluaciones de impacto ambiental; los planes de manejo ambiental; las obras de mitigación ambiental; los recursos económicos invertidos en el componente ambiental; y, además, el estado de los recursos naturales y del medio ambiente antes de la ejecución, en el proceso y después de concluido un proyecto, programa o actividad de desarrollo, a cargo de instituciones del sector público, el detrimento patrimonial natural y las acciones conducentes al resarcimiento de este daño.

CÓDIGO NTCA 005

TITULO: FACTORES Y ALCANCE DE LA AUDITORIA

El control a través de exámenes especiales y auditorías ambientales, se practicará aun cuando la institución pública examinada se limite a informar o a advertir sobre la ausencia de estándares de calidad y criterio de manejo ambiental. El alcance estará dado por los siguientes factores:

- a. El grado de desarrollo de la gestión ambiental de la institución o ente examinado, esto es, a mayor actividad desplegada, mayor alcance;
- b. El grado de responsabilidad que, según la naturaleza de la institución examinada, resulte exigible para el cumplimiento del marco regulatorio vigente en materia ambiental; y,
- c. El avance de ejecución del proyecto, programa o actividad objeto del examen.

CÓDIGO NTCA 006

TITULO: OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL CONTROL AMBIENTAL

El control ambiental se aplicará para:

- a. Verificar el grado de cumplimiento de normas legales, reglamentarias y técnicas en materia ambiental que deben respetar las instituciones públicas productoras de bienes y servicios, ejecutoras de proyectos y reguladoras en materia de prevención, manejo, protección y preservación del medio ambiente y/o administración de los recursos naturales;
- b. Evaluar la ejecución de los planes de manejo ambiental; las actividades de control y vigilancia dirigidas a la protección del medio ambiente y de la administración de los recursos naturales; con el propósito de verificar su ajuste a parámetros técnicos y normas establecidas por organismos nacionales o internacionales con criterios generalmente aceptados;
- c. Establecer si los estudios y evaluaciones de impacto ambiental se realizan según el modelo y estructura de las normas ambientales de general aceptación establecidas a nivel nacional e internacional;
- d. Evaluar la consistencia técnica de los informes de estudios de impacto ambiental en cuanto a: su calidad, con apego a los términos de referencia y pliego de condiciones de los contratos y, la oportunidad de las técnicas utilizadas en los exámenes de áreas ambientales o ecosistemas sobre los que se elaboraron dichos informes.
- e. Verificar en los proyectos, el cumplimiento de los estudios de impacto ambiental, a través del trabajo de campo;

f. Identificar los impactos ambientales producidos por los proyectos de desarrollo, los programas de gobierno y las actividades u operaciones de las instituciones públicas.

g. Y, recomendar sobre la implementación de medidas de mitigación, reparación, remediación, restauración y planes de manejo ambiental;

h. Evaluar si las instituciones de gestión ambiental cuentan con sistemas de información y control ambiental, que proporcionen los suficientes datos en forma oportuna, que permitan establecer los desvíos de los resultados esperados en sus operaciones y aplicar una eficaz acción correctiva, en cuanto a los planes de contingencia y mitigación;

i. Verificar el grado de participación de la comunidad afectada por las actividades que la institución pública auditada realiza y constatar en qué medida la comunidad participa en el proceso decisorio;

j. Verificar la capacidad de la entidad auditada en orden a cumplir con los manuales técnicos operacionales y conocer sobre la existencia y actualización de los mismos, así como también evaluarlos y de ser el caso, prestar la asesoría que fuere necesaria; y,

k. Comprobar sobre la suficiencia de los recursos económicos provenientes de fuentes nacionales e internacionales destinados a proyectos con alcance medio ambiental o con componente ambiental y controlar su utilización en los objetivos legal y presupuestariamente establecidos.

CÓDIGO NTCA 007

TITULO: CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL CONTROL AMBIENTAL

El control ambiental será realizado por equipos profesionales multidisciplinarios con experiencia en el control y evaluación de proyectos múltiples, debiendo reunir las siguientes condiciones: preparación académica, independencia de criterio, capacidad, secreto profesional.

Deben existir tres elementos básicos para el desarrollo de un examen especial o auditoría medioambiental:

a. Los estándares y criterios técnicos generalmente aceptados;

b. La necesidad de contar con profesionales evaluadores de varias disciplinas, expertos en proyectos de diversa índole;

c. La utilización de metodologías y técnicas de revisión propias de la auditoría ambiental, que tengan en cuenta fuentes de criterios generalmente aceptados a nivel internacional tales como: Organización Mundial de la Salud OMS, Organización Panamericana de la salud OPS, Normas ISSO, IRAM, BS7750, Normas Environmental Protection Agency EPA (EEUU), y Normas UICN, WWF y otras.

NTCA No. 008

TITULO: TECNICAS DE AUDITORÍA AMBIENTAL

Las técnicas de auditoría ambiental son los métodos básicos o herramientas que utiliza el auditor para obtener la evidencia necesaria a fin de formarse un juicio o criterio profesional sobre lo examinado. En razón de que en el control ambiental se analizan temas especializados, para una efectiva auditoría ambiental se requiere de la participación de expertos en diferentes disciplinas, con criterios de evaluación analítica, modelos de simulación y conocimientos del uso de quipos e instrumentos que determinan la calidad y cantidad de los medios biótico y abiótico.

Se citan varias técnicas de auditoría ambiental:

- a. Cuestionarios específicos
- b. Listas de control y chequeo
- c. Cédulas analíticas de información
- d. Análisis inductivo y deductivo
- e. Sondeos de opinión de los entes vinculados con el examen
- f. Muestreo estadístico
- g. Revisión analítica de información primaria y secundaria
- h. Matrices para análisis cualitativos y cuantitativos
- i. Diagramas de causa-efecto
- j. Herramientas técnicas para generar indicadores
- k. Modelos conceptuales
- l. Modelos matemáticos

- m. Superposición de mapas de riesgo, de debilidad, de deterioro
- n. Métodos de identificación satelital
- o. Pruebas, muestreo y análisis de laboratorio.

CÓDIGO NTCA No: 009

TITULO: CARACTERÍSTICAS Y CLASIFICACIÓN DE LAS EVIDENCIAS

En el control ambiental, la evidencia deberá ser suficiente, pertinente, competente y convincente. El auditor con buen juicio y criterio profesional, complementando con técnicas de auditoría ambiental, determinará áreas críticas, basadas en evidencias objetivas. Las evidencias pueden ser: Física, documental, testimonial y analítica.

Física.- Se obtiene mediante la inspección u observación directa, o mediante procedimientos realizados por terceros. Esta evidencia deberá estar perfectamente complementada con informes, videos, fotografías, mapas gráficos, o muestras reales.

