



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS  
TURÍSTICAS Y HOTELERAS**

**Tema:**

**Estudio de Factibilidad para la Construcción de un Eco-Hotel  
Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia  
de Santa Elena.**

**Autoras:**

**Bonilla Sánchez, Nicole Carolina  
Ruiz Sánchez, Jessica Narcisa**

**Trabajo de Titulación previo a la obtención del Título de:  
Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**

**Tutora:**

**CPA Laura Guadalupe Vera Salas, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador**

**Guayaquil, a los 31 días del mes de agosto del año 2016**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y  
HOTELERAS**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Nicole Carolina Bonilla Sánchez y Jessica Narcisa Ruiz Sánchez, como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**.

**TUTORA**

---

**CPA Laura Guadalupe Vera Salas, MGS**

**DIRECTORA DELA CARRERA**

---

**Ing. María Belén Salazar Raymond, Mgs.**

**Guayaquil, a los 31 días del mes de agosto del año 2016**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y  
HOTELERAS**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Nicole Carolina Bonilla Sánchez**

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación **“Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia de Santa Elena”** previa a la obtención del Título de **Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**Guayaquil, a los 31 días del mes de agosto del año 2016**

**LA AUTORA**

---

**Nicole Carolina Bonilla Sánchez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y  
HOTELERAS**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Jessica Narcisa Ruiz Sánchez**  
DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **“Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia de Santa Elena”** previa a la obtención del Título de **Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

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

**Guayaquil, a los 31 días del mes de agosto del año 2016**

**LA AUTORA**

---

**Jessica Narcisa Ruiz Sánchez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y  
HOTELERAS**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Nicole Carolina Bonilla Sánchez**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **“Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia de Santa Elena”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 31 días del mes de agosto del año 2016**

**LA AUTORA:**

---

**Nicole Carolina Bonilla Sánchez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y  
HOTELERAS**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Jessica Narcisa Ruiz Sánchez**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **“Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia de Santa Elena”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 31 días del mes de agosto del año 2016**

**LA AUTORA:**

---

**Jessica Narcisa Ruiz Sánchez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y  
HOTELERAS**

**Certificación de Antiplagio**

Certifico que después de revisar el documento final del trabajo de titulación denominado **Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia de Santa Elena**, presentado por las estudiantes Bonilla Sánchez Nicole Carolinay Ruiz Sánchez Jessica Narcisa, fue enviado al Sistema Antiplagio URKUND, presentando un porcentaje de similitud correspondiente al (3%), por lo que se aprueba el trabajo para que continúe con el proceso de titulación.

The screenshot shows the URKUND interface with the following details:

Documento	<a href="#">TT_BONILLA-RUIZ.doc</a> (D21450251)
Presentado	2016-08-19 15:46 (-05:00)
Presentado por	nicolebonillasanchez@gmail.com
Recibido	laura.vera.ucsg@analysis.orkund.com
Mensaje	TT. BONILLA SÁNCHEZ-RUIZ SÁNCHEZ <a href="#">Mostrar el mensaje completo</a>

3% de esta aprox. 39 páginas de documentos largos se componen de texto presente en 10 fuentes.

**CPA Laura Guadalupe Vera Salas, MGS**

## **Agradecimiento**

Le agradezco a mi padre Dios por la bendición de la vida, y por haberme acompañado en este largo pero productivo recorrido de la vida, también le agradezco a mi familia por su amor y su apoyo, en especial a mi padres, Hugo y María Victoria, quienes son mi orgullo y gracias a ellos pude culminar un importante capítulo de mi vida.

También le agradezco a mis amigos y compañeros, con quienes compartí estrés, conversaciones, historias, anécdotas y sobretodo risas, fueron una increíble compañía que jamás olvidaré, en especial a María José Ubillus, gracias por tu ayuda, tu creatividad y por tu gran paciencia.

Agradezco a mi amiga y compañera de tesis, Jessica Ruiz, porque juntas logramos terminar este maravilloso proyecto, que nos llevó algunas noches en vela, pero que al final, todo el esfuerzo valió la pena. Y por último, y no menos importante, le agradezco a mi tutora Laura Vera, por su paciencia y su ayuda en el desarrollo de este proyecto.

**Nicole Carolina Bonilla Sánchez**



## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios por estar conmigo en cada paso que doy, a mis padres Andrés y Fanny por sus consejos y apoyo incondicional.

A mi hermana Andrea, por estar siempre presente y acompañándome.

A mis amigos y compañeros de clases, por los buenos momentos.

A mis profesores por todos sus conocimientos compartidos, en especial a mi Tutora Laura Vera.

Y para terminar quiero agradecer a Nicole Bonilla, por ser mi amiga y compañera de tesis.

**Jessica Narcisa Ruiz Sánchez**

## **Dedicatoria**

Dedico esta tesis a mi familia, en especial a mis padres, quienes han estado siempre para mí, aconsejándome y dándome su apoyo de manera incondicional. También se la dedico a mi abuelito Simón, a pesar de que ya no esté presente en vida, siempre lo tendré en mi corazón

**Nicole Carolina Bonilla Sánchez**

## **Dedicatoria**

Dedico este logro a mi mamá Fanny Sánchez, por ser el pilar fundamental de mi vida y por hacer de mí una mejor persona a través sus consejos, enseñanzas y amor.

**Jessica Narcisa Ruiz Sánchez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y  
HOTELERAS**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

---

**Laura Guadalupe Vera Salas, Mgs.**  
TUTOR

---

**Ing. María Belén Salazar Raymond, Mgs.**  
DIRECTORA DE LA CARRERA

---

**Ing. Said Diez Farhat, Mgs.**  
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE

---

**Eco. Shirley Segura Ronquillo, Mgs.**  
OPONENTE



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES  
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS  
TURÍSTICAS Y HOTELERAS**

**Calificación**

<b>APELLIDOS Y NOMBRES</b>	<b>NOTA FINAL DEL TUTOR</b>
<b>Bonilla Sánchez Nicole Carolina</b>	
<b>Ruiz Sánchez Jessica Narcisa</b>	

---

**LAURA GUADALUPE VERA SALAS, MGS  
PROFESOR GUÍA O TUTOR**

## Índice General

Introducción .....	1
Antecedentes .....	2
Justificación.....	5
Planteamiento del Problema.....	3
Formulación del Problema .....	4
Objetivos .....	6
Objetivo General: .....	6
Objetivos Específicos:.....	6
Capítulo I: Fundamentación Teórica.....	7
Marco Teórico.....	7
Turismo .....	7
Recursos Turísticos .....	8
Impacto Turístico .....	9
Ecoturismo .....	10
Turismo Cultural .....	11
Eco- Hotel .....	12
Turismo Sostenible .....	12
Hoteles Temáticos.....	13
Cultura Valdivia.....	13
Técnica de Tierra Apisonada .....	16
Eco Materiales.....	16
Marco Referencial .....	17
Adrére Amellal (Egipto) .....	17
Ranveli Holiday Village (Sri Lanka) .....	18
Pousada Maravilha (Brasil).....	19
Marco Conceptual .....	19
Marco Legal .....	21
Ley de Turismo .....	21
Reglamento de Alojamiento Turístico .....	22
Ley de Cultura.....	24
Régimen Forestal .....	25
Constitución de compañías .....	25
Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.....	26

Permisos .....	26
Capítulo II: Análisis Situacional de la Comuna Olón .....	28
Atractivos Naturales.....	29
Atractivos Culturales.....	32
Planta Turística.....	34
Análisis del Macro Entorno .....	35
Político .....	35
Económico.....	36
Sociocultural .....	40
Demográfico.....	41
Tecnológico.....	42
Ambiental.....	43
Análisis de las Fuerzas de Porter .....	43
Capítulo III: Metodología de Investigación .....	45
Tipos de estudio .....	46
Presentación de Resultados .....	48
Capítulo IV: Planeación Estratégica del Emprendimiento .....	55
Estudio Organizacional .....	55
Misión .....	55
Visión.....	55
Valores .....	56
Organigrama.....	56
Estructura organizacional: Nómina, funciones y horarios .....	56
Perfil de puestos .....	56
Horario del personal.....	62
Capacitación del personal de Valdivia Eco Hotel.....	62
Análisis FODA.....	63
Fortalezas .....	63
Oportunidades .....	63
Debilidades.....	63
Amenazas .....	63
Estudio técnico operacional .....	64
Macro localización y Micro localización.....	64
Distribución física del espacio .....	65

Horario de Funcionamiento .....	67
Productos o servicios a ofrecer .....	67
Plan de Marketing .....	77
Segmentación del mercado .....	77
Estrategias de posicionamiento .....	77
Estrategias de marketing .....	77
Producto .....	77
Precio.....	78
Plaza y canales de distribución .....	79
Promoción .....	80
Impactos de la propuesta.....	81
Capítulo V: Estudio Financiero de la Propuesta .....	82
Detalle de la inversión requerida.....	82
Conclusiones .....	104
Recomendaciones.....	105
Listado de Referencias .....	106



