UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

UNIDAD DE POSTGRADO

TESIS DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE MAGISTER EN FINANZAS Y PROYECTOS CORPORATIVOS

“PROYECTO DE CREACION DE UN HOSTAL EN LA COMUNA SAN PABLO-SANTA ELENA CON EL FIN DE INCREMENTAR EL TURISMO E IMPULSAR EL DESARROLLO LOCAL: 2015”

AUTOR: JAVIER ALFREDO SUÁREZ ARAUJO

TUTOR: Ec. EMILIO CALLE EGUIGUREN MSc.

GUAYAQUIL – ECUADOR

FEBRERO 2015

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS		
TÍTULO Y SUBTÍTULO: **PROYECTO DE CREACION DE UN HOSTAL EN LA COMUNA SAN PABLO-SANTA ELENA CON EL FIN DE INCREMENTAR TURISMO E IMPULSAR EL DESARROLLO LOCAL: 2015**		
AUTOR/ES JAVIER ALFREDO SUÁREZ ARAUJO	TUTOR: ECON. EMILIO CALLE EGUIGUREN MSc.	
	REVISORES:	
INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL	FACULTAD: CIENCIAS ECONÓMICAS	
CARRERA: POSTGRADO		
FECHA DE PUBLICACIÓN: MARZO 2015	No. DE PÁGS: 125	
TÍTULO OBTENIDO: MAGISTER EN FINANZAS Y PROYECTOS CORPORATIVOS		
ÁREAS TEMÁTICAS: - **TURISMO** - **DESARROLLO LOCAL** - **EVALUACIÓN DEL PROYECTO**		
PALABRAS CLAVE: - **DINAMIZACIÓN DE LA ECONOMÍA** - **GENERACIÓN DE EMPLEO** - **POTENCIAL TURÍSTICO** - **RUTA DEL SPONDYLUS** - **SAN PABLO (POBLACIÓN)**		
RESUMEN: EL BALNEARIO DE SAN PABLO TIENE UN POTENCIAL TURÍSTICO IMPORTANTE PERO SU DESARROLLADO SE VE AFECTADO DEBIDO AL DEFICIT DE HOSPEDAJE DE LA POBLACIÓN. CON LA CREACIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS COMO LAS HOSTERÍAS SE INCREMENTARÍA EL TURISMO, SE DINAMIZARÍA LA ECONOMÍA LOCAL Y SE GENERARÍA FUENTES DE EMPLEO PARA SUS POBLADORES.		
No. DE REGISTRO (en base de datos):	No. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	■ SI	☐ NO
CONTACTO CON AUTOR/ES	Teléfono: 0985724171-3855929	E-mail: javilr_1986@hotmail.com
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	Nombre: ECON. NATALIA ANDRADE MOREIRA	
	Teléfono: 2293083 Ext. 108	
	E-mail:www.ug.edu.ec	

Emilio Calle Eguiguren
Economista
Ingeniero Comercial
Teléfono 2295083 – 0985387913
ecalle@ug.edu.ec

Guayaquil, febrero 12 de 2015 *ECE - 007- 15*

Economista
Fernando García Falconí
Decano Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de Guayaquil
Ciudad.-

De mi consideración:

El Ing. Javier Alfredo Suárez Araujo, CC. 0923419485, ha concluido la elaboración de la tesis de maestría ***"PROYECTO DE CREACIÓN DE UNA HOSTERIA EN LA COMUNA SAN PABLO-SANTA ELENA PARA INCREMENTAR EL TURISMO E IMPULSAR EL DESARROLLO LOCAL: 2015"****, como requisito previo a la obtención del título de Magister en Finanzas y Proyectos Corporativos.*

Esta investigación tiene incorporado una gran cantidad de trabajo de campo y un conocimiento de la población en que operará el proyecto, por lo que se constituye en un aporte para San Pablo.

Reiterándole mis sentimientos de alta consideración y estima quedo de usted

Atentamente,

Ec. Emilio Calle Eguiguren, Msc.
Tutor de Tesis

DEDICATORIA

A Dios por haberme creado
y demostrarme cada día con mayor
intensidad su grandeza, amor y misericordia.

A mis padres de quienes
siempre recibí el apoyo y el empuje
necesario para alcanzar mis metas,
ellos me demostraron con ejemplo el valor
del sacrificio y la constancia.

A mi esposa, gracias a su comprensión, amor y
aliento he superado obstáculos que creía imposibles.

AGRADECIMIENTO

A los maestros y maestras que en
cada etapa de mi vida estudiantil y profesional
supieron inculcarme el amor al estudio y
al conocimiento, demostrando con capacidad
que ser maestro no es un empleo si-no una vocación.

A mi director de tesis quien con profesionalismo y
paciencia fue una ayuda importantísima
para la culminación de esta investigación,
a él mi respeto y consideración.

INDICE GENERAL

REPOSITORIO NACIONAL ..... **II**

DEDICATORIA ..... **IV**

AGRADECIMIENTO ..... **V**

INDICE GENERAL ..... **VI**

INDICE DE TABLAS ..... **VIII**

INDICE DE ILUSTRACIONES ..... **X**

INDICE DE IMÁGENES ..... **X**

INDICE DE ANEXOS ..... **XI**

INTRODUCCIÓN **13**

CAPITULO I. **16**

APORTE DEL TURISMO AL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y AL DESARROLLO LOCAL **16**

1. El turismo y su aporte a la economía 16

2. Lo que se entiende por desarrollo local 20

3. El turismo y el desarrollo local 24

4. El turismo en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2017, Ley de Turismo, PLANDETUR 2020, PIMTE 2014, Cambio de la matriz productiva, en el Marco Institucional y el proyecto a estudiar. 27

4.1. El turismo en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2017 (PND 13-17) 27

4.2. Ley de Turismo 29

4.3. PLANDETUR 2020 30

4.4. PIMTE 2014 32

4.5. Turismo en el cambio de la matriz productiva 34

4.6. El Marco Institucional y el proyecto a estudiar 35

CAPÍTULO II. 36

EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN LA RUTA DEL SPONDYLUS EN EL PERIÓDO 2009-2013 Y CARACTERIZACIÓN DE LA COMUNA SAN PABLO EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA 36

1. La principal zona turística de la costa ecuatoriana: la Ruta del Spondylus..... 36

2. Evolución de los visitantes a la ruta del Spondylus en el periodo 2009-2013 44

3. Estimación del turismo en San Pablo-Santa Elena en el periodo 2009-2013 50

4. Caracterización socio económica de la Comuna San Pablo en la provincia Santa Elena 53

CAPÍTULO III. 57

FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE ESTABLECER UNA HOSTERÍA EN SAN PABLO-SANTA ELENA 2015 57

1. Características generales del proyecto de una Hostería..... 57

2. Estudio de mercado, tamaño y localización 58

2.1. Estudio de Mercado..... 58

2.2 Tamaño de la Hostería 63

2.3 Localización..... 66

3. Estimación de inversiones, costos, ingresos, punto de equilibrio y financiamiento 70

3.1. Inversiones 71

3.2 Costos y gastos 74

3.3. Ingresos..... 75

3.4 Punto de Equilibrio..... 76

3.5 Financiamiento 78

4. Presentación de balances proyectados..... 80

CAPITULO IV. 82

EVALUACIÓN FINANCIERA Y ECONÓMICA DEL PROYECTO DE UNA HOSTERÍA EN SAN PABLO-SANTA ELENA 2015 Y SU IMPACTO EN EL DESARROLLO LOCAL 82

1. Criterios para evaluación, flujos y evaluación financiera 82

1.1. VAN y TIR 83

1.2. PAY-BACK 83

1.3. Relación Costo-Beneficio 84

1.4. Índices Financieros 85

2. Criterios para evaluación, flujos y evaluación económica 86

3. Impactos en el desarrollo local de la operación de una Hostería 87

4. Actividades que pueden desarrollarse complementarias a la instalación y funcionamiento de una Hostería 91

CONCLUSIONES 93

RECOMENDACIONES 94

BIBLIOGRAFIA 95

ANEXOS 99

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Aporte del turismo a la economía mundial años 2009-2013 17

Tabla 2: Evolución del turismo anual en Playas periódo 2009-2013 45

Tabla 3: Evolución del Turismo anual en Salinas periódo 2009-2013 45

Tabla 4: Evolución del Turismo anual en Ayangue periódo 2009-2013 ... 46

Tabla 5: Evolución del Turismo anual en Montañita periódo 2009-2013 . 47

Tabla 6: Evolución del Turismo anual en Puerto López periódo 2009-2013 47

Tabla 7: Evolución del Turismo anual en Manta periódo 2009-2013 48

Tabla 8: Evolución del Turismo anual en Bahía de Caráquez periódo 2009-2013 48
Tabla 9: Evolución del Turismo en Atacames periódo 2009-2013 49
Tabla 10: Evolución consolidada de visitantes de la ruta del Spondylus 2009-2013 49
Tabla 11: Evolución del Turismo anual en San Pablo periodo 2011-2013 51
Tabla 12: Estimación del número de Turistas año 2013 en San Pablo 52
Tabla 13: Estimación de Ventas Cabañas año 2013 53
Tabla 14: Hospedajes cercanos a San Pablo 62
Tabla 15: Estimación de la ocupación habitaciones/año 63
Tabla 16: Número de metros cuadrados Hostería San Pablo 65
Tabla 17: Inversión dólares en Activos Fijos 71
Tabla 18: Gastos de organización e iniciación 72
Tabla 19: Capital de trabajo para 14 meses 73
Tabla 20: Número de empleados y remuneración mensual 73
Tabla 21: Costos y Gastos anuales 74
Tabla 22: Ingresos anuales de alojamiento por año 75
Tabla 23: Ingresos anuales totales en dólares 75
Tabla 24: Costos fijos y variables año típico 76
Tabla 25: Cálculo de Punto de Equilibrio Año Típico 77
Tabla 26: Cálculo capacidad de hotel en número de huéspedes al año .. 78
Tabla 27: Inversiones Totales 79
Tabla 28: Estructura de Financiamiento 79
Tabla 29: Estado de Situación Financiera periódo de ejecución y primer año de operación 81
Tabla 30: Estado de Resultados Periódo de ejecución y primer año de operación 81
Tabla 31: Flujo de Efectivo Neto años 2015-2025 82
Tabla 32: Calculo de VAN y TIR de Hostería 83
Tabla 33: Periódo de recuperación actualizado. 84
Tabla 34: Relación Costo-Beneficio 84

Tabla 35: Calculo de VAN y TIR de Hostería-Evaluación económica..... 87
Tabla 36: Empleos directos e indirectos generados Hostería San Pablo 89

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Relación Turismo-Desarrollo Local..... 26
Ilustración 2: Ingresos por Turismo sobre las exportaciones de servicios totales años 2006 - 2017 28
Ilustración 3: Distribución de población San Pablo Año 2010..... 55
Ilustración 4: Relación PEA-Población General..... 56
Ilustración 6: Ubicación Terrenos Hostería San Pablo (1) 69
Ilustración 7: Ubicación Terrenos Hostería San Pablo (2) 69
Ilustración 8: Ubicación Terrenos Hostería San Pablo (3) 70
Ilustración 9: Cronograma de construcción de Hostería - Año 2015..... 80
Ilustración 10 : Índices Financieros Hostería San Pablo años 1-3..... 85

INDICE DE IMÁGENES

Imagen 1: Ruta del Spondylus..... 38
Imagen 2: Cantón Playas..... 39
Imagen 3: Cantón Salinas..... 40
Imagen 4: Comuna Ayangue 40
Imagen 5: Comuna Montañita..... 41
Imagen 6: Cantón Puerto López 42
Imagen 7: Cantón Manta 42
Imagen 8: Cantón Bahía de Caraquez..... 43
Imagen 9: Cantón Atacames 43
Imagen 10: Ubicación de balneario San Pablo y By-Pass San Vicente... 54

INDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Costo de Construcción total Terreno y Obra Civil 99
Anexo 2: Costo de Mobiliario y otros 100
Anexo 3: Cálculo de Sueldos y Beneficios Sociales Año 1 101
Anexo 4: Cálculo de Sueldos y Beneficios Sociales Año 2-10 101
Anexo 5: Cálculo de Mantenimiento de Activos Fijos 102
Anexo 6: Artículos de Inventario 103
Anexo 7: Cálculo de depreciación 104
Anexo 8: Cálculo de Gastos Varios 104
Anexo 9: Tabla de amortización CFN 105
Anexo 10: Hostal Maverick imagen 1 108
Anexo 11: Hostal Maverick imagen 2 108
Anexo 12: Hostal Maverick imagen 3 109
Anexo 13: Hostal Maverick imagen 4 109
Anexo 14: Hostal Maverick imagen 5 110
Anexo 15: Hostal Maverick imagen 6 110
Anexo 16: Hostal Maverick imagen 7 111
Anexo 17: Temporada Hotel imagen 1 111
Anexo 18: Temporada Hotel imagen 2 112
Anexo 19: Temporada Hotel imagen 3 112
Anexo 20: Temporada Hotel imagen 4 113
Anexo 21: Temporada Hotel imagen 5 113
Anexo 22: Hostal Oasis Imagen 1 114
Anexo 23: Hostal Oasis Imagen 2 114
Anexo 24: Hostal Oasis Imagen 3 115
Anexo 25: Hostal Oasis Imagen 4 115
Anexo 26: Hostal Oasis Imagen 5 116
Anexo 27: Hostal Manatee Imagen 1 116
Anexo 28: Hostal Manatee Imagen 2 117
Anexo 29: Hostal Manatee Imagen 3 117
Anexo 30: Hostal Manatee Imagen 4 118
Anexo 31: Hostal Manatee Imagen 5 118

Anexo 32: Hostal Manatee Imagen 6 119
Anexo 33: Calculo de Punto de Equilibrio año típico 120
Anexo 34: Cronograma de desembolso de dinero y construcción 120
Anexo 35: Estado de Situación Financiera año 0 al 10 121
Anexo 36: Estado de Resultados años 0 al 10 122
Anexo 38: Cálculo de Ingresos y Costos Gastos Netos 123
Anexo 39: Índices Financieros Estados Financieros Hostería San Pablo años 1-10 124
Anexo 40: Estados de Resultados Evaluación Económica 125

INTRODUCCIÓN

San Pablo es una pequeña comuna situada frente al mar en la Ruta del Spondylus en la Provincia de Santa Elena; la actividad productiva de la comuna desde siempre fue la pesca. Para los turistas tradicionalmente sólo ha sido una población de paso para llegar a balnearios que tienen mayor preferencia tales como Salinas, Libertad, Ayangue, Montañita, entre otros.

Aproximadamente desde el 2004 el número de turistas que visitan el balneario se ha incrementado considerablemente, especialmente los fines de semana y feriados; desde esa época se ha establecido y crecido una línea de comedores junto a la playa. Este nuevo fenómeno se debe por una parte a que los balnearios antes mencionados (Salinas, Libertad, Montañita) generalmente están congestionados de turistas lo que trae consigo problemas como insalubridad, congestionamiento vehicular, bullicio e inseguridad. Los turistas buscan opciones que ofrezcan mayor tranquilidad. Por otra parte ha sido un importante afluente de turistas el By - Pass San Vicente - San Pablo que desemboca directamente desde la ruta Guayaquil – Santa Elena en el balneario.

A pesar de este notable incremento de afluencia de turistas existe un factor limitante para el desarrollo turístico: los espacios para hospedarse no han tenido un crecimiento acorde al incremento de turistas y estos optan por disfrutar de la gastronomía y la playa durante el día, pero marcharse a otro lugar para hospedarse. La imposibilidad de generar una demanda turística durante las noches y por periodos prolongados reduce el potencial de dinamismo económico que podría generar la corriente de turistas que visitan la ruta del Spondylus en general y San Pablo en particular. La existencia de un lugar para pernoctar no sólo que genera un dinamismo por las oportunidades de trabajo directo sino que genera una demanda derivada en las noches: comida, diversión, vestimenta, servicios relacionados, etc.

No existiendo muchas otras opciones para identificar actividades que generen impulsos dinámicos en una población con las características de San Pablo, el fortalecimiento de turismo es casi la única acción estratégica con impulso para estimular el desarrollo local, por lo que creemos que con la creación de una hostería se incrementará el número de turistas y a su vez esto daría un impulso para el crecimiento de la infraestructura turística, se crearía más fuentes de ingresos, empleo formal y el proyecto en sí serviría para la creación de nuevas hosterías en un futuro cercano.

El capítulo I se refiere al marco teórico y lo relacionado al marco conceptual del tema de tesis. Establecer el aporte de turismo a la economía mundial, al desarrollo local y su importancia en la Economía del Ecuador.

En el capítulo II se da una visión general de la evolución del turismo en la ruta del Spondylus y una visión socioeconómica de San Pablo.

En el capítulo III establece la estimación del tamaño de la hostería, de la inversión totales, su financiamiento así como un pequeño estudio de mercado.

Y en el capítulo IV se muestra una evaluación financiera y económica del proyecto y lo diferentes impactos esperados partir de la instalación del proyecto en esta población.

Planteamiento de la hipótesis

Si se crean facilidades de alojamiento en San Pablo-Santa Elena se incrementará el turismo y se dinamizará el desarrollo local de esta población.

Objetivos

Objetivo General

Demostrar que existe un incremento de turistas por el día en San Pablo – Santa Elena en el periódo 2009-2013.

Objetivos Específicos

1. Establecer el aporte que el turismo puede realizar al crecimiento y desarrollo local de ciertas poblaciones.

2. Presentar el tratamiento que el gobierno tiene para la actividad turística.

3. Determinar la evolución del turismo en la Provincia de Santa Elena.

4. Estimar la demanda por alojamiento turístico en San Pablo-Santa Elena.

5. Estructurar una propuesta de una Hostería para impulsar el turismo en San Pablo y de esta manera dar a conocer las características y el potencial como centro de servicios turísticos.

6. Evaluar financiera y económicamente la inversión en una hostería en San Pablo-Santa Elena 2015

7. Identificar el impacto que la instalación de una Hostería tendrá para el desarrollo local

CAPITULO I.

APORTE DEL TURISMO AL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y AL DESARROLLO LOCAL

El turismo en al año 2013 fue uno de los sectores más importante de la economía mundial; éste puede ayudar a alcanzar el desarrollo y fortalece las economías tanto a nivel local como general.

En Ecuador desde el año 2007 se ha implementado políticas para desarrollarlo de manera intensiva con el objetivo de que se convierta en el tercer rubro de ingresos no petroleros de la economía nacional a mediano plazo y que a su vez sea un eje en el cambio de la matriz productiva.

1. El turismo y su aporte a la economía

Se puede observar que existe turismo desde la antigüedad aunque de manera incipiente y no con las características que la definen en el siglo XXI. Las primeras manifestaciones de turismo históricamente se pueden encontrar en la literatura griega en obras como la Ilíada, en la que se relata que los Juegos Olímpicos de Grecia causaron un gran desplazamiento de personas.

En la edad moderna los principales factores que motivaron el turismo fueron los siguientes:

- Factores de localización,
- Medios masivos de transporte,
- Reducción de la jornada de trabajo,
- Producción en serie,
- Ampliación de las redes de transporte y de movilización y
- Aparición de tiempo libre en amplios sectores de población

Para la segunda mitad del siglo XX el tránsito masivo de personas en actividades turísticas permitió que los ingresos que se originaban fueran

suficientemente altos como para considerarla parte importante del andamiaje económico. Así este último pasó de ser de un apéndice del crecimiento económico a una pieza interna fundamental del mismo, debido al efecto multiplicador sobre la economía y su impacto en otras actividades como la construcción, transportes y comunicaciones, hotelería, restaurantes, alimentos, artesanías, etc. (Andres Solari Vicente, 2005).

El turismo o la llamada "Industria sin chimenea" es un importante sector de la economía mundial que aporta al crecimiento del Producto Interno Bruto Mundial, empleo directo en indirecto y las exportaciones. A continuación un cuadro explicativo del aporte del turismo a la economía mundial desde el año 2009 al 2013[1]:

Tabla 1: Aporte del turismo a la economía mundial años 2009-2013

Años	Producto Interno Bruto	Aporte de empleo	Exportaciones
2.009	5%	1 de cada 15	6%
2.010	5%	1 de cada 15	6%
2.011	5%	1 de cada 15	6%
2.012	9%	1 de cada 11	6%
2.013	9%	1 de cada 11	6%

Fuente: United Nations World Travel Organizations

Elaboración: El autor

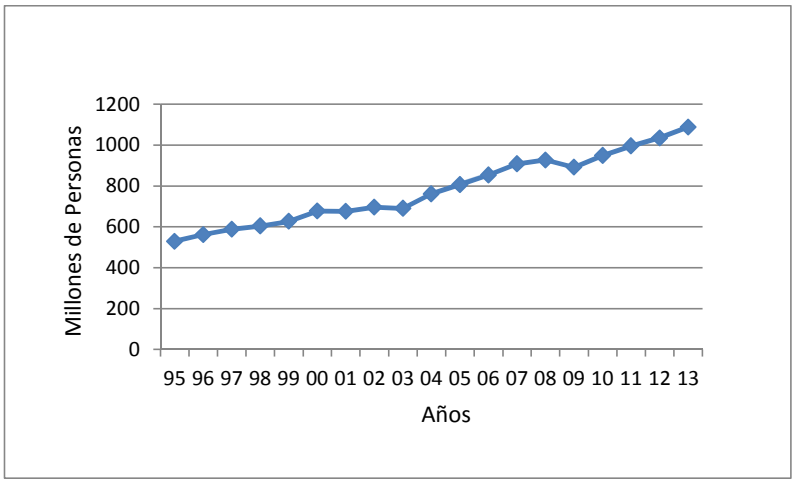
En el año 2012 el turismo internacional alcanzó un hito histórico de 1.000 millones de personas que se desplazan alrededor del mundo en busca de entretenimiento, esparcimiento y negocios. En el año 2013 esta tendencia se mantuvo al alza y alcanzo nuevamente la cifra récord de 1.087 millones de personas.

La Organización Mundial de Turismo, organismo encargado del turismo mundial que pertenece a las Naciones Unidas, estima que para el año

[1] Información tomada del informe "Panorama OMT del turismo internacional" en su edición de los años 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013.

2030 el número de turistas internacionales será de 1.800 millones de personas.