Documental.- Proviene de la información proporcionada por la entidad auditada o de terceros si es confiable.

Testimonial.- Constituye las declaraciones recibidas en respuesta a un cuestionario planteado por el equipo auditor.

Analítica.- Se determina mediante cálculos, comparaciones, razonamientos, estudios de índices y proyecciones, etc.

CÓDIGO NTCA 010

TITULO: PLANIFICACIÓN

Los exámenes especiales y auditorías ambientales, deberán ser adecuadamente planificados, a fin de identificar los objetivos y determinar los métodos en forma eficaz. Se considerarán dos clases de planificación: a) Preliminar y b) Específica o determinada.

La Planificación Preliminar que la ejecuta el equipo de control, de conformidad con la orden de trabajo, y que comprende el conocimiento de la entidad auditada, la comprensión de la organización desde una perspectiva general, la recopilación de la información relativa al trabajo de control

ambiental que se pretenda realizar y el análisis de la misma. En esta etapa se podrá obtener como resultado, la identificación de potenciales áreas críticas y riesgos ambientales.

La Planificación Específica o Determinada de una auditoría o examen especial es aquella que la formula el equipo de control, identificando las actividades a realizarse, los tiempos previstos en cada una de ellas, los recursos necesarios; la finalidad del examen y las características de la entidad sujeta a control. Esta planificación permite una adecuada programación de las fases de auditoría, facilitando la supervisión del trabajo, el control del cronograma y una óptima utilización de los recursos humanos, económicos y materiales.

Como resultado de esta etapa el equipo de control precisa las áreas críticas, identifica los riesgos, cuantifica el detrimento del patrimonio natural o el daño ambiental y determina los hallazgos.

La planificación de los trabajos de control ambiental respetará las políticas y las normas de auditoría expedidas por la Contraloría y el plan anual de control de la misma.

CÓDIGO NTCA 011

TITULO: PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍAS

En el desarrollo del control ambiental, se definirán los procedimientos para cada actuación dependiendo del ente o institución auditada, del proyecto a examinarse o de las circunstancias que dieron lugar a la intervención de la Contraloría General. En el proceso de control ambiental serán utilizadas metodologías específicas de trabajo para la ejecución de cada una de las fases de control: estudio de gabinete, evaluación de campo y consolidación de resultados.

Los exámenes especiales y las auditorías ambientales se orientarán a la defensa de los recursos públicos y protección del medio ambiente, como instrumentos para asegurar el cumplimiento de las actividades de preservación, conservación, manejo y recuperación de los recursos naturales, con el propósito de evaluar el efecto de cada una de las actuaciones de la

administración pública sobre el medio ambiente, atendiendo los criterios de sustentabilidad.

Hasta que las instituciones públicas que tienen la responsabilidad de conservar el medio ambiente realicen un catastro de la biodiversidad existente y se posea cuentas o costos ambientales, la Contraloría General en cada una de las intervenciones planteará opciones metodológicas que faciliten la evaluación, para determinar y cuantificar en valor monetario el detrimento patrimonial o daño ambiental causado por cualquier intervención humana.

CÓDIGO NTCA 012

TITULO: PERFIL DEL AUDITOR AMBIENTAL

El auditor ambiental deberá evidenciar un alto interés por la temática ambiental y su perfil estará conformado por un compendio de conocimientos interactivos y afines a las distintas disciplinas que intervienen en la materia; deberá contar con experiencia en el área de evaluación, conocimiento de la organización gubernamental y deberá haber recibido entrenamiento o tener experiencia en la realización de auditorías ambientales.

CÓDIGO NTCA 013

TITULO: RESPONSABILIDADES

Los exámenes especiales y auditorías ambientales, para efectos de responsabilidades, serán tramitados de conformidad con las normas que constan en la Constitución, la Ley y los Reglamentos vigentes sobre la materia.

CÓDIGO NTCA 014

TITULO: GESTIÓN AMBIENTAL INTERNA

Los servidores de las entidades públicas que de una u otra manera efectúan gestión ambiental en las instituciones públicas, cumplirán las funciones, deberes y obligaciones específicas, propias de su jerarquía y de acuerdo con lo que disponga el orgánico funcional de cada institución.

Participarán activamente en las fases de la organización y proceso administrativo: Planificación, organización coordinación, ejecución, control y evaluación.

La unidad de gestión ambiental interna, coordinará sus actividades con la unidad de control ambiental de la Contraloría General, evaluará la sustentabilidad ambiental de los programas y proyectos, los estudios de impacto ambiental y planes de manejo ambiental; además solicitará la inclusión de los rubros de mitigación de impactos ambientales dentro del presupuesto y contrato de ejecución de obra.

La unidad de gestión ambiental interna asesorará en la formulación de políticas y programas internos y la observancia del marco jurídico, para optimizar el manejo de los recursos naturales del país, la ejecución de los proyectos y el control en las fases de pre-factibilidad, factibilidad, diseño, presupuesto y Construcción; y, finalmente realizará el monitoreo ambiental luego de la puesta en servicio de las obras, en el período de conservación y mantenimiento, a fin de coadyuvar en la preservación del medio ambiente, y el cumplimiento de la Constitución Política de la República, la Ley, los Reglamentos; y, en general las normas ambientales vigentes.

Art. 2. El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial. Dado en el Despacho del señor Contralor General del Estado, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, 26 de febrero del 2002. Comuníquese,

f) Dr. Alfredo Corral Borrero, Contralor General del Estado.

Dictó y firmó el Acuerdo que antecede el señor doctor don Alfredo Corral Borrero, Contralor General del Estado, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a los veinte y seis días del mes de febrero del año dos mil dos.- CERTIFICO.

f) Dr. Manuel Antonio Franco, Secretario General de la Contraloría.

Promulgado en el Registro Oficial No. 538 de 20 de marzo del 2002.

ANEXO # 2

FORMATO DE LA ENTREVISTAS

Señores muy buenos días

Soy Mayra Aguirre Giler, egresada de la facultad de ciencias económicas por lo que tengo QUE DESARROLLANDO mi tesis de grado para lo cual tengo que realizar entrevistas a los turistas que visitan Engabao a fin de determinar la necesidad de servicios hoteleros para impulsar el turismo en el puerto de Engabao, por lo que molesto su atención a fin de que si es posible me contesten las siguientes preguntas.

Cabe mencionar que la encuesta es totalmente anónima y es solo para fines estadísticos

Quedo eternamente agradecida por su colaboración.

ENTREVISTAS

Se entrevistó al azar según condiciones previamente establecidas a 254 turistas en los dos días mencionados anteriormente, los cuales respondieron de la siguiente manera:

PREGUNTAS

1.- ¿en qué tramo de edad se ubica?

Tramo de edad años

De 15 a 25

De 26 a 35

De 36 a 45

Más de 46

Total

2.- ¿Sexo?