## Índice de Tablas

Tabla 1. <i>Precio del petróleo</i> .....	36
Tabla 2. <i>Horario de personal</i> .....	62
Tabla 3. <i>Precios</i> .....	79
Tabla 4. <i>Impactos</i> .....	81
Tabla 5. <i>Inversión Inicial</i> .....	82
Tabla 6. <i>Balance Inicial</i> .....	86
Tabla 7. <i>Amortización anual</i> .....	87
Tabla 8. <i>Ingresos por ventas mensuales</i> .....	88
Tabla 9. <i>Proyección anual de los ingresos de Valdivia Eco-Hotel</i> .....	90
Tabla 10. <i>Proyección anual de gastos Valdivia Eco-Hotel</i> .....	91
Tabla 11. <i>Gastos Varios</i> .....	92
Tabla 12. <i>Proyección anual de costos Valdivia Eco-Hotel</i> .....	94
Tabla 13. <i>Estado de resultados</i> .....	95
Tabla 14. <i>Flujo de caja</i> .....	97
Tabla 15. <i>Proyección de balance general Valdivia Eco-Hotel</i> .....	98
Tabla 16. <i>Evaluación Financiera</i> .....	101
Tabla 17. <i>Razones financieras Valdivia Eco-Hotel</i> .....	101
Tabla 18. <i>Punto de equilibrio</i> .....	102
Tabla 19. <i>Modelo de escenarios</i> .....	102

## Índice de Figuras

<i>Figura 1.</i> Ecuador Prehispánicos: Cultura Valdivia .....	14
<i>Figura 2.</i> Ecuador Prehispánico: La cultura Valdivia .....	15
<i>Figura 3.</i> Tierra apisonada.....	16
<i>Figura 4.</i> Ecomateriales. ....	17
<i>Figura 5.</i> Adrere Amellal, Egypt .....	18
<i>Figura 6.</i> Ranweli Holiday Village.....	18
<i>Figura 7.</i> Pousada Maravilha.....	19
<i>Figura 8.</i> Altos de Olón .....	28
<i>Figura 9.</i> Puente Colgante de Tony el Suizo, comuna de San José.....	29
<i>Figura 10.</i> Playa de la Curia .....	30
<i>Figura 11.</i> Cascada El Salto.....	30
<i>Figura 12.</i> Cascadas Dos Mangas.....	32
<i>Figura 13.</i> Santuario de Olón.....	33
<i>Figura 14.</i> Turismo en Olón, Ecuador .....	34
<i>Figura 15.</i> Olón.....	35
<i>Figura 16.</i> Principales Sectores de la Actividad Económica Registrada.....	37
<i>Figura 17.</i> Sector Servicios Dec 2014 - Dec 2015 .....	38
<i>Figura 18.</i> Porcentajes. ....	39
<i>Figura 19.</i> Resultado Económico .....	39
<i>Figura 20.</i> Autoidentificación de la población .....	40
<i>Figura 21.</i> Población total y tasa de crecimiento.....	41
<i>Figura 22.</i> Población de Santa Elena/.....	42
<i>Figura 23.</i> Tecnologías/ .....	43
<i>Figura 24.</i> Sexo. ....	48
<i>Figura 25.</i> Edad. ....	48

<i>Figura 26.</i> Turismo de playa.....	49
<i>Figura 27.</i> Frecuencia de visita.....	49
<i>Figura 28.</i> Visita a destinos de playa.....	50
<i>Figura 29.</i> Destinos de playa .....	50
<i>Figura 30.</i> Opinión acerca de la tierra apisonada .....	51
<i>Figura 31.</i> Aspectos importantes de la cultura Valdivia.....	51
<i>Figura 32.</i> Hospedaje.....	52
<i>Figura 33.</i> Servicios.....	53
<i>Figura 34.</i> Tarifa. ....	53
<i>Figura 35.</i> Mapa terrestre de la comuna Olón .....	64
<i>Figura 36.</i> Ubicación del Eco-Hotel.....	65
<i>Figura 37.</i> Planta baja Valdivia Eco-Hotel, 2016.....	66
<i>Figura 38.</i> Planta alta Valdivia Eco-Hotel, 2016.....	67
<i>Figura 39.</i> Bicicleta. ....	68
<i>Figura 40.</i> Cocinar una pasta con mariscos .....	68
<i>Figura 41.</i> Hibiscus Sangría .....	68
<i>Figura 42.</i> Spa.....	69
<i>Figura 43.</i> Restaurante ecológico .....	69
<i>Figura 44.</i> Restaurante ecológico diurno.....	70
<i>Figura 45.</i> Habitación Matrimonial.....	71
<i>Figura 46.</i> Habitación doble. ....	71
<i>Figura 47.</i> Habitación triple.....	71
<i>Figura 48.</i> Habitación cuádruple. ....	72
<i>Figura 49.</i> Habitación quíntuple. ....	72
<i>Figura 50.</i> Jardines verticales .....	73
<i>Figura 51.</i> Huerto. Tomado de Sostenibilidad .....	73
<i>Figura 52.</i> Paneles solares. ....	75

## **Resumen**

El principal objetivo del presente proyecto es determinar la factibilidad que tendría la implementación y puesta en marcha de un Eco-hotel en la comunidad de Olón, con temática de la cultura Valdivia. El Eco-hotel va a estar construido a base de tierra apisonada y caña, y la mayoría de los servicios que se ofrecerá serán basados en métodos sostenibles, permitiendo a los huéspedes conocer acerca de algunos métodos ecológicos, la comunidad y la cultura Valdivia. Los servicios que se ofrecerá el Eco-hotel serán, alojamiento, alimentos & bebidas, información acerca de las comunidades y sus alrededores, ciclismo, entre otros servicios.

De acuerdo con el estudio financiero, la inversión inicial es de \$449.242,92; el Valor Actual Neto (VAN), es de \$31,462.32; la tasa interna de retorno es del 15%, el costo beneficio es de \$1,07 y el periodo de recuperación es de tres años y cinco meses, mostrando la factibilidad del presente proyecto.

**Palabras Claves:** Eco-hotel, cultura, sostenibilidad, turismo, factibilidad, Olón, comunidad

## **Abstract**

The principal aim of the present project is to know the feasibility that will have to construct a green-hotel in Olon community, with the thematic of the Valdivia culture. The green-hotel will be constructed by rammed earth and cane, and most of the services that will be provided will be sustainable, giving the opportunity to the customer to learn about the ecological methods, the community and the Valdivia culture. The services that the green-hotel offers are hospitality, food and beverages, information about the community and surroundings, biking, etc.

In the financial studies, the initial investment is \$449.242,92; the net present value is \$31,462.32; the rate of return is 15%; the cost-benefit is \$1,07 and the payback period is three years and five months, showing the feasibility of the current project.

**Key words:** Green-hotel – culture – sustainable – tourism – feasibility- Olon – community

## **Introducción**

El interés de las personas por asistir a lugares diferentes, hace que el turismo en el Ecuador se convierta en una de las actividades económicas más significativas. Ecuador ha sido catalogado como potencia turística por sus atractivos naturales, algunos de los cuales se concentran en las zonas costeras que tiene como eje principal la denominada “Ruta del Spondylus”, en la cual se sitúan varias playas muy populares, visitadas por turistas nacionales y extranjeros.

La Comuna de Olónse sitúa al noroeste de la Provincia de Santa Elena y pertenece a la parroquia de Manglaralto; está cerca del balneario tradicional de Montañita y pese a que no es un lugar tan visitado en comparación a otras playas, Olón goza de un mirador con vista impresionante al mar y su cálido clima.

El eco-hotel cuya implementación se propone, ofrecerá habitaciones con estilo rústico y decoración de la cultura Valdivia, a más de brindar calidad en el servicio. Con la construcción del eco-hotel, se lograra una demanda alta de turistas que deseen enriquecerse con conocimientos de la cultura Valdivia.

El eco-hotel será construido con materiales ecológicos, con la intención de ayudar a la conservación y cuidado del medio ambiente, desarrollando tácticas para la prevención y reducción de impactos ambientales.

El propósito de esta investigación es realizar la evaluación de los aspectos operativos, técnicos, administrativos y financieros para determinar la factibilidad de la creación de una propuesta de negocio destinada a incrementar la oferta de servicios de hospedaje en la Comuna de Olón, Provincia de Santa Elena, con el valor agregado consistente en la divulgación de la riqueza histórica de la Cultura Valdivia.

## **Antecedentes**

Después de la segunda guerra mundial, el turismo masivo se incrementó significativamente en muchas partes del mundo, permitiendo así que existan más ingresos en las poblaciones y la estabilidad económica se reintegre en ciertos lugares; sin embargo mientras más crecía este tipo de turismo, más afectado quedaba el ecosistema de los lugares que se visitaban. Paralelamente, en las últimas décadas las personas han empezado a tomar interés en el cuidado del medio ambiente, e idear modos de cómo ayudarlo, procurando mitigar el impacto de sus actividades. La industria del turismo también acoge esta preocupación, y comienza a idear formas alternativas para las cuales se generen ingresos, sin perjudicar el medio ambiente del lugar que se visita. Una de las alternativas para solucionar esta problemática fue relacionar los ambientes naturales con el turismo y que parte de los ingresos vayan destinados para el mantenimiento y cuidado de las áreas protegidas, además de ayudar a las comunidades que se encuentran dentro de ellas (Rábago & Revah, 2014).

