



**UNIVERSIDAD LAICA “ELOY ALFARO” DE MANABÍ  
EXTENSIÓN BAHÍA DE CARÁQUEZ**

**SUCRE 1016.E01**

**CAMPUS: DR. HECTOR USCOCOVICH BALDA**

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA Y HOTELERA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO EN ADMINISTRACIÓN  
DE EMPRESAS turísticas

**TEMA**

**PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTAL EN LA  
PARROQUIA LEONIDAS PLAZA COMO APORTE A LA DINAMIZACIÓN  
TURÍSTICA DEL CANTÓN SUCRE.**

**AUTOR**

**JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ NEVÁREZ**

**TUTOR**

**ING. FRANK ANGEL LEMOINE. MG**

**BAHÍA DE CARÁQUEZ – MANABÍ – ECUADOR**

**2016**

## CERTIFICACIÓN

**ING. FRANK ANGEL LEMOINE. MG.** CATEDRÁTICO DE LA UNIVERSIDAD LAICA “ELOY ALFARO” DE MANABÍ, EXTENSION BAHÍA DE CARÁQUEZ.

### **CERTIFICA:**

Que el trabajo de investigación titulado “**Proyecto de factibilidad para la creación de una hostel en la parroquia Leónidas Plaza como aporte a la dinamización turística del cantón Sucre.**”, elaborado por el egresado **José Antonio Chávez Nevárez**, ha sido revisado y desarrollado conforme con los lineamientos de la metodología de la investigación científica y las normas establecidas por la Facultad de Administración Turísticas y Hoteleras.

En consecuencia autorizo su presentación y sustentación.

Bahía de Caráquez, Septiembre del 2016

**Ing. Frank Ángel Lemoine. MG.**  
**DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACION**

## **AUTORÍA**

La responsabilidad de la investigación, resultados y conclusiones emitidas en este trabajo de investigación pertenecen exclusivamente al autor.

El derecho intelectual de este trabajo corresponde a la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, Extensión Bahía de Caráquez.

El autor

---

**José Antonio Chávez Nevárez**

## APROBACION DE TRABAJO POR TRIBUNAL

Previo del cumplimiento de los requisitos de ley, el Tribunal de Grado otorga la calificación de:

-----	-----
<b>MIEMBRO DEL TRIBUNAL</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>
-----	-----
<b>MIEMBRO DEL TRIBUNAL</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>
-----	-----
<b>MIEMBRO DEL TRIBUNAL</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>

-----  
**S. E. Ana Isabel Zambrano Loor**  
SECRETARIA DE LA UNIDAD ACADÉMICA

## AGRADECIMIENTO

Quiero de expresar mi profunda gratitud a las autoridades de la Universidad Laica “**Eloy Alfaro de Manabí**”, Extensión Dr. Héctor Uscocovich Balda y a la Facultad de Administración Turística y Hotelera, por brindarme la oportunidad de adquirir el título de Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas.

A la Decana **Abg. Arturo de la Rosa Villao. Msc.** Por su apoyo para la finalización de esta carrera profesional.

De la misma manera al Director del trabajo de titulación, **Ing. Frank Ángel Lomoine**. El mismo que con su valiosa aportación y guía, hicieron posible la realización del presente trabajo investigativo.

A todos los catedráticos de la Extensión Bahía de Caráquez en especial al coordinador de la carrera, por compartir sus sabios conocimientos que permitieron llegar a alcanzar nuestras metas.

A mi familia y compañeros de carrera que durante el proceso de formación en la Universidad dejaron una profunda amistad y compañerismo para lograr este título profesional.

**José Antonio Chávez Nevárez**

## **DEDICATORIA**

A la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí.  
Y a las dos personitas que me apoyan siempre, mi madre y mi hija.

**José Antonio Chávez Nevárez**

**UNIVERSIDAD LAICA “ELOY ALFARO” DE MANABI**  
**RESUMEN DE LA TESIS DE INGENIERA EN TURISMO**

**Proyecto de factibilidad para la creación de una hostel en la parroquia Leónidas Plaza como aporte a la dinamización turística del cantón Sucre**

**RESUMEN**

El presente proyecto de investigación contiene tres capítulos, donde presenta un marco teórico, un trabajo de campo y finalmente una propuesta de solución al problema encontrado, en este caso se finaliza con el diseño preliminar de un hostel en la parroquia de Leónidas Plaza.

El capítulo I está conformado con aspectos teóricos y epistemológicos sobre la importancia de los proyectos de factibilidad, inversión y en especial en el ámbito turístico

El capítulo II está los resultados del trabajo de campo, donde se realizó dos encuestas para el sector hotelero y turístico que tiene la ciudad de Bahía de Caráquez y Leónidas Plaza.

El capítulo III presenta una propuesta de solución como es un lineamiento para el levantamiento de un hostel en la parroquia de Leónidas Plaza, especialmente en las cercanías al terminal terrestre.

**Descriptores:**

Variable independiente – **Proyecto de factibilidad**

Variable dependiente – **Dinamización turística**

## INDICE

<b>CERTIFICACIÓN .....</b>	<b>i</b>
<b>AUTORÍA.....</b>	<b>ii</b>
<b>APROBACION DE TRABAJO POR TRIBUNAL .....</b>	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>v</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO I .....</b>	<b>5</b>
<b>1. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOSTAL .....</b>	<b>5</b>
1.1.1. LA FACTIBILIDAD TÉCNICA .....	5
1.1.2. ESTUDIO DE MERCADO .....	6
1.1.3. ESTUDIO AMBIENTAL DE FACTIBILIDAD .....	7
1.1.4. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONÓMICA.....	8
1.1.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD .....	9
1.1.6. PLANES DE INVERSIÓN.....	9
1.1.7. ANÁLISIS FINANCIERO DE FACTIBILIDAD.....	10
1.1.8. SEGURIDAD INDUSTRIAL .....	11
<b>1.2. IMPORTANCIA DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS EN MANABÍ .....</b>	<b>11</b>
1.2.1. DESARROLLO TURÍSTICO Y HOTELERO DE BAHÍA DE CARÁQUEZ .	13
1.2.2. DESTINOS EMERGENTES EN MANABÍ ZONA COSTERA .....	14
1.2.2.1. Isla de la Plata .....	14
1.2.2.2. Crucita .....	14
1.2.2.3. Comuna de Agua Blanca .....	15
1.2.2.4. Playa de San José.....	15
1.2.2.5. Bosque de Pacoche.....	15
1.2.2.6. Parque Nacional Machalilla.....	15
1.2.2.7. Montecristi .....	16
1.2.2.8. Ayampe .....	16
1.2.2.9. Cantón Sucre.....	16
1.2.2.10. Isla Corazón.....	16
1.2.2.11. Puente Los Caras .....	17
1.2.2.12. Bajo de Santa Martha .....	17
1.2.2.13. Reserva Arqueológica de Chirije.....	18
1.2.2.14. Reserva Biológica Cerro Seco .....	18
1.2.2.15. Reserva Bosque Verde.....	19

1.2.2.16. Museo Bahía de Caráquez .....	19
1.2.2.17. Playas de Pajonal .....	19
1.2.2.18. Ciudad Arqueológica Japotó .....	19
1.2.3. IMPORTANCIA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE BAHÍA DE CARÁQUEZ .....	20
1.2.4. LA ACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL CANTÓN SUCRE .....	21
1.2.5. NÚMERO DE TURISTAS EN LOS HOTELES DE BAHÍA Y LEÓNIDAS PLAZA	21
CAPITULO II .....	22
2. ANÁLISIS DEL TRABAJO DE CAMPO. ....	22
<b>2.1. POBLACIÓN Y MUESTRA</b> .....	23
1. ¿Cree usted que la construcción de un hostel mejora el turismo en Leónidas Plaza? .....	23
2. ¿Cuál de las siguientes actividades turísticas son de su preferencia?.....	24
3. ¿Qué clase de artesanía le resulta atractiva para ofertar en el hostel?.....	24
4. ¿Qué clase de servicio gastronómico le gustaría ofertar en el hostel en Leónidas Plaza?.....	25
5. ¿Le gustaría que el hostel tenga como servicio la animación turística?.....	25
6. ¿Si usted se hospeda que valor observa como atractivo de un hostel?.....	25
7. ¿Cuál son los horarios de servicio de su preferencia en el hostel?.....	26
8. ¿Le gustaría realizar reservas en el hostel por páginas web o redes sociales? .....	26
9. ¿Cuál es el valor que usted pagaría por hospedarse en un hostel con servicio de bar y restaurante? .....	26
10. ¿Qué tipo de construcción le gustaría que fuera el hostel?.....	27
11. ¿De los siguientes lugares cual escogería usted para ubicar un hostel en la parroquia de Leónidas Plaza? .....	27
12. ¿Considera usted importante la construcción del hostel para mejorar económicamente la parroquia?.....	28
<b>2.2. ESTUDIO DE MERCADO</b> .....	28
<b>2.2.1. ANÁLISIS DEL PERFIL COMPETITIVO</b> .....	28
<b>2.2.2. ANÁLISIS DEL MERCADO DE AFLUENCIA TURÍSTICA</b> .....	29
CAPÍTULO III .....	31
3. PROPUESTA.....	31
Factibilidad para el levantamiento de un hostel en la parroquia Leónidas Plaza, zona del terminal terrestre Anselmo Vera. ....	31
<b>3.1. JUSTIFICACIÓN</b> .....	31
<b>3.2. OBJETIVOS</b> .....	31

3.2.1.	Objetivo general .....	31
3.2.2.	Objetivos específicos.....	31
<b>3.3.</b>	<b>ESTUDIOS TÉCNICOS.....</b>	<b>32</b>
3.3.1.	Localización .....	32
3.3.2.	Clasificación de los servicios en el hostel .....	32
3.3.3.	Ubicación Geográfica del proyecto de zona turística .....	33
3.3.4.	Vista del levantamiento de la zona turística de diversión en la ciudad de Bahía de Caráquez.....	33
3.3.5.	Logo tipo para el hostel Los Bajos.....	34
3.3.6.	Diseño preliminar del hostel .....	35
3.3.7.	Proyección del segmento que se hospedara en el hostel. ....	39
3.3.8.	Análisis financiero para proyectar la inversión .....	40
<b>3.4.</b>	<b>Impacto de la puesta en marcha del hostel.....</b>	<b>41</b>
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....		43
<b>Conclusiones</b> .....		43
<b>Recomendaciones</b> .....		43
BIBLIOGRAFÍA.....		44
ANEXOS .....		46

## INTRODUCCIÓN

Sin duda alguna, la provincia de Manabí, es una de las más visitadas por turistas tanto locales, nacionales e internacionales, debido a varias razones; su gastronomía, sus playas, su clima, su situación geográfica, entre otras; siendo el cantón Sucre, por estar situado en el centro-oeste de la provincia, hoy por hoy es el lugar donde más afluencia turística está recibiendo, en especial del turismo internacional, a consecuencia de obras públicas que se han dado como el puente Los Caras, una obra esperada por muchos años, sus accesos y sus servicios básicos y la amabilidad de su gente hacen que el turista se sienta como en su casa y reciban una buena atención. (Robalino, Gisella 2015)

Bahía de Caráquez por su geografía, ofrece al turista una gran variedad de atractivos para visitar, como son: El mirador de la Cruz, el museo Bahía de Caráquez, entre otros sitios de interés para el visitante que llega hasta la ciudad patrimonial.