Masculino

Femenino

3.- ¿Nacionalidad?

4.- ¿Niveles de Ingresos?

Frecuencia

De 500 a 1000

De 1001 a 3000

De 3001 a 5000

De 5001 o más

Total

5.- ¿Qué tipo de hotel le gustaría que se implemente en Engabao?

Frecuencia

Turísticos ecológicos

Cabañas

6.- ¿Qué servicios le gustaría que tenga el hotel?

Frecuencia

Alimentación

Bar

De 30 a 39

Más de 40

Total

7.- ¿cantidad que estaría dispuesto a pagar por hospedaje?

Frecuencia

De 10 a 19 dólares

De 20 A 29

De 30 a 39

Más de 40

Total

8.- ¿Qué tipo de habitación le gustaría ocupar?

Frecuencia

Individual

En pareja

Familiar

Otros

9.- ¿qué tipo de comida le gustaría que le ofrezcan?

Frecuencia

Comida típica

Mariscos

Comida vegetariana

Comida gourmet

Otros

10.- ¿Qué tipo de actividades le gustaría realizar a más del Surf?

Frecuencia

Paseos en lancha

Pesca deportiva

Caminatas

Ciclismo

Otros

ANEXO. No.1:

ESTADOS FINANCIEROS

	BALANCE GENERAL PROYECTADO										
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
ACTIVOS CORRIENTES											
CAJA Y BANCOS	228.480	228.480	304.450	380.419	456.389	523.790	591.192	650.026	708.859	767.693	826.526
ACTIVOS FIJOS											
TERRENOS	185.640	185.640	185.640	185.640	185.640	185.640	185.640	185.640	185.640	185.640	185.640
CONSTRUCCIÓN CIVIL	714.000	714.000	714.000	714.000	714.000	714.000	714.000	714.000	714.000	714.000	714.000
ENSERES Y MOBILIARIO	231.336	231.336	231.336	231.336	231.336	231.336	231.336	231.336	231.336	231.336	231.336
EQUIPOS DE OFICINA	25.704	25.704	25.704	25.704	25.704	25.704	25.704	25.704	25.704	25.704	25.704
- DEPRECIACIÓN ACUM. ACTIVOS FIJOS		-67.402	-134.803	-202.205	-261.038	-319.872	-378.706	-437.539	-496.373	-555.206	-614.040
ACTIVOS DIFERIDOS											
GASTOS PREOPERATIVOS	42.840										
- AMORTIZACIÓN ACUM. G. PREOP.		-8.568	-17.136	-25.704	-34.272	-42.840					
TOTAL ACTIVOS	1.428.000	1.309.190	1.309.190	1.309.190	1.317.758	1.317.758	1.369.166	1.369.166	1.369.166	1.369.166	1.369.166
PASIVOS CORRIENTES											
CUENTAS POR PAGAR											
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		2.608	7.523	13.148	20.874	28.247	37.973	47.636	58.699	71.363	85.860
IMPUESTOS POR PAGAR		4.347	12.538	21.914	34.790	47.079	63.289	79.394	97.831	118.938	143.101
PASIVOS FIJOS											
DOCUMENTOS POR PAGAR	714.000	675.705	632.336	583.220	527.597	464.603	393.263	312.470	220.972	117.351	0,00
PATRIMONIO											
CAPITAL SOCIAL Y PATRIMONIO	714.000	616.097	626.704	638.314	651.000	664.839	722.748	739.121	756.870	776.065	796.764
UTILIDAD DEL EJERCICIO		10.433	30.090	52.594	83.497	112.990	151.893	190.545	234.794	285.450	343.441
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	1.428.000	1.309.190	1.309.190	1.309.190	1.317.758	1.317.758	1.369.166	1.369.166	1.369.166	1.369.166	1.369.166

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

ANEXO 1 A

	ESTADO DE RESULTADO PROYECTADO										
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS											
VENTAS		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
TOTAL INGRESOS		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
EGRESOS											
COSTOS VARIABLES		236.454	270.693	309.889	354.761	406.130	464.938	532.261	609.332	697.563	798.570
COSTOS FIJOS		316.995	362.896	415.443	475.600	544.466	623.305	713.560	816.883	935.168	1.070.580
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS		67.402	67.402	67.402	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834
AMORTIZACIÓN DE G. PREOP.		8.568	8.568	8.568	8.568	8.568					
INTERESES POR PRÉSTAMO		94.605	89.531	83.784	77.277	69.907	61.560	52.107	41.402	29.279	15.549
PAGO A CAPITAL		38.295	43.369	49.116	55.623	62.994	71.340	80.793	91.498	103.621	117.351
TOTAL EGRESOS		762.319	842.458	934.202	1.030.662	1.150.898	1.279.977	1.437.554	1.617.949	1.824.465	2.060.884
UTILIDAD BRUTA		17.388	50.150	87.657	139.162	188.316	253.156	317.576	391.324	475.750	572.402
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		2.608	7.523	13.148	20.874	28.247	37.973	47.636	58.699	71.363	85.860
IMPUESTO A LA RENTA		4.347	12.538	21.914	34.790	47.079	63.289	79.394	97.831	118.938	143.101
UTILIDAD NETA		10.433	30.090	52.594	83.497	112.990	151.893	190.545	234.794	285.450	343.441

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

ANEXO No. : 1 B

	FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO										
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS											
SALDO INICIAL		228.480	304.450	380.419	456.389	523.790	591.192	650.026	708.859	767.693	826.526
VENTAS		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
APORTE PROPIO	714.000										
PRÉSTAMO ENTIDAD FINANCIERA	714.000										
TOTAL INGRESOS	1.428.000	1.008.187	1.197.058	1.402.278	1.626.212	1.863.005	2.124.324	2.405.155	2.718.132	3.067.908	3.459.813
EGRESOS											
ADQUISICIÓN DE ACTIVOS FIJOS:											
TERRENO	185.640										
CONSTRUCCIÓN CIVIL	714.000										
ENSERES Y MOBILIARIO	231.336										
EQUIPOS DE OFICINA	25.704										
GASTOS PREOPERATIVOS	42.840										
COSTOS VARIABLES		236.454	270.693	309.889	354.761	406.130	464.938	532.261	609.332	697.563	798.570
COSTOS FIJOS		316.995	362.896	415.443	475.600	544.466	623.305	713.560	816.883	935.168	1.070.580
INTERESES POR PRÉSTAMO		94.605	89.531	83.784	77.277	69.907	61.560	52.107	41.402	29.279	15.549
PAGO A CAPITAL		38.295	43.369	49.116	55.623	62.994	71.340	80.793	91.498	103.621	117.351
PAGO DE IMPUESTOS		6.955	20.060	35.063	55.665	75.326	101.262	127.030	156.529	190.300	228.961
PAGO DE DIVIDENDOS		10.433	30.090	52.594	83.497	112.990	151.893	190.545	234.794	285.450	343.441
TOTAL EGRESOS	1.199.520	703.738	816.639	945.889	1.102.422	1.271.813	1.474.299	1.696.296	1.950.439	2.241.382	2.574.453
SALDOS FINALES DE EFECTIVO	228.480	304.450	380.419	456.389	523.790	591.192	650.026	708.859	767.693	826.526	885.360