Según Reboloso & Salcedo (2007), uno de los desafíos que tiene el turismo es lograr una unificación con los recursos sustentables, que son base para su funcionamiento, y de esta manera llegar a ser un tipo de turismo amigable con el medio ambiente. En este sentido, Hernández, Chávez, & Mijares (2012) señalan que, la modalidad eco-turística es una de las más demandadas en la actualidad por las empresas; este tipo de turismo está basado en un turismo más conservador y sostenible, actividad que es muy aclamada por los turistas de ahora. Así mismo las empresas hoteleras empiezan a implementar en su plan de manejo políticas ecológicas tanto en su área administrativa como operativa, como por ejemplo, las tres R (reciclar, reducir y reutilizar); en la parte gastronómica cambian a un menú más sano y tratan de acondicionarlo a los productos que se encuentran en la comunidad y en cuanto a los amenities tratan de ofrecer productos orgánicos o reciclados.

De esta manera empiezan a surgir los hoteles ecológicos o eco-hoteles, junto con otras alternativas de turismo que ayudan a preservar el medio ambiente y a la vez ayudar a las comunidades que se encuentran dentro de ellas.

## **Planteamiento del Problema**

A pesar que la Provincia de Santa Elena registra una cifra significativa de ingreso de turistas, es primordial recalcar que en Olón no hay un gran asentamiento hotelero que contribuya a desarrollarlo. La escasa inversión privada para la explotación del turismo con la que cuenta la comunidad ha provocado un déficit en el crecimiento y desarrollo turístico, debido a la baja promoción que tiene la Comuna de Olón. Otros de los principales problemas es la información limitada que existe acerca de la antigua cultura Valdivia. Considerando estas dificultades, que se pueden observar a simple vista, es necesario señalar que el más importante de aquellos problemas es la limitada oferta hotelera y el desinterés general en la innovación y servicios al turista; como resultado, el crecimiento de la actividad turística en la zona ha sido limitado.

Para que la mejora en la calidad de vida y en la economía que produce el turismo sea permanente, es necesario desarrollar formas de sustentabilidad, lo cual depende principalmente del conocimiento y compromiso que manifiesten las poblaciones en el cuidado de su propio patrimonio y recursos turísticos.

La Constitución de la República del Ecuador, vigente desde octubre del 2008, determina un compromiso especial y preferencial al medio ambiente, considerando que todos los ciudadanos tienen derecho a gozar de un ambiente saludable y equilibrado ecológicamente, que respalde el Sumak Kawsay o buen vivir. La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos.

En el Plan Nacional Para El Buen Vivir en su objetivo cuatro señala como prioridad garantizar los derechos de la naturaleza y promover un ambiente sano y sustentable. Este Plan es el instrumento del Gobierno Nacional para articular las políticas públicas con la gestión y la inversión pública para que los ciudadanos y ciudadanas puedan obtener el Buen Vivir, así como también potenciar el desarrollo de actividades culturales, incentivando a los ciudadanos a que conozcan a través la investigación cultural el apreciado legado histórico y arqueológico, que los antiguos habitantes de la cultura Valdivia dejaron como aporte a la comunidad.



Según el Ministerio de Turismo (2015), plan estratégico de turismo explica que el desarrollo sostenible del turismo requiere la participación informada de todos los agentes involucrados, un liderazgo político, seguimiento constante de impactos y alto grado de satisfacción de los turistas para que se puedan lograr los objetivos de prosperidad económica, calidad de empleo y equidad social y satisfacción del visitante.

El factor sociocultural también puede verse impactado ya sea directa o indirectamente provocando impactos positivos, cómo: el desarrollo de la actividad turística, una mejor calidad de vida para los miembros de la localidad, mayor interacción cultural, conocimiento de estilos de vida diferentes, incremento de eventos tradicionales a causa del turismo, altos índices de ventas de artesanías, que son productos que resultan ser atractivos para los turistas, entre otros.

El desarrollo de este proyecto plantea que el comuna de Olón, provincia de Santa Elena cuente con un eco-hotel que ofrezca todas las facilidades y servicio casi similares a un hotel de calidad, además, de que comprometerá a la población como parte del personal que laborará en el eco – hotel, quienes estarán a cargo de informar y guiar a los visitantes que deseen conocer los atractivos situados en los alrededores de la comuna. Con la apertura del eco-hotel no solo se beneficiarán económicamente los inversionistas, sino también los pobladores de la comuna con diversas plazas de trabajo, aumentará el número de turistas con ganas de dar un paseo por la playa, conocer de la historia de la cultura Valdivia del Ecuador y obtener una grata experiencia turística.

Uno de los elementos fundamentales para asegurar la calidad en el servicio que toda organización debe tener en cuenta es definir qué es lo que sus clientes desean para poder complacerlos. Por ello, es conveniente poner a disposición de los turistas, lugares cómodos donde puedan tener una agradable y deleitosa estancia para así gozar de los paisajes que rodea a la Comuna de Olón y conocer más de la historia del Ecuador y sus orígenes.

## **Formulación del Problema**

¿Un eco – hotel con temática de la Cultura Valdivia es un negocio rentable para el inversionista?

## **Justificación**

La actividad turística no solo beneficia al sector económico, sino que también se ve implicado en el rendimiento de otros sectores, en la mejora de la calidad de vida de los pobladores y en la conservación de los atractivos naturales y el medio ambiente. Para que esta mejora se cumpla, se debe tener como objetivo crear formas de sustentabilidad, donde la población tenga el compromiso de proteger su patrimonio y recursos turísticos. La Comuna de Olónal contar con un eco-hotel temático de la cultura Valdivia, permitirá que los turistas nacionales y extranjeros tengan un lugar de hospedaje donde pasar la noche y conocer más acerca de la historia del Ecuador y su cultura, esto significa que los turistas tendrán tiempo para recorrer el sitio y realizar actividades turísticas y recreativas.

La Constitución del Ecuador garantiza el derecho de las personas al ocio y recreación, actividades en las cuales el turismo juega un papel preponderante; en concordancia con este postulado, el Plan Nacional del Buen Vivir, que es la planificación gubernamental que permite alcanzar los objetivos constitucionales, determina que el turismo además es una actividad económica priorizada para conseguir el cambio de la matriz productiva, por esta razón, es interés del Estado fomentar este tipo de actividades. Por otro lado, la implementación de una empresa de servicios de hospedaje genera fuentes de empleo directo e indirecto, contribuyendo de esta manera a dinamizar la economía.

La edificación de un eco-hotel en la comuna de Olón, representa una alternativa importante que ayudará a que los turistas se interesen en conocer los atractivos naturales (playa, manglar, mirador, etc), los recursos gastronómicos e históricos que posee el lugar, cambiando las formas de distracción que puedan ser desarrolladas en ese sitio. De esta forma, se incrementa la permanencia de las personas que visitan el lugar y el turismo comenzará a generar divisas para el país, producto de la actividad turística beneficiando indiscutiblemente a la comunidad de Olón, capacitando a las personas nativas para que ofrezcan un servicio de calidad.

La intención es crear un hotel que en su construcción se relacione con el medio ambiente como lo es un eco-hotel, construido con una técnica que utiliza la arquitectura

sustentable, y en su elaboración se usa las materias primas de la tierra, cal y grava, esto ayuda a reducir el nivel de carbono en el ambiente.

## **Objetivos**

### **Objetivo General:**

Evaluar la factibilidad técnica y financiera para la implementación de un eco-hotel con temática de la Cultura Valdivia ubicado en la Comunate Olón, provincia de Santa Elena.

### **Objetivos Específicos:**

1. Identificar las condiciones necesarias para la implementación de un eco-hotel en la Comunate Olón, provincia de Santa Elena.
2. Analizar la posible demanda de servicios de hospedaje en un eco-hotel con temática de la cultura Valdivia.
3. Determinar la estructura operativa y administrativa óptima para el funcionamiento del eco-hotel con temática de la cultura Valdivia.
4. Evaluar la factibilidad y viabilidad financiera de la propuesta

# Capítulo 1

## Fundamentación Teórica

### Marco Teórico

#### Turismo

Para muchos países, el turismo es una de sus principales fuentes económicas debido a la gran cantidad de turistas que reciben cada año, es por eso que es considerado una de las industrias más importantes a nivel mundial. Según Agui(2015) el turismo se define cómo:

Las actividades de las personas que se desplazan a un lugar distinto al de su entorno habitual, por menos de un determinado tiempo y por un motivo principal distinto al de ejercer una actividad que se remunere en el lugar visitado (p. 20).

Después del periodo de la Segunda Guerra Mundial hubo un crecimiento masivo del turismo en el mundo, en su mayoría por mujeres y gente de la tercera edad, quienes se desplazaban por medio de ferrocarriles en los cuales había cuartos ambientados para la clase aristocrática. La finalización del Canal de Suez en Egipto en el año 1869 ayudó a que el turismo creciera aún más. Más tarde y aprovechándose de esta situación, Thomas Cook, considerado uno de los principales precursores del turismo, fue el primero en realizar un viaje grupal organizado; después de unos años divulgó sus experiencias en un libro guía de turismo en Bélgica y años más tarde inaugura su agencia de viaje llamada “Thomas Cook and Son” (Gordon, 2012).