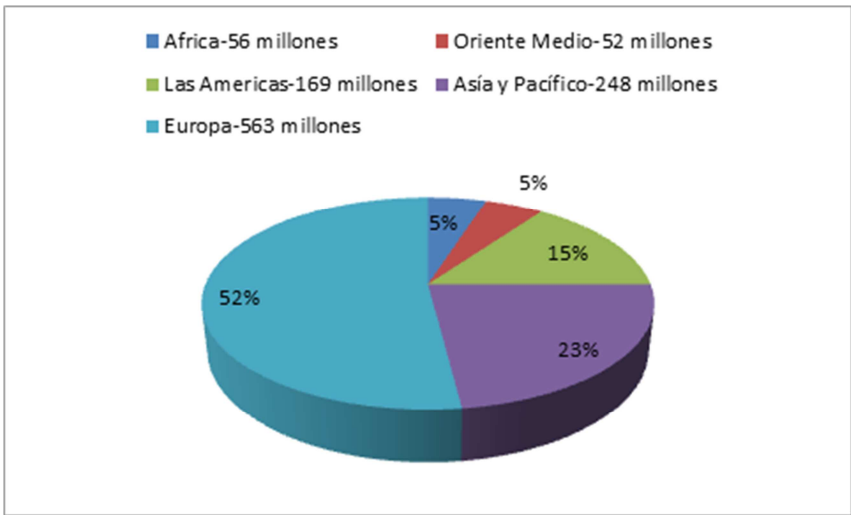
Grafico 1: Evolución del Turismo Internacional Años 1995-2013



Fuente y elaboración: United Nations World Travel Organizations

En un mundo en el que existen 7.000 millones de habitantes la movilización de 1.000 millones de personas representa el traslado del 14% de la población mundial.

Grafico 2: Turismo por regiones en el Mundo año 2013



Fuente y elaboración: United Nations World Travel Organizations

Durante décadas el turismo ha experimentado un crecimiento continuo, según la Organización Mundial de Turismo. Actualmente es uno de los sectores económicos con más rápido crecimiento mundial. El turismo mantiene una estrecha relación con el desarrollo, esta sinergia ha convertido al turismo en un pilar fundamental del progreso socioeconómico de las naciones.

Es turismo tiene tanta relevancia mundial que hoy en día iguala y en algunos casos supera a las exportaciones tradicionales tales como el petróleo, productos alimenticios y automóviles. El turismo se ha convertido en uno de los principales actores del comercio internacional y también es una de las principales fuentes de divisas e ingresos de numerosos países en vías de desarrollo como Republica Dominicana y México.

Los principales impactos económicos de la industria turística están relacionados directamente con los ingresos de divisas, su valiosa contribución a los ingresos de un país y la generación de empleo y oportunidades de negocios. (Juan Gabriel Brida, 2008).

El gasto turístico representa una inyección de dinero en la economía del país receptor. El ingreso de dinero tiene tres tipos de impactos: directo, indirecto e inducido:

Impactos directos.- Se reflejan en el aumento de los ingresos por ventas de las empresas de servicios turísticos, estas empresas pueden comprar bienes y servicios a diferentes proveedores que se encuentran fuera y dentro de la región, así se generan los llamados encadenamientos.

Impactos indirectos.- Son el resultado de la compra de los proveedores directos de insumos turísticos a la empresas del país o región y esta a su vez compran a otras empresas y así de manera sucesiva. Casi toda la industria puede verse afectada en mayor o menor medida, esto depende de cuan extendida esté la red económica.

Los efectos inducidos.- Estos se dan cuando los destinatarios del gasto directo e indirecto, los propietarios de las empresas y empleados gastan los ingresos generados por el turismo, lo cual da forma a una serie de compras a empresas intermediarias generando mayor consumo; el PIB del país se ve beneficiado así como a la generación de empleo nuevo. Estos efectos son fundamentales en las economías de los países en vías de desarrollo.

Evidentemente en el lugar de destino, la cifra de ocupación es más cuantificable, pero también la cantidad de mano de obra demandada dependerá del periodo o ciclo de vida en que se encuentre un determinado destino turístico.

Más allá de las cuantificaciones específicas existe consenso entre profesionales de diferentes disciplinas (economistas, sociólogos, antropólogos, psicólogos, políticos entre otros) de la importancia del turismo tanto en el ámbito económico como en el cultural, en la promoción de la paz y la convivencia mundial. Sin dejar de reconocer la importancia económica del turismo también es de mucho valor el impacto entre las naciones para conocerse y comprenderse.

2. Lo que se entiende por desarrollo local

Para las sociedades o países uno de los temas más importantes en el largo plazo es el desarrollo. La forma de alcanzarlo en el menor tiempo posible y con los recursos disponibles se plantea como un desafío. Aprender de los errores y aciertos de otras sociedades que ya lo han alcanzado es un tema que capta la atención de los gobiernos en general. (Reto Bertoni, 2011)

La posibilidad de aplicar modelos que han funcionado en otros países o buscar la creación de uno propio es una de las mayores preocupaciones de las sociedades y sus gobiernos.

La búsqueda del desarrollo no tiene límite geográfico, temporal ni cultural; no tiene límites geográficos porque la búsqueda del desarrollo no sé limita a unos cuantos países, toda sociedad civilizada busca en menor o mayor medida el desarrollo.

No se limita al tiempo porque se puede observar en la historia que la búsqueda del desarrollo es una actividad constante.

No tiene límites culturales, pues no solo los grupos de personas que comparten características de comportamiento, costumbres, idioma o vestimenta lo buscan, la búsqueda fluye de manera general en casi todas las culturas.

Los economistas hacen una importante distinción entre crecimiento y desarrollo. Por un lado, el crecimiento, se lo analiza como el aumento del PIB en el corto plazo. Por otro lado, el desarrollo, es considerado como un proceso más global, es decir, crecimiento pero con aumento de bienestar (educación, salud, oportunidades, reducción de la pobreza, entre otros)

Existen muchos conceptos de desarrollo, pero para comprender el significado creemos necesario conocer las más importantes dimensiones que existen, a continuación se definen diferentes aproximaciones conceptuales de desarrollo:

Desarrollo económico.- Es un proceso donde los bienes y servicios producidos por una sociedad se encuentran en estado creciente y sobre todo al alcance de todos los grupos de personas que la conforman. (Pérez, 2014).

Desarrollo sostenible.- Es el que permite un aumento y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de una sociedad en particular en el presente sin comprometer los recursos y condiciones de vida de las generaciones futuras. (Brundtland, 1987).

Desarrollo humano.- Es el que permite el aumento de las posibilidades al ser humano de que disfrute de aspectos de la vida que considera importante, mejorando la calidad de vida, procurando acceso a los alimentos, la salud y la recreación. (Carlos Villegas Quiroga, 2006).

Este concepto general, normalmente referido a un estado nacional, toma una dimensión más específica si se refiere al desarrollo local. No existe una dicotomía entre desarrollo nacional y desarrollo local, son estrategias complementarías.

Se cree que la dimensión que más se acerca al concepto de desarrollo local es el de Reto Bertoni, que expresa lo siguiente:

Se debe entender como desarrollo local al proceso que es llevado adelante por personas que se convierten en actores pues inciden con sus pensamientos y sobre todo con sus decisiones sobre un espacio geográfico determinado, promoviendo el dinamismo económico con el propósito de llevar a sus habitantes a un estado de bienestar común mejorando la calidad de vida de los mismos.

El proceso de desarrollo local busca entre otros objetivos los siguientes:

- Incrementar la creación de valor,
- Mejorar los ingresos (renta),
- Aumentar las oportunidades de empleo,
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de la localidad.

Incrementar la creación de valor.- La creación de valor generalmente implica la creación de riqueza, es decir que las acciones de un grupo de personas están orientadas a la creación de productos y servicios con valor para los mercados.

Mejorar los ingresos (renta).- El fomento de desarrollo local debe tender a mejorar los ingresos de las personas de una localidad en particular pues usualmente carece de ingresos suficientes o éstos son muy bajos.

Aumentar las oportunidades de empleo.- Uno de los principales objetivos de fomentar desarrollo local es la creación y el aumento de las oportunidades de empleo, pues cuando la mayoría de los habitantes de una localidad tiene empleo mejora su calidad de vida.

Mejorar la calidad de vida de los habitantes de la localidad.- Cada uno de los puntos antes mencionado están orientados a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Con la creación de valor se aumentan los ingresos de la población, se crean o se aumentan fuentes de empleo lo que a su vez mejora la calidad de vida de la población en general.

La definición del desarrollo local es polémica, algunos autores hablan de desarrollo local, desarrollo territorial, desarrollo endógeno, desarrollo económico local, donde no existe una única interpretación de este concepto.

Con lo presentado hasta aquí se puede definir al desarrollo económico local como aquel proceso reactivador y dinamizador de la economía local, que mediante el aprovechamiento eficiente de los recursos endógenos existentes de una determinada zona, es capaz de estimular el crecimiento económico, crear empleo y mejorar la calidad de vida.

El desarrollo local entendido como estrategia territorial de puesta en valor de los recursos propios posee varias dimensiones, a continuación puntos importantes del concepto de desarrollo local: (Aguila, 2010).

Económica.- Las empresas locales demuestran capacidad suficiente para organizar los factores productivos con unos niveles de productividad suficientes para poder competir en los mercados.

Sociocultural.- Los valores y las instituciones locales sirven de base al proceso de desarrollo y a su vez se fortalecen durante el mismo.

Político-administrativa.- Los poderes locales son capaces de crear un clima local estimulante, capaz de favorecer e impulsar el desarrollo del potencial socioeconómico local, enfrentando y resolviendo los bloqueos administrativos, económicos y políticos que existen en las economías que han seguido durante muchos años los modelos tradicionales de desarrollo.

El desarrollo local es un tema de actualidad que se está discutiendo en varias esferas participativas de la sociedad con el objetivo de mejorar las condiciones generales de vida de los pobladores de un determinado punto geográfico. Debido a que el desarrollo local implica entre otros aspectos manejarse con recursos propios de la localidad está atado a un proceso de autonomía y descentralización donde se generen recursos propios pero donde también se tenga libertad de uso de los mismos.

En este esfuerzo de potenciar sus condiciones endógenas se deben implementar actividades que creen sinergias que impulsen el crecimiento y el desarrollo.

3. El turismo y el desarrollo local

El turismo genera directa e indirectamente un aumento de la actividad económica en los lugares visitados (y más allá de los mismos), debido fundamentalmente a la demanda de bienes y servicios que deben producirse y prestarse.

En el análisis económico del turismo se debe distinguir entre la "contribución económica"[2] que es la que se refiere al efecto directo del

[2] La contribución económica se refiere a los aportes que hace el turismo al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de un país.

turismo y al "impacto económico"[3] que es un concepto mucho más amplio que encapsula los efectos directos, indirectos e inducidos y que debe ser estimado mediante la aplicación de modelos.

Aproximadamente desde el año 2004 el turismo se ha empezado a relacionar con los procesos de desarrollo local, entendiéndose que en muchas ocasiones no existe o es muy difícil desarrollar actividades que tengan el impulso económico y diversificador que tiene el turismo.

En comunidades pequeñas y/o marginadas donde la población no tiene acceso a educación de calidad, donde las fuentes de empleo escasean o se necesita de cierta especialización con la que los pobladores no cuentan y donde la economía está basada prácticamente en la subsistencia, el turismo puede llegar a ser el ente generador de empleo y dinamizador de la economía que la población local necesita para generar un proceso de desarrollo.

El trabajador local se beneficia con la generación de nuevas plazas de empleo, pasando de un empleo informal de bajos ingresos y productividad a uno formal con ingresos medios.

El turismo puede ayudar a la integración de sectores excluidos de la población en el ámbito educativo, económico y social, pues el desarrollo de la industria turística acoge también a personas de estas características.

Para brindar la mayoría de los productos y servicios ofertados muchas personas oferentes no necesitan tener un nivel de educación medio o alto (chofer de taxi, botones, mesero, etc.), los pobladores de una comunidad específica pueden ofrecer estos servicios y/o productos luego de una

[3] El impacto económico se refiere a los efectos causados a un sector dado el desarrollo de una actividad específica, en este caso los efectos causados por la actividad turística.

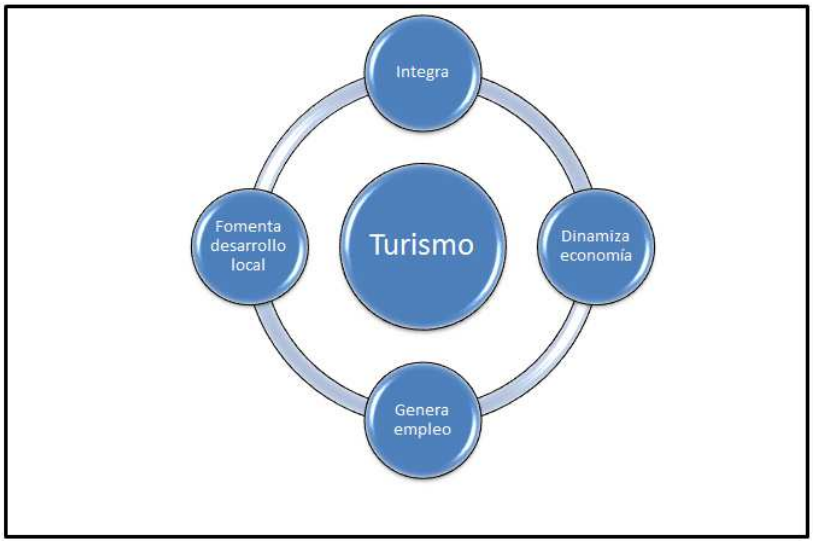
capacitación ofrecida por el Estado o por medios privados; también lo pueden realizar de manera empírica.

Los impactos esperados por la actividad turística son entre otros la activación y la reactivación de la economía local, el aumento de la capacidad adquisitiva a través de la generación de empleo, el aumento de la productividad y la calidad de empleo y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población local.

Actualmente es evidente la necesidad de realizar una adecuada planificación para que un determinado municipio, espacio o zona turística pueda llegar a tener un valor significativo como producto turístico y, por lo tanto, constituirse como un elemento relevante de la economía de la zona.

Mediante un correcto plan de desarrollo económico local, la actividad turística puede lograr potenciar el desarrollo de todos los sectores de la localidad y que igualmente, la acción de estos sectores contribuya al desarrollo de la actividad turística y de la comunidad en general. Esta idea se presenta en la siguiente ilustración.

Ilustración 1: Relación Turismo-Desarrollo Local



Fuente y elaboración propia

El turismo con sus características de tipo dinamizador - diversificador de la economía, creador - distribuidor de riqueza y generador de empleo puede ayudar a los pobladores de una determinado punto geográfico a alcanzar el bienestar y el buen vivir.

Es deber del Estado tanto a nivel central como nivel local fomentar y fortalecer la actividad turística ya que muy pocas actividades productivas pueden ayudar a poblaciones pequeñas y/o marginadas a alcanzar el desarrollo local.

4. El turismo en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2017, Ley de Turismo, PLANDETUR 2020, PIMTE 2014, Cambio de la matriz productiva, en el Marco Institucional y el proyecto a estudiar.

En el Ecuador existen marcos institucionales que permite entender la ubicación que ocupa esta actividad en la economía nacional así como las potencialidades que se aspiran a desarrollar para aportar a la economía nacional. A continuación se analizan algunos marcos legales y programáticos relacionados con el turismo.

4.1. El turismo en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2017 (PND 13-17)

El PND 13-17 fue elaborado por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SEMPLADES) para que el país dé pasos importantes en la búsqueda del desarrollo pero de manera planificada y organizada durante el periódo 2013-2017. (SEMPLADES, 2013). El plan tiene como objetivos los siguientes aspectos:

- ✓ El fortalecimiento de actividades no agropecuarias para el sector rural como la artesanía, la pequeña industria y el turismo; incorporar los patrimonios naturales y culturales a la cadena de valor del turismo.

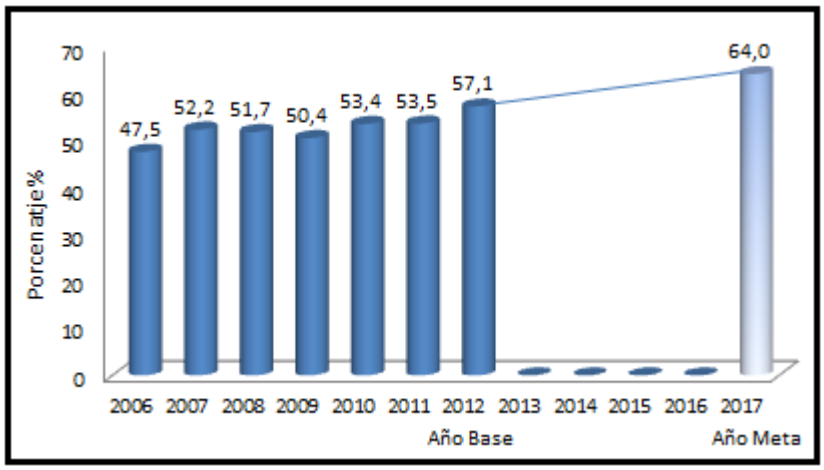
- ✓ Fomentar el turismo comunitario y el turismo social, promocionar a nivel internacional la oferta de servicios ecuatorianos dando énfasis a los sectores priorizados como el turismo, transporte y logística, servicios ambientales y software.

- ✓ Potenciar el turismo a través de la dotación de infraestructura, la generación de capacidades en el talento humano y la extensión de la Ruta del Spondylus desde la interconexión entre el cantón Playas y la provincia de Santa Elena.

- ✓ Posicionar el turismo consciente como concepto de vanguardia a nivel nacional e internacional, para asegurar la articulación de la intervención estatal con el sector privado y popular, y desarrollar un turismo ético, responsable, sostenible e incluyente. El turismo aparece en primer lugar como uno de los sectores prioritarios a ser impulsado en el PND 13-17.

- ✓ Adicionalmente el PND 13-17 planea aumentar los ingresos por turismo sobre las exportaciones de servicios totales y pasar del 57,1% en el año 2012 al 64% al finalizar el año 2017.

Ilustración 2: Ingresos por Turismo sobre las exportaciones de servicios totales años 2006 - 2017



Fuente y elaboración: Plan Nacional de Desarrollo 2013-2017

Dentro del PND 13-17 se planea lograr que el turismo sea una actividad de atracción para la inversión extranjera y nacional, y que su vez sirva para desarrollar otras industrias y redistribuya la riqueza generada.

Es por esta razón que ocupa el primer lugar dentro de los sectores priorizados a desarrollar y se tiene como enfoque convertir al Ecuador en potencia turística pues el país con sus características lo tiene todo para alcanzar este objetivo.

Una de las formas de hacer del turismo un rubro de ingreso importante en la economía ecuatoriana es a través de campañas mundiales como “All You Need is Ecuador”. Esta campaña fue lanzada a nivel mundial en Abril del 2014 la cual tiene como objetivo incrementar el número de turistas extranjeros que visitan Ecuador. Se espera que a Diciembre del 2014 el número de turistas supere el 1´500.000.

4.2. Ley de Turismo

La ley de turismo actual entro en vigencia en el año 2000, fue elaborada por el Ministerio de Turismo durante el gobierno del Dr. Gustavo Noboa (2000-2003), tiene como pilar fundamental la iniciativa privada que mediante la inversión directa genere empleo y promocione al Ecuador a nivel nacional e internacional.

Aunque en el año 2015 se encuentra en construcción una nueva Ley de Turismo, debido a que a mediano plazo el gobierno del Presidente Rafael Correa (2007-2017) tiene como objetivo convertir al Ecuador en potencia turística y que por este concepto ingresan más divisas al país, se considera que la Ley actual recoge puntos importantes en el fomento y desarrollo del sector turístico.

La ley actual brinda muchas facilidades para la creación de empresas turísticas, aligerando la carga de impuestos y tasas que se deben pagar, por un lado se exonera totalmente de tributos que se graven la

transferencia de dominio de inmuebles que se aporten para la constitución de compañías turísticas.

Por otro lado esta ley considera el acceso a créditos financieros preferentes por parte de empresas turísticas, como tasas de intereses y plazos flexibles, también se reconoce como gastos deducibles para el pago de Impuesto a la Renta aquellos que se hayan incurrido en el exterior para promocionar al país.

Se establece dentro de esta Ley la devolución de Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los turistas internacionales que visiten el país y que hayan pagado este impuesto en la adquisición de productos y servicios considerados dentro de la actividad turística.

La ley actual es considerada buena por los representantes empresariales del turismo en el país los cuales consideran que los cambios en la nueva ley que está en proceso de elaboración deben estar orientados a mejorarla y no perder los logros alcanzados en el fomento de este importante sector de la economía nacional.

4.3. PLANDETUR 2020

El Plan estratégico de desarrollo de turismo sostenible para Ecuador 2020 fue elaborado en el año 2007 en el gobierno del Ec. Rafael Correa. Se enfoca en generar un proceso orientador que coordine los esfuerzos de los actores públicos, privados y comunitarios para logra el desarrollo de un turismo sostenible, bajo los principios de alivio a la pobreza, equidad, sostenibilidad, competitividad y gestión descentralizada. (Ministerio de Turismo, 2007)

La visión de PLANDETUR en el 2020 da una mirada al futuro de cómo sería el turismo en Ecuador en este periódo basado en los principios y lineamientos propuestos en este estudio como son los siguientes:

- Impulsar al menos 5 proyectos estrella por año de desarrollo de nuevos productos turísticos.
- Impulsar al menos 5 proyectos estrella por año de mejoramiento de producto ya existente.
- Operativizar 4 clubes de producto por año de distinta temática desde el 4º año de inicio del programa hasta el 2020.
- Desarrollar 1 portal de ofertas turísticas del Ecuador en el 2010, en idiomas Inglés y Español, con su respectivo mantenimiento permanente.
- Contar con al menos 20 ofertas turísticas nuevas por destino turístico del Ecuador al año, hasta el 2015.
- Desarrollar un proyecto anual de asistencia técnica en materia de Distribución o Canales de Marketing, Alianzas estratégicas de PYMES, Tecnologías de la Información y Comunicación –TIC's aplicadas al turismo con atención también a venta de servicios en línea o solicitud de reservas.

Con la aplicación de estos principios y lineamientos se desea que tener la siguiente visión de Ecuador en el año 2020

- Ha consolidado al turismo sostenible como una herramienta eficaz para el desarrollo integral y con rentabilidad social del país.
- Genera oportunidades de empleo y de mejoramiento de la calidad de vida de sus poblaciones, comunidades y territorios bajo un marco legal e institucional moderno y eficaz.
- Está posicionado como un destino turístico sostenible líder altamente diverso, competitivo, seguro y de calidad en el ámbito internacional.
- Garantiza la gestión sostenible en el desarrollo y operación turística de sus riquezas culturales y naturales; la articulación de las cadenas de valor del turismo; la seguridad y la calidad de los destinos; la innovación, el conocimiento y la tecnología aplicada;

con conectividad, infraestructura y facilidades adecuadas para el turismo.