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

ANEXO # 1 c

	FLUJO DE CAJA PROYECTADO										
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS											
VENTAS		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
TOTAL INGRESOS		779.707	892.609	1.021.859	1.169.824	1.339.214	1.533.132	1.755.130	2.009.273	2.300.215	2.633.287
COSTOS											
COSTOS VARIABLES		236.454	270.693	309.889	354.761	406.130	464.938	532.261	609.332	697.563	798.570
COSTOS FIJOS		316.995	362.896	415.443	475.600	544.466	623.305	713.560	816.883	935.168	1.070.580
INTERESES POR PRÉSTAMO		94.605	89.531	83.784	77.277	69.907	61.560	52.107	41.402	29.279	15.549
AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMO		38.295	43.369	49.116	55.623	62.994	71.340	80.793	91.498	103.621	117.351
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS		67.402	67.402	67.402	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834
AMORTIZACIÓN DE G. PREOP.		8.568	8.568	8.568	8.568	8.568					
TOTAL COSTOS		762.319	842.458	934.202	1.030.662	1.150.898	1.279.977	1.437.554	1.617.949	1.824.465	2.060.884
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		17.388	50.150	87.657	139.162	188.316	253.156	317.576	391.324	475.750	572.402
- PARTICIP. TRABAJ - PAGO DE IMPUESTOS		6.955	20.060	35.063	55.665	75.326	101.262	127.030	156.529	190.300	228.961
UTILIDAD NETA		24.344	30.090	52.594	83.497	112.990	151.893	190.545	234.794	285.450	343.441
+DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS		67.402	67.402	67.402	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834	58.834
+AMORTIZACIÓN DE G. PREOP.		8.568	8.568	8.568	8.568	8.568					
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INVERSIÓN INICIAL	-1.231.507										
CAPITAL DE TRABAJO	-196.493										196.493
VALOR DE DESECHO											3.799.677
TOTAL FLUJO	-1.428.000	100.313	106.060	128.564	150.899	180.391	210.727	249.379	293.628	344.284	4.398.445
TOTAL FLUJO ACUMULADO		100.313	206.373	334.937	485.835	666.226	876.953	1.126.333	1.419.960	1.764.244	6.162.689
PARÁMETROS DE EVALUACIÓN											
COSTO DEL CAPITAL TMAR	14,21%										
VALOR ACTUAL NETO	572.674										
TASA INTERNA DE RETORNO	19,26%										
PERÍODO DE RECUPERACIÓN	8,0046	AÑOS									

Anexo · 2
MATRIZ DE
CALIFICACIÓN
DE IMPACTOS

Actividades	Fase de implementación	Fase operativa	Puntaje Acumulado	# Efe. Negó.	# Efe. Pos.									
Comp. Ambo.	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10				
C1			-5 5	8 4		-5 3	-8 5				-48	3	1	
C2	-5 3	-4 2	-4 2	-5 2	-8 6	-6 5	-7 5				- 154	7	0	
C3					-7 2					-6 5	-44	2	0	
C4	-8 5	-5 2	-5 1		-1 2	-4 4	-5 4				-93	6	0	
C5	-8 8	-6 5	-3 1	-6 3	-2 3	-3 4	-6 8	-4 2		-2 3	- 195	9	0	
C6				+2 2			-6 5				-26	1	1	
C7	-2 2	-2 3	1 2	+5 3	+5 8	-8 4					15	3	3	
C8				+8 8			+6 7		-5 5	-6 6	45	2	2	
Puntaje acumulado	-123	-54	-39	+87	-30	- 105	- 131	-8	- 25	-72	- 500			
# afecte	4	4	4	2	4	5	5	1	1	3		33		
# afer pos	0	0	1	4	1	0	1	0	0	0			7	

ANEXO No. 3

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS

FASE DE IMPLEMENTACIÓN		
ACTIVIDADES	IMPACTOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
NIVELACIONES DEL TERRENO	Fragmentación del suelo superficial	Realizar las nivelaciones a mano para evitar ruido excesivo
	Disturbio a las aves	
	Pérdida de la cobertura vegetal	Diseño con precisión del proyecto para evitar daño de la flora.
	Alteración del paisaje	Aprovechar, en la medida de lo posible, el relieve y no en forma contraria.
ADECUACIÓN DE SENDEROS	Fuente de empleo temporal	Emplear mano de obra local.
	Ruptura y fragmentación del suelo superficial	Diseñar la trayectoria de senderos de manera que no dañe el suelo donde el suelo sea muy sensible al pisotazo.
	Alteración del paisaje	Utilizar materiales locales para la construcción de miradores y rótulos.
	Pérdida de la cobertura vegetal	Los senderos no deberán tener más de 1 metro de ancho.
	Disturbio a las aves	Evitar el ruido excesivo durante las obras.
	Afectación a la población de delfines	Evitar perturbar el comportamiento de los delfines y desplazamientos hacia las islas.
COLOCACIÓN DE LETREROS Y BASUREROS	Fuente de empleo temporal	Emplear mano de obra local.
	Alteración del paisaje	- Disimular los basureros con una cubierta que no genere impacto visual. - Elaborar los letreros con materiales locales que no resulte del desbroce.
	Disturbio a las aves	Los basureros deberán contar con una cubierta que evite que las aves hurguen en la basura.

	Expresiones de la cultura local	Implementar un sistema para el manejo de la llegada de roedores e insectos y otros animales. • Emplear a artesanos locales
CONSTRUCCIONES	Fragmentación del suelo superficial	• Diseñar con precisión la ubicación y tamaño de las construcciones
	Impacto visual	• Emplear materiales locales en la construcción de los muelles
	Alteración del paisaje	• Adoptar ejemplos de la cultura local en la construcción de los muelles. • Acoplar el tamaño de las cabañas a las estructuras existentes
	Ruido	• Evitar el uso de maquinaria y equipos que generen ruido excesivo a las aves o delfines.
	Fuente de empleo temporal	• Emplear mano de obra local.
GENERACIÓN DE ESCOMBROS	Alteración del paisaje	• Contemplar en el proyecto la evacuación de los escombros a las tierras continentales para su respectivo manejo
	Contaminación del suelo	• Evitar que clavos, cartones, fundas, etc., queden abandonados.
	Contaminación del agua	• No dejar en las orillas escombros, fangos, etc., que sean arrastrados por la marea.