Otros importantes precursores en esta industria fueron: el Sr. Cesar Ritz, padre de la hotelería, fundador de la prestigiosa cadena hotelera Ritz - Carlton, creador de las famosas reglas de oro para los hoteleros y el Sr. Auguste Escoffier, genio en las artes gastronómicas, padre de la cocina francesa, juntos, combinando sus conocimientos e incomparables habilidades, se asociaron y fundaron juntos famosos hoteles *Ritzys*, palabra cuyo significado es lujoso o elegante(Reddy, 2009).

La forma en que el turismo se difunde, puede ser de carácter puntual o zonal, con base en los siguientes factores: las condiciones naturales, la infraestructura, las

condiciones socioeconómicas, los equipamientos de superficie, los equipamientos culturales y de recreo (Leno, 2015). Por medio de esta explicación se puede decir que el desarrollo de esta actividad es muy importante para el crecimiento de un país de forma económica, social, cultural, etc y también para las personas que deseen tener nuevas experiencias.

### **Recursos Turísticos**

Según Leno(2015), los recursos turísticos forman una parte importante al realizar algún tipo de actividad que tenga que ver con el turismo. Es por eso, que ha sido nominada como la materia prima del turismo. Es decir, para que se ejecute el turismo debe existir un lugar (materia prima), que tenga las facilidades necesarias (recursos), que cubran con las expectativas y demandas del turista que hagan que su estancia sea agradable y satisfactoria para ambas partes.

El geógrafo Pearce(1981), se encargó de realizar una investigación acerca de los factores de localización para de esta manera, poder determinar, si el lugar en donde se va a realizar la actividad es factible para viajar, por lo cual lo ubicó en siete categorías: clima, condiciones físicas, recursos, accesos, tenencia, uso de la tierra y capacidad de carga. Todos estos factores están relacionados entre sí, y aunque existan otros aspectos adicionales que contribuyan con esta investigación, los factores ya nombrados juegan un papel fundamental, que podrá determinar si es viable para el turista viajar a aquel lugar, cómo por ejemplo, si el clima es adecuado para viajar, si existen otras instalaciones que ayuden a que la estancia del turista sea más cómoda y satisfactoria, también para establecer si el lugar tiene la capacidad de carga suficiente para acaparar la llegada de turistas, entre otros.

Cabe recalcar que para que un destino sea parte del denominado recurso turístico, el lugar tiene que tener las suficientes facilidades que generen el desplazamiento de los turistas por motivos, en su mayoría por ocio, a esa zona. Los recursos se pueden encontrar en cualquier lugar, sin embargo estos deben pasar por un proceso de adecuación para determinar si sirven para su desarrollo turístico o no, debido a esto existe lo que es el inventario turístico, en donde por medio de un estudio se puede verificar si los destinos que forman parte tanto de los recursos naturales como de los

recursos culturales, tienen el potencial para ser lanzados como recursos turísticos (Marín, 2012).

### **Impacto Turístico**

Para Mathieson y Wall (1982) el impacto turístico consiste en el análisis de todos los beneficios y consecuencias que rodean al turismo, y no solo desde el punto de vista económico de un país. Este autor señala que son el resultado de una compleja interacción de fenómenos, y se puede clasificar en dos grandes subconjuntos, los turistas y su interacción entre la población junto con el área de destino y los turistas y sus procesos de toma de decisiones.

El primer enfoque va centrado en lo que es la capacidad de carga y el límite de tolerancia de la zona y cuáles serían los impactos positivos y negativos del lugar, como por ejemplo que llegue una gran cantidad de turistas y consuman en el lugar, eso sería positivo, sin embargo, si el número de turistas excede la capacidad de carga es perjudicial para el lugar. El segundo enfoque está estrechamente conectado con el primero ya que de acuerdo al tipo de impacto que perciba del lugar el turista procederá a tomar la decisión de si sería bueno ir o no al lugar. Las motivaciones de los turistas para viajar es un tema muy importante, ya que incluye la percepción del turista de los lugares que escoge, los recursos que emplean los intermediarios turísticos, las empresas que se encargan de promover las zonas turísticas entre otros. Debido a esto se puede decir que nunca se sabe qué tipo de impactos puede haber, porque estos son cambiantes y dinámicos de acuerdo al lugar de destino, el comportamiento del turista, las particularidades del viaje, etc(Mathieson& Wall, 1982).

La importancia de los impactos turísticos depende de las comunidades receptoras. En cuanto al impacto económico, existen algunas variables que pueden medirlo, y estas son: la naturaleza de las ofertas, los atractivos para los turistas, el volumen del gasto turístico en el lugar del destino, el nivel de desarrollo económico que se tiene la zona turística, el tamaño de la base económica y la demanda turística (Picornell, 2015).

En conclusión esta teoría sirve para poder estimar si sería factible la creación del eco-hotel y cuáles serían los beneficios y consecuencias que se obtendrían en el lugar.

## **Ecoturismo**

El ecoturismo o turismo ecológico es un modo de turismo que beneficia al sector económico de un lugar, sin perjudicar la naturaleza y permitiendo al turista conocer a las personas de las comunidades que residen en ese lugar, y a su vez, conociendo su cultura (Manchena, 2015). Esto quiere decir que esta modalidad trata de que el turista conozca acerca del destino que está visitando, sin generar daños en este, y a su vez involucrarse de una forma más directa con las personas de las comunidades y aprender más de ellas. El perfil del eco turista es aquella persona que posee un fuerte compromiso ambiental, busca lugares que no tengan un alto nivel de contaminación, es un turista más activo, que le gusta involucrarse en actividades recreativas al aire libre, apreciar la flora y fauna que lo rodea, y luchar por la conservación de esta y lo que le rodea (Llanes & Nel-lo, 2016).

En cuanto a la dieta ecológica o bio – comida, es aquel modo de alimentación en la que se ingiere alimentos que no posean residuos tóxicos, que están libres de químicos, como los pesticidas, fertilizantes, etc. Una vez que se eligen cambiar los hábitos alimenticios por esta dieta, el modo de vida de la persona cambia totalmente. Generalmente el tipo de personas que eligen la dieta ecológica, consumen sal marina, comen alimentos frescos y sin aditivos, hacen ejercicios con regularidad. Los alimentos que conforman parte de la bio-comida son, los lácteos, legumbres, hortalizas, carnes y frutas, se trata de evitar el uso de productos edulcorantes o refinados. Las personas que les gusta la carne, generalmente suelen comer pollo o pescado orgánico y otros alimentos marinos que contengan Omega 3 y Omega 6 (Ecología Verde, 2014).

En conclusión se debe destacar que esta nueva rama turística que ha surgido provee de muchos beneficios a las comunidades e incluso al país, sin embargo, mantener las áreas promocionadas es una tarea realmente compleja que tiene que ser ejecutada con responsabilidad y profesionalismo ya que un pequeño descuido puede provocar el decaimiento del lugar, es por eso que es importante saber lo que significa este tipo de turismo y cuáles son las medidas que hay que tomar en cuenta para poder realizarlo.

## **Turismo Cultural**

Según la UNESCO(2016), define la palabra cultura cómo un conjunto de rasgos distintivos, espirituales, afectivo, grupos sociales, entre otros. También engloba los modos de vida y derechos fundamentales del ser humano, los valores, derechos, creencias y obligaciones. La cultura juega un papel muy importante en el desarrollo del turismo debido a la alta demanda que recibe por parte de los turistas en conocer lugares que tengan valor cultural. De acuerdo con De la Calle y García(1998), el turismo cultural forma parte de la motivación para que el turista visite algún destino.

Según Kuper(2009), la palabra cultura y su posible significado ya estaba rondando por los años 1920 y 1950, pero todas las investigaciones fueron interrumpidas debido a la guerra fría, ya por los siglos XVIII Y XIX, en Francia, la palabra cultura era relacionada con la palabra civilización, que para ellos significaba, cortesía, civismo y sabiduría, ya por el siglo XX, el significado de esta palabra se hace más amplia, con un punto de vista más humano, en donde se relaciona al individuo con el desarrolla intelectual y espiritual, incluyendo también las características y actividades de un pueblo.

El turismo cultural se ha ido popularizando cada vez más en el universo turístico; en este tipo de turismo se incluye el patrimonio cultural intangible (música, tradiciones, folclor, etc) y el tangible (bienes, paisaje, esculturas, artefactos, etc). Para recurrir a este tipo de turismo, es necesario hacer un estudio del lugar al que se desea visitar, ver qué tipos de atractivos se pueden encontrar y las facilidades ofertadas para los turistas. En este caso las características que sirven para definir al turista cultural sería una persona de mediana edad cuya estancia es más corta que la de un turista que viaja por ocio y aspira a la obtención de información acerca de algún objeto o fenómeno en específico y que en su mayoría recurre a internet para obtenerla(Mallor, González-Gallarza, & Fayos, 2013). Este tipo de turismo tiene relación con el ecoturismo debido a que muchos de los destinos que existen dentro de esta rama tienen un amplio vínculo histórico que pasa de generación a generación, trascendiendo a través de los años y que se puede encontrar en las comunas, en la infraestructura del lugar, en obras de arte, entre otros.