Sus parques que tienen sus propios símbolos y riqueza histórica como el parque Manuel Nevárez, el parque Sucre, el parque del indio Cara entre otros; son atractivos turísticos que están dentro de la ciudad. También ofrece sus playas que rodean casi toda la ciudad en la que se puede elegir, por un lado una playa con olas y la otra sin olas donde se puede hacer deportes acuáticos en ambos lados de la bahía, y poder disfrutar de los mejores atardeceres y puesta de sol incomparables. Su malecón es quizá la decoración más importante de la ciudad por su extensión que se lo considera uno de los más largos del país. (GAD de Sucre 2015)

En los últimos 5 años la ciudad de Bahía de Caráquez está experimentando inversiones en la rama de la hotelería como por ejemplo el hotel Patricio con alrededor de 3 millones de dólares, y los aparta hoteles Ocean Bay Tower and Resort con 2 millones de dólares, lo que implica inversiones importante para la ciudad y el cantón Sucre, la ciudad de Leónidas Plaza también está experimentando un crecimiento importante en negocios de alimentos y comercios, pero en especial dos hostales como es el Spondylus y el hostel María José, aun existiendo estos dos hostales la capacidad de hospedaje en Bahía y Leónidas plaza no son suficientes para cubrir la demanda, en especial en temporadas altas. (GAD de Sucre, 2014)

Sobre el sector hotelero en Leónidas Plaza la inversión no ha sido muy significativa, y la inversión ha sido relativamente baja puesto que cuando llega un feriado, la ciudad queda hasta cierto punto con un déficit de plazas en los hoteles para el hospedaje, si bien es cierto, Bahía es una ciudad turística pero su diseño territorial, urbanístico y poblacional han hecho de la misma un límite de inversión, debido al crecimiento de departamentos y condominios privados, tal es así que el incremento poblacional se ha extendido a la zona rural de Leónidas Plaza. (Estudio del sector hotelero de Bahía de Caraquez, 2014)

Su crecimiento poblacional en los últimos años, a raíz del fenómeno natural que azotó a Bahía en el año 1997-1998, el gobierno cantonal de Sucre tuvo la necesidad de crear nuevas ciudadelas, para lo cual, algunas de las instituciones públicas como el hospital, casa judicial, el terminal terrestre, nuevos colegios, escuelas y universidades funcionan en este sector, las ferias comerciales que se realizan los lunes y sábado, micro-mercados, y cadenas farmacéuticas conocidas a nivel nacional, los servicios de alimentación que tiene la ciudad son otro factor que beneficia a la ciudadanía que busca alimentos y diversidad en el perímetro urbano. (GAD de Sucre 2014)

Leónidas Plaza está considerada como la parroquia más importante del cantón, debido a que la expansión de Bahía tiende hacia este sector, cuenta con sitios de interés turístico como es el estuario del río Chone en donde se puede visitar dos islas muy importantes como son la isla Corazón y Fragatas y la isla de Los Pájaros, (Estudio de impacto del estuario del río Chone, 2013)

Cabe recalcar que el crecimiento de la zona de Leónidas Plaza está privilegiando a un sector del consumo como son los restaurantes, pero en los últimos años se están haciendo inversiones importantes en la infraestructura hotelera, por lo que representa ingresos adicionales para la localidad.

Revisando los archivos de la ULEAM se ha encontrado temas de investigación anteriores relacionados con la actividad hotelera y turística en el cantón Sucre, donde una de sus variables es el desarrollo de la inversión hotelera que está llegando al cantón y sus diferentes opciones para la dinamización hotelera y económica del sector, es decir que existe la misma tendencia en cuanto al desarrollo de un producto turístico como es la hotelería.

Los principales beneficiarios del estudio son los turistas que llegan a la ciudad de Bahía de Caráquez, con ellos se generan fuentes de empleo directo e indirecto, mejorando la empleabilidad en el sector y dinamizando la economía del cantón Sucre.

El **problema científico** en el presente trabajo se manifiesta: ¿Es factible la creación de una hostel en la parroquia Leónidas Plaza que dinamice la actividad turística del cantón Sucre?

El **objeto** de estudio de la presente investigación, el proceso de creación y diseño de empresas en la parroquia de Leónidas Plaza.

El **objetivo** de la presente investigación se manifiesta como: Realizar un estudio de factibilidad para la creación de una hostel en la parroquia Leónidas Plaza que justifique su aporte a la dinamización turística del cantón Sucre.

La relación entre el problema, el objeto y el objetivo permite determinar cómo **campo** de investigación lo siguiente: Estudio de factibilidad para crear empresas turísticas de alojamiento en la parroquia Leónidas Plaza.

Estudio de caso, donde se presenta en la investigación, recopilación de información para determinar la factibilidad de la creación de una hostel en la parroquia Leónidas Plaza.

Las **variable independiente**.- Estudio de factibilidad.- Según Varela, “se entiende por Factibilidad las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto”. El estudio de factibilidad es el análisis que realiza una empresa para determinar si el negocio que se propone será bueno o malo, y cuáles serán las estrategias que se deben desarrollar para que sea exitoso. Según el Diccionario de la Real Academia Española, la Factibilidad es la “cualidad o condición de factible”. Factible: “que se puede hacer”. (VARELA, 1997)

Estudio de factibilidad también Estudio de viabilidad es el análisis financieros, económicos y sociales de una inversión (dada una opción tecnológica estudio de pre-factibilidad). En la fase de pre-inversión la eventual etapa subsiguiente es el diseño final del proyecto (preparación del documento de proyecto), tomando en cuenta los insumos de un proceso productivo, que tradicionalmente son: tierra, trabajo y capital (que generan ingreso: renta, salario y ganancia).

La **variable dependiente**.- Dinamización turística.- El programa de Planes de Dinamización Turística está dirigido a destinos que se encuentran aún en +fase de desarrollo turístico, destinos emergentes con importante patrimonio histórico-artístico y/o natural, cuyo objetivo es acelerar el crecimiento, la activación económica, la potenciación de estos destinos y el asentamiento de su sostenibilidad. (Ramos, 2000 )

Primero hay que comprender qué es un servicio, Cantú (2011:p153) especifica que "un servicio es una actividad o conjunto de actividades de naturaleza casi siempre intangible que se realiza mediante la interacción entre el cliente y el empleado y/o instalaciones físicas de servicio, con el objeto de satisfacer un deseo o necesidad".

**Las tareas científicas en la investigación son:** 1.- Analizar los conceptos y teorías respecto a los proyectos de factibilidad en el ámbito turístico en el Cantón Sucre. 2.- Investigar los principales conceptos epistemológicos de un proyecto de factibilidad en el sector hotelero del cantón Sucre. 3.- Realizar un estudio de impacto ambiental de la creación de un proyecto de hospedaría en la parroquia de Leónidas Plaza. 4.- Diseñar un estudio de inversión del financiamiento que requiere el levantamiento de un proyecto de hospedaje en Leónidas Plaza. 5.- Analizar la factibilidad técnica de la creación del hostel. El Diseño metodológico contiene los métodos teóricos que son: La modalidad de investigación será de carácter bibliográfico. Las fuentes de información serán las documentales. Se utilizarán como instrumentos los antecedentes de otros proyectos de factibilidad para la creación de una hostel en la parroquia Leónidas Plaza como aporte a la dinamización turística del cantón Sucre.

Se aplicó la investigación exploratoria y la descriptiva.- Las mismas que permitirán detectar las respuestas a los interrogantes. Toda vez que el nivel exploratorio constituye el nivel inferior de la investigación porque pone al investigador en contacto con la realidad a auscultar sobre la que se realiza una investigación sistemática y profunda. Los métodos empíricos son el hecho, la observación, la medición y el experimento. El hecho: se ha dicho que la ciencia fáctica parte de hechos. El hecho es un fragmento de la realidad objetiva que puede captarse con los instrumentos materiales. La observación es uno de los métodos que serán usados para determinar los resultados de encuestas y de probabilidades de factibilidad en el presente estudio.

## CAPITULO I

### 1. MARCO TEÓRICO

#### 1.1. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOSTAL

El estudio de factibilidad es un instrumento que sirve para orientar la toma de decisiones en la evaluación de un proyecto y corresponde a la última fase de la etapa pre-operativa o de formulación dentro del ciclo del proyecto.

Se formula con base en información que tiene la menor incertidumbre posible para medir las posibilidades de éxito o fracaso de un proyecto de inversión, apoyándose en él se tomará la decisión de proceder o no con su implementación. (Miranda, 2005)-

Factibilidad se refiere a la disponibilidad de los recursos necesarios para llevar a cabo los objetivos o metas señalados. El estudio de factibilidad sirve para recopilar datos relevantes sobre el desarrollo de un proyecto y en base a ello tomar la mejor decisión, si procede su estudio, desarrollo o implementación en otras palabras es un análisis amplio de los resultados financieros, económicos y sociales de una inversión.

##### 1.1.1. LA FACTIBILIDAD TÉCNICA

Es una evaluación que demuestra que el negocio puede ponerse en marcha y mantenerse, mostrando evidencias de que se ha planeado cuidadosamente, contemplado los problemas que involucra y mantenerlo en funcionamiento.

Algunos aspectos que deben ponerse en claro son:

- Correcto funcionamiento del producto o servicio (número de pruebas, fechas...).
- Lo que se ha hecho o se hará para mantenerse cerca de los consumidores.
- Escalas de producción (es posible ampliar o reducir la producción).
- Proyectos complementarios para desarrollar el proyecto; ¿cómo se obtuvo o se obtendrá la tecnología necesaria?; ¿cómo se capacitará al personal del plantel?, ¿si existen proveedores alternativos a los seleccionados? (ClubPLANeta, 2012)

La Factibilidad Técnica de un Proyecto, estudia la posibilidad *tecnológica*, es decir, la existencia de los equipos para llevar a cabo los procesos, de *infraestructura* como la existencia de instalaciones para los equipos, *legal* como la existencia de regulaciones,

*ambiental* que evalúa el impacto y *geográfica* que incluye la existencia de espacios y vías de acceso suficientes, todo esto para que el proyecto pueda ser llevado a cabo satisfactoriamente con el menor riesgo posible.

Se refiere a los recursos necesarios como herramientas, conocimientos, habilidades, experiencias, etc., que son necesarios para efectuar las actividades o procesos que requiere el proyecto. Generalmente se refiere a elementos tangibles. El proyecto debe considerar si los recursos técnicos actuales son suficientes o deben complementarse.

### **1.1.2. ESTUDIO DE MERCADO**

Todo estudio de mercado plantea una serie de interrogantes sobre aspectos básicos como son: ¿cuáles son sus objetivos?, ¿qué métodos utilizar?, ¿qué es el análisis de la oferta y la demanda?, ¿cuáles son los métodos de proyección de la oferta y demanda?, ¿cómo determinar el precio de un servicio?, ¿cómo presentar un estudio de mercado?

El *estudio de mercado*, es uno de los estudios más importantes y complejos que deben realizarse para la evaluación de proyectos, ya que, define el medio en el que habrá de llevarse a cabo el proyecto. En este estudio se analiza el mercado o entorno del proyecto, la demanda, la oferta y la mezcla de mercadotecnia o estrategia comercial, dentro de la cual se estudian el producto, el precio, los canales de distribución y la promoción o publicidad. (Orjuela Córdova, 2009).

Estudio de mercado es el conjunto de acciones que se ejecutan para saber la respuesta del mercado (Target (demanda) y proveedores, competencia (oferta)) ante un producto o servicio. Se analiza la oferta y la demanda, así como los precios y los canales de distribución.

El objetivo de todo estudio de mercado ha de ser terminar teniendo una visión clara de las características del producto o servicio que se quiere introducir en el mercado, y un conocimiento exhaustivo de los interlocutores del sector. Junto con todo el conocimiento necesario para una política de precios y de comercialización. El estudio de mercado debe servir para tener una noción clara de la cantidad de consumidores que habrán de adquirir el bien o servicio que se piensa vender, dentro de un espacio definido, durante un periodo de mediano plazo y a qué precio se está dispuesto a obtenerlo.

Adicionalmente, el estudio de mercado va a indicar si las características y especificaciones del servicio o producto corresponden a las que desea comprar el cliente. Dirá igualmente qué tipo de clientes son los interesados en los bienes, lo cual servirá para orientar la producción del negocio.