ACTIVIDADES	IMPACTOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
AFLUENCIA MASIVA DE VISITANTES	Contaminación del agua	• Llevar en los botes una funda destinada a recoger los desechos. • Instruir a los boteros para que no arrojen desechos al agua.

		combustible al agua.
	Compactación del suelo	• Respetar la Capacidad de Carga de
	Contaminación por basura	• Colocar en cada cabaña un basuretero y vaciarlo periódicamente.
	Disturbio de las aves y delfines	• Sugerir a los turistas que observen a las aves y delfines, evitando acercarse demasiado.
	Destrucción de las plantas	• Informar a los turistas, a su llegada, sobre la prohibición de arrancar ramas o flores.
	Nuevos ingresos económicos	• Permitir la participación de todos los habitantes para lograr una distribución equitativa de los ingresos.
	Afectación de la cultura local	• Diseñar un Plan de Revitalización Cultural que incluya manifestaciones culturales y expresiones artísticas.
	Impresión negativa en los turistas acerca del pueblo.	• Organizar campañas de recolección de basura. • Control por parte de las autoridades locales de los accesos domésticos. • Gestionar ante el gobierno municipal la mejora de los accesos.
FOTOGRAFÍA	Disturbio a las aves	• Poner en conocimiento de los visitantes sobre el comportamiento adecuado con las aves o a sus pichones.
	Disturbio a los delfines	• Precautelar la seguridad de los turistas al acercarse a los delfines, evitando que los visitantes los toquen.
CONTACTO CON LA COMUNIDAD	Cambios en el comportamiento social	• Fortalecer los valores comunitarios y reducir la delincuencia, mendicidad o prostitución. • Solicitar al turista, a su llegada, que no compre accesorios a los niños y adolescentes.

	Dependencia de una sola actividad productiva	• No promover al ecoturismo como la única actividad para la población. • Fortalecer otras actividades productivas como la recolección de moluscos. • Investigar sobre nuevas posibilidades de desarrollo para los habitantes de Data de Posorja.
	Conflictos entre líderes comunitarios	• Organizar de forma óptima la administración del ecoturismo incluyendo en su estructura a representantes de la comunidad. • Definir con precisión los roles de cada miembro de la organización comunitaria. • Nombrar a un ente que pueda dirigir y coordinar las actividades.
TRANSITO DE VEHÍCULOS	Congestionamiento vehicular	• Organizar el tránsito vehicular en el área.
	Accidentes de tránsito	• Educar a la población en el uso de las vías, especialmente a los niños, para evitar accidentes.

ANÁLISIS CUANTITATIVO

- DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO CUANTITATIVO

El método a utilizarse para el análisis cuantitativo de la implementación de esta obra es el de los **VALORES ESPERADOS** contra **CRITERIO DE LA PERDIDA DE LA OPORTUNIDAD ESPERADA**.

De los cuales podemos desprender los siguientes cuadros de cálculos:

CRITERIO DEL VALOR ESPERADO				
ALTERNATIVA DE CONSTRUCCIÓN TAMAÑO DEL PROYECTO	ESCENARIOS			
	RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
	PROBABILIDAD			
	0.0800	0.1200	0.5600	0.2400
INGRESOS POR VENTAS				
12 CABAÑAS	108,291	176,832	281,497	398,498
18 CABAÑAS	181,752	297,394	472,550	668,879
26 CABAÑAS	311,547	509,786	810,003	1,146,526

VE1=	$(0,08*108.291)+(0,12*176.832)+(0,56*281.497)+(0,24*398.498) =$	283,161	Mayor Valor
VE2=	$(0,08*181.752)+(0,12*297.394)+(0,56*472.200)+(0,24*668.879) =$	475,386	
VE3=	$(0,08*311.547)+(0,12*509.786)+(0,56*810.003)+(0,24*1.146.526) =$	814,866	

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

El cuadro anterior fue desarrollado tomando en cuenta los cuatro escenarios y sus respectivas valoraciones porcentuales, concatenándolos contra la capacidad, es decir las diferentes alternativas de tamaño de la construcción.

De lo cual podremos con certeza decir que el tamaño óptimo de construcción del complejo estaría dentro de las 26 cabañas debido a que representa el mayor valor de todos en lo que se refiere a ingresos por ventas.

Es el escenario optimista – 26 cabañas el mejor dato que podríamos obtener con respecto al tamaño y tipo de construcción según el análisis de la matriz de valores esperados.

CRITERIO DE LA PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD ESPERADA					
MATRIZ DE PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD	PROBABILIDAD				
	0.0800	0.1200	0.5600	0.2400	
12 CABAÑAS	203,256	332,954	528,506	748,028	
18 CABAÑAS	129,795	212,392	337,453	477,648	
26 CABAÑAS	0	0	0	0	Se deshecha

VEO 1=	$(0,08*203.256)+(0,12*332.954)+(0,56*528.506)+(0,24*748.028) =$	531,705	
VEO 2=	$(0,08*129.795)+(0,12*212.392)+(0,56*337.453)+(0,24*477.648) =$	339,480	Menor Valor
VEO 3=	$(0,08*0,00)+(0,12*0,00)+(0,56*0,00)+(0,24*0,00) =$	0	Se deshecha

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Adicionalmente al cuadro del criterio de valor esperado se adjunta el análisis del criterio de la pérdida de oportunidad esperada, el cual permite tener una visión mucho más completa de la decisión del criterio debido.

El detalle final según este cuadro sería o se inclinaría por la construcción de 18 cabañas debido a que representa el menor valor de la matriz de pérdida de oportunidad.

CRITERIO DEL VALOR ESPERADO				
ALTERNATIVA DE CONSTRUCCIÓN TAMAÑO DEL PROYECTO	ESCENARIOS			
	RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
	PROBABILIDAD			
	0.0800	0.1200	0.5600	0.2400
RESULTADOS OBTENIDOS DEL VAN				
12 CABAÑAS	-696,473	-258,608	187,353	452,954
18 CABAÑAS	-925,456	-224,713	546,424	955,634
26 CABAÑAS	-1,134,885	-9,022	1,327,211	2,028,607

VE1=	$(0,08*-696.473)+(0,12*-258.608)+(0,56*187.353)+(0,24*452.954) =$	126,876	
VE2=	$(0,08*-925.456)+(0,12*-224.713)+(0,56*546.424)+(0,24*955.634) =$	434,348	
VE3=	$(0,08*-1.134.885)+(0,12*-9.022)+(0,56*1.327.211)+(0,24*2.028.607) =$	1,138,230	Mayor Valor

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

El segundo cuadro aquí expuesto expone los escenarios contra la capacidad del proyecto en datos de Valores Actuales Netos (VAN) y solo confirma lo que el análisis del VAN expuso anteriormente.