Dentro del plan se encuentra la posibilidad de la creación de un proyecto llamado “Plan Turístico Binacional Ecuador-Perú-Ruta del Spondylus”. Un plan Binacional entre Ecuador y Perú que entre otras cosas busque el rescate de valores profundos de la identidad de los pueblos de ambos países mediante el turismo de tipo arqueológico especializado, ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo de deporte y aventura y turismo de sol y playa beneficiando al desarrollo sostenible de las costa norte, central y sur de ambos países.

El PLANDETUR 2020 plantea una visión ambiciosa hasta llegar al año 2020. Ha sido una herramienta muy importante en la planificación y organización del turismo ecuatoriano, se espera que una vez alcanzados estos logros y objetivos éstos sean evaluados y se propongan nuevas metas para la siguiente década.

4.4. PIMTE 2014

El Plan Integral de Marketing Turístico de Ecuador PIMTE 2014 fue elaborado en el año 2009 durante el gobierno del Ec. Rafael Correa (2007-2017); está enfocado en resaltar la ventajas que tiene el país como destino turístico Internacional y disminuir las desventajas, aumentar las fortalezas y evaluar y disminuir las debilidades que tiene el Ecuador respecto a sus principales competidores, países de la región como Colombia, Perú y Bolivia.

El PIMTE ha sido creado para dar un diagnóstico del turismo ecuatoriano y tomar medidas correctivas y sustitutivas con el objetivo de mejorar la percepción que tiene el turista extranjero acerca del Ecuador y sus lugares a visitar. Destaca entre sus objetivos la idea de consolidar al Ecuador como el país más megadiverso del planeta y que en él se puede disfrutar de 4 mundos (Galápagos, Costa, Sierra y Oriente).

La visión que tiene el PIMTE acerca del Ecuador es la siguiente:

- El país ubicado en la mitad del mundo
- El país con mayor biodiversidad del mundo en relación a su territorio.
- Un destino turístico sostenible líder a nivel internacional

El estudio muestra que el turismo interno es importante en la economía ecuatoriana y en menor medida el turismo internacional. Los mercados de origen principales son Guayaquil, Quito y Cuenca debido principalmente a la posición demográfica que ocupan estas ciudades. Además se debe considerar que los desplazamientos de los ecuatorianos se dividen en dos temporadas:

Temporada Alta.- Es la temporada que va desde los meses de Diciembre a Abril que coincide con la temporada playera de la Costa.

Temporada Baja.- Es la temporada que va desde los meses de Mayo a Noviembre.

En temporada alta los lugares más visitados son las playas. Los ecuatorianos que optan por estos lugares se alojan en casas alquiladas, casas de familiares, hoteles, hostales y pensiones. Sin embargo en temporada baja la gente de clase media alta se desplaza igualmente a las playas.

Esta información es importante a la hora de elaborar el plan de proyecto de la hostería, puesto que demuestra que el turismo interno se concentra mayoritariamente en la Costa (playas) y que los turistas si optan por pernoctar en lugares ajenos a sus hogares.

En el estudio se plantea la necesidad de elaborar estrategias para incrementar el turismo nacional pero principalmente el internacional,

consolidando los mercados claves y aumentando la promoción en los mercados en consolidación, aunque no esté específicamente mencionada dentro del plan consideramos que la campaña “All You Need is Ecuador” es una estas estrategias para lograr este objetivo.

Estudios como el PIMTE 2014 ayudan al país haciendo una análisis FODA, esto es identificando fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, para tener una visión clara de en donde estamos , hacia donde queremos ir y que recursos tenemos disponibles.

4.5. Turismo en el cambio de la matriz productiva

La economía ecuatoriana se ha caracterizado desde sus inicios como republica (año 1830) por ser proveedora de materias primas o producto primarios con poco o ningún valor agregado y a su vez importadora de bienes y servicios con valor agregado y de especialización, lo que genera desventajas y desigualad por parte de la economía ecuatoriana pues las materia primas se caracterizan por tener precios bajos y una demanda fluctuante. Por otro lado los productos con valor agregado poseen un mayor precio y están en constante aumento, lo que coloca al país en una situación de intercambio desigual, según el actual gobierno (2007-2017).

El gobierno ecuatoriano planea que el turismo ayude al cambio de la matriz productiva con la generación de servicios de calidad, empleo digno y alta diversificación de actividades de la población beneficiada. Para lograr este objetivo, el Estado ecuatoriano ha hecho importantes inversiones en sectores como vialidad, puertos y aeropuertos, recuperación del tren y sus estaciones logrando que el Ecuador sea un país atractivo para el turismo extranjero.

Según esta propuesta el turismo puede y debe ayudar en el cambio de la matriz productiva debido a que el turista cuando visita un país receptor no solo genera productos y servicios que ayudan en la economía si no que trae consigo divisas necesarias para el comercio internacional y por otro

lado cuando el turista abandona Ecuador y regresa a su país de origen puede convertirse en un ente difusor de la bondades de la nación lo que atraería la inversión extranjera; nuevas y más inversiones de todo tipo generan más empleo lo que a su vez genera bienestar en la población en general.

La construcción, una industria que es estimulada por el crecimiento turístico, es uno de los sectores que mayor demanda genera de mano de obra, genera empleo y aporta del PIB, es una industria que genera eslabones con otras industrias, uno de las principales características del cambio de la matriz productiva es que cuando se fortalece una industria estratégica esta genera procesos de encadenamiento productivo que ayuda otros sectores industriales.

Fomentar el turismo es fomentar exportaciones ya que finalmente ambas tienen el mismo efecto en la economía, esto implica la generación de ingresos y divisas mediante el intercambio de productos y servicios, es por esta razón que el turismo es tan importante en el cambio de la matriz productiva por que se genera productos y servicios con importante valor agregado y genera divisas importantes en una economía dolarizada.

4.6. El Marco Institucional y el proyecto a estudiar

El proyecto tiene como fin crear una hostería en San Pablo (Santa Elena) el cual se acopla en todo al marco institucional expuesto. El turismo como tal no solo genera valor agregado y efectos multiplicadores si-no que además se presenta como una de las pocas alternativas que los pobladores tienen para alcanzar el buen vivir, en las poblaciones donde existe escasez de actividades económicas dinámicas.

La creación de esta hostería podría provocar un impacto detectable en San Pablo y permitiría consolidar el movimiento turístico que se basa en la atracción de visitantes mediante la venta de comida.

CAPÍTULO II.

EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN LA RUTA DEL SPONDYLUS EN EL PERIÓDO 2009-2013 Y CARACTERIZACIÓN DE LA COMUNA SAN PABLO EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA

El Ecuador dada su privilegiada ubicación geográfica y por varios aspectos adicionales posee un sinnúmero de atractivos turísticos. La ruta del Spondylus es uno de los principales atractivos debido a la belleza de su extenso perfil costero y por el gran número de visitantes que recibe anualmente.

En la Ruta del Spondylus se encuentran los principales balnearios de todo el país exceptuando las islas Galápagos. San Pablo es un pequeño poblado que se encuentra dentro de esta ruta. Esta pequeña población tiene bastante potencial turístico que debe ser desarrollado y consolidado.

1. La principal zona turística de la costa ecuatoriana: la Ruta del Spondylus

En Ecuador se observan cinco rutas turísticas que abarcan una extensa porción de territorio cada una. Estas rutas fueron concebidas con el fin de atraer y aumentar el turismo nacional e internacional resaltando así sus bondades naturales, históricas y geográficas las cuales se presentan a continuación:

- La Ruta del Libertador (recorre los principales lugares visitados por Simón Bolívar antes de su gesta libertaria) ;
- La Ruta de los Volcanes (recorre los volcanes de los Andes);
- La Ruta del Spondylus (recorre todas las playas de Ecuador excepto Galápagos);
- La Ruta del Agua (recorre los ríos de la Amazonía);
- Ruta del Tren (recorre las poblaciones a lo largo de la vía del tren construido por Eloy Alfaro).

Entre todas las rutas la principal es la Ruta del Spondylus que recorre la costa del Ecuador desde la Provincia del Oro a la de Esmeraldas y debe su nombre a la concha sagrada utilizada como moneda por los indígenas que poblaron Sudamérica antes de la conquista española.

La ruta del Spondylus está conformada por numerosas poblaciones entre las más importantes tenemos las siguientes:

- General Villamil;
- Salinas;
- Ayangue;
- Montañita;
- Puerto López;
- Manta;
- Bahía de Caraquez;
- Atacames.

Imagen 1: Ruta del Spondylus

Fuente y elaboración: Ministerio de Trasporte y Obras Públicas

A continuación una breve información de los principales puntos turísticos:

General Villamil.- Es un balneario ubicado en la provincia del Guayas, a orillas del Océano Pacifico a unos 92 Km de la ciudad de Guayaquil, tiene una población de 41.935 habitantes según el último censo del INEC realizado en el año 2010. Se constituye como el único balneario importante de agua de salada de la provincia del Guayas.

Imagen 2: Cantón Playas

Fuente y elaboración: Ministerio de Turismo del Ecuador y www.generalvillamil.com

Salinas.- Es un balneario ubicado en la provincia de Santa Elena a 131 km de Guayaquil, tiene una población de 68.675 habitantes según el último censo del INEC realizado en el 2010; es la ciudad balneario más grande e importante del Ecuador.

Cuenta con una gran planta hotelera, como atractivo turístico además de sus playas se encuentra la porción de tierra más sobresaliente del Ecuador continental llamado la chocolatera y la lobería.

Imagen 3: Cantón Salinas

Fuente y elaboración: Agencia Pública de Noticias del Ecuador.

Ayangue.- Es un pequeño pueblo pesquero ubicado en la provincia de Santa Elena a 155 km de Guayaquil, tiene una población aproximada de 2.372[4] habitantes al año 2008 según la página de turismo Ecostravel. Ayangue cuenta con un mar tranquilo debido a la forma de herradura de su playa que actúa como rompeolas natural, por lo que es llamada también la piscina del océano Pacífico.

Imagen 4: Comuna Ayangue

Fuente y elaboración: www.ecuadorrealestate.org y www.jenainecuador.wordpress.com

[4] No existe información del número de pobladores de Ayangue y Montañita en el censo del INEC realizado en el año 2010 debido al pequeño tamaño de los balnearios, por lo que la información fue tomada de página web de Ecostravel y del MIDUVI.

Montañita.- Este balneario se encuentra a 170 km de Guayaquil, el nombre de Montañita se debe a que está ubicada en una ensenada rodeada por cerros y vegetación al pie del mar, tiene una población aproximada de 6.000 habitantes al 2013 de acuerdo a la página web del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda(MIDUVI).

En la actualidad es un balneario muy concurrido, turístico y famoso debido a que en él se desarrollan campeonatos internacionales de Surf. Este balneario es visitado por muchos turistas extranjeros de varios países, por lo en él se vive una mezcla interesante de diferentes culturas e idiomas.

Imagen 5: Comuna Montañita

Fuente y elaboración: www.optur.org y www.pianopianohotel.com

Puerto López.- Es un balneario pesquero ubicado en la provincia de Manabí; tiene una población de 20.451 habitantes según el último censo del INEC realizado en el año 2010, se encuentra a 214 km de Guayaquil, es un balneario famoso por el avistamiento de ballenas, las cuales pueden ser observadas en los meses de Junio y Septiembre.

Imagen 6: Cantón Puerto López

Fuente y elaboración: Ministerio de Transporte del Ecuador y blog.espol.edu.ec

Manta.- Es una de las ciudades más importantes del Ecuador dada su condición de puerto internacional; se encuentra ubicada en la provincia de Manabí a 188 km de Guayaquil, tiene una población de 226.477 según el censo del INEC realizado en el año 2010.Es el centro financiero y económico de la Provincia de Manabí, cuenta con aeropuerto y demás conexiones, fue una ciudad importante en la época precolombina y asentamiento de la cultura manteña.

Imagen 7: Cantón Manta

Fuente y elaboración: Ministerio de Transporte del Ecuador y www.eldiario.ec

Bahía de Caraquez.- Importante ciudad-balneario de la Provincia de Manabí, cuenta con 26.112 habitantes según el censo del INEC realizado en el año 2010, se encuentra ubicada a 255 km de Guayaquil, en la época precolombina fue sede de la antigua ciudad indígena de Carán.

Imagen 8: Cantón Bahía de Caraquez

Fuente y elaboración: Wikipedia

Atacames.- Es el principal balneario de la provincia de Esmeraldas, cuenta con 41.526 habitantes según el censo del INEC realizado en el año 2010, está ubicada a 477 km de Guayaquil y a 342 km de Quito. Es el balneario de agua salada más cercano a la ciudad Quito. Por lo que es muy concurrido por los habitantes de la región Sierra Norte .

Imagen 9: Cantón Atacames

Fuente y elaboración: Diario el Comercio y www.fotopaises.com

El país cuenta con un gran número de playas con características atractivas para el turismo, la mayor parte de este turismo se debe al interno, el turismo extranjero se concentra en la región Sierra y en las Islas Galápagos.

Esto se constituye como una oportunidad debido a que países como República Dominicana (potencia turística mundial) hacen del turismo de playa su mayor fuente de ingresos, Ecuador tiene la capacidad para convertirse en potencia turística pues tiene cuatro mundos (Costa, Sierra, Oriente, Galápagos) en una porción pequeña de territorio.

2. Evolución de los visitantes a la ruta del Spondylus en el periodo 2009-2013

El número de visitantes y/o turistas en la ruta del Spondylus ha tenido un crecimiento sostenido a los largo del quinquenio (2009-2013).

Para la recolección de información se tuvo que viajar a la mayoría de poblaciones puesto que no es información que se encuentre fácilmente en internet. Llama la atención que los cantones Salinas y Playas pese a ser balnearios importantes no tengan información oficial y que sus estimaciones se basen en el número de establecimientos relacionados con el turismo y en los picos de afluencia de turistas que se observan en los diferentes feriados. Resalta también, que la mayor parte de las poblaciones consultadas guarden su información turística de forma hermética por razones desconocidas.

a) General Villamil-Playas

Se consultó al Lcdo. William Apolinario jefe del departamento de Turismo del cantón Playas y comentó que al momento no posee información oficial y que sus estimaciones se basan en el número de establecimientos relacionados con el turismo que constan en el catastro municipal y en los picos de afluencia de turistas en los diferentes feriados que existen a lo largo del año.

Según el Lcdo. Apolinario en el cantón existen alrededor de 50 lugares para hospedarse, 45 restaurantes y 15 bares y discotecas, según sus estimaciones la siguiente tabla muestra la evolución de turistas:

Tabla 2: Evolución del turismo anual en Playas periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	520.687
2.010	551.330
2.011	591.058
2.012	633.794
2.013	675.731

Fuente: William Apolinario

Departamento de Turismo Playas

Elaboración: El autor

A partir de la creación de la Provincia de Santa Elena (Noviembre del 2007), este balneario ha incrementado significativamente el número de visitantes así como la inversión en hospedaje y servicios turísticos. Su cercanía a Posorja, un importante polo industrial, acentúa su potencial como centro de servicios.

b) Salinas

De acuerdo a la Lcda. Viviana Gómez directora del departamento de turismo en Salinas existen alrededor de 80 lugares para hospedarse, 250 restaurantes y 35 bares y discotecas. La dinámica del turismo se presenta a continuación:

Tabla 3: Evolución del Turismo anual en Salinas periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	1.888.437
2.010	1.952.327
2.011	1.996.085
2.012	2.045.908
2.013	2.103.765

Fuente: Viviana Gómez

Departamento de Turismo del Salinas

Elaboración: El autor

Las cifras ratifican que Salinas es el principal centro de turismo urbano de playa en Ecuador. Se expondrá más adelante que Atacames es el segundo centro turístico más importante.

A Salinas lo potencializa su cercanía a Guayaquil y a Atacames su cercanía a Quito.

c) Ayangue

Según Freddy Laínez encargado provisional de Departamento de Turismo del Cantón Santa Elena en Ayangue existen alrededor de 65 lugares turísticos entre restaurantes y cabañas, unas cuantas discotecas y solo existen alrededor de 8 lugares para hospedarse. Las cifras aproximadas para este balneario son las siguientes:

Tabla 4: Evolución del Turismo anual en Ayangue periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	64.359
2.010	73.658
2.011	80.701
2.012	86.143
2.013	91.683

Fuente: Freddy Laínez
Departamento de Turismo Santa Elena
Elaboración: El autor

d) Montañita

Según Freddy Laínez en Montañita existen alrededor de 50 lugares para hospedarse y más de 150 locales entre restaurantes, bares y discotecas. Las cifras aproximadas para este balneario son las siguientes:

Tabla 5: Evolución del Turismo anual en Montañita periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	124.849
2.010	171.726
2.011	224.007
2.012	281.330
2.013	334.786

Fuente: Freddy Laínez
Departamento de Turismo Santa Elena
Elaboración: El autor

e) Puerto López

Se consultó al Lcdo. Ángel Pincay jefe del departamento de Turismo de Puerto López y comentó que el balneario ha doblado su capacidad hotelera desde el año 2008, en ese año tenía 40 lugares para hospedarse y en el año 2013 se registran 80, existen alrededor de 90 lugares entre restaurantes, bares y discotecas que promueven el turismo. Las cifras aproximadas para este balneario son las siguientes:

Tabla 6: Evolución del Turismo anual en Puerto López periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	79.768
2.010	87.657
2.011	103.126
2.012	114.584
2.013	127.188

Fuente: Ángel Pincay
Departamento de Turismo Puerto López
Elaboración: El autor

f) Manta

De acuerdo a la Lcda. Katty Sabando directora del departamento de turismo del Municipio de Manta el cantón posee más de 600 locales relacionados con turismo entre hoteles, hostales, restaurantes y bares. La dimensión turística de esta ciudad compleja se presenta a continuación:

Tabla 7: Evolución del Turismo anual en Manta periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	380.000
2.010	487.000
2.011	535.000
2.012	580.000
2.013	625.000

Fuente: Katty Sabando

Departamento de Turismo Manta

Elaboración: El autor

Manta es uno de los balnearios con más turismo extranjero, debido a que en la ciudad existe un puerto internacional al cual llegan muchos cruceros con turistas de este tipo.

g) Bahía de Caráquez

De acuerdo a Cristina Ruperti directora del departamento de turismo del Municipio de Bahía de Caráquez el cantón el cantón posee entre hoteles, hostales, restaurantes y bares aproximadamente 150 locales. Las cifras se ven reflejadas en el siguiente cuadro:

Tabla 8: Evolución del Turismo anual en Bahía de Caráquez periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	200.000
2.010	220.000
2.011	250.000
2.012	270.000
2.013	300.000

Fuente: Cristina Ruperti

Departamento de Turismo de Bahía de Caraquez

Elaboración: El autor

h) Atacames

Según Gioconda Triviño directora del departamento de Turismo del Cantón Atacames esta población cuenta con 360 hoteles, también con 91

restaurantes y 80 cabañas con bailaderos. Atacames es el balneario más importante de la provincia de Esmeraldas y tiene una planta hotelera bastante desarrollada.

Las cifras turísticas de esta pequeña población son impresionantes como lo demuestra el siguiente cuadro:

Tabla 9: Evolución del Turismo en Atacames periódo 2009-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	1.763.115
2.010	1.775.890
2.011	1.839.789
2.012	1.963.453
2.013	2.003.634

Fuente: Gioconda Triviño

Departamento de Turismo Atacames

Elaboración: El autor

A continuación se muestra la evolución consolidada de los visitantes a la ruta del Spondylus desde el año 2009 al 2013, ordenada por año y por importancia.

Tabla 10: Evolución consolidada de visitantes de la ruta del Spondylus 2009-2013

Años					
Balneario	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Salinas	1.888.437	1.952.327	1.996.085	2.045.908	2.103.765
Atacames	1.763.115	1.775.890	1.839.789	1.963.453	2.003.634
Playas	520.687	551.330	591.058	633.794	675.731
Manta	380.000	487.000	535.000	580.000	625.000
Montañita	124.849	171.726	224.007	281.330	334.786
Bahía de Caraquez	200.000	220.000	250.000	270.000	300.000
Puerto López	79.768	87.657	103.126	114.584	127.188
Ayangue	64.359	73.658	80.701	86.143	91.683
Total	**5.021.215**	**5.319.588**	**5.619.766**	**5.975.212**	**6.261.787**

Fuente: Departamento de Turismo de las diferentes poblaciones

Elaboración: El autor

Los principales balnearios de la ruta del Spondylus son visitados anualmente por poco más 6 millones de personas anuales, una cantidad sorprendente si consideramos que según el INEC el 40% de los ecuatorianos viajan internamente entre 1 y 3 veces al año.

La ruta del Spondylus como la principal ruta turística del Ecuador concentra la mayor parte de turismo interno. Según El Ministerio de Turismo de Ecuador esta industria internamente movió en el año 2013 alrededor de US$ 5.000 millones; el turismo extranjero se concentra en las Islas Galápagos y en la región Sierra.

A manera de comparación Ecuador en el año 2013 exportó petróleo por US$ 11.901 millones, US$ 2.200 millones en banano, US$ 1.500 millones en camarón y US$ 600 millones en flores por lo que el turismo interno se convierte en un rubro importantísimo en la economía nacional, debido a que es casi la mitad de los ingresos que mueve la exportaciones petroleras y más del doble de los ingresos por banano.

3. Estimación del turismo en San Pablo-Santa Elena en el periodo 2009-2013

El balneario San Pablo ha tenido un crecimiento importante desde el año 2004 debido a varios factores, entre ellos:

- By Pass “San Vicente – San Pablo
- Cabañas –Restaurantes a lo largo de la playa
- Autopista de hormigón que cruza la población
- Regeneración urbana en el centro del poblado
- Disposición de agua corriente

Estos factores dieron un gran impulso las actividades turísticas y productivas dentro de la población.

Se realizó el traslado al balneario para consultar al Sr. Francisco Vera vicepresidente de la comuna y se consultó acerca del número de personas que visitan San Pablo desde el año 2009 al 2013 y comentó que no posee cifras oficiales pues balneario no cuenta con un departamento dedicado a esa actividad, pero que según sus estimaciones el turismo crece a un ritmo de 5.000 a 10.000 personas por año y las cifras son las siguientes:

Tabla 11: Evolución del Turismo anual en San Pablo periodo 2011-2013

Año	Número de turistas anuales
2.009	30.000
2.010	40.000
2.011	45.000
2.012	55.000
2.013	65.000

Fuente: Sr. Francisco Vera
Vicepresidente de la Comuna San Pablo
Elaboración: El autor

Con el objeto de contrastar las cifras se desarrolló otras líneas de investigación, descritas a continuación:

Existen en la comuna alrededor de 50 cabañas en las cuales se puede disfrutar de la gastronomía propia de la costa ecuatoriana, protegerse del sol bajo la sombra o simplemente relajarse en sus hamacas.