Finalmente, el estudio de mercado dará la información acerca del precio apropiado para colocar el bien o servicio y competir en el mercado, o bien imponer un nuevo precio por alguna razón justificada. (Guías Empresariales, 2008)

Un estudio de mercado es una manera de recopilar información que servirá para resolver y evitar problemas de comercialización. Un buen estudio de mercado aportará los datos necesarios para desarrollar un plan de marketing de éxito. Con el estudio de mercado, se podrá identificar los segmentos específicos de mercado en los que el producto tendrá buena acogida y ayudará a crear una identidad competitiva.

### **1.1.3. ESTUDIO AMBIENTAL DE FACTIBILIDAD**

#### **1.1.3.1. Factibilidad Ambiental**

De la misma manera que se determina la factibilidad técnica y financiera, la rentabilidad de la inversión y los estudios de mercado en los proyectos de desarrollo, resulta ahora muy conveniente y hasta necesario evaluar la Factibilidad Ambiental de los proyectos.

Desde los procesos iniciales de planeación y selección del sitio, el diseño de la arquitectura e ingenierías y hasta la construcción y operación de un determinado proyecto, es muy importante considerar las características naturales de los predios y de la región e identificar las regulaciones y restricciones ambientales y de uso de suelo, factores que pueden influir en la selección del sitio y en las características del proyecto. . (ECO RED, 2010).

De esta manera, el conocimiento de las características ecológicas de un determinado predio, y de los ordenamientos, normas y regulaciones ambientales y de uso de suelo vigentes en una zona, deben ser tomados en cuenta para determinar la conveniencia y las características de un nuevo proyecto de desarrollo.

Se habla de factibilidad ambiental cuando se planea la ejecución de un proyecto determinado, considerando las condiciones y los efectos ambientales del sitio y las

regulaciones, condiciones, restricciones y oportunidades para un determinado proyecto y terreno o zona.

Estos estudios permiten determinar si el proyecto que se pretende desarrollar es factible o no, si requiere modificaciones o adecuaciones o si definitivamente no puede llevarse a cabo en el sitio. (ECO RED, 2010).

En el desarrollo de todo proyecto, se debe considerar los posibles impactos ambientales que éste puede generar y la normativa aplicable sobre él. La identificación de los posibles impactos ayudará a incorporar las medidas de mitigación en los diseños iniciales del proyecto, y de éste modo, es factible lograr una tramitación de los permisos.

Además, los estudios de factibilidad ambiental sirven para incorporar los costos ambientales asociados al proyecto en su fase inicial, evitando que se incurran costos adicionales en una fase posterior.

Es muy importante considerar las características naturales de los predios y de la región e identificar las regulaciones y restricciones ambientales y de uso de suelo, factores que pueden influir en la selección del sitio y en las características del proyecto.

Entre los factores a considerar en la factibilidad ambiental de un proyecto están las características culturales, sociales, políticas, legales, históricas, territoriales y medio ambientales de la zona, y las restricciones que estas características traen consigo.

#### **1.1.4. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONÓMICA**

Debe mostrarse que el proyecto es factible económicamente, lo que significa que la inversión que se está realizando es justificada por la ganancia que se generará. Para ello es necesario trabajar con un esquema que contemple los costos y las ventas:

- Costos: Debe presentarse la estructura de los costos contemplando costos fijos y variables.
- Ventas: En este punto el precio del producto o servicio es fundamental, ya que determina el volumen de ventas, por lo que debe explicarse brevemente cómo se ha definido éste. (ClubPLaneta, 2012).

Debe mostrarse también estimaciones de ventas (unidades y en dinero) para un periodo de al menos 1 año, justificando cómo se han calculado (a través de investigaciones de mercado, estadísticas anteriores).

#### **1.1.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD**

¿Qué es un estudio de viabilidad?: Un estudio de viabilidad consiste en la recopilación, análisis y evaluación de diferentes tipos de información con el propósito de determinar si se debe establecer o no una empresa que conlleve riesgos económicos. También el estudio de viabilidad resulta útil para evaluar la posible ampliación o expansión de un negocio ya existente.

En términos generales, los estudios de viabilidad buscan contestar la pregunta sobre si resulta deseable el establecer o ampliar una empresa a base del rendimiento económico que se obtendría de la misma. Casi siempre la realización del estudio es un esfuerzo de equipo con la participación de especialistas en mercadeo, finanzas, entre otros, pero que necesariamente debe incluir al empresario o proponente de la empresa.

Este esfuerzo toma tiempo y cuesta dinero, pero es imprescindible si se toma en cuenta se puede evitar invertir mayor tiempo y esfuerzo en una iniciativa con pocas probabilidades de éxito. El estudio de viabilidad es el paso más crítico antes de convertir la idea del negocio en realidad e invertir una cantidad de dinero significativa. (José I. Vega, 2007)

El estudio de viabilidad consiste en algo tan obvio como ver si es posible ejecutar el proyecto y darle la continuidad que precisa. Para ello, hay que tener en cuenta: recursos con los que se cuenta, recursos que se necesitan y la capacidad para conseguirlos. Si se cuentan con los recursos, el proyecto es viable y se puede poner en marcha; si no hay recursos suficientes la decisión más inteligente es descartarlo o aplazarlo.

#### **1.1.6. PLANES DE INVERSIÓN**

- Un **Plan de Inversión** es un modelo sistemático, unos pasos a seguir, con el objetivo de guiar las inversiones (actuales o futuras) hacia un camino más seguro. El plan de inversiones es fundamental para reducir riesgos a la hora de invertir. Quienes no tienen un plan bien desarrollado tendrá muchas probabilidades de fracasar a la hora de invertir el dinero. (La Enciclopedia de las Inversiones, 2011).

- Se trata de valorar y cuantificar lo que va a suponer económicamente la puesta en marcha de la empresa tras evaluar las alternativas disponibles. (UNIVERSIA, 2014).
- El Plan de Inversión recoge los elementos materiales necesarios para el inicio y desarrollo de la actividad de la empresa. Recoge el listado exhaustivo de todos los elementos materiales que serán necesarios, su cuantificación económica y el momento en que se prevé su adquisición e incorporación a la empresa (las inversiones se pueden incorporar desde el principio o se pueden ir adquiriendo a lo largo de los primeros años de vida de la empresa). (AJE Asturias, 2014).

Algunos de los objetivos del plan de inversión son los siguientes:

- a. Reducir riesgos.
- b. Reducir costos.
- c. Eliminar costos innecesarios.
- d. Proyectar la demanda.
- e. Ser competitivo en el mercado.
- f. Elegir la inversión más rentable. (La Enciclopedia de las Inversiones, 2011)

### **1.1.7. ANÁLISIS FINANCIERO DE FACTIBILIDAD**

El análisis financiero se aplica principalmente a proyectos diseñados para generar ingresos. Es posible analizar proyectos sociales, actividades medioambientales o aquellas de apoyo a la producción, calculando y asignando precios artificiales, sin embargo, este tipo de 'análisis económico' es por lo general demasiado complejo para proyectos de pequeña o mediana escala. (FAO, 2014).

Para los proyectos destinados a la generación de ingresos la rentabilidad de la actividad es el primer factor, y el más importante, que determina la sostenibilidad, debido a que ningún proyecto 'comercial' sobrevive si no genera suficientes ingresos, para cubrir los gastos operativos y pagar los costos financieros. No obstante, existe más de una manera para determinar la rentabilidad de una inversión. Cada enfoque tiene sus fortalezas y debilidades. Por lo tanto, es conveniente usar más de un método. (FAO, 2014)

El análisis financiero toma los resultados de todos los años en estudio y los presenta en términos de una sola cifra. No obstante, para alcanzar este objetivo, la metodología

debe tomar en cuenta el valor decreciente del dinero y los beneficios generales que tienen lugar con el paso del tiempo. (FAO, 2014)

### **1.1.8. SEGURIDAD INDUSTRIAL**

La complejidad de los servicios que integran la industria hotelera, así como los nuevos servicios que se van agregando al sector, determinan un índice de crecimiento importante en la actividad económica del país, empleando un número cada vez mayor de trabajadores capacitados o en formación. Esta mano de obra especializada requiere la implementación continua de técnicas y nuevas tecnologías para lograr mantener o superar los estándares de calidad. (ACHS & Hoteleros de Chile, 2014)

En todo establecimiento hotelero se desarrollan una gran diversidad de actividades, las que pueden producir distintas situaciones de riesgo, que frecuentemente son propiciadas por la calidad de la infraestructura interior o exterior de los establecimientos, la distribución de las habitaciones, mobiliario, la cantidad de personas involucradas en los servicios y la diversidad de labores que se realizan. Las principales áreas de riesgo corresponden a sectores relacionados directamente con la cocina, lavandería, bodegas en general, pasillos, escaleras, jardín, spa, comedores y habitaciones, entre otros. (ACHS & Hoteleros de Chile, 2014)

La seguridad es uno de los aspectos que más influyen en la decisión de compra de servicios turísticos, también la seguridad sanitaria en las operaciones y actividades turísticas es muy importante y la disminución de riesgos de actos delictivos y atención de emergencias. (Rainforest Alliance, 2012)

La seguridad industrial hace referencia a la prevención de riesgos que debe existir en los establecimientos dedicados al sector hotelero. Cada uno de ellos debe adoptar medidas de seguridad que permitan que sus servicios sean confiables tanto para quienes harán uso de ellos como para sus propietarios. Es necesario evitar accidentes que perjudiquen a los usuarios y a la imagen del establecimiento.

## **1.2. IMPORTANCIA DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS EN MANABÍ**

En cuanto al producto turístico, esta noción no se refiere a un producto en el sentido material, sino que abarca tanto a los bienes físicos como a los servicios que

caracterizan a un destino específico y que forman parte de la experiencia que vive un turista en el lugar.

El producto turístico, por lo tanto, tiene componentes tangibles (como ruinas arqueológicas, una montaña o un museo), pero también intangibles (la hospitalidad de la gente, la calidad de atención). Sus características están dadas por la interacción y la combinación entre todos estos componentes, de características muy diversas entre sí. Puede decirse que el producto turístico incluye a todos los elementos que posibilitan el desarrollo de la actividad turística.

Además de todo lo expuesto, es importante conocer que todo producto turístico cuenta con las siguientes señas de identidad:

- Intangibilidad, que significa que no se puede tocar, ni oler ni sentir.
- Caducidad, porque no se puede almacenar para luego utilizarse.
- Inseparabilidad. Esto lo que viene a significar es que, bajo ningún concepto, puede separarse de quienes son sus proveedores.
- Heterogeneidad, que se compone de un sinfín de valores y elementos que dependerán de quién lo proporcione o de cuándo lo haga.

La provincia de Manabí es turística por excelencia, con playas en las costas del Pacífico, comida típica reconocida a nivel mundial y tradiciones como la fabricación de sombreros de paja toquilla.

La provincia de Manabí posee un atractivo turístico único en la costa ecuatoriana. La diversidad de paisajes, balnearios, cultura y hasta su gastronomía hacen a Manabí uno de los lugares preferidos por turistas nacionales y extranjeros. (Gobierno Provincial de Manabí, 2012)

Las áreas de principal atractivo se localizan en Manta y sus playas, El Murciélago y Tarqui; Crucita en Portoviejo; San Jacinto, San Clemente y más al norte están San Vicente, Boca de Briceño, Canoa, Pedernales, Cojimíes y al Sur, Puerto Cayo, Puerto López y el Parque Nacional Machalilla. (Gobierno Provincial de Manabí, 2010)

La provincia de Manabí es la más privilegiada en desembocaduras, estuarios, islotes, islas, lajas y rocas que muestran bellos paisajes a lo largo de nuestra geografía costera,

que es el principal atractivo turístico de esta provincia. (Gobierno Provincial de Manabí, 2010)

El concepto de "producto turístico" es fundamental para la gestión en todos los sectores e instituciones que van a formar parte del "sistema turístico", tiene una importante implicación para el marketing de las empresas del sector en general, y las oficinas nacionales y regionales de turismo. Pero además, es de gran relevancia para la planificación y desarrollo de los aspectos sociales de los lugares, a los que llegan los turistas y para la "factibilidad" de los estudios que se realicen. (Turismo Alternativo en el Mundo, 2012)

La provincia de Manabí es muy diversa, en su flora, en su fauna, en su gastronomía, en sus recursos hidráulicos, entre otros. Hoy en día, se busca el avance y el progreso de su población mediante la promoción de todos los productos turísticos que posee.