Según el análisis del criterio esperado la mejor alternativa de construcción sería la de 26 cabañas, pero un criterio posterior permite tener más efectividad en la decisión final la cual es representada en el cuadro siguiente.

CRITERIO DE LA PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD ESPERADA					
MATRIZ DE PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD	PROBABILIDAD				
	0.0800	0.1200	0.5600	0.2400	
12 CABAÑAS	0	249,587	1,139,858	1,575,653	
18 CABAÑAS	228,983	215,691	780,786	1,072,972	
26 CABAÑAS	438,412	0	0	0	Se deshecha

VEO 1=	$(0,08*0,00)+(0,12*249.587)+(0,56*1.139.858)+(0,24*1.575.653) =$	1,046,427	
VEO 2=	$(0,08*228.983)+(0,12*215.691)+(0,56*780.786)+(0,24*1.072.972) =$	738,955	Menor Valor
VEO 3=	$(0,08*438.412)+(0,12*0,00)+(0,56*0,00)+(0,24*0,00) =$	35,073	Se deshecha

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Este cuadro adjunto permite confirmar lo que el cuadro anterior del mismo análisis arroja, 18 cabañas es el tamaño óptimo de construcción del complejo.

SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

Analizamos en contexto general cómo podríamos dar solución al problema encontrado, llegamos a determinar que en condiciones de mercado actual en que los precios en general tienden a un alza progresiva por coyuntura local y sumado a esto la influencia de la crisis económica internacional da como resultado sin duda una disminución de recursos económicos de la población local para poder gastar en esparcimiento o vacaciones tomando en consideración que es nuestro principal mercado de afluencia, con este antecedente concluimos que para que el proyecto no se vea afectado por esta condición determinamos realizar el análisis de sensibilidad del negocio a los diferentes precios de venta y con esto definir una condición segura de proyección económica viable.

ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN

- ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD**

Se han considerado los siguientes criterios para el análisis de la sensibilidad del VAN.

VARIACIÓN EN CAPACIDAD USADA		ESCENARIOS			
		RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
		30%	45%	65%	80%
Capacidad Planta al 100% / Día / Personas =	76	23	34	49	61
Capacidad Personas al 100% Proyección Anual =	27,740	8,322	12,483	18,031	22,192
RESULTADOS DEL VAN =		-757,823	-126,811	546,441	668,695

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

VARIACIÓN EN CANTIDAD DE HABITACIONES VENDIDAS		ESCENARIOS			
		RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
		30%	45%	65%	80%
Capacidad Instalada Total Habitaciones / Día =	42	13	19	27	34
Promedio Habitaciones Vendidas / Año al 100% =	15,330	4,599	6,899	9,965	12,264
RESULTADOS DEL VAN =		-757,823	-126,811	546,441	668,695

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

En estos dos cuadros podremos observar que el escenario normal y optimista son los que representan los mejores estados de ocupación del complejo hotelero debido a que los criterios recesivos y pesimistas arrojan datos negativos en los resultados del van.

VARIACIÓN EN PRECIO DE VENTA		ESCENARIOS			
		RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
		-20.00%	-10.00%	0.00%	15.00%
Proyección del Precio Promedio / Habitación		39.52	43.11	47.42	54.54
RESULTADOS DEL VAN =		181,788	347,428	546,441	874,797

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

VARIACIÓN EN INGRESOS		ESCENARIOS			
		RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
		30%	45%	65%	80%
Ingresos Por Venta Anual de Habitaciones		181,750	297,409	472,550	668,840
*Factor de Proyección de Ventas Anual =	1.65				
Proyección de Ventas Totales		299,887	490,725	779,707	1,103,586
RESULTADOS DEL VAN =		-982,757	-307,037	546,441	1,455,511

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Según el cuadro de la variación de los ingresos con respecto a la variación del precio de venta podremos concluir que no se puede operar sino después de un 55% de ocupación del complejo, con porcentajes menores de ocupación solo se trabajaría a pérdida y no se alcanzaría a cubrir la totalidad de costos ya sean fijos como variables.

VARIACIÓN EN COSTOS VARIABLES		ESCENARIOS			
		RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
		-20.00%	-10.00%	0.00%	15.00%
Total Costos Variables		197,045	214,958	236,454	271,922
RESULTADOS DEL VAN =		737,695	628,407	546,441	262,292

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

VARIACIÓN EN COSTOS FIJOS		ESCENARIOS			
		RECESIVO	PESIMISTA	NORMAL	OPTIMISTA
		-20.00%	-10.00%	0.00%	15.00%
Total Costos Fijos		266,396	290,614	319,676	367,627
RESULTADOS DEL VAN =		868,841	688,515	546,441	207,647

Fuente y elaborado: el autor de la investigación

Las variaciones de costos tanto fijos como variables solo pueden acertar en un criterio normal, gracias a que es en este criterio donde dichos costos no tienen mayor variación.

Para concluir nuestro trabajo podremos definir con gran certeza que el tamaño óptimo del complejo está entre 18 y 26 cabañas esperando funcionar con un escenario normal, y operando con un 55% de ocupación del complejo.

ANEXO # 4

OPINIONES

November 3rd, 2013, 12:13 PM

Me sorprende que todavía no hay un teread de Karibao, en la página de Pronobis no dice que está en construcción por eso he puesto que es una propuesta y todavía no se ha confirmado si está en construcción, les pondré una imagen de Google earth donde se ve grandes movimientos de tierra cerca de Engabao y no estoy seguro si es Karibao. Si alguien sabe algo que lo diga .

Karibao

<http://imageshack.us/scaled/landing/818/ohg8.jpg>

Karibao es el acrónimo de “El Caribe en Engabao”. Se trata de un desarrollo inmobiliario único en el país, donde hemos hermanado el Pacífico con el Caribe, en un área de playas vírgenes situadas en las proximidades de Engabao, a una hora de Guayaquil.

Karibao es mucho más que un proyecto inmobiliario, es el nacimiento de un nuevo pueblo costeño, con un frente que combina playas de arena dorada y una laguna de transparentes aguas azul turquesa. La circulación y el tráfico dentro del complejo están optimizados, de modo que prevalecen las áreas verdes, invitando sus calles a disfrutar de esta excepcional combinación de una manera nunca antes vista en el país. En definitiva, hemos armonizado la cotidianidad del Guayas con la vida relajada propia de una isla caribeña, con todas las comodidades propias de un pueblo europeo o americano: restaurantes, tiendas, panaderías, farmacia, supermercado, gasolinera, spa, etc.