## **Eco- Hotel**

Un Eco-Hotel, es aquel establecimiento que ha hecho grandes cambios en su estructura con el fin de reducir los impactos ambientales. También se los puede conocer como “Green Hotel”, por ser parte de las empresas responsables en el cuidado del entorno en donde se encuentra establecida. Entre los aspectos generales que debe tener un eco – hotel son:

1. La ubicación: un eco-hotel debe estar ubicado en áreas abiertas, donde se pueda disfrutar del paisaje y la tranquilidad del lugar;
2. El diseño: este debe ser inspirado por los edificios tradicionales que se encuentren en el lugar o que tengan algún vínculo histórico con la zona;
3. Las actividades y los servicios a ofrecer: no tienen que producir daño al medio ambiente, tienen que estar acorde a los atractivos y facilidades que existen en el lugar y causar un impacto positivo a la comunidad(Lane, 2010).

Ortiz y Proaño(2014) señalaron que para poder implementar un eco – hotel, este debe poseer las siguientes características: los materiales deben estar acorde al entorno donde se va a construir, tiene que tener información actualizada acerca de los procesos de reciclaje, el personal que trabaje en el hotel tiene que pertenecer en su mayoría a la localidad, parte de las ganancias obtenidas deben ser distribuidas a la comunidad y al cuidado del lugar, se debe tratar en lo posible de usar energía renovable, cómo paneles solares, baterías estacionarias, bombas de agua, entre otros.

## **Turismo Sostenible**

El Turismo Sostenible se define como aquel que tiene en cuenta los aspectos económicos, sociales y medioambientales en el ámbito turístico, y a su vez, cuidando y respetando el entorno y las comunidades que se encuentran involucrados (Organización Mundial del Turismo, 2016)

Un referente para implementar un destino turístico de playa sostenible es el Ministerio de Turismo de Colombia, el cual, a través de su Instituto de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC, 2011), señala que para contar con esta característica de sostenibilidad es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

1. Verificar la calidad de agua de mar: toda fuente de vertimiento tiene que cumplir con reglamentación actual;
2. Mediciones del antes y después de la temporada (con el fin de saber los tipos de contaminantes que han entrado en el lugar antes y después de la llegada de turistas);
3. La limpieza de las playas, la limpieza de la arena y manejo de residuos sólidos;
4. Uso eficiente del agua;
5. Manejo y conservación de ecosistemas marinos y costeros, entre otros

### **Hoteles Temáticos**

Son aquellos que cuentan con las mismas características de un hotel normal pero cuya diferencia es que posee un toque distinto a los hoteles normales, algo fuera de lo común y no tradicional. Dentro de la hotelería temática no existe solo un tipo de hotel, debido a que en la actualidad, por el gran auge que ha tenido el turismo, cada cierto tiempo surge una nueva tipología de hoteles, como por ejemplo, hoteles de hielo, hoteles bajo el mar, hoteles de arena, hoteles verdes, entre otros (Boné, Rey, & Fusté, 2015).

Para concluir, los hoteles temáticos sirven como una forma innovadora de turismo, cambiar lo tradicional por algo novedoso, motiva al turista a que su estadía se más larga y satisfactoria, permitiéndoles que se entretengan con la decoración, servicios y actividades que se ofrecen en este tipo de alojamiento.

### **Cultura Valdivia**

Los conceptos previamente identificados, permitirán plantear la propuesta para la implementación de un eco-hotel temático sobre los elementos distintivos de la Cultura Valdivia, la cual apareció aproximadamente entre los años 4.000 - 1.500, antes de la aparición de Cristo. Se la consideró como una de las primeras culturas en ser descendientes de la antigua cultura Los Vegas, residían entre la provincia de Santa Elena y la provincia de Manabí. Entre los aspectos por lo cual se destaca esta cultura, están: uso de la cerámica, cuya mayor parte de figurillas estaban basadas en el sexo femenino donde surgió la famosa Venus de Valdivia. Su economía se basaba en la agricultura y la obtención de recursos naturales (Benavidez, 2013).



*Figura 1.* Ecuador Prehispánicos: Cultura Valdivia. Tomado de Ecuador Prehispánico, 2011. Recuperado de: <http://ecuadorprehispanico.blogspot.com/2011/01/la-cultura->

Según datos obtenidos de la Comunidad Salango(2014), la cultura Valdivia es intrigante por tres razones:

1. Sella el comienzo del sedentarismo en el litoral ecuatoriano, debido a que antes de que esta cultura apareciera, en la costa ecuatoriana solo existían pequeños grupos nómadas que se encargaban de la caza de animales y la agricultura
2. La invención de cuenco y ollas hechas con barro cocido para que así las personas de la población puedan alimentarse.
3. El cambio de la cerámica al pasar los años, donde se contempla los cambios del decorado y diseño los cuales eran más sofisticados y estéticos.

El máximo apogeo que tuvo la cultura Valdivia fue cuando las antiguas aldeas se transforman en ciudades o centros administrativos, por lo cual las zonas se reconstruyen para dar cabida a una gran plaza urbana, las tolas se mantienen, sin embargo estas quedan dentro de una plaza central. Ya después de unos años, cuando la cultura Valdivia desapareció, comenzaron a surgir las primeras sociedades alfareras dentro de Perú y Ecuador, esta cultura es considerada como la madre de las comunidades alfareros de Los Andes y de América, no solo por su cerámica, sino por sus diseños y decorados sofisticados (Ochoa, 2011).

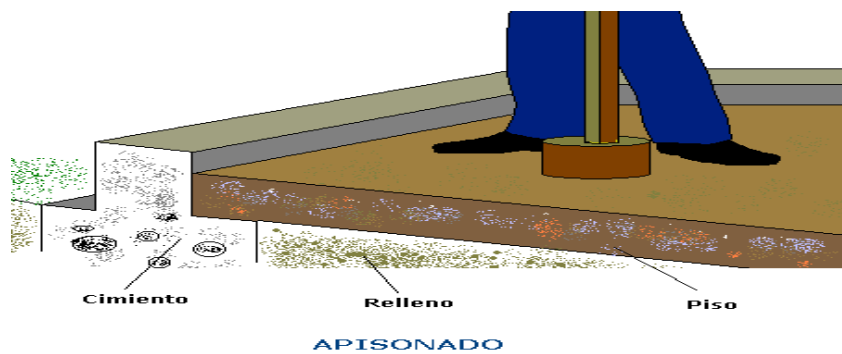


*Figura 2.* Ecuador Prehispánico: La cultura Valdivia. Tomado de Ecuador Prehispánico, 2011. Recuperado de: <http://ecuadorprehispanico.blogspot.com/2011/01/la-cultura->

### **Técnica de Tierra Apisonada**

Consiste en una técnica que utiliza la arquitectura sustentable, hecha a base de las materias primas de la tierra. También se le denomina como tapial, y es un método traído de la antigüedad, en donde la gente buscaba construir edificaciones con materiales naturales y resistentes a los cambios climáticos que se vivían en aquellos tiempos (Gutiérrez, 2014).

La tierra apisonada es bien conocida también por, su habilidad para regular la humedad, lo cual es algo positivo, para el entorno de la edificación interna, es un método sostenible y económico de construcción. En la antigüedad, en el periodo de la Dinastía Han, utilizaban este método para construir paredes y cimientos en China. Sin embargo, se han registrado muchas edificaciones construidas a base de este método, en lugares arqueológicos neolíticos hace más de 5000 años, ubicados en el norte de Europa (Holub, Stone, Balintova, & Grul, 2015).



*Figura 3.* Tierra apisonada. Tomado de Arqhys, 2016. Recuperado de: <http://www.arqhys.com/arquitectura/tierra-apisonada.html>

### **Eco Materiales**

La utilización de los denominados eco materiales se origina desde los años 4.000 A.C. en China, en donde creaban cemento mezclando las cenizas de cáscaras de huevos y arcilla. El término de eco materiales, consiste en el uso de materiales naturales, que no consuman mucha energía eléctrica, que no perjudiquen mucho el medio ambiente y a su vez sean económicos (Lira- Olivares, 2003).

Los eco materiales ayudan a reducir la tala de árboles, también a fomentar el cuidado del agua, disminuir el consumo de energía eléctrica, promover la modalidad del reciclaje, entre otros. Existen algunos materiales que forman parte de los eco materiales,

entre ellos se encuentran la caña, la pulpa de papel (sirven para la construcción de paredes), sobrantes de alguna construcción, vidrio, plástico, entre otros (Garrido, 2013).



*Figura 4.* Ecomateriales. Tomado de Lady Lagos Blogspot, 2013. Recuperado de: <http://leidylagos.blogspot.com/>

## **Marco Referencial**

Es importante hacer referencia que no cualquier hotel puede ser considerado un eco-hotel, debido a que existen ciertas particularidades obligatorias que tiene que cumplir este tipo de establecimiento, cómo: involucrar a la comuna en el proyecto, contribuyendo con el mantenimiento y cuidado del lugar, impidiendo que la capacidad de carga del lugar sea ignorada, entre otras características que previenen el decaimiento del lugar.

### **AdrèreAmellal (Egipto)**

Este eco-hotel está ubicado cerca de la ciudad de Siwa, entre Libia y Egipto y reside cerca de la mística montaña blanca, el establecimiento posee 40 habitaciones cuyos diseños son basados en la cultura Siwan, las paredes están construidas a base de arena salada y los techos están hechos de hojas de palma, la mayor parte de su construcción está hecha a base de barro.