La actividad turística y todo lo que abarca en ella, permite que un sector determinado posea una economía activa, favoreciendo así a cada uno de los habitantes de dicha área y de todo el país. La importancia de los productos turísticos en Manabí, radica en ese aspecto, en los beneficios que aporta a la provincia y que por tanto cada producto turístico debe ser preservado para lograr cambios positivos en la sociedad.

### **1.2.1. DESARROLLO TURÍSTICO Y HOTELERO DE BAHÍA DE CARÁQUEZ**

En Bahía de Caráquez el apogeo del turismo comenzó en la década del 90 y justamente se abrieron dos operadoras de turismo la Guacamayo Tours y Bahía Dolphin Tours que desde el nombre de las mismas se puede deducir a que tipo preferente de turismo se dedicaban. Comenzaron sobre todo realizando ecoturismo y ofrecían tours a la isla corazón, tours a la granja agro-ecológica Río Muchacho, visitas al sitio arqueológico Chirije, entre otros. De esta manera se amplió la oferta del turismo ecológico.

Es indudable que Bahía de Caráquez y el cantón Sucre están en el mapa turístico del Ecuador marcado como un punto importante turísticamente hablando por diversos factores como su clima, su gente, sus recursos naturales, sus recursos culturales, entre otros que hacen de este territorio un privilegio para quienes habitan y sin duda es un destino para turistas nacionales y extranjeros.

Si bien lo fuerte de Sucre es este tipo de turismo de sol y playa que es el que más vende como cantón costero que es, pero es poseedor de áreas naturales donde se encuentran bosques, cascadas, ríos, iglesia, sitios arqueológicos, entre otros que el turista se siente atraído a conocer, pudiendo también ofrecer y aprovechar un turismo ecológico como alternativa importante del desarrollo local.

## **1.2.2. DESTINOS EMERGENTES EN MANABÍ ZONA COSTERA**

### **1.2.2.1. Isla de la Plata**

Es una pequeña isla, forma parte del Parque Nacional Machalilla, nombrada así a finales del siglo XVI cuando el pirata Francis Drake habiendo supuestamente robado un tesoro a barcos españoles lo escondió en esta isla. Según la leyenda, una gran parte de este tesoro aún se encuentra escondido en alguna parte de la isla. A la Isla de la Plata también se le conoce como la “Galápagos de los pobres”, ya que aquí es posible ver a muchas de las mismas especies que habitan en las caras y distantes islas Galápagos.

**Las visitas en la Isla de la Plata** se realizan solo por los senderos demarcados. El recorrido demora tres horas aproximadamente.

**Los Piqueros patas azules:** En la época del año, los piqueros llegan a la isla para aparearse y construir sus nidos. Identificar a los machos de las hembras no es complicado.

Para llamar la atención de las hembras, los machos hacen vibrar sus pescuezos, extienden sus alas y comienzan a bailar, alzando sus patas alternadamente, ellas se acercan y responden al cortejo. Una vez que la hembra pone el huevo, ambos se turnan para anidarlos y buscar comida, así evitarán que los gallinazos de cabezas rojas se los lleven.

**Punta Escalera y Punta Machete** a los que se llega cruzando lugares poblados de aves, vegetación y un paisaje especial

### **1.2.2.2. Crucita**

Crucita es parroquia urbana de Portoviejo desde el 25 de Mayo de 1978, tiene actualmente 12 mil habitantes y su población se dedica al turismo, pesca artesanal y la

agricultura. El 90% del año es apto para volar, pero especialmente los fines de semana y feriados y con mayor incidencia en Octubre o Septiembre. Se realiza el campeonato nacional de vuelo libre (parapente y alas delta).

#### **1.2.2.3. Comuna de Agua Blanca**

Agua Blanca es un sitio arqueológico en el corazón del parque, que sobresale por los vestigios de una ciudad del período Manteño, la principal del señorío Salangome. En su época de mayor desarrollo llegó a tener cerca de 600 edificaciones.

#### **1.2.2.4. Playa de San José**

Es un recurso natural que brinda un ambiente muy agradable, existen dos vías que conducen a ciertas playas, la primera es por la comuna de los Bajos y se tiene recorrido de 45 minutos, la otra por la vía costanera la distancia es de 1 hora 45 minutos, este recurso natural es conservado y utilizado adecuadamente como fuente fundamental para el turismo local, provincial.

#### **1.2.2.5. Bosque de Pacoche**

El Bosque Tropical Húmedo Pacoche se encuentra a 26 kilómetros de Manta, con una exuberante vegetación, donde se respira aire puro, adentrándose en la naturaleza se encuentra una diversidad de flora y fauna que dan vida a este maravilloso paisaje.

#### **1.2.2.6. Parque Nacional Machalilla**

Es un área de reserva ecológica y arqueológica de gran importancia. Su encanto está en la combinación de desierto, las áreas bajas del parque son secas y semidesérticas, presentan hermosos paisajes, playas, bahías y acantilados. Cuenta con una infinita gama de especies marinas y terrestres. El Parque es un verdadero museo natural de la historia precolombina del Ecuador y Sudamérica. Para varios investigadores los bosques secos son de mayor importancia del mundo por su alto grado de endemismo. Tiene playas seguras y tranquilas, que se destacan entre precipicios rocosos de sus orillas. Estas son las islas de **La Plata** y **Salango**, varias islas menores e islotes pintorescos y un área marina de dos millas náuticas que se adentra en el mar desde la costa.

### **1.2.2.7. Montecristi**

Montecristi es una población de gran riqueza histórica por ser cuna del famoso revolucionario liberal Eloy Alfaro. Se encuentra ubicado a las faldas del cerro Montecristi, se destaca por la fabricación de sombreros de paja toquilla, tagua, mimbre y otros.

Cuenta con atractivos turísticos como: la casa de Eloy Alfaro; el museo de las Hermanas Largacha; el Santuario de Monserrate, que congrega a miles de peregrinos ecuatorianos y extranjeros, sobre todo los fines de semana; y además La Pila, lugar donde los artesanos trabajan esculturas con diversas temáticas y réplicas de cerámica precolombina.

### **1.2.2.8. Ayampe**

Es una de las zonas más hermosas de Manabí y uno de los principales atractivos de la localidad, debido a sus tranquilas aguas es ideal para los deportes acuáticos como: la natación, pesca deportiva, avistamiento de ballenas jorobadas, buceo, esquí acuático, surf y paseos en lancha. En Ayampe se puede realizar varias actividades al aire libre, como cabalgata y caminatas a través de la selva húmeda llamada "La Montaña, o por los jardines situados en riberas del Río Ayampe y el estuario.

### **1.2.2.9. Cantón Sucre**

La localidad cuenta con numerosos e importantes y variados sitios turísticos como: Zona de Playa Bahía y la Bellaca, Mirador La Cruz, Reserva Ecológica Sainanda, Islas de Los Pájaros, Corazón y el Sol, Casa Museo Velásquez, Museo Regional del Ministerio de Cultura, Playas de San Clemente, San Alejo y San Jacinto, Mirador cerro Centinela "La Cruz".de Charapotó, Sitio Arqueológico Japotó, Reserva Biológica Manglar La Boca, Sitio Arqueológico Chirije, Puente Los Caras y la Reserva Biológica Cerro Seco.

### **1.2.2.10. Isla Corazón**

"Isla Corazón es un proyecto de ecoturismo comunitario que busca educar y conservar el recurso manglar a través de la educación de moradores y visitantes. El proyecto es manejado por la comunidad de Puerto Portovelo a través de la ASOMANGLAR - la Asociación Turística de Guías Nativos del Sendero Interpretativo del Manglar de la Isla

Corazón. La ASOMANGLAR fue creada con la finalidad de administrar y velar por el complejo de la Isla Corazón. La comunidad, a través de esta asociación, empezó a desarrollar el turismo comunitario en la Isla Corazón desde 1999” (Ver Anexos del acuerdo Ministerial).

#### **1.2.2.11. Puente Los Caras**

La nacionalidad aborigen Los Caras, quienes navegando en balsas de vela provenientes de Centroamérica, desembarcaron en el territorio ecuatoriano sobre las costas de Manabí, dieron el nombre a la bahía donde se asentaron como Caráquez. En este sentido se ha levantado lo que se conoce hasta ahora el puente más largo del Ecuador.

Históricamente el traslado vehicular por vía terrestre desde Bahía de Caráquez a San Vicente debía bordear el río Chone, recorriendo una distancia de 62,90 Km. mediante una antigua carretera alterna que sólo permitía una velocidad promedio de desplazamiento de 30 Km por hora, es decir se tardaba más de tres horas, por lo que durante décadas para optimizar el tiempo así como costos del combustible y mantenimiento de sus vehículos.

Luego de tres años de cumplimiento de cronogramas estrictos y esfuerzo sostenido, con una inversión de US\$ 100'000.000, más el concurso de la mano de obra de 700 hombres y mujeres ecuatorianos, liderados por el Cuerpo de Ingenieros de nuestro Ejército, mediante la construcción de treinta mil metros cúbicos de hormigón armado, con 445 pilotes enterrados en el río Chone, de estructura antisísmica, el día 3 de noviembre del 2010, el Gobierno Nacional hizo honor a su palabra empeñada, mediante la entrega de la monumental obra del PUENTE DE LOS CARAS, con 1.980 metros lineales, el más largo del Ecuador.

#### **1.2.2.12. Bajo de Santa Martha**

En este importante sitio que se encuentra a 5km afuera del océano, se ubica bajo el océano estructuras extraordinarias que según los historiadores, pertenecer a un grupo de sociedades precolombina que erigieron sus monumentales construcciones hace 2000 mil años antes de nuestro presente, datos proporcionados por el instituto nacional de patrimonio cultural, estos muros debieron existir sobre la superficie del agua, y que por alguna razón cataclísmica, debió darse un evento que lo dejó 5 metros bajo el nivel

del océano, pero que no deja de admirar a propios y extraños por la forma en que fueron contruidos.

#### **1.2.2.13. Reserva Arqueológica de Chirije**

Entre los años 500 antes de Cristo y 500 después de Cristo un arqueólogo de apellido Estrada por el año 1950 descubrió este sitio y procedió a llamarlo como en la actualidad se lo conoce que presuntamente en ese punto existió un puerto marítimo de la cultura Bahía. Esta cultura se dedicaba principalmente a la comercialización de adornos diseñados y conchas *Spondylus* y como truke recibían oro y cobre principalmente.

Como punto relevante está el museo in situ donde se encontrarán toda la colección que se encontró durante los años de investigación. Los mismos objetivos hallados en excavaciones científicas realizadas por arqueólogos nacionales y extranjeros, turistas que han pernoctado durante días encontraron cientos de figuras en el sitio o en la superficie de la tierra, todos estos elementos han contribuido a incrementar la colección que se exhibe para los siguientes turistas que visitan el lugar.

#### **1.2.2.14. Reserva Biológica Cerro Seco**

La reserva biológica Cerro Seco consta con el bosque seco tropical ecuatorial de la región Tumbesina es un mundo entero, con un gran número de especies de flora y fauna endémicas por cada metro cuadrado: más que 100 especies de aves cabe destacar que 19 de las 48 especies que hay en Ecuador en esta área de endemismo de aves han sido registradas en esta hermosa reserva, 21 mamíferos endémicos terrestres y voladores, algunos en peligro de extinción, reptiles e insectos, además fauna y flora marina dentro de la zona costera.