Los días de atención de las cabañas son los siguientes:

- 20 cabañas que atienden los 365 días del año
- 30 cabañas que atienden solo jueves, viernes, sábado, domingos y feriados

Los propietarios las cabañas en general comentaron que actualmente (2014) sus ventas diarias son de 2 a 10 platos y que en promedio las

ventas alcanzan los 5 platos diarios, situación muy parecida a la del año 2013, por lo que se puede estimar las siguientes cifras:

Tabla 12: Estimación del número de Turistas año 2013 en San Pablo

Cabañas	Platos diarios	Días	Total de turistas al año
20	5	365	36.500
30	5	208	31.200
Total			**67.700**

Fuente: Propietarios de cabañas

Elaboración: El autor

Por esta vía se estima que un poco más de 65.000 personas visitan esta población anualmente.

Como se puede ver las cifras proporcionadas por Francisco Vera Vicepresidente de San Pablo, son similares a los cálculos realizados por nuestra parte en base a la información proporcionada por los dueños de las cabañas, por lo que se puede concluir que de 65.000 a 70.000 personas visitan el pequeño balneario anualmente. La información sobre gastronomía se muestra a continuación:

Las principales cabañas – restaurantes que existen en la comuna son las siguientes:

1. El Galeón
2. Génesis
3. Las Gaviotas
4. Ebenezer
5. Teresita
6. Patricia 2
7. De Loli
8. El Farolito
9. El Español

Los precios por plato de las 20 cabañas que atienden todo el año fluctúan entre US$ 7 y 20 con un precio promedio de US$ 13,5.

Los precios por plato de las 30 cabañas que atienden los fines de semana fluctúan entre US$ 5 y 12 con un precio promedio de US$ 8,5 por lo que podemos estimar las siguientes cifras.

Tabla 13: Estimación de Ventas Cabañas año 2013

Cabañas	Platos diarios	Días	Total de turistas al año	Precio Promedio por Plato	Total de Ventas al año
20	5	365	36.500	14	492.750
30	5	208	31.200	9	265.200
Total			**67.700**		**757.950**

Fuente: Propietarios de cabañas

Elaboración: El autor

Se estima que las ventas mueven aproximadamente US$ 750.000 anuales.

La cantidad de turistas que visitan San Pablo anualmente es interesante, pues constituyen potenciales clientes para la hostería propuesta en la tesis. El balneario tiene un potencial turístico importante debido a que existen varios factores que lo fomentan, uno de estos factores son las cabañas que se encuentran asentadas lo largo de la playa las cuales pueden ser convertidas en bares nocturnos al estilo Atacames para fomentar que los visitantes pernocten en la comuna y usen los servicios de hospedaje.

4. Caracterización socio económica de la Comuna San Pablo en la provincia Santa Elena

San Pablo es una pequeña comuna ubicada en la ruta del Spondylus en la provincia de Santa Elena; nació hace 150 años con el nombre de “Cangrejos” por la diversidad y número de este crustáceo en la playa, luego fue cambiado su nombre a San Pablo por un sacerdote católico. El

balneario se encuentra a 120 km de Guayaquil, 540 km de Quito, 27 km de Salinas, 18 km de Santa Elena, 13 km de Monteverde y 42 km de Montañita.

San Pablo posee una gran playa con 1.500 metros de longitud, se constituye con un punto estratégico y paso obligado para ir a otras poblaciones como Salinas, Libertad y Santa Elena hacia el Sur y Ayangue, Montañita, Puerto López hacia el Norte, esto debido a que el By-Pass San Vicente – San pablo inaugurado en el año 2004 desemboca directamente a la población.

Imagen 10: Ubicación de balneario San Pablo y By-Pass San Vicente

Fuente: Google Earth

Elaboración: El autor

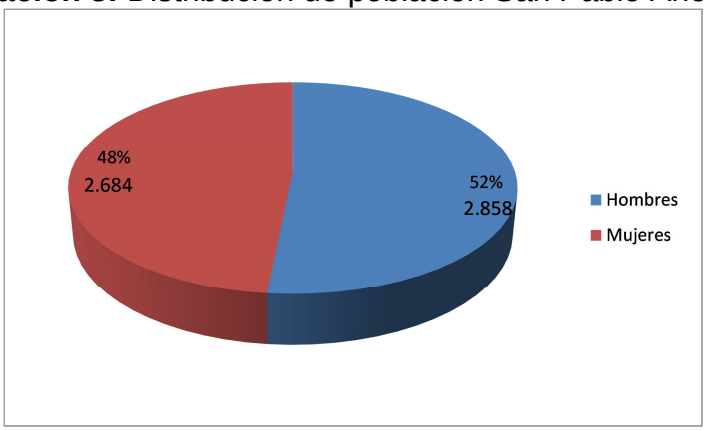
La principal actividad productiva de la población desde siempre fue la pesca y en menor medida el comercio. Actualmente (2014) la pesca y sus implementos han sido trasladados a las cercanías del Rio San Pablo al lado izquierdo de la carretera principal pues se ha dado prioridad al turismo y la infraestructura gastronómica. La comuna tuvo su florecimiento

económico en los años 90 gracias a la instalación de camaroneras y laboratorios de larvas de camarón, pero lamentablemente esta actividad ceso abruptamente debido a la enfermedad de la mancha blanca que afectó al país en los años 1999/2000, dando inicio a un proceso recesivo que se ha paliado en los últimos siete años.

San Pablo tiene una temperatura media de 25ºC; tiene una población de 5.542 personas según el censo de INEC realizado en el año 2010, distribuidos en 2.858 hombres y 2.684 mujeres.

Según el vicepresidente de la comuna la población ascendería a 11.000 personas a Diciembre 2014, por lo que estarían próximos a convertirse en parroquia. La parroquialización del poblado estaría siendo prolongada por las autoridades del pueblo debido a que esto acarrearía un mayor pago de impuestos al municipio de Santa Elena.

Ilustración 3: Distribución de población San Pablo Año 2010



Fuente: INEC Censo Económico año 2010

Elaboración: El autor

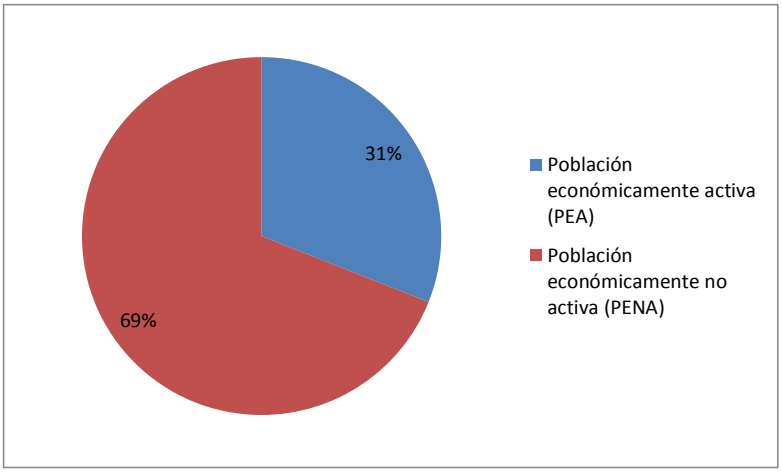
a) Condiciones socioeconómicas

La población económicamente activa es de 1.719, de las cuales 487 personas de la PEA[5] se dedican a las labores de pesca y agricultura, 203

[5] La PEA es la población económicamente activa, es decir el número de personas que se integran al mercado laboral.

a industrias manufactureras y 193 a labores de construcción. La mayoría de la población económicamente activa no aporta a la seguridad social.
De 5.542 pobladores de San Pablo 4.311 personas son nacidas en el cantón Santa Elena y se autoidentifica como mestizo.

Ilustración 4: Relación PEA-Población General



Fuente: INEC Censo Económico año 2010

Elaboración: El autor

b) Condiciones educativas

La alfabetización, es decir las personas que saben leer y escribir alcanza las 4.502 o el 81% de la población general, de este grupo 2.554 han terminado la primaria y solo 997 ha terminado la secundaria. Las personas que tienen título de tercer nivel son 43.

c) Condiciones de Vivienda

En el año 2010 según el censo del INEC existían en el poblado 1.532 viviendas de las cuales 1.066 se abastecían de la red pública de agua, un número similar estaba conectada a la red eléctrica pública, solo 343 estaban conectados al alcantarillado.

Solo 94 viviendas tenían el servicio de telefonía, 33 de servicios de internet, 16 disponen de computadora, 52 tienen servicio de televisión pagada.

San Pablo es una población de crecimiento sostenido, la mayor parte de la población está alfabetizada por lo que fácilmente podría ser capacitada en aspectos turísticos.

La población cuenta con todos los servicios básicos con lo que marcaría diferencia con poblaciones de características turísticas similares. Tiene una población económicamente activa que representa el 31% del total de pobladores y la mayor parte la PEA no aporta a la seguridad social, por lo que proyectos turísticos como las hosterías contribuirían a la formalización del empleo.

Por todos los aspectos mencionados se cree que la construcción de una hostería ayudaría a impulsar el turismo y por lo tanto la economía del lugar; el proyecto en sí serviría como base para futuros proyectos turísticos con similares propósitos.

CAPÍTULO III.

FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE ESTABLECER UNA HOSTERÍA EN SAN PABLO-SANTA ELENA 2015

La formulación de proyectos de tipo empresarial tiene como objetivo racionalizar los riesgos propios de las inversiones financieras, por lo tanto al realizar la formulación del proyecto de la hostería San Pablo se evidenciará en el análisis financiero y de mercado la viabilidad del mismo.

La formulación y evaluación de este proyecto se la presenta en los capítulos 3 y 4 de este trabajo. Se toma como insumo la información levantada, procesada y presentada en los capítulos 1 y 2.

1. Características generales del proyecto de una Hostería

Etimológicamente la palabra hostería significa casa donde se da alojamiento y comida mediante pago. Una Hostería es un pequeño lugar de alojamiento, no cuenta con más de 20 habitaciones, su arquitectura es

de tipo rustica o básica, generalmente es atendida por sus propietarios y cuenta con un baño común para todos los huéspedes o baño propio en cada habitación. Las hosterías son similares a los pequeños hoteles los cuales pueden contar con servicio de restaurante, piscina, sala de estar, entre otros servicios adicionales. El nombre que se escogió para la hostal es el de “Hostería San Pablo” porque es el nombre del pueblo donde estará ubicado, fácil de identificar y fácil de recordar.

El terreno de la hostería tiene 500 metros cuadrados (20 mts de largo, 25 mts de ancho); el edificio será de dos plantas, de estilo rustico para ahorrar recursos como tiempo y dinero, pero contará con todos los servicios de un hotel moderno (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, internet y televisión por cable). Todas las habitaciones contarán con baño privado, servicio de internet inalámbrico, televisor LED, televisión por cable y aire acondicionado; el hostal combinará comodidad con precios cómodos. El número de huéspedes máximo es de 58 personas por noche alojados en 20 habitaciones.

La hostería también contará con una piscina mediana para hacerla más atractiva para los visitantes, un pequeño bar cercano a la piscina, recepción, lobby y estacionamiento para 15 autos.

2. Estudio de mercado, tamaño y localización

Se presentan los fundamentos para la determinación de precios de hospedaje, número de huéspedes, tamaño y localización seleccionados.

2.1. Estudio de Mercado

San Pablo se encuentra a escasos 5 minutos de la población de Monteverde donde se terminó de construir en el año 2014 el proyecto estratégico estatal llamado Monteverde-Chorrillo para almacenar gas GLP; en este proyecto el Estado invirtió US$ 571 millones.

El establecimiento de esta planta de GLP cerca de San Pablo implica un flujo importante de personal que trabaja en ella, los cuales se convierten en potenciales clientes para hostería. Es oportuno resaltar que en Monteverde casi no existe playa para el disfrute de turistas, adicionalmente las comunas San Pablo y Monteverde cuentan con algunas industrias cuyos directivos procedentes desde Guayaquil podrían utilizar este hostal para pernoctar el tiempo que se encuentre en la Península.

Según Francisco Vera vicepresidente de la comuna San Pablo en el año 2013 el balneario tuvo una afluencia de visitantes de 65.000 personas y se estima que el crecimiento anual es de 5.000 a 10.000 personas (Ver acápite 3 del capítulo 2).

Se cree que San Pablo tiene la suficiente cantidad de visitantes como para justificar la inversión de una hostería de 20 habitaciones para 58 huéspedes por noche; estimamos que con el 25% de las 65.000 personas que visitan San Pablo anualmente (16.250 personas) la hostería estaría ocupada la mayor parte del año. Esto sin considerar la demanda que se podría derivar de los visitantes de las poblaciones aledañas.

Hasta la realización de esta tesis (Febrero 2015) en San Pablo solo había un Hotel llamado “Sun Blue” con 25 habitaciones, que todavía estaba en construcción (no concluido pero en operación) con una tarifa promedio por noche por persona de US$ 20. San Pablo también cuenta con aproximadamente 10 casas bajo el programa de hospedaje comunitario[6] con un precio de US$ 7 por persona.

[6] El hospedaje comunitario fue creado con el objetivo de generar ingresos a familias con escasos recursos de poblados con turismo y con deficiencia en hospedaje, la forma de hacerlo es habilitar una habitación para que los turistas puedan pernoctar a precios bajos.

Se visitaron poblaciones cercanas a San Pablo para conocer las hosterías de similares características a la propuesta por el proyecto y tener tarifas referenciales en el momento de fijar los precios de las habitaciones de la hostería San Pablo.

Para un mejor entendimiento de comparación hemos definido tres categorías cualitativas: Alto (equivalente a la del proyecto); medio (un poco menor a la del proyecto); y bajo ostensiblemente menor a la del proyecto.

A continuación un detalle de precios por noche por persona de locales que prestan el servicio de hospedaje visitados cercanos a San Pablo:

Ballenita.- Población situada a 15 km al sur de San Pablo, donde encontramos el Hostal Eddy´s que tiene similares características con la hostería en estudio; cuenta con 25 habitaciones, el precio por persona promedio varía desde US$ 20 a US$ 35 la noche. La calificación de este hotel es alta.

La Libertad.- Ciudad situada a 21 km al sur de San Pablo con una importante actividad comercial y financiera, donde existe un sinnúmero de locales dedicados al hospedaje como los siguientes:

Hostal Tu Ventura, Hotel Punta del Mar, Hotel Valdivia, Grand Hotel Libertad, Hotel Belamar, Hostería Las Gaviotas, Hostal Maverick, Temporada Hotel, Manatee Hostal, Hostal Oasis.

Se visitó los 4 últimos lugares y recopilamos información acerca de sus características las cuales presentamos a continuación:

- **Hostal Maverick.-** Hotel pequeño de 20 habitaciones ubicado cerca del mercado central Jorge Cepeda, un poco alejado del malecón de Libertad. Existen habitaciones dobles, triples y

cuádruples con camas de 1 ½ plaza y literas, baño privado, aire acondicionado, internet y televisor pequeño con cable. El hotel cuenta con piscina en su terraza pero no cuenta con parqueadero; el precio de hospedaje por persona es de US$14 diarios. La calificación de este hotel es alta, pues comparte muchas características con la de hostería "San Pablo", excepto por su ubicación y ausencia de parqueadero[7].

- **Temporada Hotel.-** Hotel pequeño de 15 habitaciones ubicado a 5 cuadras del malecón de la Libertad, existen habitaciones dobles, triples y cuádruples con camas de 1 ½ plaza y literas, baño privado, ventilador, televisor pequeño sin cable, internet, el hotel no cuenta con piscina ni garaje, el precio de hospedaje por persona es de US$ 12 diario y su calificación es media.[8]

- **Hostal Oasis.-** Hostal mediano de 30 habitaciones ubicado a 2 cuadras del malecón de la Libertad, con habitaciones dobles y triples y con camas de 1 ½ plaza y baño de uso común por piso, ventilador, televisor pequeño sin cable, ni internet, el hotel no cuenta con piscina ni garaje, el precio de hospedaje por persona es de US$ 8 diario; su calificación es baja.[9]
- **Hostal Manatee.-** Hostal pequeño de 8 habitaciones ubicado a 2 cuadras del malecón de la Libertad; solo existen habitaciones dobles con camas de 1 ½ plaza, baño privado, aire acondicionado, televisor pequeño sin cable, ni internet. El hotel no cuenta con piscina pero si dispone de un garaje con capacidad para 5 carros, el precio de hospedaje por persona es de US$ 16 diario; su calificación es baja.[10]

[7] Para ver fotos ir a anexos 10-16
[8] Para ver fotos ir a anexos 17-21
[9] Para ver fotos ir a anexos 22-26
[10] Para ver fotos ir a anexos 27-32

Punta Blanca.- Población situada 3 km al sur de San Pablo, donde se encuentran variados hoteles de lujo como la Hostería Perla Azul y la Hostería Punta Blanca. No se encontró lugares para hospedarse similares a la hostería San Pablo, el precio por persona promedio varía desde US$ 50 a US$ 80. La calificación de estos hoteles es alta.

Monteverde.- Población situada al norte de San Pablo a 13,5 km, cuenta con una playa pedregosa muy poco desarrollada turísticamente. Existen unos cuantos lugares para pernoctar, la mayoría pertenecen al hospedaje comunitario, el precio por persona promedio es de US$ 7. La calificación de estos hospedajes es baja.

Ayangue.- Población situada al norte de San Pablo a 26,5 km, con varios lugares para hospedarse 2 de ellos con similares características pero que no cuentan con piscina, Habitaciones Borbor y Muyuyo Lodge. El precio por persona promedio varía desde US$ 15 a US$ 25. La calificación de estos hostales es media.

A continuación se presenta un cuadro resumen de los locales de hospedajes visitados, precios y calificación:

Tabla 14: Hospedajes cercanos a San Pablo

Nombre de hospedaje	Ubicación	Precio por persona diario en dólares	Calificación
Eddy´s Hostal	Ballenita	20 - 35	Alta
Hostal Maverick	Libertad	14	Alta
Hostería Perla Azul	Punta Blanca	50-80	Alta
Hostería Punta Blanca	Punta Blanca	50-80	Alta
Temporada Hotel	Libertad	12	Media
Habitaciones Borbor	Ayangue	15-25	Media
Muyuyo Lodge	Ayangue	15-25	Media
Hostal Manatee	Libertad	16	Baja
Hostal Oasis	Libertad	8	Baja
Hospedaje comunitario	Monteverde	7	Baja
Hospedaje comunitario	San Pablo	7	Baja

Fuente y elaboración propia

A pesar de lo pequeño del proyecto se ha adoptado una posición conservadora al asumir que en el primer año estaría ocupada en un 50 %, en el segundo año en un 75% y desde el tercer año en adelante en un 90 % de su capacidad.

El siguiente cuadro presenta la ocupación estimada anual por habitaciones de la hostería en los años de la proyección:

Tabla 15: Estimación de la ocupación habitaciones/año

Tipo de habitación	Número de habitaciones	Capacidad anual/hab. (360 días)	Tasa ocupación (años)		
			1 50%	2 75%	3-10 90%
Doble	8	2.880	1.440	2.160	2.592
Triple	6	2.160	1.080	1.620	1.944
Cuadruple	6	2.160	1.080	1.620	1.944
Total	**20**	**7.200**	**3.600**	**5.400**	**6.480**

Fuente y elaboración: El autor

Se considera que la población de San Pablo tiene el flujo suficiente de turistas como para justificar la construcción de un pequeño hotel de apenas 20 habitaciones y de acuerdo a la comparación de precios y hospedajes presentada en la tabla 14 el precio ideal de hospedaje por persona diario es de US$ 15 con el cual se espera lograr alta rentabilidad y precios competitivos.

2.2 Tamaño de la Hostería

Para el establecimiento del número de habitaciones se tomó en consideración los establecimientos visitados en esta investigación además se consultó al Sr. George Salazar gerente de una importante cadena de hoteles y moteles de la ciudad de Guayaquil. El Sr. Salazar comentó que el grupo que maneja estableció un hotel en Manta en el año 2002, en aquella época no tenían experiencia en hoteles turísticos por lo que iniciaron con un hotel pequeño de 20 habitaciones a manera de prueba. Gracias al éxito obtenido luego ampliaron el hotel a 40 habitaciones y

construyeron varios hoteles en otros balnearios, por lo que basado en su experiencia se estableció el número de habitaciones y el detalle de la hostería en estudio de la siguiente manera:

- Terreno de hostería: Ancho 25 metros, largo 20 metros, área total 500 metros cuadrados.
- Piscina: Ancho 4 metros, largo 6 metros, área total 24 metros cuadrados.
- Bar: Ancho 2 metros, largo 2 metros, área total 4 metros cuadrados.
- Recepción y lobby: Ancho 4 metros, largo 4 metros, área total 16 metros cuadrados.
- Sala de huéspedes: Ancho 4 metros, largo 3 metros, área total 12 metros cuadrados.
- Cuarto de lavandería: Ancho 2,5 metros, largo 2,5 metros, área total 6,25 metros cuadrados.
- Bodega: Ancho 2,5 metros, largo 2,5 metros, área total 6,25 metros cuadrados.
- Parqueo: Ancho 10 metros, largo 10 metros, área total 100 metros cuadrados.

La hostería tendrá 20 habitaciones[11] distribuidas en dos plantas de la siguiente manera:

- 8 Habitaciones dobles: Ancho 4 metros, largo 4 metros, área total 16 metros cuadrados.
- 6 Habitaciones triples: Ancho 5 metros, largo 4 metros, área total 20 metros cuadrados.
- 6 Habitaciones cuádruples: Ancho 5 metros, largo 4 metros, área total 20 metros cuadrados.

[11] Se optó por distribuir las habitaciones en dos plantas para que haya espacio suficiente en el terreno para una posible ampliación en el futuro.

- Baños: Ancho 1,5 metros, largo 2,5 metros, área total 3,75 metros cuadrados.

Las habitaciones dobles contarán con dos camas de 1 ½ plaza, un baño, un aire acondicionado de 9.000 btus, un televisor LED de 29" pulgadas, una mesita de noche y un armario.

Las habitaciones triples contaran con tres camas de 1 ½, plaza un baño, un aire acondicionado de 9.000 btus, un televisor LED de 29" pulgadas, una mesita de noche y un armario.

La habitaciones cuádruples contarán con 2 camas de 1 ½ plaza, una litera de 1 ½, un baño, un aire acondicionado de 12.000 btus, un televisor LED de 32" pulgadas, una mesita de noche y un armario.