Este eco-hotel cuenta con su propio jardín orgánico donde cosechan frutas y verduras, las cuales son utilizadas para los platillos que se sirven dentro del eco-hotel. Una gran particularidad de este lugar es que no posee electricidad, el uso de celulares es permitido sólo en la habitación del huésped, su propósito es que el turista disfrute de la armonía y la paz que trasmite el lugar. Entre las actividades que brinda el eco-hotel

están: relajarse en la piscina, cuyas aguas pertenecen a las cascadas naturales, también se puede visitar las dunas del desierto, cabalgar por los terrenos poblados, entre otros (Epoque Hoteles, 2016)



*Figura 5.* AdrereAmellal, Egypt. Tomado de Digital Detox, 2016. Recuperado de: <http://digitaldetoxholidays.com/hoteles/the-famous-oasis-of-siwa>

### **Ranveli Holiday Village (Sri Lanka)**

Este eco-hotel está ubicado cerca de un bosque de mangle a 18 km del aeropuerto internacional de Colombo en Sri Lanka, sus materiales de construcción están basados en materiales locales, con un diseño étnico y cuyo estilo se asemeja a la cultura de Sri Lanka, tiene cuatro tipos de habitaciones conformadas entre bungalows, cuartos y suites. Entre las actividades que existen dentro del eco-hotel se encuentran: avistamiento de aves, excursiones, ciclismo, tour de la mariposa, entre otros (Ranveli, 2013).

Hay que tomar en consideración que este lugar tiene como misión, mantener al turista que ingrese a su eco-hotel al tanto de sus leyes ecológicas y las formas en las que se aplican, factor importante que este tipo de establecimiento debe ofrecer.



*Figura 6.* Ranveli Holiday Village. Tomado de Hotel Ranveli, 2016. Recuperado de: <http://www.hotel-r.net/lk/ranveli-holiday-village>



### **PousadaMaravilha (Brasil)**

Se encuentra ubicada dentro de las 21 islas del archipiélago de Fernando de Noronha, en donde en solo una isla está permitida la presencia humana, debido a que el lugar es considerado como patrimonio de la humanidad, este establecimiento apoya enormemente a las personas de la comunidad, brindándoles trabajo, apoyando las actividades de los agricultores y artesanos, ofreciendo ayuda financiera, entre otras cosas (L. Pérez, 2008).



*Figura 7.* PousadaMaravilha. Tomado de Pousada Maravilha, 2016.  
Recuperado de: <http://www.pousadamaravilha.com.br/>

## **Marco Conceptual**

### **Calidad:**

Propiedad, conjunto u objeto de propiedades inherentes a algo, que permiten juzgar su valor, con el fin de saber si en verdad vale la pena adquirirlo o no (“Diccionario de la lengua española,” 2016).

### **Comuna:**

Es el nombre legal que se le da a un pueblo cuyo número de habitantes tiene que ser mayor a 50 personas y este dentro de una parroquia rural o urbana (Sistema Nacional de Información, 2008).

### **Cultura:**

Conjunto de manifestaciones, modos de vida, costumbres, tradiciones, conocimientos científicos, religiosos, sociales, entre otros (Real Academia de la Lengua Española, 2016).



**Estacionalidad:**

Consiste en el fenómeno en donde existe una gran concentración en la demanda turística en ciertos periodos del año (Ludeña, 2012).

**Factibilidad Económica - Financiero:**

Consiste en determinar si la realización de un proyecto es rentable o no. Es un método de evaluación que se encarga de seleccionar los proyectos más rentables y descartar los que no lo sean (Ramírez, Vidal, & Dominguez, 2009).

**Hotel:**

Establecimiento turístico de alojamiento, con un mínimo de cinco habitaciones, que cuenta con habitaciones privadas con cuarto de aseo y baño privado (Reglamento de Alojamiento Turístico, 2015).

**Industria Turística:**

Según la OMT, la industria turística se la conoce también como una actividad turística que ocasiona beneficios a través del turismo (OMT, 2016).

**Ruta del Spondylus:**

Vía costera que transita las provincias de Manabí, Santa Elena, Guayas y El Oro, y llega hasta la parte norte de Perú. (“La Ruta del Spondylus en la Costa ecuatoriana,” 2014).

**SumakKawsay:**

Tiene su origen en la cosmovisión propia de los pueblos, quechua de los Andes de Ecuador y se traduce al español como ‘Buen vivir’ (UNESCO, 2015).

**Sustentabilidad:**

Según Elizalde (2003), la sustentabilidad es el que atiende las necesidades de las generaciones presentes sin olvidar las futuras. Tiende a ser de gran ayuda, puesto que permite diseñar y dibujar una proyección comprensible, la cual es de gran importancia para enfrentar las montañas de dificultades que se presentan en el camino, así mismo el cambio radica en el plano de las creencias, las cuales establecen el mundo en el que se reside.

**Tradición:**

Consiste en doctrinas, experiencias, prácticas, costumbres, entre otros, que se conservan en un pueblo por la transmisión de padres a hijos (RAE, 2016).

### **Turismo Temático:**

Es aquel tipo de turismo en donde los turistas pueden realizar actividades relacionadas con sus aficiones y gustos (Pérez, 2013).

## **Marco Legal**

En el presente marco legal se presentarán las leyes y planes estratégicos, que sujetan la creación, y promoción del eco-hotel temático de la Cultura Valdivia.

### **Ley de Turismo**

En el art. 5 de la Ley de Turismo (Ministerio de Turismo, 2002), se menciona que: se consideran actividades turísticas las desarrolladas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual a una o más de las siguientes actividades:

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

Según estas actividades, el eco-hotel está ubicado dentro de las actividades de alojamiento y servicio de alimentos.

En el capítulo I, Art. 8 decreta que “Para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes.” (Ministerio de Turismo, 2002) (s.p).

Todos establecimientos turísticos para poder funcionar deben contar con los documentos pertinentes que exige la ley.

## **Reglamento de Alojamiento Turístico**

En el **Reglamento de Alojamiento Turístico**(Ministerio de Turismo, 2015)en el capítulo III, Art. 12,de la clasificación y categorización de los establecimientos turísticos, en su literal “a”da a conocer que un Hotel es un establecimiento que brinda el servicio de hospedaje en habitaciones privadas, a más de ofrecer servicio de alimentos y bebidas en un espacio designado como restaurante o cafetería. El hotel deberá contar con mínimo 5 habitaciones (p.8).

En el Art. 13, según la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico, un hotel puede ser de dos estrellas a cinco estrellas(p.8). La clasificación escogida para el planteamiento de la propuesta es de un Hotel de tres estrellas, razón por la cual, el eco-hotel debe reunir los siguientes requisitos:

- Espacio destinado al estacionamiento: 10% de la superficie del terreno
- Generador de emergencia para servicios comunales básicos
- Agua caliente centralizada
- Por lo menos dos servicios entre: piscina, hidromasaje, baño turco, sauna, gimnasio, SPA, servicio de peluquería, local comercial afín a la actividad (agencia de viajes, artesanía), áreas deportivas, exposiciones de arte, salones para eventos.
- Acondicionamiento térmico en áreas de uso común.
- Áreas de uso exclusivo para el personal, tales como cuarto de baños, áreas de casilleros y comedor.
- Entrada principal de los huéspedes al área de recepción y otra de servicio.
- Área del vestíbulo que incluya recepción, conserjería y salas.
- Restaurante y/o cafetería dentro del establecimiento con carta en español e inglés.
- Servicio de bar dentro del establecimiento
- Contar con el 2% de habitaciones para personas con discapacidad, y deben estar ubicadas de preferencia en la planta baja del establecimiento.
- Habitaciones con cuarto de baño y aseo privado.
- Acondicionamiento térmico en cada habitación.
- Habitaciones insonorizadas.
- Casillero de seguridad o caja fuerte en recepción.
- Cerradura para puerta de acceso a la habitación.
- Almohada extra a petición del huésped.
- Portamaletas.
- Closet o armario.
- Silla, sillón o sofá.
- Funda de lavandería.
- Luz de velador o cabecera por plaza.
- Cortinas o persianas.