Se levantará en un lugar que evoca los pueblecitos del litoral mediterráneo, frente a una amplísima playa de arena dorada, a la que se añade una laguna cristalina, llena de luz y colores tropicales. Habrá amplios apartamentos de dos o más habitaciones, de diseño mediterráneo. Más que una propiedad, Karibao es un

estilo de altísima calidad de vida, desarrollado para quienes aprecian todas las comodidades de la vida moderna, sin renunciar a un entorno único de colores, luces y esencias.

<http://imageshack.us/scaled/landing/197/a6d3.jpg>

Stockholm city

November 3rd, 2013, 12:41 PM

<http://imageshack.us/scaled/landing/138/s5ud.jpg>

<http://imageshack.us/scaled/landing/5/pnqj.jpg>

November 4th, 2013, 06:57 AM

Empresarios turísticos invertirán 700 millones de dólares en megaproyecto en Playas

http://www.metroecuador.com.ec/foto-noticias-ecuador/2013/09/condominio_playa-600.jpg

Una pequeña ciudad al puro estilo caribeño será edificada en la zona costera de Ecuador. El sitio elegido es la conocida playa de surfistas “El Pelado”, situada al norte de General Villamil Playas, en la provincia del Guayas; en el lugar habrá edificaciones que pueden albergar, al final del proyecto, a unas 10 mil personas.

El anuncio del proyecto entusiasma a los playenses por la mega obra que tendrá una inversión que supera los 700 millones de dólares. Hay un estimado que durante los 6 años que demore la construcción de la obra se demanden unas 2.000 plazas de trabajo y otras 1.200 queden permanentemente contratadas en diferentes áreas.

La empresa guayaquileña Nobis emprende este megaproyecto que lo ha denominado "Karibao". Según datos manejados por el emporio, el turismo para Latinoamérica y el Caribe movieron 56,6 millones de personas en el 2012, evidenciando un 4,4% de crecimiento en comparación con el 2011.

Fuente: Metro ecuador (<http://www.metroecuador.com.ec/61236-video-empresarios-turisticos-invertiran-700-millones-de-dolares-en-megaproyecto-en-playas.html>)

dieg_gye

November 4th, 2013, 06:40 PM

Lo más seguro es que comiencen las obras el año que viene en enero, porque ya están haciendo publicidad de la ciudad fuera del país y dentro en su página, por lo que se sacaran los títulos como hicieron con ciudad del río en diciembre.....

Están procurando vender todo lo de ciudad del río para empezar con la 2 etapa, Nobis se viene con todo en Guayaquil y sus áreas de influencia. Yo espero sorpresas en la segunda etapa.

Ojala!.

Vecinos

November 5th, 2013, 12:06 AM

Si ojala nos sorprenda con CDR2 lo q aun no me llena es Karibao sería interesante q contiguo al proyecto se instalen resorts hoteleros para q se pueda visitar y pasar un fds en temporada...: cheers:

Javierfcg

November 26th, 2013, 09:25 PM

edit

Javierfcg

November 26th, 2013, 09:33 PM

El proyecto Karibao estará ubicado en este sector y no en donde se lo había ubicado inicialmente el forista Stockholm city. Acabamos de recibir el plano del proyecto porque por lo visto recién van a diseñar propuestas de los edificios y nos han pedido una opinión y propuesta de los mismos. A leves rasgos solo puedo decir que es un proyecto privado del recontra privado (o sea entras a un proyecto privado con el típico filtro tipo garita y a su vez dentro, cada edificio vive su submundo privado pues cada uno tiene su propia piscina, laguna, parqueos. En medio estaría la gran laguna playa con arena blanca traída no sede donde. Lo entiendo como proyecto para gente que sea capaz de pagar para tener un departamento ahí o que sea socio, el resto fuera, solo lo veremos desde afuerita.

Por tanto la imagen posteadada por el forista Stockholm city corresponde a otro movimiento de tierra de quien sabe qué.

<http://imagizer.imageshack.us/v2/150x100q90/c/41/wcwc.jpg>
(<http://imageshack.com/i/15wcwcj>)

Stockholm city

November 26th, 2013, 10:57 PM

Javierfcg , yo nunca había dicho en cuál de las dos imágenes era el de Karibao y no lo había confirmado y además ,pregunté si saben si uno de ellos corresponde a Karibao, es decir , no he publicado datos erróneos. Volviendo al tema , entonces confirmas que esta es la imagen del proyecto y muchas gracias por confirmarlo
Javier

<http://imageshack.us/scaled/landing/5/pnqj.jpg>

Pongo esta porque se ve más grande la imagen

Maidenecuador

November 26th, 2013, 11:04 PM

Stock, deberías editar el primer comentario y poner nuevamente las imágenes ya que los enlaces están rotos ;).

Vecinos

November 26th, 2013, 11:43 PM

Lo interesante es que alrededor d este proyecto pueden instalarse otros emprendimientos por la necesidad d los servicios q va demandar esta ciudad ...

Torassa menciona que el próximo año también empezarán la etapa de comercialización de los tres primeros edificios del proyecto Karibao, ubicado en Engabao (Playas).

Asumo que, tal vez, el proyecto arranque también en 2014. :banana:

Javierfcg

December 10th, 2013, 05:11 AM

Los edificios del proyecto no están diseñados aún. Esos son solo referenciales para los renders. Ojo con eso.

Javierfcg

December 11th, 2013, 02:03 AM

Adentro de este proyecto... no va a ver hoteles? o centros comerciales?

Al menos lo que yo vi en plano son mega lotes donde cada edificio tiene su piscina y áreas de esparcimiento. Sería algo como un Puerto Azul o cualquier ciudadela de Samborondón totalmente privado pues tiene una garita de acceso. No es de libre tránsito como Ciudad del Río.

Vecinoso

December 28th, 2013, 06:02 PM

Un reportaje en un diario de USA

Looking for a luxury retirement destination?

<http://www.worldfolio.co.uk/fotos/13857445961.jpg>

A Caribbean-style resort on Ecuador's Guayas coast, dubbed Karibao, will provide a luxury retirement option in this balmy part of the world

Ecuador may not be as well-known as other retirement destinations, but real estate developers like Pronobis are creating idyllic communities where expats will feel right at home, while enjoying all the enchantment that Ecuador's varied and exotic climate, geography and cuisine, as well as its warm hospitality have to offer.

“For many Americans, Canadians and Europeans, spending their retirement years as expats in a country with all the appeal that Ecuador has is akin to finding heaven on earth. Retirement abroad is a romantic and enriching experience, as long as it is done with the support of a well-reputed specialist capable of blending clients’ needs with the actual possibilities the country offers,” says Sergio Torassa; General Manager of Pronobis.