El profesional consultado recomendó no hacer habitaciones individuales debido que son muy poco solicitadas; también que de las 20 habitaciones por lo menos 8 deben ser dobles pues son las más solicitadas, las restantes deben ser divididas entre triples y cuádruples. A continuación un resumen de los metros cuadrados utilizados en cada área:

Tabla 16: Número de metros cuadrados Hostería San Pablo

Área	número	Ancho (mts)	Largo (mts)	Área individual	Área Total (mts2)
Terreno	1	25	20	500	500
Parqueo	1	10	10	100	100*
Piscina	1	4	6	24	24*
Bar	1	2	2	4	4*
Recepción y Lobby	1	4	4	16	16*
Sala de huespedes	1	4	3	12	12*
Cuarto de lavandería	1	2,5	2,5	6,25	6,25*
Bodega	1	2,5	2,5	6,25	6,25*
Habitación Doble	8	4	4	16	128*
Habitación triple	6	5	4	20	120*
Habitación cuadruple	6	5	4	20	120*
Baños	20	1,5	2,5	3,75	75
Total Construcción					**536,5**

Fuente y elaboración: El autor

La hostería a pesar de ser pequeña cuenta con comodidades y adecuaciones que la hacen destacar frente a los hospedajes de similar tamaño de los pueblos cercanos a San Pablo (los valores que suman 536,5 mts son los que tienen un asterisco)

2.3 Localización

2.3.1 Macrolocalización

San Pablo es un lugar que tiene mucho potencial turístico el cual si es desarrollado de forma adecuada puede ayudar a su población a mejorar sus condiciones de vida. Las razones por las que se escogió San Pablo para desarrollar un proyecto turístico son las siguientes:

- Potencial turístico creciente
- Ubicación estratégica
- Agua potable mediante tubería[12]
- Cercanía de poblaciones con potenciales clientes
- Belleza y tranquilidad de su playa
- Población con predisposición al turismo
- Área poblacional sometida a proceso de regeneración urbana
- Deficiente capacidad de hospedaje
- Población económicamente activa en crecimiento
- Existencia de cabañas- restaurantes
- Muy buen conocimiento de la zona por parte del autor de la tesis
- Baja tasa de pobladores con empleo estable y formal

[12] La red de agua potable de la península de Santa Elena termina en la comuna San Pablo, las poblaciones al norte del balneario como Monteverde, Ayangue y Montañita deben abastecerse del líquido vital mediante tanqueros, lo que diferencia a la Comuna San Pablo del resto de estas poblaciones.

La población desde el 2004 tiene un potencial turístico creciente y se constituye un paso obligado para ir a otras poblaciones turísticas importantes como Salinas (sur) y Montañita (norte). Adicionalmente el centro San Pablo fue sometido a un proceso de regeneración urbana en el año 2010.

Según el censo de población y vivienda realizado por el INEC en el año 2010 San Pablo cuenta con una población joven y en buen porcentaje económicamente activa. Lamentablemente la población económicamente activa en gran porcentaje no dispone de un trabajo estable y formal por lo que proyectos turísticos como el propuesto en esta tesis ayudarían en gran medida a generar puestos de trabajo estables actuando como un ente dinamizador de su economía lo que provocaría que la población mejore sus condiciones de vida.

Por los atributos turísticos, la existencia de afluencia de visitantes a los comedores, la operación del By-Pass San Vicente-San Pablo, la disposición de agua potable y servicios básicos definen a San Pablo como una zona adecuada para la localización de este proyecto.

2.3.2. Microlocalización

La hostería estará ubicada en la comuna San Pablo, Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, en las calles Carlos Julio Arosemena y 10 de Agosto. La decisión de escoger el lugar se sustenta en los siguientes factores:

- ✓ Existencia de muy pocos terrenos frente al mar con las dimensiones necesarias para la hostería
- ✓ Alto precio por metro cuadrado de terrenos frente al mar
- ✓ Rumores de expropiación de terrenos frente al mar en el futuro por ley del caminos
- ✓ Existencia de terrenos cerca de la playa (no frente al mar) a precios asequibles

Se buscó a lo largo de la playa terrenos de las dimensiones necesarias para la hostería y encontramos terrenos o muy pequeños (100 mts cuadrados) o muy grandes que no pueden ser divididos.

Adicionalmente el precio por metro cuadrado de terreno frente a la playa es muy a alto, a razón de US$ 300 por metro cuadrado, lo que haría reducir la rentabilidad del proyecto.

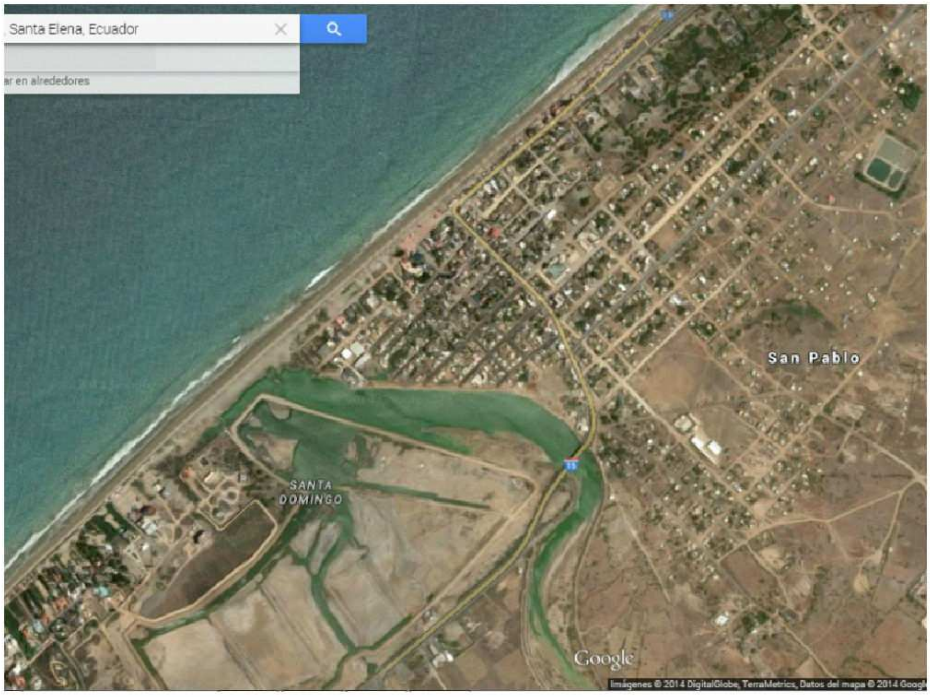
Existen rumores de expropiación de los terrenos frente al mar aledaños a la carretera pues no respetan el derecho de vía de la Ley de Caminos.[13] Esta contingencia es otra razón relevante para no seleccionar un terreno frente al mar.

Los terrenos donde se planea construir la hostería tienen un precio de US$ 50 por metro cuadrado. El terreno a adquirir cuenta con las siguientes características:

- Distancia de 2 cuadras de la playa
- Calles asfaltadas
- Totalidad de servicios básicos
- Precios bajos por metro cuadrado
- Cercanía a Unidad de Policía Comunitaria (UPC)
- Distancia de 3 cuadras al centro de la población y 4 cuadras al malecón.

[13] La ley de Caminos exige una distancia mínima de 25 metros entre la mitad de la carretera hacia la línea de fabrica de los terrenos, por lo que ante una probable ampliación de la carretera afectaría a estos terrenos.

Ilustración 5: Ubicación Terrenos Hostería San Pablo (1)



Fuente: Google Earth

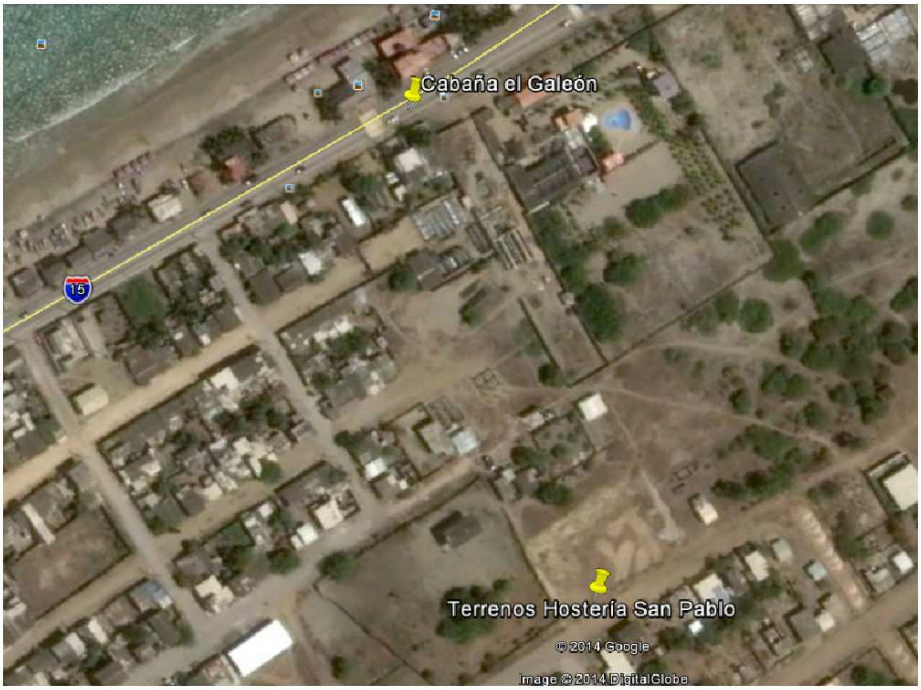
Elaboración: El autor

Ilustración 6: Ubicación Terrenos Hostería San Pablo (2)

Fuente: Google Earth

Elaboración: El autor

Ilustración 7: Ubicación Terrenos Hostería San Pablo (3)



Fuente: Google Earth

Elaboración: El autor

San Pablo es una población con un potencial turístico importante, prueba de ello es el elevado precio de los terrenos frente a la playa. El balneario cuenta con terrenos en otras ubicaciones de varias dimensiones y precios; esta característica se convierte en una ventaja a la hora de explotar proyectos turísticos como los de alojamiento.

3. Estimación de inversiones, costos, ingresos, punto de equilibrio y financiamiento

Se presentan las cifras y consideraciones financieras de este plan de inversión[14].

[14] Para la ejecución de este acápite se consultó el libro Gestión de proyectos" en su edición del año 2005, para mayor información ir a https://books.google.com.ec/books?id=Cme7JPBsR0cC&pg=PA430&lpg=PA430&dq=mm+editores&source=bl&ots=jeq0CS50UD&sig=0Rusejetn8SG0Dx0zzUhzuem_VQ&hl=es-419&sa=X&ei=hKfZVJ_NFIi9ggSq9YCYBw&ved=0CCwQ6AEwAw#v=onepage&q=mm%20editores&f=false

3.1. Inversiones

3.1.1 Inversión fija

Para el funcionamiento de la hostería se necesita de diferentes inversiones la más importante de ellas es la inversión fija, compuesta por el terreno, obra civil, compra de activos fijos y mobiliario.

El costo por metro cuadrado del terreno escogido en San Pablo es de US$ 50 dólares y el de construcción de US$ 250[15]. La inversión en la adquisición del terreno sería de US$ 25.000 y el de la construcción de la hostería (obra civil) sería de US$ 108.225 sumando un total de US$ 133.225.

Además se necesitará adquirir activos fijos y mobiliario para la operación de la hostería como aires acondicionados, televisores, camas, lavadoras entre otros activos por un valor de US$ 52.060. A continuación un resumen de estas inversiones:

Tabla 17: Inversión dólares en Activos Fijos[16]

Activos Fijos	Valor en dolares	Porcentaje
Terrenos	25.000	13
Construcción civil	108.225	56
Maquinarias y Equipos	24.600	13
Muebles y Enseres	25.910	13
Equipos de computación	1.550	1
Imprevistos	9.000	5
Total	**194.285**	**100**

Fuente y elaboración propia

[15] Para el establecimiento del precio por metro cuadrado de construcción se consultó a varios profesionales entre ellos al Arq. Pedro Figueroa, profesional con 30 años de experiencia en el área de las construcción, quién comentó que en la provincia de Santa Elena aproximadamente el precio por metro cuadrado para este tipo de construcción es de US$ 250.

[16] Para ver detalle ir a Anexo 1 y2

Antes de dar inicio al negocio es necesario incurrir en ciertos gastos de organización e iniciación; a continuación un detalle de aquellos gastos:

Tabla 18: Gastos de organización e iniciación

Concepto	Valor en dólares	Porcentaje
Constitución legal	1.000	23
Planos arquitectonicos	1.500	34
Capacitación y formación del personal	1.200	27
Permisos e Impuestos	300	7
Imprevistos	440	10
Total	**4.440**	**100**

Fuente y elaboración propia

A pesar de ser un proyecto pequeño la actividad demanda aproximadamente US$ 200.000 para su instalación física. A continuación el cálculo del capital de trabajo para el arranque y sustentación del proyecto.

3.1.2 Capital de Trabajo

Según el profesional consultado la construcción de la hostería tomará un tiempo aproximado de 10 meses por lo que el capital de trabajo estará constituido por el pago del intereses por el préstamo[17] a la CFN de US$ 228.052 (1 año de gracia por flujo de negocio) y por los otros rubros necesarios para el arranque y la sustentación del negocio.

Considerando la posibilidad de que la hostería una vez inaugurada no genere suficientes ingresos como para ser autosuficiente los primeros 6 meses en necesario tomar todas las precauciones antes que ser optimistas y considerar que el ingreso permitirá cubrir los gastos fijos como sueldos del personal, servicios básicos, mantenimiento, accesorios de limpieza y papelería. El arranque será una etapa crítica del proyecto debido a que no se provee una ocupación total.

[17] Para ver detalle de tabla de amortización ir a anexo 9

El siguiente cuadro presenta el capital de trabajo para los primeros 14 meses una vez iniciada la construcción de (10 meses años 0 – 6 meses año 1); luego de esto se considera que la empresa generará ingresos como para ser autosuficiente.

Tabla 19: Capital de trabajo para 14 meses

Concepto	Valor en dólares	Porcentaje
Sueldos y Salarios	29.700	37
Beneficios Sociales	4.197	5
Publicidad	600	1
Mantenimiento	2.404	3
Inventario	2.500	3
Gastos varios	2.890	4
Gastos Financieros	37.036	47
Total	**79.327**	100

Fuente y elaboración propia

Para el cálculo de los sueldos y salarios del personal y sus respectivos beneficios sociales se consideró el sueldo básico para el año 2015 (US$ 354), aunque la hostería estaría iniciando sus operaciones en Enero del 2016. Para el funcionamiento se va a contratar al siguiente personal con las siguientes remuneraciones:

Tabla 20: Número de empleados y remuneración mensual

Personal	Número de empleados	Sueldo	Valor total en dólares	Total en 6 meses
Administrador	1	1.500	1.500	9.000
Guardia de seguridad	2	354	708	4.248
Recepcionista	2	420	840	5.040
Personal de limpieza	2	354	708	4.248
Personal de lavandería	1	354	354	2.124
Bartender	2	420	840	5.040
Total	**10**		**4.950**	**29.700**

Fuente y elaboración propia

El proyecto necesitará una inversión total de US$ 278.052 distribuidos en capital de trabajo total por US$ 79.327, inversión en activos fijos por US$

194.285 y gasto de organización e iniciación por US$ 4.440, lo cual es una inversión significativa pero que se encuentra justificada por su rentabilidad y demás índices financieros como veremos en los siguientes acápites.

3.2 Costos y gastos

En casi cualquier tipo de negocio existen costos fijos y variables, la hostería en estudio no es la excepción, pero el cálculo del aumento de los costos y gastos implica conocer una serie de variables e información que no se posee tales como la tasa de inflación anual, el índice anual de productividad del trabajador, entre otros. Entonces basados en el supuesto de que la totalidad de los costos y gastos así como los precios se mantienen constantes en el tiempo o periódo de evaluación, exceptuando el pago de los intereses por el préstamo a la CFN, observamos los siguientes costos y gastos:

Tabla 21: Costos y Gastos anuales[18]

Concepto	Valor en dólares	Porcentaje
Sueldos y Salarios	59.400	47
Beneficios Sociales	15.163	12
Publicidad	600	0
Mantenimiento	4.809	4
Inventario	5.000	4
Depreciación	10.979	9
Gastos varios	5.780	5
Gastos Financieros	23.431	19
Total	**125.161**	**100**

Fuente y elaboración propia

El costo operativo incluido gastos e intereses representa un desembolso de aproximadamente de US$ 10.000 mensuales. Esto implica a primera vista que se requiere alquilar aproximadamente el 40% de la capacidad

[18] Para ver detalle ir anexos 3 al 9

instalada para cubrir este valor. Más adelante se estimará el punto de equilibrio.

3.3. Ingresos

Los ingresos del proyecto de hostería están basados en el precio de hospedaje por persona por noche y en el número de habitaciones ocupadas anualmente. El precio de hospedaje está basado en el estudio de mercado presentado anteriormente y en el cual se concluye la fijación de un precio de US$ 15 por persona por noche.

Los ingresos anuales por la venta de la mercadería del bar ascenderían US$ 15.000 bajo el supuesto de que se venderá nuestra mercadería al triple del costo (US$ 5.000). El inventario de nuestro bar estaría conformado por cervezas, colas, aguas, jugos, snacks, bloqueadores solares, entre otros.

Tabla 22: Ingresos anuales de alojamiento por año

Modelo	Número de habitaciones	Precios por habitación	Ingreso habitación por nohe en dólares	Ingreso Anual en dólares	Ingreso ocupación media 50%	Ingreso ocupación media 75%	Ingreso ocupación media 90%
Doble	8	30	240	86.400	43.200	64.800	77.760
Triple	6	45	270	97.200	48.600	72.900	87.480
Cuadruple	6	60	360	129.600	64.800	97.200	87.480
Total			**870**	**313.200**	**156.600**	**234.900**	**281.880**

Fuente y elaboración propia

Tabla 23: Ingresos anuales totales en dólares

Detalle	Ingresos en dólares		
	Año 1	Año 2	Año 3-10
Hospedaje	156.600	234.900	281.880
Bar	15.000	18.750	21.000
Total	**171.600**	**253.650**	**302.880**

Fuente y elaboración propia

Los ingresos anuales totales en el año 1 serían de US$ 171.600, en el año 2 de US$ 253.650 y en los años 3 al 10 de US$ 302.880 tomando en

cuenta que los ingresos por bar crecen a la misma tasa porcentual que el hospedaje.

3.4 Punto de Equilibrio

Se debe tomar en cuenta que los costos y gastos se mantienen fijos desde el año 1 hasta el año 10 de la operación efectiva pero eso no implica que no haya costos y gastos variables.

Una parte de los costos y gastos variables está dentro del inventario y otra parte dentro de los gastos varios como: energía eléctrica, teléfono, accesorios de limpieza, papelería, entre otros.

Los costos fijos de hostería están conformados por los sueldos y salarios, beneficios sociales, publicidad, mantenimiento, depreciación de activos, gastos varios (internet, televisión pagada) y gastos financieros.

Tabla 24: Costos fijos y variables año típico

Concepto	Costos y gastos en	
	Fijos	**Variables**
Sueldos y salarios	59.400	-
Beneficios Sociales	15.163	-
Piblicidad	600	-
Mantenimiento	4.809	-
Inventario	-	5.000
Depreciación	10.979	-
Gastos varios	1.440	4.340
Gastos financieros	23.431	-
Subtotal	**115.821**	**9.340**
Total	**125.161**	

Fuente y elaboración propia

La fórmula empleada en la investigación para calcular el punto de equilibrio es la siguiente:

$$Punto\ de\ equilbrio = \frac{\text{Costos Fijos}}{\text{Precio unitario} - \text{Costos Variables}} \quad \text{o} \quad P.E. = \frac{\text{CF}}{\text{P} - \text{CV}}$$

a) Punto de equilibrio número de habitaciones

Pero en el caso de la hostería no es tan fácil pues se tienen diferentes habitaciones (dobles, triples, cuádruples) a diferentes precios (US$ 30, 45, 60), así que se procede a obtener de manera ponderada de la siguiente forma:

Tabla 25: Cálculo de Punto de Equilibrio Año Típico

Habitacion	Capacidad anual/hab 360 días	Punto de equilibrio en unidades	Punto de equilibrio en $	Margen en $
Doble	2.880	1.076	32.278	31.720
Triple	2.160	807	36.313	35.998
Cuadruple	2.160	807	48.417	48.103
Total	**7.200**	**2.690**	**117.007**	**115.821**

Fuente y elaboración propia

Se debe alquilar 1.076 habitaciones dobles, 807 habitaciones triples y 807 habitaciones cuádruples, para obtener US$ 117.007 que nos permita cubrir los gastos variables para ese número de habitaciones y por último cubrir los costos y gastos fijos por US$ 115.821. En otras palabras se debe alquilar el 37% (2.690 habitaciones) de nuestra capacidad anual de hospedaje en habitaciones para alcanzar el punto de equilibrio.[19]

b) Punto de equilibrio en número de huéspedes

Como prácticamente no existen costos variables, el costo variable unitario tiende a cero (0), en consecuencia el precio menos el costo variable unitario tiene un equivalencia al del precio (P-CVU tiende a P).

[19] Para ver detalle ir anexo 33

Tabla 26: Cálculo capacidad de hotel en número de huéspedes al año

Habitación	Capacidad anual/hab 360 días	Personas por habitación	Número total de huspedes
Doble	2.880	2	5.760
Triple	2.160	3	6.480
Cuadruple	2.160	4	8.640
Total	**7.200**		**20.880**

Fuente y elaboración propia

Por lo que se procede a dividir el costo fijo para para el precio unitario para calcular en número de huéspedes que se necesita para alcanzar el punto de equilibrio, lo que se detalla a continuación:

$$Punto\ de\ equilbrio = \frac{115.821}{15} = 7.721$$

Se necesitan 7.721 huéspedes al año para alcanzar el punto de equilibrio lo que representa el 37% del número total de huéspedes al año (20.880). Con lo cual se ratifica el cálculo hecho anteriormente (punto de equilibrio habitaciones) en donde para alcanzar el punto de equilibrio se necesita alquilar el 37% de la capacidad anual de hospedaje en habitaciones.

3.5 Financiamiento

Las inversiones totales para el funcionamiento de la hostería son de US$ 278.052 incluidos el capital de trabajo para 16 meses. Se consultó a la Corporación Financiera Nacional para un préstamo de US$ 228.052, ya que esta institución financia este tipo inversiones turísticas hasta por el 85% del total del costo total (obra civil y activo fijo) y da un periódo de gracia de hasta un año y medio de acuerdo al flujo de efectivo.

Se accedió a la opción de un año de gracia debido a que resulta menos oneroso que pagar desde el primer mes el dividendo y afecta menos a el flujo de efectivo del proyecto, se debe recordar que se estima que la hostería no generará ingresos hasta 16 meses después de iniciada la

construcción de la misma; el saldo de la inversión total por US$ 50.000 será financiado con capital propio.