- Televisión con acceso a canales nacionales.
- Teléfono en habitación.
- Servicio telefónico con discado directo (interno, nacional e internacional) en todas las habitaciones.
- Agua caliente, centralizada las 24 horas disponibles en las duchas de los cuartos de baño y aseo privado.
- Iluminación independiente sobre el lavamanos.
- Espejo de medio cuerpo sobre el lavamanos.
- Secador de cabello como solicitud del cliente.
- Juego de toallas para cuerpo y manos.
- Toalla de piso para salida de tina o ducha.
- Amenities de limpieza: Champú, jabón, papel higiénico de repuesto, vaso.
- Servicio de despertador desde la recepción hacia la habitación.
- Servicio de lavandería propio o contratado.
- Servicio de planchado o plancha a disposición del huésped.
- Servicio de alimentos y bebidas a la habitación 12 horas.
- Contar al menos con el 10% de personal profesional o certificado en competencia laboral, en las áreas operativas y administrativas del establecimiento.
- Contar al menos con el 10 % de personal que domine un idioma extranjero, en las áreas de contacto y relación directa con el huésped.
- Establecimientos ubicados en zonas donde no exista red pública de alcantarillado, debe contar con al menos pozo séptico.
- Cuenta con formas de pago que incluya tarjeta de crédito o débito, voucher.
- Servicio adicional de cama extra a petición del huésped.(p.15)

De acuerdo al **Reglamento de Alojamiento Turístico**(Ministerio de Turismo, 2015), capítulo II, Sección I, acorde al artículo 7, los documentos solicitados para el funcionamiento de los establecimientos turísticos son los siguientes:

- a) En el caso de personas jurídicas, escritura de constitución, aumento de capital o reforma de estatutos, debidamente inscrita en el Registro Mercantil
- b) Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en el Registro Mercantil
- c) Registro Único de Contribuyentes (RUC), para persona natural o jurídica
- d) Cédula de identidad o ciudadanía y papeleta de votación, de la persona natural o representante legal de la compañía
- e) Certificado de gravámenes o contrato de arrendamiento del local de ser el caso, debidamente legalizado ante la Autoridad competente
- f) Inventario valorado de activos fijos de la empresa bajo la responsabilidad del propietario o representante legal
- g) Pago del impuesto del uno por mil
- h) Para el uso del nombre comercial, el establecimiento de alojamiento deberá cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Intelectual y la

normativa aplicable en esta materia. Deberá verificarse el resultado de la búsqueda fonética(p.6).

Los establecimientos turísticos deberán ser responsables de cumplir las normativas legales y regirse a lo que dicte el reglamento de alojamiento turístico y evitar sanciones.

### **Ley de Cultura**

La ley de Cultura(Congreso Nacional, 1984)tiene como objetivos:

- a) Afirmar la identidad nacional, reconociendo la pluralidad étnico-cultural del hombre ecuatoriano dentro de una visión unitaria e integradora del país
- b) Propiciar el acceso a la cultura de todos los ecuatorianos, creando las condiciones apropiadas para que puedan informarse, formarse, conocer y disfrutar libremente de los valores y bienes culturales
- c) Hacer efectivo el derecho de todo ecuatoriano a participar en la vida cultural, comunicando y creando en libertad bienes culturales que reflejen los valores humanos universales, latinoamericanos y propios
- d) Fomentar y preservar, de manera especial, las culturas vernáculas
- e) Favorecer la preservación y conocimiento del patrimonio cultural ecuatoriano
- f) Incentivar, fortalecer e impulsar el pensamiento y la investigación científica y técnica
- g) Reconocer, estimular y garantizar la actividad cultural de personas y entidades privadas
- h) Coordinar la actividad de las entidades públicas en el campo de la cultura
- i) Establecer el sistema que asegure el financiamiento de las citadas acciones(s.p.).

Cada uno de estos objetivos planteados en el Ministerio de Educación y Cultura permite ver como el ecuatoriano tiene que ser reconocido por su identidad cultural y no por una ajena a ellos. A partir de los objetivos de la ley de cultura se reafirma la prioridad de otorgarle un lugar significativo a la cultura y a la identidad, estos objetivos respaldan y apuntan a la singularidad y derechos de cada persona a participar de las características que conforman la identidad individual y colectiva. A su vez impulsan a una conciencia, que en este caso se desea recuperar hacia la preservación y el correr la voz de la misma asegurándose también de mantener un equilibrio y sostenibilidad.

## **Régimen Forestal**

El Libro Tercero del **Régimen Forestal**(Ministerio del Ambiente, 2003), Título XIV en la sección De las Áreas Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres estipula:

Artículo 170.- Las actividades permitidas en el Sistema de Áreas Naturales del Estado, son las siguientes: preservación, protección, investigación, recuperación y restauración, educación y cultura, recreación y turismo, controlados, pesca y caza deportiva controladas, aprovechamiento racional de la fauna y flora silvestres.El Ministerio del Ambiente será el encargado de supervisar las actividades a realizarse para constatar que no se vea afectado el ecosistema con la implementación del eco-hotel (s.p.).

## **Constitución de compañías**

Dentro del desarrollo de creación de un establecimiento, la constitución legal de la empresa constituye un paso primordial. Sólo así el emprendedor obtendrá que su entidad sea admitida legalmente establecida por el Gobierno y pueda funcionar en forma regular.

De acuerdo a La Superintendencia de compañías, valores y seguros los pasos para constituir una Compañía en Ecuador son los siguientes:

1.- Ir al portal de la Superintendencia de Compañía del Ecuador <http://www.supercias.gob.ec/portal/>

2.- Seleccionar la opción Portal de constitución electrónica de Compañías”

El sistema lo trasladará al menú principal del portal de constitución electrónica de compañías, en ese lugar podrá registrarse como usuario, reservar una denominación, constituir una compañía y consultar los trámites iniciados

3.- Reservar la denominación, el cual será el nombre que se le impondrá a la empresa.

4.- Ingresar los datos adicionales de Socios / Accionistas, domicilio, actividades.

5.- Ingresar la información referente a la integración de capital en acciones o participación

6.- Ingresar los datos del representante legal, que será la persona responsable que estará a cargo de las gestiones legales de la empresa.

7.- Adjuntar documentos requeridos de los accionistas.

8.- Escoger la notaria que se encuentre más cerca del lugar en donde se establecerá la empresa.

9.- Para concluir, se debe aceptar las condiciones del proceso.

### **Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno**

En el Art. 9.1 de la **Ley Orgánica de Régimen Tributario** (2004), se indica la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones que produzcan beneficios económicos al país. De acuerdo al código de la Producción, las empresas que se constituyan con el objetivo de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante un periodo de cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos.

Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

### **Permisos**

Todos los establecimientos que deseen brindar el servicio de hospedaje o alimentos y bebidas en la provincia de Santa Elena deben contar con los permisos correspondientes como son:

- Permiso de funcionamiento
- Carpeta de inspección del terreno
- Catastro de escrituras
- Certificado de avalúo y catastro
- Certificado de factibilidad de uso del suelo
- Certificado de línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio

- Certificado de no afectación
- Certificado de no tener propiedad e inmueble en el catastro municipal
- Creación de solares
- Ingreso de solicitud para arriendo de terrenos y compra
- Permisos de construcción – obras mayores de hasta 2 plantas
- Verificación de los límites del solar



## Capítulo 2

### Análisis Situacional de la Comuna de Olón

La comuna de Olón pertenece a la parroquia Manglaralto y está ubicada en la parte norte de la provincia de Santa Elena; limita al norte, con las comunas Curia y San José; al sur, con la comuna Montañita, comuna Pajiza y comuna Dos Mangas; al este, con Manabí y la comuna Río Blanco y al oeste, con el Océano Pacífico. Su extensión territorial es de 5.824 hectáreas. Su suelo posee elevaciones y es de tipo arcilloso. Sus principales cuerpos de agua son: Río Olón, con una extensión de 53,29 km cuadrados y el mar (Sistema Nacional de Información, 2008).



Figura 8. Altos de Olón. Tomado de Altos de Olón, 2016. Recuperado de: <http://altosdeolon.com/paginas/mapa.html>

En Santa Elena existen tres tipos de zonas climáticas, clima tropical húmedo, clima tropical seco, clima tropical sabana; en la parroquia Manglaralto en donde se encuentra ubicada la comuna de Olón, se puede encontrar el clima tropical seco, debido a que está localizado en la faja costera ecuatoriana (GAD Parroquia Manglaralto, 2014).

El 7 de enero de 1938, Olón fue declarado comuna por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP). Actualmente posee 5.200 habitantes, y la asamblea comunal está integrado por presidente, vicepresidente, secretario, síndico y tesorero de la comuna (Casa Comunal de Olón, 2016).

Olón posee un subcentro de salud a cargo del Ministerio de Salud Pública al igual que otras comunas como San Antonio, San Pedro, Valdivia y Sinchal. En cuanto a la actividad productiva la comuna de Olón tiene como actividades: el turismo, la ganadería y la pesca, las cuales son las que mayores ingresos les trae a los comuneros. El Ministerio de Turismo determinó que existe un 45% de oferta turística en áreas rurales de la provincia (GAD Parroquia Manglaralto, 2014).

La Casa Comunal de Olón, es utilizada para reuniones de asamblea, información, capacitaciones y cursos para las personas de la comuna, el nivel de estudio que poseen la mayoría de los habitantes de Olón es media, y muy pocos superior, según el presidente de la Comuna, en la comuna se imparten clases de inglés todos los jueves y viernes por estudiantes universitarios, (UPSE), que son dirigidas por personas del Ministerio de Turismo y el Cuerpo Técnico de Turismo de la Provincia de Santa Elena (Casa Comunal de Olón, 2016).

### **Atractivos Naturales**

#### **San José**

Un lugar único en la Ruta del Spondylus, su ambiente con olor a campo y mar donde la naturaleza se hace presente para ser explorada llama mucho la atención de las personas que visitan San José, ofrece a los visitantes lugares de hospedajes y restaurantes especializados en mariscos.