- See more at: <http://www.worldfolio.co.uk/reports/guayaquil/sergio-torassa-general-manager-of-pronobis-guayaquil-n2491#9352>

Guayaquileños

December 29th, 2013, 02:51 AM

Playas, seria competencia para Manta

Maidenecuador

December 29th, 2013, 06:16 AM

No, porque son dos cosas diferentes, Playas es una ciudad balneario, siempre lo ha sido y Karibao solo lo profundiza más (ojo esto no es malo para nada). Por el contrario Manta es una ciudad per se. Playas sería el equivalente a Tonsupa o Salinas, que son balnearios.

Cirruspro.azuay

December 30th, 2013, 11:25 PM

Exacto no se puede comparar, Playas es netamente turística, Manta es una ciudad con muchas potencialidades, a nivel industrial, pesquero, comercial, turístico, además de ser uno de los puertos mejor ubicados en Suramérica.

dieg_gye

January 2nd, 2014, 06:40 PM

En Engabao se realizara el Reef del 2014!!!

Maidenecuador

January 2nd, 2014, 08:34 PM

Me parece que sí Diego.

dieg_gye

January 2nd, 2014, 09:03 PM

Me parece que sí Diego.

Si lo sabía solo lo informaba y mejor ya Montañita como que dejó mucho que desear con tantos problemas del agua, del alcantarillado, etc.

Además esto re potencia aún más la zona que a diferencia de montañita puede tener su parte bohemia y su parte de alta plusvalía.

Maidenecuador

January 3rd, 2014, 03:45 AM

Montañita es otro mercado, en todo caso su equivalente en realidad es actualmente Canoa que está creciendo en una oferta similar a lo que ofrece montaña, pero sin tanta salsa y más reggae :D.

dieg_gye

January 3rd, 2014, 05:10 PM

Montañita es otro mercado, en todo caso su equivalente en realidad es actualmente Canoa que está creciendo en una oferta similar a lo que ofrece montaña, pero sin tanta salsa y más reggae :D.

Pero Canoa es re nacional totalmente distinto a Montañita, lo que le da el empuje internacional que tiene Montañita es el surf y cosas como el Reef sin eso canoa no despegas internacionalmente.

Mientras Engabao tiene todo el potencial de Montañita no solo el mejor clima si no una de las mejores zonas para surf de América por eso la eligió para el Reef.

Más allá de la bohemia de montaña lo que la hizo así y le dio el reconocimiento internacional fue el surf y el Reef por eso ya hay preocupación porque se hará en Engabao y no en montaña.

Maid ecuador

January 3rd, 2014, 11:32 PM

Canoa no es tan nacional, yo estuve hace 3 años, imagínate tanto tiempo atrás y habían muchísimos extranjeros que justamente estaban optando por ir a Canoa porque buscaban esa esencia que tuvo Montañita antes de volverse más "tropical" (música latina, un poco de rave y demás). A Montaña la visitan por su farra, por ser una ciudad a la que se considera sin límites. Es cierto que el surf es un agregado pero no es en sí lo que llama la atención.

Muchos compañeros de la U que han ido a Ecuador van por eso, festivales de la luna llena, drogas, licor, playa caliente, música estilo caribe y un ambiente híper cosmopolita que mezcla negocios de muchas partes del país con los de varios lugares del mundo. No recuerdo bien el número, pero digamos que he conocido en estos años unas 20 o 30 personas que han estado en Montaña, ninguna hizo referencia al surf.

De hecho Playas apunta mucho hacia un mercado más exclusivo que el de Salinas incluso, así que es casi imposible que consigas un ambiente "rasta" con proyectos multimillonarios de hiper-lujo, como Karibao. Lo cual jamás estará mal ojo, pues la oferta se diversifica dependiendo los gustos de cada persona.

dieg_gye

January 6th, 2014, 07:18 PM

Canoa no es tan nacional, yo estuve hace 3 años, imagínate tanto tiempo atrás y habían muchísimos extranjeros que justamente estaban optando por ir a Canoa porque buscaban esa esencia que tuvo Montañita antes de volverse más "tropical" (música latina, un poco de rave y demás). A Montaña la visitan por su farra, por ser una ciudad a la que se considera sin límites. Es cierto que el surf es un agregado pero no es en sí lo que llama la atención.

Muchos compañeros de la U que han ido a Ecuador van por eso, festivales de la luna llena, drogas, licor, playa caliente, música estilo caribe y un ambiente híper cosmopolita que mezcla negocios de muchas partes del país con los de varios lugares del mundo. No recuerdo bien el número, pero digamos que he conocido en estos años unas 20 o 30 personas que han estado en Montaña, ninguna hizo referencia al surf.

De hecho Playas apunta mucho hacia un mercado más exclusivo que el de Salinas incluso, así que es casi imposible que consigas un ambiente "rasta" con proyectos multimillonarios de hiper-lujo, como Karibao. Lo cual jamás estará mal ojo, pues la oferta se diversifica dependiendo los gustos de cada persona.

Canoa es re nacional porque aunque tiene un flujo de turistas internacionales no es muy grande, todo farrero sabe eso si vas a Canoa lo que más encuentras es gente nacional.

Con respecto a montaña entendiste mal lo que exprese, Montañita partió del surf, de ahí su reconocimiento internacional con el vinieron chicos, chicas, fiesta, drogas, libertad, Reef, etc. Y el flujo de visitantes aumenta cada día por la fiesta si pero esta se da por el surf y el Reef.

Sin esos dos factores antes mencionados no habría un flujo de turistas permanentes, es por eso que adueñarse del entorno natural, usarlo y cuidarlo es muy importante para mantener ese flujo de turistas, sin eso mañana aparece otra ciudad que esté de moda y trasladan la fiesta allá así de simple.

Y es más Canoa es apalancada por Montañita que ha perdido un poco su aire de antes, pero el factor que prima son el surf y las olas. Canoa no tiene esto pero es un lugar de fiesta. Como dije antes la fiesta se traslada y ahora viene Engabao para hacer competencia y así saldrá otra y otra y si solo lo que puedes dar es fiesta quedas olvidada como parada cuando pases de moda y aparezca otra lugar.

Te sugiero que conozcas Engabao porque estas totalmente desinformado más allá de que se haga Karibao. Engabao para nada es un lugar exclusivo esta es solo una parte de extensa playa (punto que la diferencia de montaña) y de hecho es un pueblito pesquero al igual que lo era montañita.

Si conoces el surf, deberías saber que no por coincidencia se escogió a Engabao para el Reef, ya tiene un poco de ser conocida internacionalmente por sus buenas olas y de ahí apalancar la fiesta y el reconocimiento internacional es fácil.

Por esta misma razón te digo que el mercado al que está dirigido a un sector variado ya que los surfistas no son de los que pagan altas cuotas en hoteles, de hecho la mayoría son mochileros y por eso les encanta la onda hippie y todo lo que conlleva. Si no fuera un buen lugar los agentes internacionales no harían ahí el reef.