Se ofrecen caminatas guiadas hasta la reserva en español, alemán e inglés. Este tour incluye avistamiento de aves marinas y terrestres, así como la presencia de mamíferos marinos y terrestres. La flora tropical del bosque longevo se puede disfrutar con evidencia arqueológica y fósiles que muestran nuestra cultura ancestral. Cuenta esta reserva con alojamiento y una gastronomía única acompañado con un ambiente rodeado por naturaleza. Por otro lado se trabaja con programas de voluntariado, investigación científica, educación ambiental, trabajos sociales, comunitarios, organización de eventos ecológicos y coopera con los gobiernos locales, provinciales, y nacionales.

#### **1.2.2.15. Reserva Bosque Verde**

En el año 2003 se crea la reserva Bosque Verde que está ubicada a 5 km de Bahía de Caráquez, saliendo por la parroquia de Leonidas Plaza donde es necesaria la restauración del bosque para evitar deslaves y erosión. También está dentro de la cordillera del bálsamo. Siendo una propiedad heredada por décadas hoy es propietario el señor Ricardo López.

En esta reserva se han cambiado terrenos de cultivos tradicionales por zonas de bosque nativo dando mucha importancia a la implementación de actividades productivas agropecuarias de bajo impacto y enmarcadas en conceptos agroecológicos, aprovechamiento de subproductos y uso eficiente de energía. Entre las acciones en la reserva están sobre todo la comercialización de humus, porcinos, huevos de codorniz, pitahaya roja, entre otras con mercado local y provincial.

#### **1.2.2.16. Museo Bahía de Caráquez**

El Museo Bahía de Caráquez comenzó su actividad en el año 1996 en la Casa Americana, bella construcción de principios de siglo XX. Sin embargo este espacio no ofrecía las condiciones idóneas para una exposición de arqueología. Luego del terremoto de 1997 se cerró hasta el 2001, año en que se le asignó el edificio del Banco Central del Ecuador. Este museo fue abierto en dos etapas: la primera en noviembre de 2001 y la segunda en junio de 2004.

#### **1.2.2.17. Playas de Pajonal**

El Pajonal se caracteriza por su tranquilidad y un excelente paisaje, ideal para el descanso en familia. Su ubicación geográfica le permite diferenciarse de otras playas y encontrar allí un lugar para disfrutar con los seres queridos. Se puede llegar hasta este balneario bordeando la playa desde Bahía de Caráquez.

#### **1.2.2.18. Ciudad Arqueológica Japotó**

Japotó es una ciudad arqueológica formada en la actualidad por 64 tolas arqueológicas que han sido estudiadas y verificadas por expertos arqueólogos, la zona en donde se encuentran estas tolas cubren un área de 29 hectáreas que han sido investigadas y cuyo proceso científico continúa.

Manabí es una provincia con una amplia variedad de destinos y actividades turísticas, si bien es cierto cada año se mejora el sector `turismo´ aún existen destinos cuyo ciclo de vida está en la etapa de Implicación o desarrollo. Existen muchos lugares que aún no están siendo promocionados de la manera más idónea para incrementar la visita de los turistas.

Se necesita de un trabajo en equipo para lograr que la provincia en su totalidad, sea reconocida y apreciada por la cultura, gastronomía, costumbres y por cada uno de sus más pequeños rincones como destinos turísticos.

### **1.2.3. IMPORTANCIA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE BAHÍA DE CARÁQUEZ**

Algunas de las construcciones antiguas, permanecen todavía en la ciudad y pertenecen al patrimonio arquitectónico, entre ellos la casa americana de estilo nórdico el cual fue un gran centro de cultura y arte que tuvo como huéspedes a ilustres visitantes del ámbito artístico, cultural y empresarial, cuya propietaria de esta edificación fue Bertha Santos de Dueñas, quien se convirtió en icono de la historia artística y cultural de la ciudad.

La iglesia de la Merced es otra de estas edificaciones históricas y fue construida originalmente en 1912, fruto de la donación económica realizada por Alberto Santos, un notable empresario de la ciudad, cuyo nombre ha quedado perennizado en la historia de la ciudad, como el caso del malecón del estuario, el cual lleva su nombre. (Wikipedia, s.f.)

La iglesia La Merced fue construida con maderas finas traídas de los Estados Unidos y de Europa, y muchos de los elementos de construcción eran importados desde otros países y permanecieron intactos hasta antes del terremoto ocurrido el 4 de agosto de 1998, el cual afectó a muchas de sus estructuras arquitectónicas por lo que se decidió readecuarla manteniendo su diseño arquitectónico, vitrales y elementos decorativos, no así sus colores que fueron cambiados.

#### **1.2.4. LA ACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL CANTÓN SUCRE**

Entre las principales actividades productivas de esta región, está la producción camaronera, que genera divisas para el país, así como también la agricultura, ganadería, avicultura, comercio, pesca y turismo. (Gobierno Provincial de Manabí, s.f.)

La principal actividad económica de Sucre es la que se deriva de la acuicultura, especialmente la producción de camarón en cautiverio. Se estima que en el estuario del río Chone existen unas 5000 hectáreas de piscinas dedicadas al cultivo de este crustáceo. (El Diario Manabita, s.f.)

La industria local es muy incipiente. La agricultura y ganadería son también importantes en la economía del cantón. En la agricultura sobresalen la producción de cacao, maracuyá y café en la zona de San Isidro, parroquia que es reconocida por la producción de queso.

En la zona rural de la parroquia de Leonidas Plaza hay fincas o haciendas dedicadas a la crianza de ganado bovino y porcino. Así mismo, existe alrededor de una docena de granjas avícolas. En Charapotó y sus comunidades se produce arroz y cultivos de ciclo corto. (El Diario Manabita, s.f.)

En las playas de San Jacinto y San Clemente, los rubros más importantes son la pesa y el turismo. El censo de población y vivienda del año 2010 registró 19.463 personas ocupadas, de las cuales el mayor porcentaje 29,36%, trabaja por cuenta propia; y el 23,55% como jornalero.

Bahía de Caráquez es una ciudad con gran potencial turístico, lo mismo que los balnearios de Charapotó. El turismo como recurso económico en el cantón Sucre, se encuentra en desarrollo, debido a que cuenta con atractivos de tipo natural, cultural y paisajístico que lo ubican en un lugar de preferencia para el turista. (El Diario Manabita, s.f.)

#### **1.2.5. NÚMERO DE TURISTAS EN LOS HOTELES DE BAHÍA Y LEÓNIDAS PLAZA**

Bahía de Caráquez cuenta con cinco operadoras turísticas que brindan información a extranjeros y a nacionales dando un servicio óptimo a satisfacción del turista, aprovechando los recursos naturales, ofreciéndole los mejores atractivos

de la zona y del cantón. Bahía de Caráquez cuenta con una gran infraestructura hotelera que se detalla a continuación.

En la localidad el alojamiento y servicio de comidas tienen 160 unidades y emplean a 461 personas, lo que es un número de empleados reducido. En el Cantón existen importantes instalaciones hoteleras dedicadas al turismo y a nacionales, es evidente que los mismos necesitan mejorar sus ofertas gastronómicas, en lo que respecta a variedad, calidad y estética para así prestar un mejor servicio.

Esto justifica la necesidad de capacitar a un importante número de locales en la actividad gastronómica, esto implicará la creación de empleos y una mejor calidad de las ofertas gastronómicas, que a su vez incidirá en el turismo y en la elevación de los ingresos de las personas dedicadas a esta actividad.

El turismo y la hotelería cuentan con una infraestructura de 39 instalaciones hoteleras, con una capacidad de 542 habitaciones y 1472 camas, que alojan a cerca de 100 000 turistas que visitan la ciudad, en años anteriores se ha registrado una asistencia promedio de 5258 turistas; es evidente que la capacidad hotelera es insuficiente para satisfacer la demanda creciente de turistas. Por lo que se proyecta la creación de nuevas instalaciones hoteleras.

## **CAPITULO II**

### **2. ANÁLISIS DEL TRABAJO DE CAMPO.**

Encuesta aplicada a los turistas que llegaron a los hoteles, casas de hospedaje, hostales) dentro de la ciudad Bahía de Caráquez y Leónidas Plaza donde el Objetivo: Realizar una propuesta de factibilidad para la creación de un hostel en Leónidas Plaza.

## 2.1. POBLACIÓN Y MUESTRA

Población.- La población para la presente investigación la constituye todos los turistas arribados a la ciudad de Bahía de Caráquez según calculo 66 (ver Tabla 1).

**Tabla 1.** Turistas arribados en Bahía de Caráquez.

<b>CONFIANZA AL 90%</b>		
<b>N</b>	<b>2500</b>	
<b>PQ</b>	0,25	
<b>Z</b>	1,64	2,6896
<b>E</b>	0,10	0,01
<b>N</b>	Población	
<b>PQ</b>	Varianza al cuadrado	
<b>Z</b>	Valor confianza de Z al 90%	
<b>E</b>	Error Muestral (10%); 0,10	
<b>n<sub>=</sub></b>	<b><math>N*PQ*Z^2</math></b>	
	<b><math>(N *E^2) + (PQ*Z^2)</math></b>	
<b>n<sub>=</sub></b>	<b>1681</b>	
	<b>25,6624</b>	
<b>n<sub>=</sub></b>	<b>66</b>	

**Fuente:** Elaboración propia.

### 1. ¿Cree usted que la construcción de un hostel mejora el turismo en Leónidas Plaza?

Analizando la pregunta número 1, se puede observar que el 74% afirma que la construcción de un hostel mejora el turismo en la ciudad de Leónidas Plaza, el 9% considera que una empresa más de hospedaje no mejora el turismo por inversión privada, mientras que el 16% opina que puede ser que se mejore el turismo de la zona.

Revisando la transformación que se ha dado en la parroquia de Leónidas Plaza, se puede considerar que el efecto de movilidad que ha pasado después del terremoto del 16 abril ha transformado la parroquia, aumentando los negocios, el comercio, el arrendamiento y la falta de sitios de hospedajes en este importante sector económico de la ciudad.

## **2. ¿Cuál de las siguientes actividades turísticas son de su preferencia?**

Considerando la pregunta número 2, se puede revisar que el 51% de los encuestados afirma que cuando viene a Bahía de Caráquez, una de las actividades de su preferencia ha sido los deportes extremos, mientras que el 15% le gusta hacer ciclismo utilizando el puente como un sitio adecuado para esta actividad, el 15% realiza otras actividades que no son mencionadas, el 9% le gustaría realizar senderismo, mientras que un 9% final afirma que le gustaría la actividad de pesca deportiva en el estuario del río Chone.

Esto afirma que la actividad deportiva en el puente Los Caras es un atractivo para la actividad deportiva de ciclismo, por lo que es importante trabajar en un proyecto de promoción de la ciclo vía que tiene este puente que conecta de alguna manera con la ciclo vía del lado de San Vicente.

## **3. ¿Qué clase de artesanía le resulta atractiva para ofertar en el hostel?**

Considerando la pregunta número 3, se puede afirmar que el 30% de los encuestados consideran que las artesanías realizadas en madera son un atractivo para ofertar a los turistas en los hoteles, el 24% considera que se debe utilizar la tagua que es un producto local en la provincia de Manabí, el 28% afirma que le gusta mucho las artesanías realizadas con material del mar como los corales, mientras que el 9% afirma que los sombreros de paja toquilla son un verdadero atractivo para visitantes, finalmente el 7% les atrae las artesanías realizadas con semillas secas.

De los elementos mencionados en análisis anterior, se puede considerar que los artículos realizados en madera, tagua y corales, son los de mayor venta y serían comprados por los visitantes que llegan hasta la ciudad, esto son un elemento adicional para dejar constancia del atractivo que puede tener el visitante cuando llega hasta su lugar de visita y turismo.

#### **4. ¿Qué clase de servicio gastronómico le gustaría ofertar en el hostel en Leónidas Plaza?**

Considerando la pregunta número 4, se puede revisar que el 62% de los turistas cuando visita la ciudad le gusta degustar alimentos relacionado con la comida Manaba, que se propia del sector, el 19% generalmente viene por los mariscos y esto está relacionado con los turistas de la sierra, y el 18% le gusta la comida típica del sector.