A continuación un cuadro detallado la constitución de las inversiones totales:

Tabla 27: Inversiones Totales

Concepto	Valor	Porcentaje
Inversión Fija	194.285	70
Gastos de organización e iniciación	4.440	2
Capital de trabajo	79.327	29
Total	**278.052**	**100**

Fuente y elaboración propia

Bajo el supuesto que el préstamo se haya negociado en Diciembre del 2014 y su desembolso se haya dado a mediados de Febrero del 2015, la fecha de inicio de construcción de la hostería sería Marzo del 2015 y la de inauguración sería el de Enero del 2016, coincidiendo con el inicio de la temporada playera de la Costa del año 2016. Las condiciones del préstamo por US$ 228.052 que equivalen al 82% de la inversión total son las siguientes: tasa de interés 10,50%, 10 años plazo, 1 año de gracia y pago de dividendos iguales mensuales a partir de 13er mes por US$ 3.273[20]. El aporte de capital propio sería de US$ 50.000 que equivalen a 18% de la inversión total.

A continuación un cuadro detallado de la estructuras de Financiamiento:

Tabla 28: Estructura de Financiamiento

Concepto	Valor	Porcentaje
Capital propio	50.000	18
Préstamo CFN	228.052	82
Total	**278.052**	**100**

Fuente y elaboración propia

[20] Para ver tabla de amortización ir a anexo 9

El flujo de la ejecución del proyecto, es decir la forma como se va ir invirtiendo el dinero producto del préstamo y del capital propio va de acuerdo a la construcción del proyecto de la siguiente manera[21]:

Ilustración 8: Cronograma de construcción de Hostería - Año 2015

Etapa	Desembolso	Porcentaje	Mes
Compra de terrenos, contratación de planos, remoción de tierras y construcción de cerramiento	34.411	17	Marzo y Abril
Construcción de bases de hostal	10.840	6	Abril y Mayo
Fudición de loza para cuartos y construcción de escaleras	37.446	19	Mayo, Junio y Julio
Construcción de habitaciones y otras áreas	31.534	16	Agosto y Septiembre
Colocación de cerámica, instalaciones electricas y cielo raso	20.694	11	Octubre y Noviembre
Construcción de piscina	5.000	3	Junio y Julio
Compra y colocación de activos fijos	55.184	28	Septiembre, Octubre y Noviembre
Acabados finales, prueba de activos fijos y terminación del proyecto	1.977	1	Noviembre
Total	**197.085**	**100**	

Fuente y elaboración propia

El desembolso de dinero más fuerte se da en los meses de Mayo y Septiembre, los cuales son los meses de la fundición de la losa y la compra de mobiliario para la hostería, si se sigue el cronograma asignado se espera terminar la construcción y adecuamiento de la hostería en 10 meses iniciando en Marzo y culminado en Diciembre del 2015.

4. Presentación de balances proyectados

A continuación los Estados Financieros desde la construcción de la hostería (año 0-2015) y en el año 1 de operación efectiva (año1-2016).

[21] Para ver detalle ir a anexo 34

Tabla 29: Estado de Situación Financiera periódo de ejecución y primer año de operación[22]

	Mar-Dic 2015	Ene-Dic 2016
Activo		
Caja y Bancos	49.138	19.509
Cuentas por Cobrar Clientes	-	78.118
Cuentas por Cobrar - SRI	19.234	19.234
Inventario	-	5.000
Propiedad Planta y Equipo	185.285	185.285
(-) Depreciación Acumulada	-	(10.979)
Total de Activo	**253.657**	**296.167**
Pasivo		
Cuentas por pagar	-	8.094
Obligaciones con SRI, IESS y otros	-	16.914
Obligaciones Bancarias	228.052	214.764
Total de Pasivo	**228.052**	**239.772**
Patrimonio		
Capital	50.000	50.000
Utilidad de años anteriores	-	(24.395)
Utilidad del Ejercicio	(24.395)	30.789
Total de Patrimonio Neto	**25.605**	**56.395**
Total de Pasivo y Patrimonio	**253.657**	**296.167**

Fuente y elaboración propia

Tabla 30: Estado de Resultados Periódo de ejecución y primer año de operación[23]

	Mar-Dic 2015	%	Ene-Dic 2016	%
INGRESOS				
Ventas Netas 12%	-		156.600	91%
Otros Ingresos	-		15.000	9%
Total de Ingresos	**-**		**171.600**	**100%**
EGRESOS OPERACIONALES				
Gastos del Administración	-		74.563	43%
Gastos de Depreciación	-		10.979	6%
Gastos Varios	4.440		16.189	9%
Gastos Financieros	19.955		23.431	14%
Total de Egresos Operacionales	**24.395**		**125.161**	**73%**
Utilidad (Pérdida) Antes de Part. Laboral e IR	**(24.395)**		**46.439**	**27%**
(-) Participación Laboral	-		(6.966)	
(-) Impuesto a la Renta	-		(8.684)	
Utilidad (Pérdida) neta del Ejercicio	**(24.395)**		**30.789**	**18%**

Fuente y elaboración propia

[22] Para ver los Estados Financieros desde el año 0 al 10 ir a anexo 35

[23] Para ver los Estados de resultados desde el año 0 al 10 ir a anexo 36

En el año 0 del proyecto se observa una pérdida, esto se debe principalmente debido al pago de lo interés correspondientes a préstamo de la CFN. En el primer año de operación efectiva ya se observan cifras positivas, lo que alienta la continuación del proyecto.

CAPITULO IV.

EVALUACIÓN FINANCIERA Y ECONÓMICA DEL PROYECTO DE UNA HOSTERÍA EN SAN PABLO-SANTA ELENA 2015 Y SU IMPACTO EN EL DESARROLLO LOCAL

1. Criterios para evaluación, flujos y evaluación financiera

Evaluar financieramente implica dar medida de manera objetiva a las cualidades de un proyecto; transformarlos en cifras financieras con el fin de obtener los indicadores que ayuden a la decisión de ejecutar o no el proyecto. En este acápite[24] se utilizará criterios como el Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR), Periódo de recuperación, Análisis Costo- Beneficio e Índices Financieros para disponer de criterios para la toma de decisión.

Para el cálculo de todos los criterios financieros como primer paso se debe calcular el Flujo Neto de efectivo desde el año 0 (2015) hasta el año 10 de operación efectiva (2025), bajo el supuesto de que la inversión total va a ser hecha con capital propio en el año 0.

Tabla 31: Flujo de Efectivo Neto años 2015-2025[25]

Inversión inicial	(278.052)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979
Gastos Financieros	-	23.431	21.722	19.787	17.640	15.268	12.646	9.738	6.513	2.935	158
Flujo de Efectivo Neto	-	65.199	113.270	144.761	144.037	143.238	142.354	141.374	140.287	139.082	138.146

Fuente y elaboración propia

[24] Para la ejecución de este acápite se consultó el libro Gestión de proyectos" en su edición del año 2005, para mayor información ir a https://books.google.com.ec/books?id=Cme7JPBsR0cC&pg=PA430&lpg=PA430&dq=mm+editores&source=bl&ots=jeq0CS50UD&sig=0Rusejetn8SG0Dx0zzUhzuem_VQ&hl=es-

[25] Para ver detalle ir a anexo 36

1.1. VAN y TIR

El valor actual neto es él es el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, para el caso de hostería son los flujos netos de efectivo desde el año 1 hasta el año 10 de operación efectiva (2016-2025). Se acepta el proyecto si el VAN es positivo o mayor que cero, se rechaza si es negativo o menor a cero.

La Tasa Interna de Retorno es un promedio geométrico de los flujos futuros esperados en una inversión. Es un indicador de rentabilidad utilizado para aceptar o rechazar un proyecto de inversión, para lo cual se compara contra una tasa de rentabilidad o costo de oportunidad que en este caso es la tasa de interés (10,50% anual) que la CFN cobra por el dinero otorgado para el proyecto de la hostería. Es prudente considerar un aumento del 20% adicional a la tasa de interés de la CFN para cubrir cualquier fluctuación que podría haber en el tiempo respecto al costo del dinero (tasa de interés). Finalmente, la tasa de descuento será del 12,60%, se acepta el proyecto si la TIR es mayor a la tasa de descuento caso contrario se rechaza. A continuación el valor del VAN y el TIR del proyecto:

Tabla 32: Calculo de VAN y TIR de Hostería

Inversión inicial	**(278.052)**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979
Gastos Financieros	-	23.431	21.722	19.787	17.640	15.268	12.646	9.738	6.513	2.935	158
Flujo de Efectivo Neto	-	**65.199**	**113.270**	**144.761**	**144.037**	**143.238**	**142.354**	**141.374**	**140.287**	**139.082**	**138.146**

VAN	**415.029**
TIR	**40%**

Fuente y elaboración propia

Como podemos observar en la tabla 34 el VAN es positivo y la TIR es superior a la tasa de descuento 12,60% por lo tanto se acepta el proyecto.

1.2. PAY-BACK

El periodo de recuperación o también llamado PAY-BACK es el tiempo que se toma en recuperar la inversión realizada en el año base, se debe tener en cuenta que este no puede ser una suma aritmética de los flujos

pues no se estaría tomando en cuenta el valor del dinero en tiempo, para hacerlo de la manera correcta se utilizará la tasa de descuento 12,60% como factor para crear nuestro PAY-BACK actualizado.

Tabla 33: Periódo de recuperación actualizado.

Periódo	Flujo de Caja Efectivo	Flujo de caja Actualizado	Flujos acumulados
0	-278.052	0	-278.052
1	65.199	57.903	-220.149
2	113.270	89.339	-130.810
3	144.761	101.400	-29.411
4	144.037	89.603	60.192
5	143.238	79.134	139.326
6	142.354	69.846	209.172
7	141.374	61.603	270.775
8	140.287	54.289	325.064
9	139.082	47.800	372.864
10	138.146	42.165	415.029

Fuente y elaboración propia

De acuerdo al periódo de recuperación actualizado nuestra inversión inicial se recupera en 4 años 4 meses de operación efectiva (para efectos prácticos en 4 años).

1.3. Relación Costo-Beneficio

Es la razón de actualizar los ingresos y los costos-gastos netos y dividirlos entre sí para conocer cuánto se está ganando por cada dólar invertido.

Tabla 34: Relación Costo-Beneficio

Ingresos	Costos/ gastos	Costo beneficio
1.514.695	**1.099.666**	**1,38**

Fuente y elaboración propia

Como se puede ver en la tabla 34 por cada dólar que se invierte en el proyecto se está ganando 0,38 centavos[26].

1.4. Índices Financieros

Los índices financieros son otra manera de ayudar a reconocer el desempeño de esta inversión. A continuación diferentes ratios aplicados a los Estados financieros de la compañía en los años 1 al 3 (2016-2018)[27].

Ilustración 9 : Índices Financieros Hostería San Pablo años 1-3

INDICES DE LIQUIDEZ - EFECTIVO

INDICE	CONCEPTOS	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	ESTÁNDAR
LIQUIDEZ	Activo Corriente	121.861	210.802	322.300	
	Pasivo Corriente	25.008	50.930	67.920	
		4,87	**4,14**	**4,75**	**>= 1.5**
PRUEBA ACIDA DE EFECTIVO	Activo Corriente - Inventari	116.861	205.802	317.300	
	Pasivo Corriente	25.008	50.930	67.920	
		4,67	**4,04**	**4,67**	**>= 1.00**

INDICES DE SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO

INDICE	CONCEPTOS	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	ESTÁNDAR
SOLVENCIA	Patrimonio	56.395	136.965	250.959	
	Activo Total	296.167	385.108	496.606	
		19%	**36%**	**51%**	**>=40%**
ENDEUDAMIENTO	Pasivo	239.772	248.143	245.647	
	Activo Total	296.167	385.108	496.606	
		81%	**64%**	**49%**	**<=60%**

INDICES OPERACIONALES

INDICE	CONCEPTOS	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	ESTÁNDAR
MARGEN DE UTILIDAD	Utilidad Neta	30.789	80.570	113.995	
	Ventas	171.600	253.650	302.880	
		17,94%	**31,76%**	**37,64%**	**>= 3%**
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	Utilidad Neta	30.789	80.570	113.995	**Debe ser mayor que tasa pasiva (+ -5%)**
	Patrimonio	56.395	136.965	250.959	
		54,60%	**58,83%**	**45,42%**	

Fuente y elaboración propia

[26] Par ver cálculo ir a anexo 38

[27] Para ver Índices Financieros de los años 1 al 10 de operación efectiva ir a anexo 39

Los ratios de los Estados Financieros del proyecto en estudio son positivos debido a que se acogen a los estándares financieros promedio, lo que refleja salud en las finanzas de la hostería.

La evaluación financiera en general es positiva e indica que se debe aceptar el proyecto debido a que el VAN es significativamente mayor a cero (0) y la TIR es mayor a la tasa de descuento. Otro punto que promueve la aceptación del proyecto es que el periódo de recuperación de la inversión es relativamente corto apenas cuatro años y su relación costo beneficio establece que por cada dólar invertido se está ganando 0,38 centavos.

En cuanto a los índices financieros se observa un desempeño general muy bueno en los 10 años de operación efectiva.

Excepto los ratios relacionados con solvencia y endeudamiento en donde se observa en los dos primeros años de operación efectiva (años 2016 y 2017) tasas inferiores a la tasa estándar pero con una recuperación en el año 2018 situación normal debido a que en el año 0 (construcción e instalación del proyecto) se tiene una pérdida de US$ 24.395 y a que el 82% de la inversión total es financiada mediante un préstamo a la CFN.

2. Criterios para evaluación, flujos y evaluación económica

Este proyecto aunque de pequeña dimensión tiene una serie de efectos en una localidad como San Pablo. Dada la existencia de personas desempleadas en la población se supone que el costo para la sociedad de que estas personas pasen de ser desempleados a empleados en la hostería es cercano al 0% y con base a este razonamiento se ha estimado el costo del personal en el 50% de su valor financiero.

Así también debido al carácter dinamizador en la economía local de los proyectos turísticos, donde el ingreso obtenido por el gasto turístico influye en los ingresos y gastos de la población local, suponemos que por

cada dólar que ingrese a hostería se generarán dos en la economía de San Pablo; por lo que para efectos de la evaluación económica de la hostería en la sociedad los ingreso obtenidos se duplican.

Con estos datos se puede sacar el Valor actual Neto y la TIR de la evaluación económica de los Estados Financieros de hostería respecto a los beneficios generados en la población local y son los siguientes:[28]

Tabla 35: Calculo de VAN y TIR de Hostería-Evaluación económica

Inversión inicial	(278.052)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979	10.979
Gastos Financieros	-	23.431	21.722	19.787	17.640	15.268	12.646	9.738	6.513	2.935	158
Flujo de Efectivo Neto	-	**178.970**	**281.440**	**345.570**	**344.847**	**344.047**	**343.164**	**342.184**	**341.097**	**339.891**	**338.955**

VAN	1.419.272
TIR	90%

Fuente y elaboración propia

Como se puede demostrar en la tabla 35 el VAN económico es significativamente positivo y la TIR económica supera 7 veces a la tasa de descuento del 12,60% por lo que el proyecto de inversión se muestra muy favorable para la población de San Pablo desde la perspectiva económica.

Los terrenos de la hostería se encuentran en una zona árida con muy poca vegetación y con construcciones a su alrededor por lo que creemos que el proyecto y su construcción manejado de forma cuidadosa generaría poco o nulo impacto ambiental.

3. Impactos en el desarrollo local de la operación de una Hostería

Los impactos en el desarrollo local están basados en los beneficios generados a la población a partir de la construcción y operación efectiva de la Hostería. Se debe recordar que el desarrollo local busca entre otros objetivos los siguientes:

[28] Para ver tabla completa de Flujo de efectivo neto y Estado de resultados años 2015-2025 ir al anexo 40

- Incrementar la creación de valor
- Mejorar los ingresos (renta)
- Aumentar las oportunidades de empleo,
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de la localidad

Los impactos en el desarrollo local esperados con la construcción y operación de la hostería San Pablo están directamente relacionados con los objetivos arribas mencionados y son los siguientes:

a. Aumento del empleo directo e indirecto,
b. Incremento y fortalecimiento de las actividades turísticas en San Pablo,
c. Mejoramiento de la calidad de vida de vida de la población en general.

a) Aumento del empleo directo e indirecto

Según Arq. Pedro Figueroa, profesional consultado para el establecer el precio de construcción civil de la hostería, para la construcción de la hostería se necesita personal con diferentes profesiones y calificaciones como arquitectos, ingenieros civiles, maquinistas y sobretodo obreros.

Los obreros son personas que hacen el trabajo más rustico y de mayor fuerza física el cual puede ser desarrollado por los habitantes de la población local de manera empírica o no. Según la información socioeconómica acerca de San Pablo proporcionada por el INEC y que fue utilizada en la realización del capítulo 2 de esta investigación, en la población existen 193 personas dedicadas a la construcción.

Así mismo para la construcción de una hostería con las características de la hostería San Pablo, se necesitan por lo menos 20 obreros durante 10 meses que es el tiempo que dura la construcción, no se toma en cuenta al personal más capacitado pues por lo general vienen de las ciudades.

Para la operación efectiva de la hostería se necesita de 10 personas entre administrador a mucamas.

Basados en la cifras presentadas se estimada que la hostería generará empleo directo en el año de construcción por 10 meses a un mínimo de 20 personas y luego de este primer año cuando la hostería ya esté en operación dará trabajo a 10 personas fijas.

Se estima que por cada empleo directo generado en el año 0 de hostería (construcción) se generará 1,5 empleos indirectos y que por cada empleo directo generado en el año 1 hacia adelante se generará 2 empleos indirectos, el impacto en la generación de empleos directos e indirecto por la construcción y operación de hostería se resume en el siguiente cuadro.

Tabla 36: Empleos directos e indirectos generados Hostería San Pablo

Empleos generados			Total empleos generados
Años	Directos	Indirectos	
0	20	30	50
1	10	20	30
2	10	20	30
3	10	20	30
4	10	20	30
5	10	20	30
6	10	20	30
7	10	20	30
8	10	20	30
9	10	20	30
10	10	20	30

Fuente y elaboración propia

En el año 0 de hostería se generarán 50 empleos entre directos e indirectos y en los año 1-10 de operación se generarán 30 empleos entre directos e indirectos. Esta situación se traduce en beneficios para la población local debido a que estos puestos de trabajo serán ocupados por los mismos pobladores.

b) Incremento de las actividades turísticas en San Pablo

La instalación de la hostería San Pablo en la localidad del mismo nombre generará un aumento de las actividades turísticas basadas en el consumo de los huéspedes en alimentos, servicios entretenimiento, entre otros.

Debido a que la hostería no va a tener restaurante los huéspedes necesariamente van a tener que consumir alimentos proporcionados por las diferentes cabañas y locales que existen en la localidad. Adicionalmente los huéspedes necesitarán servicios de entretenimiento y relax como discotecas, alquiler de boyas, paseos en bote, a caballo, en banana, alquiler de carpas, etc., servicios que ya son proporcionados en San Pablo y que significan ingresos adicionales para los pobladores locales.

También comprarán en despensas, bazares, farmacias, videoclubs y otros establecimientos comerciales generando dinamización de la economía local.

c) Mejoramiento de la calidad de vida de población general

Son muchos los beneficios que generaría el establecimiento y la instalación de una hostería en San Pablo, entre ellos el más importante a nuestro criterio es la generación y el aumento del empleo directo e indirecto, pues se traduce en el incremento de los ingresos de la población en general lo que a su vez ocasiona gasto y por consiguiente la dinamización de la economía local de San Pablo (efecto multiplicador).

En poblaciones pequeñas y con pocas fuentes de empleo como San Pablo la creación de proyectos turísticos que dinamicen la economía del lugar producen un aumento de la calidad de vida de la población en general.

4. Actividades que pueden desarrollarse complementarias a la instalación y funcionamiento de una Hostería

La instalación de infraestructura turística, principalmente los lugares de hospedaje, fomenta el incremento del número de turistas que visitan una población en particular pero especialmente incrementa las actividades adicionales relacionadas con el turismo.

Algunas de las actividades que se crean o incrementen gracias a la instalación y funcionamiento de una hostería son las siguientes:

Alquiler de caballos.- Los caballos son animales muy nobles, pueden ser utilizados como atractivos turísticos alquilándolos para paseos cortos. Los caballos son montados por niños y adultos, son muy fáciles de montar y dirigir.

Comedores-restaurantes.- Son actividades que no necesitan de mucha inversión, cualquier persona que tenga un capital pequeño y que sepa cocinar puede realizar esta actividad productiva.

Alquiler de boyas.- Es una actividad de lo más simple de instalar por parte de algún poblador, pero muy relajante para el visitante que solicita el alquiler del servicio.

Alquiler de carpas, sillas y hamacas.- El alquiler de carpas y sillas para comodidad del turista y protección del sol es una actividad que se encuentra a lo largo de la costa ecuatoriano, por lo general son administradas por familias enteras.

Paseo en botes.- Los botes para paseo de turistas implican una inversión relativamente grande para un microempresario. Un bote de fibra de vidrio para paseo de unos 25 turistas cuesta alrededor de US$ 15.000, el motor para mover esta embarcación cuesta alrededor de US$ 1.000 lo que

implica una inversión mínima de US$ 16.000. El fortalecimiento del turismo podría incentivar esta actividad.

Paseo en motos acuáticas.- Esta actividad es un poco más sofisticado onerosa para los turistas que la soliciten; sin embargo las motos acuáticas son fáciles de maniobrar. Pasear es en este vehículo es una experiencia muy interesante.

Paseo en banana acuática.- Ofrecer este servicio implica una inversión mediana para un microempresario, pues se debe comprar un bote pequeño, su motor y la bolla en forma de banana por aproximadamente US$ 5.000.

Paseos en Parapente.- Los paseos en parapente son una experiencia interesante y de mucha adrenalina, así mismo es una actividad muy rentable para el microempresario que la ofrece.

Venta de comida y artesanías ambulantes.- Aunque esta actividad es considerada informal, la venta de comida, piqueos y artesanías en el lugar donde está descansando el turista es una actividad que genera trabajo para mucha gente pues no se necesita de mucho capital y destreza, pero sí de mucha energía para recorrer la paya durante todo el día.

Cabañas-restaurantes.- Aunque las cabañas restaurantes incluyen actividades que describimos arriba (restaurante, hamacas, sillas) implican una inversión financiera grande. Es una de las actividades que mayor empleo generará en todo su ciclo de vida.

Camareros.- La actividad de camareros puede ser desarrollada por los habitantes de San Pablo, puede ser desarrollada de manera empírica o luego de una capacitación.

Transporte.- Las actividades de transporte se ven beneficiadas por el aumento de las actividades turísticas, es decir las personas que prestan el servicio de taxis, cooperativas de transporte entre otros observan un aumento en la prestación de sus servicios cuando aumentan las actividades turísticas.

Diversión.- Por lo general en zonas como San Pablo la instalación y crecimiento del número de bares y discotecas dependen casi exclusivamente de los turistas, por lo que esta actividad es complementaria a la instalación de proyectos turísticos como las hosterías.

Son muchas y variadas las actividades que se pueden implementar complementarias a la instalación de una hostería. Estas actividades pueden generar muchas plazas de trabajo, ayudar a alcanzar el desarrollo local y el bienestar de los pobladores de un lugar determinado. Las actividades turísticas en general acogen a las personas que de una forma u otra han sido marginadas de medio socioeconómico del país, personas de poco nivel educativo y con poco dinero pueden verse beneficiadas con la actividad turística incluyéndose en la actividades productivas propias de esta, mejorar sus ingresos y asegurar el bienestar de su familia y comunidad.

CONCLUSIONES

- Se probó la hipótesis planteada: Con la creación de facilidades de alojamiento en San Pablo-Santa Elena el turismo incrementará, dado su potencial turístico cautivo debido a que la población es visitada anualmente por alrededor de 70.000 persona; esto generará una dinamización de la economía local.
- La instalación de una hostería en la población de San Pablo generará 50 empleos entre directos e indirectos en el año 0 del proyecto y 30 empleos entre directos e indirectos en los años 1 al 10 del proyecto.

- El precio de hospedaje ideal por persona es de US$ 15 lo que garantizará ocupación y rentabilidad de la hostería.
- Gran parte de la inversión total de concentra en la construcción de la infraestructura.
- Los Estados de Resultados del proyecto muestran una utilidad creciente a lo largo de los años.
- Los proyectos turísticos de hospedaje en la población de San Pablo son viables, rentables y beneficiosos para la población, por lo que se muestran atractivos para posibles inversores y para la misma población.
- Se muestra que la ruta del Spondylus recibe anualmente alrededor de 6 millones de turistas, lo que lo convierte en un importante sector de la economía ecuatoriana.
- San Pablo cuenta con una Población joven, alfabetizada y en edad laboral por lo que hace fácil la contratación de personal para proyectos turísticos..
- La Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto es superior a la tasa de descuento por lo que el proyecto debe aceptarse.
- El Valor Actual Neto del proyecto es mayor que cero (0) por lo que el proyecto debe aceptarse

RECOMENDACIONES

- Incentivar al gobierno municipal y a la dirigencia local a que promuevan proyectos turísticos dado el potencial turístico de la población y a la capacidad dinamizadora de la economía local del turismo.
- Incentivar a los pobladores y a la dirigencia local a que la capacidad instalada de las cabañas sea utilizada en las noches para fomentar la vida nocturna (discotecas) para generar la necesidad de pernoctar en la población.

- Incentivar al gobierno municipal y a la dirigencia local la promoción de San Pablo como destino turístico con el fin de incrementar el número de visitantes anuales en la población.
- Capacitar a la población local en actividades relacionadas al turismo como atención al cliente, contabilidad básica, ingles básico y ventas.
- Es recomendable financiar el proyecto con la Corporación Financiera Nacional, debido a su baja tasa de interés, flexibilidad de requisitos y a que no piden garantías hipotecarias esto es debido a que el gobierno desea fomentar el turismo como cambio de la matriz productiva.

BIBLIOGRAFIA

Aguila, O. C. (Julio de 2010). *Monografías* . Recuperado el 1 de Diciembre de 2014 , de http://www.monografias.com/trabajos93/turismo-como-factor-desarrollo-economico-local/turismo-como-factor-desarrollo-economico-local5.shtml

Andres Solari Vicente, M. P. (2005). *Desarrollo local y turismo.* Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://www.redalyc.org/pdf/510/51001603.pdf

Apolinario, W. (3 de Diciembre de 2014). Número de turistas que visitaron el cantón Playas en el periodo 2009-2013. (J. A. Suárez, Entrevistador)

Ball F., I. J. (2001). *Asociación Argentina de Economía .* Recuperado el 21 de Octubre de 2014, de http://www.aaep.org.ar/anales/works/works2003/Ball_Ibanez_Picardi.pdf

Brundtland, D. G. (1987). *Nuestro Futuro Común .* Washinton D.C.: Naciones Unidas .

Carlos Villegas Quiroga, M. d. (2006). *Plan Nacional de Desarrollo .* La Paz: Ministerio de Planificación y Desarrollo .

Diario el Universo . (28 de Abril de 2013). El turismo interno en el Ecuador . *El turismo interno en el Ecuador* , pág. 5.

Dubois, A. (2005). *Desarrollo*. Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://www.dicc.hegoa.ehu.es/listar/mostrar/67

Ecuador, M. d. (2011). *La experiencia Turistica en el Ecuador.* Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/?option=com_content&view=article&id=30

Europraxis, T. &. (26 de Septiembre de 2007). *Ministerio de Turismo .* Recuperado el 14 de Octubre de 2014, de http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/PLANDETUR-2020.pdf

Juan Gabriel Brida, J. S. (23 de Octubre de 2008). *La Contribución del Turismo al Crecimeinto Económico.* Recuperado el 21 de Octubre de 2014, de file:///C:/Users/jsuarez/Downloads/Dialnet-LaContribucionDelTurismoAlCrecimientoEconomico-2783509.pdf

Laines, F. (3 de Diciembre de 2014). Evolución turistica del balnerio Ayangue en el periódo 2009-2013. (J. Suárez, Entrevistador)

Ministerio de Turismo. (26 de Septiembre de 2007). *PLANDETUR 2020.* Recuperado el 14 de Octubre de 2014, de

http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/PLANDETUR-2020.pdf

MM Editores. (2012). Gestión de Proyectos. En J. J. Miranda Miranda , *Gestión de Proyectos* (pág. 493). Antioquia: MM Editores.

OMT, O. M. (2013). *¿Porque el Turismo?* Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://www2.unwto.org/es/content/por-que-el-turismo

OMT, O. M. (2013). *Entender el turismo: Glosario Básico.* Recuperado el 11 de Octubre de 2014

Organization, U. N. (2013). *Página web de la United Nations World Tourism Organization.* Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://dtxtq4w60xqpw.cloudfront.net/sites/all/files/pdf/unwto_annual_report_2013_0.pdf

Pérez, E. A. (2014). El Desarrollo Económico inclusivo y las reformas fiscales. *Revista Iberoamericana de Producción Académica y Gestión Educativa* , 15.

Pincay , L. (3 de Diciembre de 2014). Evolución de turistas en Puerto López en el periódo 2009-2013. (J. Suárez , Entrevistador)

Reto Bertoni, C. C. (2011). *¿Que es el desarollo?* Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://prebisch.cepal.org/sites/default/files/Manual%20Qu%C3%A9%20es%20el%20Desarrollo%20Bertoni%20et%20al.pdf

Salvaza, M. (2006). *Evaluación Económica de Proyectos de Cooperación.* Recuperado el 20 de Noviembre de 2014, de http://es.scribd.com/doc/202409059/Evaluacion-Eeconomica-de-Proyectos

SEMPLADES, S. N. (2013). *Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017.* Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://www.buenvivir.gob.ec/

Services, T. &. (Agosto de 2009). *Ministerio de Turismo .* Recuperado el 14 de Octubre de 2014, de Plan Integral de Marketing Turístico de Ecuador: http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/PIMTE_2014.pdf

Suramerica, A. p. (14 de Agosto de 2012). *El turismo es el cuarto rubro que aporta a la economía ecuatoriana*. Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://www.andes.info.ec/es/econom%C3%ADa-turismo/5243.html

Telegrafo, D. E. (13 de Enero de 2014). *Ecuador se proyecta como destino turístico internacional para 2014*. Recuperado el 11 de Octubre de 2014, de http://www.telegrafo.com.ec/noticias/informacion-general/item/ecuador-se-proyecta-como-destino-turistico-internacional-para-2014.html

Turismo, M. d. (27 de Diciembre de 2002). *Ministerio de Turismo.* Recuperado el 14 de Octubre de 2014, de http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/Ley-de-Turismo-MINTUR.pdf

Unidas, O. M. (18 de Diciembre de 2012). *UWNTO NEWS 2012*. Recuperado el 5 de Noviembre de 2014, de http://www2.unwto.org/es/node/38072

ANEXOS

Anexo 1: Costo de Construcción total Terreno y Obra Civil

Área	Número de metros cuadrados	Valor por metro cuadrado	Valor Total
Terreno	500	50	25.000
Parqueo	100	1	100
Piscina	24	208	5.000
Bar	4	250	1.000
Recepción y Lobby	16	250	4.000
Sala de huespedes	12	250	3.000
Cuarto de lavandería	6,25	250	1.563
Bodega	6,25	250	1.563
Habitación Doble	128	250	32.000
Habitación triple	120	250	30.000
Habitación cuadruple	120	250	30.000
Total	**1036,5**		**133.225**

Fuente y elaboración propia

Anexo 2: Costo de Mobiliario y otros

Maquinarias y Equipos			
Concepto	**Cantidad**	**Costo unitario**	**Costo Total**
Aires acondicionados 9000 BTUS	8	500	4.000
Aires acondicionados 12000 BTUS	13	700	9.100
Televisores 29" pulgadas	14	400	5.600
Televisores 32" pulgadas	6	500	3.000
Soportes	20	30	600
Extintores	10	30	300
Lavadoras industriales	2	1.000	2.000
Subtotal A			**24.600**

Muebles y Enseres			
Concepto	**Cantidad**	**Costo unitario**	**Costo Total**
Camas	46	150	6.900
Literas	6	300	1.800
Colchones	58	100	5.800
Juegos de Sábanas	174	20	3.480
Almohadas	58	5	290
Armarios	20	100	2.000
Veladores	20	40	800
Juegos de cortinas para baños	28	5	140
Juegos de cortinas para ventanas	48	10	480
Espejos	20	25	500
Toallas	60	15	900
Cuadros decorativos 1	20	20	400
Cuadros decorativos 2	3	50	150
Sillas	1	50	50
Telefono	1	20	20
Tenedor de llaves	1	100	100
Juego de muebles	2	1.000	2.000
Archivador	1	100	100
Subtotal B			**25.910**

Equipos de Computación			
Concepto	**Cantidad**	**Costo unitario**	**Costo Total**
Computadoras	2	500	1.000
Impresora	1	50	50
Software	2	250	500
Subtotal C			**1.550**
Total A+B+C			**52.060**

Fuente y elaboración propia

Anexo 3: Cálculo de Sueldos y Beneficios Sociales Año 1

MES	EMPLEADOS SEGÚN PLANILLA	SUELDO SEGÚN PLANILLA	DECIMO TERCER	DECIMO CUARTO	APORTE PATRONAL	IECE-SECAP	TOTAL
Enero	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Febrero	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Marzo	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Abril	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Mayo	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Junio	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Julio	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Agosto	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Septiembre	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Octubre	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Noviembre	10	4.950	413	295	552	4	1.264
Diciembre	10	4.950	413	295	552	4	1.264
TOTAL GASTO ANUAL		**59.400**	**4.950**	**3.540**	**6.623**	**50**	**15.163**

Fuente y elaboración propia

Anexo 4: Cálculo de Sueldos y Beneficios Sociales Año 2-10

MES	EMPLEADOS SEGÚN PLANILLA	SUELDO SEGÚN PLANILLA	DECIMO TERCER	DECIMO CUARTO	VACACIONES	FONDO DE RESERVA	APORTE PATRONAL	IECE-SECAP	TOTAL
Enero	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Febrero	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Marzo	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Abril	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Mayo	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Junio	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Julio	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Agosto	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Septiembre	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Octubre	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Noviembre	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
Diciembre	10	4.950	413	295	206	413	552	4	1.882
TOTAL GASTO ANUAL		**59.400**	**4.950**	**3.540**	**2.475**	**4.950**	**6.623**	**50**	**22.588**

Fuente y elaboración propia

Anexo 5: Cálculo de Mantenimiento de Activos Fijos

Activos Fijos	Valor	Tasa de mantenimiento	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	Total Gasto de mantenimiento 10 años
Terrenos	25.000	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edificios	108.225	3%	3.247	3.247	3.247	3.247	3.247	3.247	3.247	3.247	3.247	3.247	32.468
Maquinarias y Equipos	24.600	3%	738	738	738	738	738	738	738	738	738	738	7.380
Muebles y Enseres	25.910	3%	777	777	777	777	777	777	777	777	777	777	7.773
Equipos de computación	1.550	3%	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	465
Total	**185.285**		**4.809**	**4.809**	**4.809**	**4.809**	**4.809**	**4.809**	**4.809**	**4.809**	**4.809**	**4.809**	48.086

Fuente y elaboración propia

Anexo 6: Artículos de Inventario

Concepto	Valor
Cerveza Pilsener Ligth	800
Cerveza Pilsener Club Premium	800
Cerveza Pilsener café	800
Cocacola mediana	300
Inca mediana	300
Tropical mediana	300
Sprite mediana	300
Agua personal	200
Jugo Sunny personal durazno	200
Jugo Sunny personal mora	200
Cachitos personal	150
Chifles personal	150
Doritos personal	150
Bloqueadores Sundown 100 FPS	350
Total	**5.000**

Fuente y elaboración propia

Anexo 7: Cálculo de depreciación

Activos Fijos	Costo histórico	Tasa de depreciación	Años de vida util	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Terrenos	25.000	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construcción civil	108.225	5%	20	5.411	5.411	5.411	5.411	5.411	5.411	5.411	5.411	5.411	5.411
Maquinarias y Equipos	24.600	10%	10	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460
Muebles y Enseres	25.910	10%	10	2.591	2.591	2.591	2.591	2.591	2.591	2.591	2.591	2.591	2.591
Equipos de computación	1.550	33%	3	517	517	517	517	517	517	517	517	517	517
Total	**185.285**			**10.979**	**10.979**	**10.979**	**10.979**	**10.979**	**10.979**	**10.979**	**10.979**	**10.979**	**10.979**

Fuente y elaboración propia

Anexo 8: Cálculo de Gastos Varios

Concepto	Valor
Energía eléctrica	840
Agua potable	600
Teléfono	180
Internet	720
Televisión pagada	720
Desifectantes y demás accesorios de limpieza	2.000
Papelería y otros	720
Total	**5.780**

Fuente y elaboración propia

Anexo 9: Tabla de amortización CFN

TABLA DE AMORTIZACION

	BENEFICIARIO	Hotel San Pablo			
	INSTIT. FINANCIERA	CFN			
	MONTO EN USD	228.052,00			
	TASA DE INTERES	10,50%		T. EFECTIVA	11,0203%
	PLAZO	10 años			
	GRACIA	1 año			
	FECHA DE INICIO	14/02/2015			
	MONEDA	DOLARES			
	AMORTIZACION CADA	30 días			
	Número de períodos	108 para amortizar capital			

No.	VENCIMIENTO	SALDO	INTERES	PRINCIPAL	DIVIDENDO
0		228.052			
1	42.079	228.052	1.995		1.995
2	42.109	228.052	1.995		1.995
3	42.139	228.052	1.995		1.995
4	42.169	228.052	1.995		1.995
5	42.199	228.052	1.995		1.995
6	42.229	228.052	1.995		1.995
7	42.259	228.052	1.995		1.995
8	42.289	228.052	1.995		1.995
9	42.319	228.052	1.995		1.995
10	42.349	228.052	1.995		1.995
11	42.379	228.052	1.995		1.995
12	42.409	228.052	1.995		1.995
13	42.439	226.775	1.995	1.277	3.273
14	42.469	225.486	1.984	1.288	3.273
15	42.499	224.187	1.973	1.300	3.273
16	42.529	222.875	1.962	1.311	3.273
17	42.559	221.553	1.950	1.323	3.273
18	42.589	220.219	1.939	1.334	3.273
19	42.619	218.873	1.927	1.346	3.273
20	42.649	217.515	1.915	1.358	3.273
21	42.679	216.146	1.903	1.369	3.273
22	42.709	214.764	1.891	1.381	3.273
23	42.739	213.371	1.879	1.394	3.273
24	42.769	211.965	1.867	1.406	3.273
25	42.799	210.547	1.855	1.418	3.273
26	42.829	209.116	1.842	1.430	3.273
27	42.859	207.673	1.830	1.443	3.273
28	42.889	206.218	1.817	1.456	3.273
29	42.919	204.750	1.804	1.468	3.273
30	42.949	203.268	1.792	1.481	3.273
31	42.979	201.774	1.779	1.494	3.273
32	43.009	200.267	1.766	1.507	3.273
33	43.039	198.747	1.752	1.520	3.273
34	43.069	197.213	1.739	1.534	3.273
35	43.099	195.666	1.726	1.547	3.273
36	43.129	194.105	1.712	1.561	3.273
37	43.159	192.531	1.698	1.574	3.273
38	43.189	190.943	1.685	1.588	3.273
39	43.219	189.341	1.671	1.602	3.273
40	43.249	187.725	1.657	1.616	3.273

41	43.279	186.095	1.643	1.630	3.273
42	43.309	184.450	1.628	1.644	3.273
43	43.339	182.791	1.614	1.659	3.273
44	43.369	181.118	1.599	1.673	3.273
45	43.399	179.430	1.585	1.688	3.273
46	43.429	177.727	1.570	1.703	3.273
47	43.459	176.010	1.555	1.718	3.273
48	43.489	174.277	1.540	1.733	3.273
49	43.519	172.529	1.525	1.748	3.273
50	43.549	170.766	1.510	1.763	3.273
51	43.579	168.988	1.494	1.779	3.273
52	43.609	167.193	1.479	1.794	3.273
53	43.639	165.384	1.463	1.810	3.273
54	43.669	163.558	1.447	1.826	3.273
55	43.699	161.716	1.431	1.842	3.273
56	43.729	159.859	1.415	1.858	3.273
57	43.759	157.985	1.399	1.874	3.273
58	43.789	156.111	1.382	1.890	3.273
59	43.819	154.220	1.366	1.907	3.273
60	43.849	152.314	1.349	1.923	3.273
61	43.879	150.390	1.333	1.940	3.273
62	43.909	148.450	1.316	1.957	3.273
63	43.939	146.493	1.299	1.974	3.273
64	43.969	144.520	1.282	1.991	3.273
65	43.999	142.529	1.265	2.008	3.273
66	44.029	140.520	1.247	2.026	3.273
67	44.059	138.495	1.230	2.043	3.273
68	44.089	136.452	1.212	2.061	3.273
69	44.119	134.391	1.194	2.079	3.273
70	44.149	132.312	1.176	2.097	3.273
71	44.179	130.215	1.158	2.115	3.273
72	44.209	128.100	1.139	2.133	3.273
73	44.239	125.967	1.121	2.152	3.273
74	44.269	123.815	1.102	2.171	3.273
75	44.299	121.644	1.083	2.189	3.273
76	44.329	119.455	1.064	2.208	3.273
77	44.359	117.247	1.045	2.228	3.273
78	44.389	115.019	1.026	2.247	3.273
79	44.419	112.772	1.006	2.266	3.273
80	44.449	110.506	987	2.286	3.273

81	44.479	108.220	967	2.306	3.273
82	44.509	105.914	947	2.326	3.273
83	44.539	103.588	927	2.346	3.273
84	44.569	101.242	906	2.366	3.273
85	44.599	98.876	886	2.387	3.273
86	44.629	96.489	865	2.408	3.273
87	44.659	94.082	844	2.428	3.273
88	44.689	91.653	823	2.450	3.273
89	44.719	89.204	802	2.471	3.273
90	44.749	86.733	781	2.492	3.273
91	44.779	84.241	759	2.514	3.273
92	44.809	81.727	737	2.536	3.273
93	44.839	79.191	715	2.558	3.273
94	44.869	76.634	693	2.580	3.273
95	44.899	74.054	671	2.602	3.273
96	44.929	71.451	648	2.625	3.273
97	44.959	68.827	625	2.648	3.273
98	44.989	66.179	602	2.671	3.273
99	45.019	63.509	579	2.694	3.273
100	45.049	60.815	556	2.717	3.273
101	45.079	58.098	532	2.741	3.273
102	45.109	55.357	508	2.764	3.273
103	45.139	52.593	484	2.788	3.273
104	45.169	49.805	460	2.813	3.273
105	45.199	46.992	436	2.837	3.273
106	45.229	44.155	411	2.862	3.273
107	45.259	41.294	386	2.886	3.273
108	45.289	38.407	361	2.911	3.273
109	45.319	35.496	336	2.937	3.273
110	45.349	32.559	311	2.962	3.273
111	45.379	29.597	285	2.988	3.273
112	45.409	26.609	259	3.014	3.273
113	45.439	23.595	233	3.040	3.273
114	45.469	20.555	206	3.066	3.273
115	45.499	17.489	180	3.093	3.273
116	45.529	14.396	153	3.120	3.273
117	45.559	11.276	126	3.147	3.273
118	45.589	8.130	99	3.174	3.273
119	45.619	4.956	71	3.202	3.273
120	45.649	1.754	43	3.229	3.273
			149.748	227.653	377.402