Se analiza que todos de alguna manera desean degustar comida Manabita, ya que tiene reconocimiento mundial por su preparación, en general todo aquello que tiene que ver con los mariscos, el maní, el plátano y esto es un excelente para mejorar la oferta gastronómica de los hoteles y restaurante de la localidad.

#### **5. ¿Le gustaría que el hostel tenga como servicio la animación turística?**

Analizando la pregunta número 5, se puede revisar que el 90% de los encuestados les gustaría que el hostel tenga como servicio la animación turística, esto ayuda o contribuye a la distracción de los turistas, el 9% considera que puede ser una alternativa dentro de un hotel pero que no es un campo obligatorio para los sitios donde brindan hospedaje.

La animación hotelera no es una actividad que tienen todos los negocios de hospedaje, por lo que se vuelve fundamental insertar dentro de la hospitalidad la animación y con ello el entretenimiento para todos aquellos que buscan el descanso, el ocio en todos los aspectos, se puede dar información turística de la ciudad para turistas y visitantes que llegan a la ciudad.

#### **6. ¿Si usted se hospeda que valor observa como atractivo de un hostel?**

Analizando la pregunta número 6, se puede observar que el 56% de los encuestados han afirmado que si se hospeda el valor agregado como atractivo de un hostel seria la seguridad, luego el 22% considera que otro valor para la empresa hotelera es el confort y para esto hay que tener cuidado en su diseño y decoración, finalmente el 21% afirma que el precio influye mucho en la selección del hostel para pasar una noche en Leónidas plaza.

Se considera entonces que un factor importante para darle valor a este negocio de hospedaje es la seguridad con que cuentan los huéspedes que se hospedan en sus diferentes habitaciones siendo un enganche fundamental el precio, por esto hay que tomar en cuenta para quienes está enfocado la clientela externa en el negocio de la hospitalidad.

### **7. ¿Cuál son los horarios de servicio de su preferencia en el hostel?**

Analizando la pregunta número 7, se puede determinar que los horario donde los clientes piden servicios en el 66% son en horas desde las 2 pm hasta las 12 pm, horario que es frecuentes en restaurantes y bares, el 24% considera que puede ser desde las 5 pm hasta las 12 pm, para que al final el 9% considere que puede ser desde las 3 pm hasta las 12 pm, ninguno de ellos fuera de las horas que establece la ley

Es importante que la empresa hotelera tenga los horario que establece la ley donde los fines de semana es hasta las 2 am, donde los huéspedes tengan la seguridad del lugar donde se encuentran para la distracción y el esparcimiento, en su gran mayoría prefiere el horario de 2pm hasta las 12 pm para su funcionamiento.

### **8. ¿Le gustaría realizar reservas en el hostel por páginas web o redes sociales?**

Investigando los resultados de la pregunta 8, se puede considerar que el 92% de los encuestados han afirmado que a los clientes les gustaría realizar reservas en el hostel por página web o algún tipo de red social que les ayude a realizarlo, el 7% afirma que no lo sabe si haría este tipo de reservaciones por medios electrónicos, por lo que en su mayoría son apegados al uso de medios electrónicos.

Es importante analizar este punto donde los clientes afirman de forma contundente que los medios electrónicos se están interponiendo a medios tradicionales de reservas en hoteles, por lo que se vuelve fundamental entender estos procesos de ventas de habitaciones por medios electrónicos que cada vez son más efectivos.

### **9. ¿Cuál es el valor que usted pagaría por hospedarse en un hostel con servicio de bar y restaurante?**

Revisando la pregunta número 9, el 60% de los encuestados turistas arribados a la ciudad, respondieron que pagarían entre 15 – 25 dólares por hospedarse en un hostel

que brinde por lo menos buenos servicios, el 24% de los respondieron que podrían pagar entre 10 – 15 dólares por hospedarse en el mismo hostel, y al final el 15% un porcentaje mejor de todo lo analizado considera que podrían cancelar entre 25 – 30 dólares por noche en un hostel con las condiciones necesarias.

Es de considerar que para los hostales de segunda y tercera categoría los precios tienden a ser bajos, esto es una cancelación de entre 10 y 20 dólares, que se impone en el pago por noche, pero entre mayor es el nivel de la hostel, mayor será el precio por noche, servicios, alimentación, internet, entre otros servicios indispensables en hostales para la clase económica.

#### **10. ¿Qué tipo de construcción le gustaría que fuera el hostel?**

Revisando la pregunta número 10, se considera que el 60% de los encuestados han afirmado que el tipo de construcción de su negocio debe ser mixta una combinación de hormigón y madera, por lo que es fundamental que sean antisísmico según requerimientos de sus clientes, el 15% considera que su hostel debe ser construida en madera, esto le da cierta tranquilidad en momentos de sismicidad, y el 13% afirma que no tiene problema en dormir en un hotel de hormigón.

Por lo que es importante que los nuevos diseños de hoteles, hostales, deben de cumplir con las normas establecidas antisísmica, para que sus huéspedes tengan la garantía que por lo menos tendrán oportunidad de soportar movimientos fuertes como los sucedidos el pasado 16 abril, esto son puntos importante para las aspiraciones de los nuevos proyectos hoteleros que se construirán en la ciudad de Bahía de Caráquez y Leónidas Plaza.

#### **11. ¿De los siguientes lugares cual escogería usted para ubicar un hostel en la parroquia de Leónidas Plaza?**

Analizando la pregunta número 11, el 45% considera que el lugar idóneo para escoger la ubicación de un hostel en la parroquia de Leónidas Plaza, debe ser cerca del terminal terrestre, porque hasta el momento no existe un hostel económico para viajeros que llegan hasta este sitio de hospedaje, el 30% considera que en las cercanías a la ULEAM sería genial la ubicación de un hostel, el 15% le gustaría que fuera cerca al hospital del Ministerio de Salud Pública, y el 9% sería estratégico en las cercanía al centro de detención penitenciaria.

Se debe considerar las respuesta que han dado todos los turistas que llegaron en el último mes a la ciudad con respecto a la ubicación de un hostel en las cercanías al terminal terrestre, es conocido que existe en este lugar el hotel de 5 estrellas como es Casa Ceibo, pero no todos tienen posibilidad de hospedarse en este lugar por los altos precios de sus habitaciones, y que está condicionado para una clase alta, por lo que se garantizaría el hospedaje en hoteles de categoría inferior pero con todas las posibilidades de hospedaje en servicios completos.

### **12. ¿Considera usted importante la construcción del hostel para mejorar económicamente la parroquia?**

Analizando la pregunta número 12, se puede considerar que el 81% de los encuestados afirman que la construcción de un nuevo proyecto de hospedaje mejora las condiciones económicas de la parroquia de Leónidas Plaza, esto es un factor importante en las aspiraciones a la inversión privada en el sector, el 18% no cree que esto de un empuje al sector económico de la ciudad por lo que es fundamental la inversión en proyecto hotelero en la nueva parroquia de Leónidas plaza.

Hay que tomar en cuenta el giro que ha dado esta parroquia en cuanto al movimiento económico y comercial después del evento del terremoto del 16 abril, esto ha permitido que se pueda cristalizar las inversiones en diferentes sector comerciales del área, y porque no un nuevo proyecto de inversión en negocios de hospitalidad, por lo que la encuesta da toda la factibilidad para la inversión de este proyecto según referencias de los propios clientes.

## **2.2. ESTUDIO DE MERCADO**

### **2.2.1. ANÁLISIS DEL PERFIL COMPETITIVO**

Según matriz de perfil competitivo para analizar y evaluar los servicios en instituciones hoteleras semejantes (ver Tabla 2).

**Tabla 2.** Matriz de servicios en instituciones hoteleras.

<b>FACTORES Y PONDERACIÓN</b>							
<b>Factores críticos para el éxito</b>	<b>Importancia factor en %</b>	<b>Hostales 1</b>		<b>Hostal 2</b>		<b>Hostal 3</b>	
	<b>factor en %</b>	<b>Puntos</b>	<b>Valor</b>	<b>Puntos</b>	<b>Valor</b>	<b>Puntos</b>	<b>Valor</b>
	A	B	A*B	5	0,5	2	0,2

Relación precio/calidad	35,00%	5	<b>1,5</b>	3	<b>0,9</b>	2	<b>0,6</b>
Actividades intra hoteleras	10,00%	4	<b>0,4</b>	4	<b>0,4</b>	2	<b>0,2</b>
Actividades extra hotelera	5,00%	4	<b>0,2</b>	5	<b>0,3</b>	3	<b>0,2</b>
Imagen comercial	10,00%	5	<b>0,5</b>	3	<b>0,3</b>	1	<b>0,1</b>
Atención Cliente	5,00%	4	<b>0,2</b>	3	<b>0,2</b>	2	<b>0,1</b>
Confort y Climax	5,00%	4	<b>0,2</b>	3	<b>0,2</b>	2	<b>0,1</b>
Diseño Interior	15,00%	3	<b>0,3</b>	4	<b>0,4</b>	3	<b>0,3</b>
Diseño Exterior	7,00%	4	<b>0,3</b>	5	<b>0,4</b>	3	<b>0,2</b>
Posición en el mercado	8,00%	5	<b>0,4</b>	5	<b>0,4</b>	2	<b>0,2</b>
	<b>100,00%</b>		<b>4</b>		<b>4</b>		<b>2,1</b>

**Fuente:** Elaboración propia.

Analizando la información que fue obtenida por otros trabajos de investigación, se puede determinar que la relación precio calidad siempre será un factor que determine la compra de la habitación, es decir que los clientes que son potenciales aspiran que estos precios inciden en su poder de compra final, el diseño también tiene su porcentaje oficial o rango (ver tabla 4) por lo que se vuelve indispensable que los clientes se queden en el hostel elegido, se puede analizar que las actividades intrahoteleras son otro factor en la venta de la habitación, es importante que su dueño pueda dar información turística o que el mismo hotel venda actividades fuera de instalaciones que mejoren la actividad del huésped.

**Tabla 3.** Rango de calificación.

<b>1 A 5</b>
1 MALO
2 REGULAR
3 BUENO
4 MUY BUENO
5 EXCELENTE

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.2. ANÁLISIS DEL MERCADO DE AFLUENCIA TURÍSTICA

**Tabla 4.** Procedencia del turista.

<b>PROCEDENCIA DEL TURISTA</b>		
<b>TURISMO NACIONAL</b>	<b>NÚMERO DE HUESPEDES</b>	<b>%</b>
MANABÍ	308	2%
GIAYAQUIL	922	6%
QUITO	11836	77%
OTRAS PROV.	615	4%
<b>TURISMO INTERNACIONAL</b>		
USA	307	2%
COLOMBIA	450	3%
CANADA	625	4%
EUROPA	238	2%
<b>TOTAL</b>	<b>15301</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Elaboración propia.

Es importante observar que la mayoría de los huéspedes que se alojan en los negocios de hospedajes, generalmente vienen de la ciudad de Quito en su gran mayoría, luego le sigue Guayaquil, ambas ciudades tienden a llenar las habitaciones de los hoteles, también en el turismo extranjero hay que rescatar que en su momento el turismo venía de USA, pero que en los últimos años esta tendencia ha cambiado al turismo de Canadá, por lo que es fundamental que este turismo venga aumentando para el país.

El turismo de los países vecinos está aumentando de forma progresiva, pero hay que recordar que el dólar al ser una moneda cara, el Ecuador también tiende a ser un país caro, y eso dificulta el ingreso de turistas hacia este país, son estrategias que se deben trabajar para aumentar este turismo de países vecinos (ver Tabla 4).

## CAPÍTULO III

### 3. PROPUESTA

Factibilidad para el levantamiento de un hostel en la parroquia Leónidas Plaza, zona del terminal terrestre Anselmo Vera.

#### 3.1. JUSTIFICACIÓN

La presente propuesta es de un evaluación de factibilidad para la inversión de una hostel en la parroquia de Leónidas Plaza, en la zona del terminal terrestre según estudios que dieron en el trabajo de campo, los indicadores afirmaron que es el mejor lugar para la ubicación de este hostel, por lo que el diseño de factibilidad se muestra las indicaciones necesarias para la puesta en marcha de esta empresa particular.

Este proyecto de factibilidad es un aporte al empuje que requiere la actividad turística del cantón Sucre, por lo que es fundamental la puesta en marcha la financiación necesaria para su ubicación en el sector indicado en el párrafo anterior.

El proyecto contiene un área de habitación, restaurante, bar, peñas, zona de parqueo, wifi, entre otros servicios propios de un hostel de primera categoría para esta importante parroquia del cantón Sucre.

#### 3.2. OBJETIVOS

##### 3.2.1. Objetivo general

Determinar la factibilidad para el levantamiento de un hostel en la parroquia Leónidas Plaza, zona del terminal terrestre Anselmo Vera.

##### 3.2.2. Objetivos específicos

- Identificar el área donde se levantara un proyecto de una hostel en la parroquia de Leónidas Plaza, cantón Sucre.
- Proponer el proyecto con miras a buscar inversionistas que deseen ejecutar el hostel según datos preliminares en el estudio realizado.
- Elaborar un presupuesto referencial de inversión que se le darán a las dos zonas identificadas para el proyecto de zona de diversión turística.

### 3.3. ESTUDIOS TÉCNICOS

#### 3.3.1. Localización

La localización del proyecto es un terreno vacío que se encuentra frente al terminal terrestre Anselmo Vera, frente a la calle principal de la ruta Spondylus, el sector tiene un clima tropical seco e incluye los ecosistemas de manglares y humedales en todo el estuario del río Chone que se encuentran en la parte trasera del mismo terminal (ver Tabla 5). La temperatura media anual es de 25 grados centígrados, todo el sistema hídrico se origina en la cordillera costanera (Coello. S. R. Macías, 2006).

**Tabla 5.** Datos de la localización del proyecto.

<b>Localización</b>	Ecuador, Manabí
<b>Coordinadas Centrales</b>	80° 27.60' Oeste 0° 40.80' Sur
<b>Frente al terminal terrestre Anselmo Vera</b>	Tipo A1: Sitio con vista al estuario ruta E 15
<b>Área</b>	600 metros cuadrado
<b>Altitud</b>	0 - 20 Metros
<b>Ubicación</b>	Ruta E 15, frente al terminal terrestre
<b>Año de Evaluación</b>	2016

**Fuente:** Elaboración propia.

#### 3.3.2. Clasificación de los servicios en el hostel

- **Servicios del hostel Los Bajos:**

Se podrá dar servicios que van desde el precio con desayuno incluido, wifi, lavandería, parqueadero, room services, bar

- **Eventos empresariales:**

Se contrata servicio de alimentación y break para grupos de empresariales cuando sea mayor a 10 personas en la zona del restaurante que tendrá el hostel Los Bajos.

### 3.3.3. Ubicación Geográfica del proyecto de zona turística

**Gráfico 1.** Mapa de ubicación del proyecto de hospedaje.



**Fuente:** Elaboración propia.

La fotografía que se ha tomado es frente al terminal terrestre Anselmo Vera (ver Gráfico 1), donde se encuentra un lote de 600 metros cuadrados para el levantamiento del proyecto de hospedaje, esto se encuentra al lado de la carretera principal y es un factor fundamental para el levantamiento del proyecto final y el flujo de turistas que llega por esta terminal terrestre de forma diaria y continua (ver Gráfico 2).

### 3.3.4. Vista del levantamiento de la zona turística de diversión en la ciudad de Bahía de Caráquez

**Gráfico 2.** Mapa de ubicación del proyecto de hospedaje.



**Fuente:** Elaboración propia.

La fotografía muestra los puntos exactos donde se piensa construir el hostel Los Bajos, esto permite entender la importancia de hacerlo al lado de la ruta Spondylus que es parte del eje vial de la ruta E 15 que une a todo el país con las principales arterias de vías de comunicación que existe en la costa del Ecuador, una vez más se puede revisar que es frente al terminal terrestre (ver Gráfico 3).

**Gráfico 3.** Vista aérea del proyecto del hostel.



**Fuente:** Elaboración propia

### 3.3.5. Logo tipo para el hostel Los Bajos

**Grafico 4.** Logotipos del hostel.

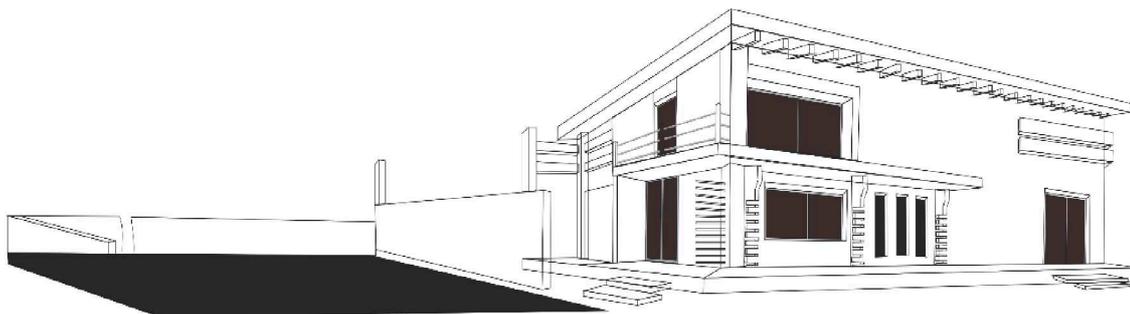


**Fuente:** Elaboración propia.

Por el momento se encuentra estos dos tipos de logos, que están por seleccionar, se determinó que se llame los Bajos porque tiene relación a la historia de la ciudad Perdida Los Caras, que se encuentra en los Bajos de Santa Martha, se utiliza una palmera para recordar al cliente que tiene varios elementos que lo vuelven ecológico.

### 3.3.6. Diseño preliminar del hostel

**Gráfico 5.** Vista preliminar del hostel.



**Fuente:** Elaboración propia.

Este es un diseño preliminar donde se puede ver el hostel de dos plantas construido de forma mixta con cemento y madera, según las normas de construcción antisísmica para futuros eventos en la costa del Ecuador (ver Gráfico 5).

**Gráfico 6.** Vista preliminar del hostel ubicado en el terreno.



**Fuente:** Elaboración propia.

Se puede observar el proyecto ya ubicado en el terreno seleccionado para su levantamiento final (ver Gráfico 6 y 7).

**Gráfico 7.** Vista final del hostel ubicado en el terreno.



**Fuente:** Elaboración propia.

La parte baja funcionara el restaurante con capacidad para 40 personas sentadas, y en la parte de atrás con la parte superior las habitaciones que son 15 en primer plano con capacidad para 40 personas según lo proyectado.

**Gráfico 8.** Vista con proyección.



**Fuente:** Elaboración propia.

Vista panorámica del primer proyecto desde la entrada principal hasta el área de parqueo con sus habitaciones en la parte superior (ver Gráfico 8).

**Grafico 9.** Vista de los proyectos en cada área del hostel.



**Fuente:** Elaboración propia.

Se puede ver la división que tendrá el hostel como la zona del lobby entrada y área social, así como las habitaciones cómodas, según las normas exigidas para brindar la calidad del servicio en hostales, así mismo una área trasera de descanso (ver Gráfico 9).

**Grafico 10.** Vista de los proyectos en cada área del hostel.



**Fuente:** Elaboración propia.

Una vista especial del hostel, con su logo escogido para la promoción preliminar, con ello poder lograr insertar la promoción y publicidad por los canales correcto para su posicionamiento en el mercado (ver Gráfico 10).

**Grafico 11.** Proyecto final.



**Fuente:** Elaboración propia.

Finalmente se puede observar la construcción final según lo proyectado (ver Gráfico 11), es de considerar que el hostel será mixta, madera, cemento, con logo del Ministerio de turismo, su propio logo para la promoción, área de parqueo entre otros servicios fundamentales.

### 3.3.6.1. Fachada final del hostel

**Grafico 12.** Fachada final del Hostel Los Bajos.



**Fuente:** Elaboración propia.

Se puede observar finalmente la fachada final de cómo se verá el hostel Los Bajos para la venta de sus servicios a clientes externos (ver Gráfico 12), esto será un empuje importante para el negocio del hospedaje en la parroquia de Leónidas Plaza de Bahía de Caráquez.

### **3.3.6.2. Estrategia de ventas del hostel Los Bajos**

La publicidad está enfocada a clientes potenciales por estimaciones y calculados, es decir se requiere de un presupuesto referencial para el lanzamiento, posicionamiento, promoción, precios entre otras actividades propias de un negocio nuevo en el mercado de la hospitalidad. La publicidad se realizara en redes sociales, radios locales, prensa escrita de la provincia de Manabí, revistas especializadas sobre el turismo del Ecuador entre otras.

- Promoción Internet entre ellas redes sociales, entre las principales Facebook, páginas web, e-mails, blogs personales.
- Promociones por apertura como: Cocteles gratis de bienvenida, 10% de descuento en su factura final.
- Regalos especiales como gorras para los primeros 300 consumidores, y jarros de café con el logotipo del hostel.
- 300 camisetas para los clientes que acudan con frecuencia al restaurante y bar del hostel.

### **3.3.7. Proyección del segmento que se hospedara en el hostel.**

Ofrecer Servicios de calidad, estimular las inversiones turísticas y fortalecer la promoción interna y externa del potencial turístico de Ecuador, fueron los principales ejes de acción del Ministerio de Turismo de Ecuador durante 2015.

Estas acciones están diseñadas para hacer del turismo la primera actividad económica no petrolera del país al 2018, a través de la priorización de productos, de destinos y de mercados, y, a duplicar los ingresos por concepto de turismo al 2020, tomando como base al 2015 (un estimado de USD. 1.691,2 millones).

El estudio tiene en sus capítulos respectivos un estudio de mercado, donde se identificó el segmento para la cual se proyectara el hostel Los Bajos, para este tipo de inversión se ha estimado una inversión con financiamiento de la CFN, a través de una muestra se estima representar al 0,5% del turismo internacional que ha llegado al Ecuador con respecto al 2015, por lo que representaría 8,400 turistas por año

### 3.3.8. Análisis financiero para proyectar la inversión

Realizando las consultas necesarias para empresas similares como Hotel Bahía, Hostal Bahía y Cocobongo, se realiza un estudio financiero donde se establece un valor referencial del presupuesto de inversión, valor que asciende a **\$170.000,00**, dicha inversión se financiará a través de recursos propios en un **20% (\$34,000)** y un préstamo de la Corporación Financiera Nacional CFN equivalente al **80% (\$136,000)**.

El proyecto requiere un capital inicial de trabajo aproximadamente el 30% del capital total, que corresponde a **\$51.000,00** dólares, está considerado tener ventas en promedio de 600 a 1200 dólares por fin de semana sin considerar feriados y las ventas en el restaurante y bar, proyectados por año de operaciones, este pueda alcanzar el 80% de su punto de equilibrio lo que indica que la actividad de la empresa genera mayores ingresos, superando a sus costos fijos y variables. El período de recuperación de la inversión en promedio es de 15 años según el comportamiento del mercado y del turismo que llegue a la ciudad de Bahía de Caráquez.