Fuente y elaboración propia

Anexo 10: Hostal Maverick imagen 1

Fuente y elaboración propia

Anexo 11: Hostal Maverick imagen 2

Fuente y elaboración propia

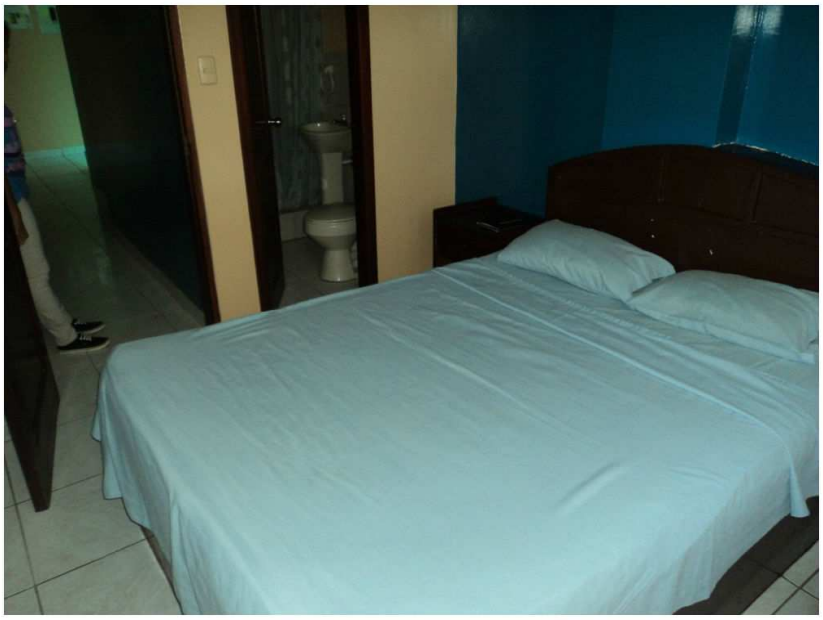
Anexo 12: Hostal Maverick imagen 3

Fuente y elaboración propia

Anexo 13: Hostal Maverick imagen 4

Fuente y elaboración propia

Anexo 14: Hostal Maverick imagen 5



Fuente y elaboración propia

Anexo 15: Hostal Maverick imagen 6

Fuente y elaboración propia

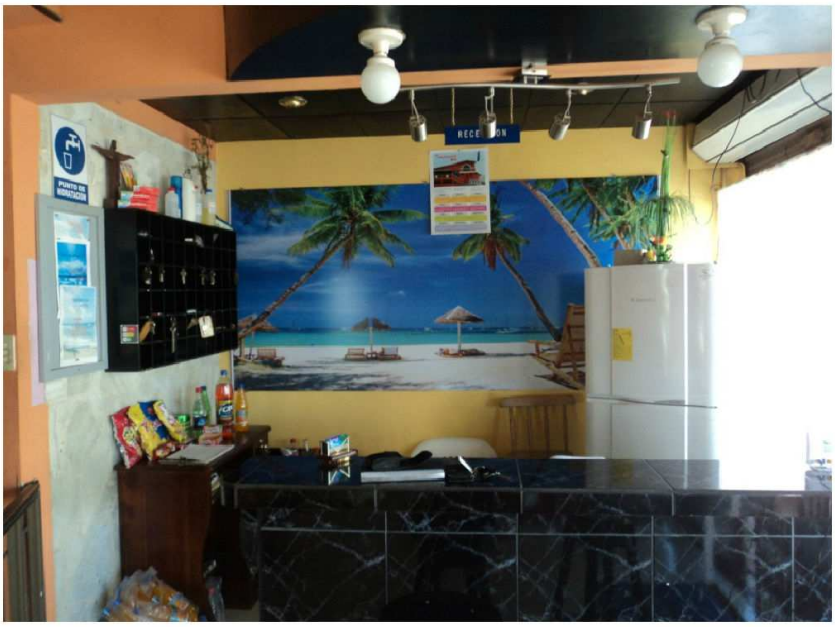
Anexo 16: Hostal Maverick imagen 7

Fuente y elaboración propia

Anexo 17: Temporada Hotel imagen 1

Fuente y elaboración propia

Anexo 18: Temporada Hotel imagen 2



Fuente y elaboración propia

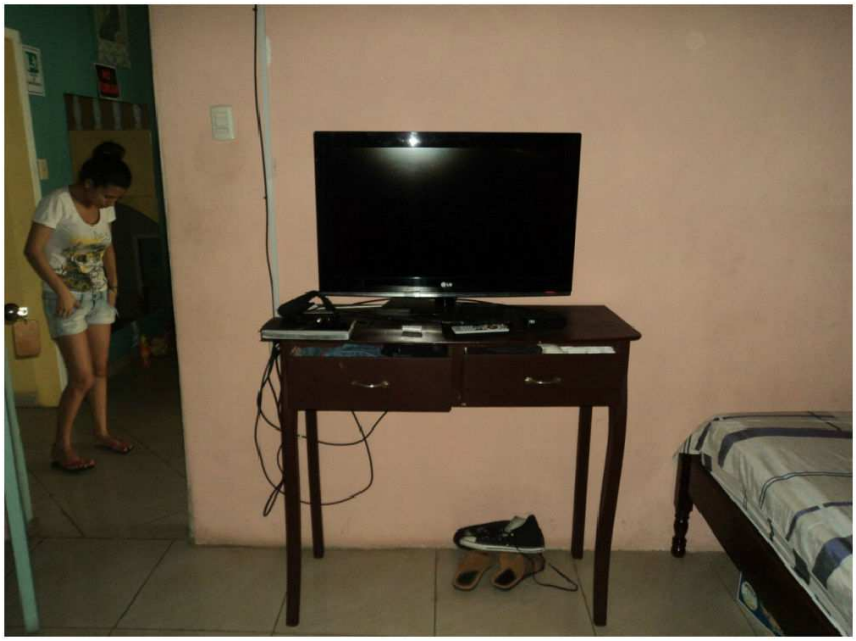
Anexo 19: Temporada Hotel imagen 3

Fuente y elaboración propia

Anexo 20: Temporada Hotel imagen 4

Fuente y elaboración propia

Anexo 21: Temporada Hotel imagen 5



Fuente y elaboración propia

Anexo 22: Hostal Oasis Imagen 1

Fuente y elaboración propia

Anexo 23: Hostal Oasis Imagen 2

Fuente y elaboración propia

Anexo 24: Hostal Oasis Imagen 3

Fuente y elaboración propia

Anexo 25: Hostal Oasis Imagen 4

Fuente y elaboración propia

Anexo 26: Hostal Oasis Imagen 5

Fuente y elaboración propia

Anexo 27: Hostal Manatee Imagen 1

Fuente y elaboración propia

Anexo 28: Hostal Manatee Imagen 2

Fuente y elaboración propia

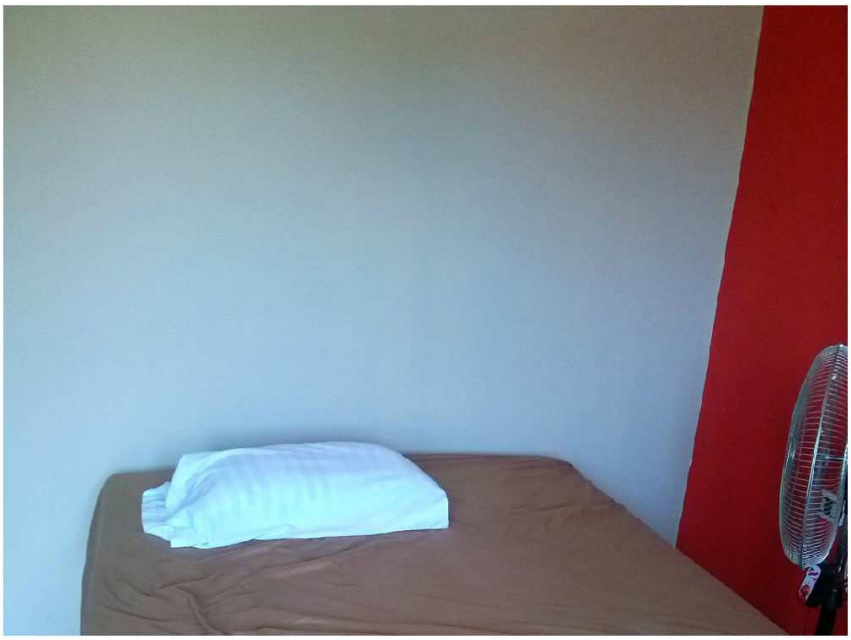
Anexo 29: Hostal Manatee Imagen 3

Fuente y elaboración propia

Anexo 30: Hostal Manatee Imagen 4

Fuente y elaboración propia

Anexo 31: Hostal Manatee Imagen 5



Fuente y elaboración propia

Anexo 32: Hostal Manatee Imagen 6

Fuente y elaboración propia

Anexo 33: Calculo de Punto de Equilibrio año típico

Habitacion	Capacidad anual/hab 360 días	% Participación	Precio Unitario	Costo Variable	Margen	Margen ponderado	Punto de equilibrio en unidades	Punto de equilibrio en $	Costos variables ponderados	Margen en $
Doble	2.880	40%	30	0,52	29	12	1.076	32.278	558	31.720
Triple	2.160	30%	45	0,39	45	13	807	36.313	314	35.998
Cuadruple	2.160	30%	60	0,39	60	18	807	48.417	314	48.103
Total	**7.200**	**100%**				**43**	**2.690**	**117.007**	**1.186**	**115.821**

Fuente y elaboración propia

Anexo 34: Cronograma de desembolso de dinero y construcción

	Meses									
Actividad	**Marzo**	**Abril**	**Mayo**	**Junio**	**Julio**	**Agosto**	**Septiembre**	**Octubre**	**Noviembre**	**Diciembre**
Compra de terrenos, contratación de planos, remoción de tierras y construcción de cerramiento	34.411 17%									
Construcción de bases de hotel		10.840 6%								
Fudición de loza para cuartos y construcción de escaleras			37.446 19%							
Construcción de habitaciones y otras áreas						31.534 16%				
Colocación de cerámica, instalaciones electricas y cielo raso								20.694 11%		
Construcción de piscina				5.000 3%						
Compra y colocación de activos fijos							55.184 28%			
Acabados finales, prueba de activos fijos y terminación del proyecto									1.977 1%	

Fuente y elaboración propia

Anexo 35: Estado de Situación Financiera año 0 al 10

	Mar-Dic 2015	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	Ene-Dic 2019	Ene-Dic 2020	Ene-Dic 2021	Ene-Dic 2022	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2025
Activo											
Caja y Bancos	49.138	19.509	76.474	174.923	290.663	407.465	525.437	617.540	708.662	798.698	919.813
Cuentas por Cobrar Clientes	-	78.118	110.094	123.143	101.912	78.896	53.909	53.909	53.909	53.909	53.909
Cuentas por Cobrar - SRI	19.234	19.234	19.234	19.234	19.234	19.234	19.234	19.234	19.234	19.234	19.234
Inventario	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Propiedad Planta y Equipo	185.285	185.285	185.285	185.285	185.285	185.285	185.285	185.285	185.285	185.285	185.285
(-) Depreciación Acumulada	-	(10.979)	(10.979)	(10.979)	(10.979)	(10.979)	(10.979)	(10.979)	(10.979)	(10.979)	(10.979)
Total de Activo	**253.657**	**296.167**	**385.108**	**496.606**	**591.115**	**684.901**	**777.887**	**869.989**	**961.112**	**1.051.147**	**1.172.262**
Pasivo											
Cuentas por pagar	-	8.094	8.094	8.094	8.094	8.094	8.094	8.094	8.094	8.094	8.094
Obligaciones con SRI, IESS y otros	-	16.914	42.836	59.825	60.549	61.348	62.232	63.212	64.299	65.505	66.440
Obligaciones Bancarias	228.052	214.764	197.213	177.727	156.094	132.089	105.462	75.928	43.167	6.830	(0)
Total de Pasivo	**228.052**	**239.772**	**248.143**	**245.647**	**224.738**	**201.532**	**175.788**	**147.234**	**115.561**	**80.428**	**74.534**
Patrimonio											
Capital	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Utilidad de años anteriores	-	(24.395)	6.395	86.965	200.959	316.378	433.369	552.098	672.755	795.551	920.719
Utilidad del Ejercicio	(24.395)	30.789	80.570	113.995	115.418	116.991	118.729	120.657	122.796	125.168	127.009
Total de Patrimonio Neto	**25.605**	**56.395**	**136.965**	**250.959**	**366.378**	**483.369**	**602.098**	**722.755**	**845.551**	**970.719**	**1.097.728**
Total de Pasivo y Patrimonio	**253.657**	**296.167**	**385.108**	**496.606**	**591.115**	**684.901**	**777.887**	**869.989**	**961.112**	**1.051.147**	**1.172.262**

Fuente y elaboración propia

Anexo 36: Estado de Resultados años 0 al 10

	Mar-Dic 2015	%	Ene-Dic 2016	%	Ene-Dic 2017	%	Ene-Dic 2018	%	Ene-Dic 2019	%	Ene-Dic 2020	%	Ene-Dic 2021	%	Ene-Dic 2022	%	Ene-Dic 2023	%	Ene-Dic 2024	%	Ene-Dic 2025	%
INGRESOS																						
Ventas Netas 12%	-		156.600	91%	234.900	93%	281.880	93%	281.880	93%	281.880	93%	281.880	93%	281.880	93%	281.880	93%	281.880	93%	281.880	93%
Otros Ingresos	-		15.000	9%	18.750	7%	21.000	7%	21.000	7%	21.000	7%	21.000	7%	21.000	7%	21.000	7%	21.000	7%	21.000	7%
Total de Ingresos	**-**		**171.600**	**100%**	**253.650**	**100%**	**302.880**	**100%**	**302.880**	**100%**	**302.880**	**100%**	**302.880**	**100%**	**302.880**	**100%**	**302.880**	**100%**	**302.880**	**100%**	**302.880**	**100%**
EGRESOS OPERACIONALES																						
Gastos del Administración	-		74.563	43%	81.988	32%	81.988	27%	81.988	27%	81.988	27%	81.988	27%	81.988	27%	81.988	27%	81.988	27%	81.988	27%
Gastos de Depreciación	-		10.979	6%	10.979	4%	10.979	4%	10.979	4%	10.979	4%	10.979	4%	10.979	4%	10.979	4%	10.979	4%	10.979	4%
Gastos Varios	4.440		16.189	9%	17.439	7%	18.189	6%	18.189	6%	18.189	6%	18.189	6%	18.189	6%	18.189	6%	18.189	6%	18.189	6%
Gastos Financieros	19.955		23.431	14%	21.722	9%	19.787	7%	17.640	6%	15.268	5%	12.646	4%	9.738	3%	6.513	2%	2.935	1%	158	0%
Total de Egresos Operacionales	**24.395**		**125.161**	**73%**	**132.127**	**52%**	**130.942**	**43%**	**128.795**	**43%**	**126.423**	**42%**	**123.801**	**41%**	**120.893**	**40%**	**117.668**	**39%**	**114.090**	**38%**	**111.313**	**37%**
Utilidad (Pérdida) Antes de Part. Laboral e IR	**(24.395)**		**46.439**	**27%**	**121.523**	**48%**	**171.938**	**57%**	**174.085**	**57%**	**176.457**	**58%**	**179.079**	**59%**	**181.987**	**60%**	**185.212**	**61%**	**188.790**	**62%**	**191.567**	**63%**
(-) Participación Laboral	-		(6.966)		(18.229)		(25.791)		(26.113)		(26.469)		(26.862)		(27.298)		(27.782)		(28.318)		(28.735)	
(-) Impuesto a la Renta	-		(8.684)		(22.725)		(32.152)		(32.554)		(32.997)		(33.488)		(34.032)		(34.635)		(35.304)		(35.823)	
Utilidad (Pérdida) neta del Ejercicio	**(24.395)**		**30.789**	**18%**	**80.570**	**32%**	**113.995**	**38%**	**115.418**	**38%**	**116.991**	**39%**	**118.729**	**39%**	**120.657**	**40%**	**122.796**	**41%**	**125.168**	**41%**	**127.009**	**42%**

Inversión inicial	**(278.052)**		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Depreciación	-		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979	
Gastos Financieros	-		23.431		21.722		19.787		17.640		15.268		12.646		9.738		6.513		2.935		158	
Efectivo neto recibido	**-**		**65.199**		**113.270**		**144.761**		**144.037**		**143.238**		**142.354**		**141.374**		**140.287**		**139.082**		**138.146**	

VAN	**415.029**
TIR	**40%**

Fuente y elaboración propia

Anexo 37: Cálculo de Ingresos y Costos Gastos Netos

Periódo	Ingreso	Ingreso actualizado	Periódo	Costo/Gasto	Costo/Gasto actualizado
0	0	0	0	278.052	278.052
1	171.600	152.398	1	106.401	94.495
2	253.650	200.059	2	140.380	110.720
3	302.880	212.156	3	158.119	110.757
4	302.880	188.416	4	158.843	98.813
5	302.880	167.332	5	159.642	88.197
6	302.880	148.607	6	160.526	78.762
7	302.880	131.978	7	161.506	70.375
8	302.880	117.210	8	162.593	62.921
9	302.880	104.094	9	163.798	56.294
10	302.880	92.446	10	164.734	50.281
Total		**1.514.695**	**Total**		**1.099.666**

Fuente y elaboración propia

Anexo 38: Índices Financieros Estados Financieros Hostería San Pablo años 1-10

INDICES DE LIQUIDEZ - EFECTIVO

INDICE	CONCEPTOS	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	Ene-Dic 2019	Ene-Dic 2020	Ene-Dic 2021	Ene-Dic 2022	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2025	ESTÁNDAR
LIQUIDEZ	Activo Corriente	121.861	210.802	322.300	416.809	510.595	603.581	695.683	786.805	876.841	997.956	
	Pasivo Corriente	25.008	50.930	67.920	68.643	69.443	70.326	71.306	72.393	73.599	74.535	
		4,87	**4,14**	**4,75**	**6,07**	**7,35**	**8,58**	**9,76**	**10,87**	**11,91**	**13,39**	**>= 1.5**
PRUEBA ACIDA DE EFECTIVO	Activo Corriente - Inventario	116.861	205.802	317.300	411.809	505.595	598.581	690.683	781.805	871.841	992.956	
	Pasivo Corriente	25.008	50.930	67.920	68.643	69.443	70.326	71.306	72.393	73.599	74.535	
		4,67	**4,04**	**4,67**	**6,00**	**7,28**	**8,51**	**9,69**	**10,80**	**11,85**	**13,32**	**>= 1.00**

INDICES DE SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO

INDICE	CONCEPTOS	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	Ene-Dic 2019	Ene-Dic 2020	Ene-Dic 2021	Ene-Dic 2022	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2025	ESTÁNDAR
SOLVENCIA	Patrimonio	56.395	136.965	250.959	366.378	483.369	602.098	722.755	845.551	970.719	1.097.728	
	Activo Total	296.167	385.108	496.606	591.115	684.901	777.887	869.989	961.112	1.051.147	1.172.262	
		19%	**36%**	**51%**	**62%**	**71%**	**77%**	**83%**	**88%**	**92%**	**94%**	**>=40%**
ENDEUDAMIENTO	Pasivo	239.772	248.143	245.647	224.738	201.532	175.788	147.234	115.561	80.428	74.534	
	Activo Total	296.167	385.108	496.606	591.115	684.901	777.887	869.989	961.112	1.051.147	1.172.262	
		81%	**64%**	**49%**	**38%**	**29%**	**23%**	**17%**	**12%**	**8%**	**6%**	**<=60%**

INDICES OPERACIONALES

INDICE	CONCEPTOS	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2018	Ene-Dic 2019	Ene-Dic 2020	Ene-Dic 2021	Ene-Dic 2022	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2025	ESTÁNDAR
MARGEN DE UTILIDAD	Utilidad Neta	30.789	80.570	113.995	115.418	116.991	118.729	120.657	122.796	125.168	127.009	
	Ventas	171.600	253.650	302.880	302.880	302.880	302.880	302.880	302.880	302.880	302.880	
		17,94%	**31,76%**	**37,64%**	**38,11%**	**38,63%**	**39,20%**	**39,84%**	**40,54%**	**41,33%**	**41,93%**	**>= 3%**
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	Utilidad Neta	30.789	80.570	113.995	115.418	116.991	118.729	120.657	122.796	125.168	127.009	**Debe ser mayor que tasa pasiva (+ -5%)**
	Patrimonio	56.395	136.965	250.959	366.378	483.369	602.098	722.755	845.551	970.719	1.097.728	
		54,60%	**58,83%**	**45,42%**	**31,50%**	**24,20%**	**19,72%**	**16,69%**	**14,52%**	**12,89%**	**11,57%**	

Fuente y elaboración propia

Anexo 39: Estados de Resultados Evaluación Económica

	Mar-Dic 2015	%	Ene-Dic 2016	%	Ene-Dic 2017	%	Ene-Dic 2018	%	Ene-Dic 2019	%	Ene-Dic 2020	%	Ene-Dic 2021	%	Ene-Dic 2022	%	Ene-Dic 2023	%	Ene-Dic 2024	%	Ene-Dic 2025	%
INGRESOS																						
Ventas Netas 12%	-		313.200	91%	469.800	93%	563.760	93%	563.760	93%	563.760	93%	563.760	93%	563.760	93%	563.760	93%	563.760	93%	563.760	93%
Otros Ingresos	-		30.000	9%	37.500	7%	42.000	7%	42.000	7%	42.000	7%	42.000	7%	42.000	7%	42.000	7%	42.000	7%	42.000	7%
Total de Ingresos	**-**		**343.200**	**100%**	**507.300**	**100%**	**605.760**	**100%**	**605.760**	**100%**	**605.760**	**100%**	**605.760**	**100%**	**605.760**	**100%**	**605.760**	**100%**	**605.760**	**100%**	**605.760**	**100%**
EGRESOS OPERACIONALES																						
Gastos del Administración	-		37.281	11%	40.994	8%	40.994	7%	40.994	7%	40.994	7%	40.994	7%	40.994	7%	40.994	7%	40.994	7%	40.994	7%
Gastos de Depreciación	-		10.979	3%	10.979	2%	10.979	2%	10.979	2%	10.979	2%	10.979	2%	10.979	2%	10.979	2%	10.979	2%	10.979	2%
Gastos Varios	4.440		53.470	16%	58.432	12%	59.182	10%	59.182	10%	59.182	10%	59.182	10%	59.182	10%	59.182	10%	59.182	10%	59.182	10%
Gastos Financieros	19.955		23.431	7%	21.722	4%	19.787	3%	17.640	3%	15.268	3%	12.646	2%	9.738	2%	6.513	1%	2.935	0%	158	0%
Total de Egresos Operacionales	**24.395**		**125.161**	**36%**	**132.127**	**26%**	**130.942**	**22%**	**128.795**	**21%**	**126.423**	**21%**	**123.801**	**20%**	**120.893**	**20%**	**117.668**	**19%**	**114.090**	**19%**	**111.313**	**18%**
Utilidad (Pérdida) Antes de Part. Laboral e IR	**(24.395)**		**218.039**	**64%**	**375.173**	**74%**	**474.818**	**78%**	**476.965**	**79%**	**479.337**	**79%**	**481.959**	**80%**	**484.867**	**80%**	**488.092**	**81%**	**491.670**	**81%**	**494.447**	**82%**
(-) Participación Laboral	-		(32.706)		(56.276)		(71.223)		(71.545)		(71.901)		(72.294)		(72.730)		(73.214)		(73.750)		(74.167)	
(-) Impuesto a la Renta	-		(40.773)		(70.157)		(88.791)		(89.192)		(89.636)		(90.126)		(90.670)		(91.273)		(91.942)		(92.462)	
Utilidad (Pérdida) neta del Ejercicio	**(24.395)**		**144.560**	**42%**	**248.740**	**49%**	**314.804**	**52%**	**316.228**	**52%**	**317.801**	**52%**	**319.539**	**53%**	**321.467**	**53%**	**323.605**	**53%**	**325.977**	**54%**	**327.818**	**54%**

Inversión inicial	**(278.052)**		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Depreciación	-		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979		10.979	
Gastos Financieros	-		23.431		21.722		19.787		17.640		15.268		12.646		9.738		6.513		2.935		158	
Efectivo neto recibido	**-**		**178.970**		**281.440**		**345.570**		**344.847**		**344.047**		**343.164**		**342.184**		**341.097**		**339.891**		**338.955**	

VAN	**1.419.272**
TIR	**90%**

Fuente y elaboración propia