#### 3.3.8.1. Mano de obra calificada en el Hostal Los Bajos

**Tabla 5.** Mano de obra calificada.

<b>Cargo</b>	<b>Número de personas</b>	<b>Remuneración al personal</b>	<b>Total</b>
Chef	1	\$700,00	\$700,00
Cocineros	2	\$366,00	\$732,00
Un administrador	1	\$500,00	\$500,00
Saloneros	2	\$366,00	\$732,00
Bar tender	1	\$366,00	\$366,00
Camareros	2	\$366,00	\$732,00
Contador	1	\$450,00	\$450,00
<b>Total</b>	<b>10</b>		<b>\$4,212,00</b>

**Fuente:** Elaboración propia.

### 3.3.8.2. Presupuesto para promocionar el hostel

**Tabla 6.** Presupuesto para promocionar el Hostel Los Bajos.

<b>PRESUPUESTO DE GASTO PARA PROMOCIÓN</b>			
<b>DETALLE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Elaboración de trípticos	1000	0,35	350,00
Banners	10	120	1200,00
Tarjeta de presentación	1500	0,15	225,00
Jarros de promoción	300	1,45	435,00
Llaveros de promoción	1000	0,80	800,00
Camisetas de promoción	300	6,00	1800,00
Camisas polos trabajadores	20	10,00	200,00
Gorras de promoción	300	2,50	750,00
		<b>Subtotal</b>	<b>5760,00</b>
		<b>IVA</b>	<b>691,20</b>
		<b>Total</b>	<b>6451,20</b>

Elaborado por: José Antonio Chávez

### 3.3.8.3. Costo total de la inversión del Hostel

**Tabla 7.** Costo total para el proyecto Hostel Los Bajos.

<b>COSTO TOTAL DEL HOSTAL</b>	
<b>Detalle</b>	<b>Costo</b>
Presupuesto para la promoción del hostel Los Bajos	\$ 6451,20
Inversión bancaria del Hostel	\$ 170.000,00
Sueldos a empleados	\$4212,00
<b>Total de la inversión</b>	<b>\$ 180.663,20</b>

Elaborado por: José Antonio Chávez

### 3.4. Impacto de la puesta en marcha del hostel.

El hostel Los Bajos es un proyecto de hospitalidad que se integra a la cadena productiva que tiene el turismo del cantón Sucre, en especial la destruida ciudad de Bahía de Caráquez, se espera que en el corto tiempo se pueda presentar este proyecto a la CFN,

para buscar el financiamiento necesario y empezar la construcción de este negocio que será emblemático para los fines de recuperación del sector turístico que tiene la parroquia de Leónidas Plaza.

Es sabido que después de los efectos del terremoto, la parroquia ha tenido un impulso importante para la economía del sector, volviéndose un área de dinámica comercial, productiva, bancaria y turística para fines de desarrollo de este sector.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### Conclusiones

- Analizando los datos arrojados por el trabajo de campo, se puede afirmar que el precio y calidad son un factor que determine la compra de la habitación al momento de llegar el cliente a la recepción del hostel.
- Otro resultado importante en el trabajo de campo es que el turismo que generalmente llega a Manabí proviene de Canadá, y es un mercado importante después de Estados Unidos y Colombia que buscan entre sus vacaciones Venir hasta el cantón Sucre.
- En la encuesta realizada a los visitantes, un grupo significativo de ellos respondieron que si viene hasta la ciudad de Bahía de Caráquez, les gustaría realizar actividades relacionadas con el estuario del rio Chone, entre las principales la pesca deportiva.
- El estuario da la oportunidad de realizar todo tipo de deporte extremo, desde canotaje, remos, motos acuática, natación, pesca deportiva, parapente entre otras
- Con la experiencia del pasado 16 A, muchos turistas consideran que el nuevo hotel de su gusto tiene que tener ciertas características, como no ser un edificio, que no pase de dos pisos y que contenga un porcentaje elevado de madera en su diseño y construcción.

### Recomendaciones

- Para que el hostel tenga el éxito deseado, se debe establecer un análisis para el estudio de precio en relación a la calidad de servicio entregado a los clientes potenciales
- Se recomienda que la construcción del hostel se la realice en los alrededores del terminal terrestre Anselmo Vera, ya que es el mejor sitio para ubicar la construcción del mismo.
- Se sugiere realizar una campaña con las ciudades de Quito y Guayaquil, ya que durante los feriados son mercados importantes para el turismo que llega a Manabí.
- Es importante que el hostel tenga convenios con servidores turísticos, para que se pueda hacer una oferta de calidad con los deportes en el estuario del rio Chone.
- El hostel debe tener todas las especificaciones importantes sobre el problema de sismicidad, hay que recordar que la costa de Manabí es altamente sísmica, y se requiere asegurar la vida de sus huéspedes y de sus trabajadores.

## BIBLIOGRAFÍA

- ACHS, & Hoteleros de Chile, A. (2014). *Organización Iberoamericana de Seguridad Social OISS*. Obtenido de <http://www.oiss.org/estrategia/IMG/pdf/buenas-practicas-de-seguridad-en-la-industria-hotelera.pdf>
- AJE Asturias. (2014). *Principado de Asturias Jóvenes Empresarios*. Obtenido de <http://www.ajeasturias.com/wp-content/uploads/2014/04/plan-de-inversiones-economico-financiero.pdf>
- ClubPLANeta. (2012). *Como se desarrolla un proyecto*. Obtenido de [http://www.trabajo.com.mx/factibilidad\\_tecnica\\_economica\\_y\\_financiera.htm](http://www.trabajo.com.mx/factibilidad_tecnica_economica_y_financiera.htm)
- ECO RED. (2010). *ECORED Tecnología para el desarrollo sustentable*. Obtenido de [http://www.ecored.com.mx/portalesp/pagina/z\\_21\\_Factibilidad\\_Ambiental.php](http://www.ecored.com.mx/portalesp/pagina/z_21_Factibilidad_Ambiental.php)
- El Diario Manabita. (s.f.). *El Diario Manabita*. Obtenido de [https://issuu.com/eldiarioec/docs/pdf\\_sucro](https://issuu.com/eldiarioec/docs/pdf_sucro)
- eumed.net. (2010). *Enciclopedia Virtual eumed.net*. Obtenido de [http://www.eumed.net/libros-gratis/ciencia/2012/8/planes\\_dinamizacion\\_turistica\\_actualidad.html](http://www.eumed.net/libros-gratis/ciencia/2012/8/planes_dinamizacion_turistica_actualidad.html)
- FAO. (2014). *Depósito de Documentos de la FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations)*. Obtenido de <http://www.fao.org/docrep/008/a0323s/a0323s09.htm#fnB14>
- Gobierno Provincial de Manabí. (2010). *Gobierno Provincial de Manabí*. Obtenido de <http://www.manabi.gob.ec/turismo-manabi/sitios-de-preferencia-de-los-turistas>
- Gobierno Provincial de Manabí. (2010). *Gobierno Provincial de Manabí*. Obtenido de <http://www.manabi.gob.ec/turismo-manabi/turismo-de-diversidad>
- Gobierno Provincial de Manabí. (2012). *Gobierno Provincial de Manabí*. Obtenido de <http://www.manabi.gob.ec/turismo-manabi>
- Gobierno Provincial de Manabí. (s.f.). *Gobierno Provincial de Manabí*. Obtenido de <http://www.manabi.gob.ec/cantones/sucro>

- Guías Empresariales. (2008). *Guías Empresariales*. Obtenido de <http://www.contactopyme.gob.mx/guiasempresariales/guias.asp?s=10&g=2&sg=10>
- José I. Vega. (2007). *RECINTO UNIVERSITARIO DE MAYAGÜEZ*. Obtenido de [http://www.uprm.edu/cde/public\\_main/Informes\\_Articulos/articulos/Articulo\\_Viabilidad.pdf](http://www.uprm.edu/cde/public_main/Informes_Articulos/articulos/Articulo_Viabilidad.pdf)
- La Enciclopedia de las Inversiones. (2011). *Inversión-es*. Obtenido de <http://www.inversion-es.com/plan-de-inversiones.html>
- Miranda, J. (2005). *Gestiopolis*. Obtenido de Estudio de factibilidad: <http://www.gestiopolis.com/que-es-el-estudio-de-factibilidad-en-un-proyecto/>
- Orjuela Córdova, S. (2009). *EENbasque*. Obtenido de [http://www.eenasque.net/guia\\_transferencia\\_resultados/files/Univ.Chile\\_Tesis\\_Guia\\_del\\_Estudio\\_de\\_Mercado\\_para\\_la\\_Evaluacion\\_de\\_Proyectos.pdf](http://www.eenasque.net/guia_transferencia_resultados/files/Univ.Chile_Tesis_Guia_del_Estudio_de_Mercado_para_la_Evaluacion_de_Proyectos.pdf)
- Rainforest Alliance. (2012). *RAINFOREST ALLIANCE*. Obtenido de La seguridad turística: [http://www.rainforest-alliance.org/tourism/documents/tourism\\_practices\\_guide\\_spanish.pdf](http://www.rainforest-alliance.org/tourism/documents/tourism_practices_guide_spanish.pdf)
- Turismo Alternativo en el Mundo. (2012). *Turismo Alternativo en el Mundo*. Obtenido de [http://www.ahk-turismo.org/es/index.php?option=com\\_content&task=view&id=57&Itemid=70](http://www.ahk-turismo.org/es/index.php?option=com_content&task=view&id=57&Itemid=70)
- UNIVERSIA. (2014). *Universia*. Obtenido de [http://www.emplea.universia.es/informacion/emprendedores/plan\\_empresa/plan\\_inversiones/](http://www.emplea.universia.es/informacion/emprendedores/plan_empresa/plan_inversiones/)
- Valentín Rico. (s.f.). *Estudios de Mercado*. Obtenido de [http://www.estudiosdemercado.org/que\\_es\\_un\\_estudio\\_de\\_mercado.html](http://www.estudiosdemercado.org/que_es_un_estudio_de_mercado.html)
- Wikipedia. (s.f.). *Wikipedia*. Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Bah%C3%ADa\\_de\\_Car%C3%A1quez](https://es.wikipedia.org/wiki/Bah%C3%ADa_de_Car%C3%A1quez)

## ANEXOS

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	49	74,24%
No	6	9,09%
Puede ser	11	16,67%
Total	66	100,00%

Cuadro # 5. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Senderismo	6	9,09%
Pesca deportiva	6	9,09%
Deportes extremo	34	51,52%
Ciclismo	10	15,15%
Otros	10	15,15%
Total	66	100,00%

Cuadro # 6. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Tagua	16	24,24%
Madera	20	30,30%
Toquilla	6	9,09%
Semillas secas	5	7,58%
Corales	19	28,79%
Total	66	100,00%

Cuadro # 7. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Comida Manaba	41	62,13%
Comida típica	12	18,18%
Piqueo	0	0,00%
Comida rápida	0	0,00%
Mariscos	13	19,69%
Total	66	100,00%

Cuadro # 8. Costos

Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	60	90,90%
No	0	0,00%
Tal vez	6	9,10%
Total	66	100,00%

Cuadro # 9. Costos

Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Precio	14	21,21%
Confort	15	22,72%
Seguridad	37	56,07%
Cercanía con otros lugares	0	0,00%
Ofertas	0	0,00%
Total	66	100,00%

Cuadro # 10. Costos

Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
De 5 pm a 12 pm	16	24,24%
De 3 pm a 12 pm	6	9,10%
De 4 pm a 12 pm	0	0,00%
De 2 pm a 12 pm	44	66,66%
Total	66	100,00%

Cuadro # 11. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	61	92,42%
No	0	0,00%
No lo se	5	7,58%
Total	66	100,00%

Cuadro # 12. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
10 - 15 dólares	16	24,24%
15 - 25 dólares	40	60,60%
25 - 30 dólares	10	15,16%
Más de 30 dólares	0	0,00%
Total	66	100,00%

Cuadro # 13. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Caña	0	0,00%
Madera	10	15,15%
Hormigón	9	13,64%
Caña y madera	6	9,09%
Hormigón y madera	40	60,60%
Otros	1	1,52%
Total	66	100,00%

Cuadro # 14. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Terminal terrestre	30	45,46%
Cercanía Cárcel	6	9,09%
Consejo de la judicatura	0	0,00%
Uleam	20	30,30%
Hospital	10	15,15%
Total	66	100,00%

Cuadro # 15. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	54	81,82%
No	0	0,00%
Quizás	12	18,18%
Total	66	100,00%

Cuadro # 16. Costos  
Elaborado por: José Antonio Chávez