*Figura 9.* Puente Colgante de Tony el Suizo, comuna de San José. Tomado de Lageo guía, 2016. Recuperado de: <http://www.lageoguia.org/puente-colgante-de-toni-el-suizo-sucumbios-ecuador/#15/0.0719/-77.2503>

#### **Curia**

La comuna Curia forma parte de Parroquia Manglaralto, situada en la parte norte de la Provincia de Santa Elena. El nombre de esta comuna se debe a una planta llamada

“Curia” que es característica de este lugar. Según las tradiciones ancestrales, esta planta se la utiliza para curar enfermedades espirituales como el *mal de ojo*. Curia ofrece mucha paz y tranquilidad. Es un lugar excelente para ir a surfear.



Figura 10. Playa de la Curia. Tomado de Visita Ecuador, 2016. Recuperado de: <http://www.visitaecuador.com/ve/mostrarRegistro.php?idRegistro=21881>

### **Cascada “El Salto”**

Ubicada en el bosque protegido de la comuna de Olón, a tan solo 45 minutos en carro hasta el complejo. La cascada es un hermoso salto de agua con una vista impresionante, tiene aproximadamente cuatro metros de alto y un metro de ancho. Se sitúa en la zona del Bosque tropical seco y Bosque tropical húmedo de la Cordillera Chongón-Colonche, con una gran variedad de flora y fauna que atrae a los turistas con sus encantos propios. La comuna de Olón, cuenta con guías nativos para conocer las cascadas y su interior



Figura 11. Cascada El Salto. Tomado de Youtube, 2013. Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=FmoxcwgV32s>

### **Cangrejal de Olón**

El cangrejal de Olón es un sitio de interés natural; es un manglar en el que se pueden observar especies en peligro de extinción como el cangrejo azul, que se encuentran sumergidos dentro del manglar.

### **Montañita**

Perteneciente a la parroquia Manglaralto de la Provincia de Santa Elena, está situado a 170 km de la ciudad de Guayaquil, a cinco minutos de Olón. Montañita es una de las playas más concurridas del Ecuador, considerada como la Capital del surf del Ecuador debido a sus grandes olas que llama la atención de surfistas tanto nacionales como extranjeros. Un sitio muy conocido del lugar es la calle de los cocteles con más de diez puestos que ofrecen el servicio de bebidas a los turistas.

Durante todas las épocas del año, Montañita recibe un número relevante de turistas provenientes de todas partes del mundo, que llegan atraídos por toda la gama de posibilidades de diversión y deportes que brinda esta localidad.

### **Manglaralto**

Extensa playa rodeada de palmeras con ambiente agradable que brinda paz y tranquilidad a los turistas, ubicada a 5 minutos de Montañita, cuenta con el único hospital que se sitúa al norte de la Provincia de Santa Elena.

### **Dos Mangas**

El Bosque Dos Mangas está ubicado en la cordillera Chongón- Colonche en la comuna Dos Mangas, la cual está situada a 10 km de la parroquia Manglaralto en la provincia de Santa Elena. En este sector se pueden realizar actividades de senderismo, hacia la cascada denominada “La Peligrosa”. Esta cascada mide dos metros, y el sendero para llegar a ella es de dificultad media; su ascenso es uno de los mayores atractivos del sitio.

El sendero de las pozas, presenta iguales características que las del sendero de “La Peligrosa”. Su nombre se le atribuye a la variedad de pozas de formación natural que se observa durante la caminata. Los turistas que quieran visitar estos atractivos, pueden contratar el servicio de guías especializados para que los guíen en los senderos, la comuna cuenta con 17 guías capacitados para ejercer esta actividad.

Por tratarse de una comuna organizada, los comuneros asociados cobran \$ 2 para ingresar a este bosque natural. Por el precio de \$15 se puede contratar un guía que puede conducir a un grupo de ocho personas. Lo más recomendable es contratar los servicios de un guía especializado para ingresar a la zona debido a la falta de señalización.



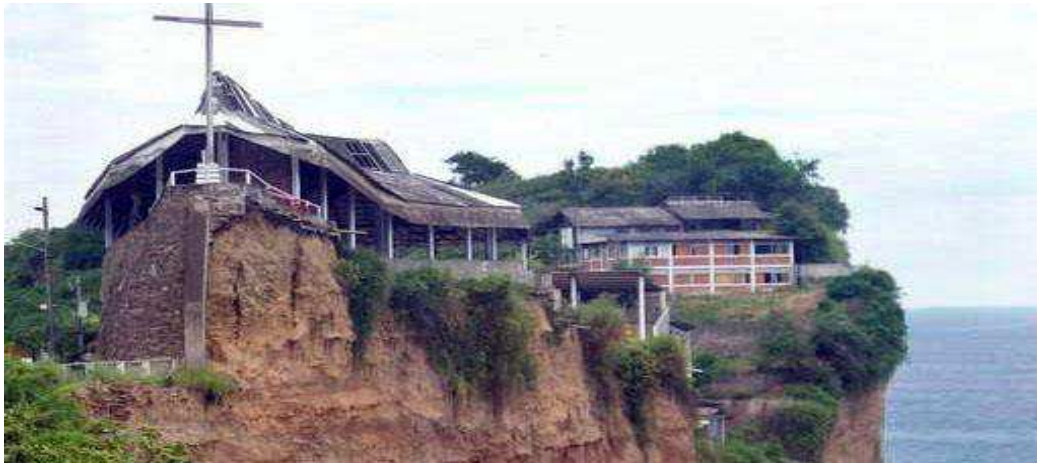
Figura 12. Cascadas Dos Mangas. Tomado de Info Monañita, 2016. Recuperado de: <http://www.infomontanita.com/es/turismo/cascadas-dos-mangas/>

## **Atractivos Culturales**

### **Santuario Blanca Estrella Del Mar**

El santuario de la Virgen De Olón con forma de barco, está ubicado en la cima de una peña con una altura aproximadamente de 100 metros sobre el nivel del mar; fue construido en el año 1984. La capilla al aire libre posee diversas imágenes religiosas que fueron talladas en madera, también se puede observar el inmaculado corazón de María que esta sobre un muro de piedras y cubierta con una concha muy grande.

El santuario es un lugar acogedor para orar, encontrar tranquilidad y paz posee una vista impresionante, donde se puede apreciar la playa de Olón y sus alrededores, es visitado por miles de turistas en todo el año.



*Figura 13.* Santuario de Olón. Tomado de Foros de la Virgen, 2016. Recuperado de: <http://forosdelavirgen.org/35802/blanca-estrella-de-mar-de-olon-ecuador-11-de-noviembre/>

### **Museo de Valdivia**

El museo se sitúa en la Comuna de Valdivia en la Parroquia Manglaralto, se pueden observar modelos originales y réplicas de la cultura Manteña, Chorrera, Guangala, Machalilla y una de las más importantes como lo es la cultura Valdivia y sus vasijas, los turistas pueden apreciar una colección abundante de figuras, urnas y asientos característicos de una las culturas más antiguas que posee el Ecuador como lo es la Cultura Valdivia.

### **Museo Los amantes de Sumpa**

El museo de “Los Amantes de Sumpa” en la provincia de Santa Elena, se encuentra sobre el asentamiento de la cultura Las Vegas, los pobladores solían enterrar a sus muertos en sus propias casas, para conservar la comunicación con ellos.

### **Facilidades Turísticas**

Para los turistas que necesiten informarse sobre las actividades que puedan realizar en Olón y sus alrededores, pueden acercarse a la casa comunal de Olón, que está ubicada frente al parque la madre en la calle Alberto Pote.

Para llegar Olón se puede tomar un transporte desde el terminal de Guayaquil, puede ser de forma directa, cuyo valor de pasaje es de seis dólares y tiene una duración de tres horas y media o se puede tomar un bus desde Guayaquil hasta el terminal de Ballenita, cuyo costo del pasaje es de cuatro con cincuenta dólares y tiene una duración



de dos horas, luego de estar en el terminal de la provincia de Santa Elena, se tiene que tomar otro bus con un recorrido de una hora y medio y cuyo precio es de un dólar con setenta y cinco centavos.



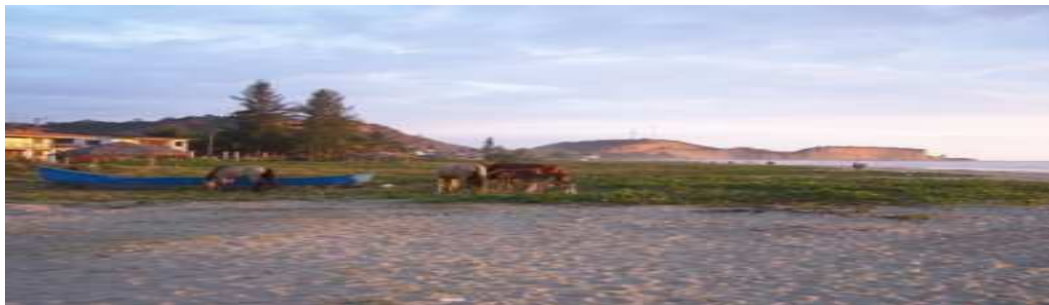
*Figura 14.* Turismo en Olón, Ecuador  
Tomado de: [tripadvisor.es](https://www.tripadvisor.es)

### **Planta Turística**

La comuna cuenta con la denominada Junta de Agua de Olón (JRAO), que abastece con agua potable a todos los habitantes de la población, mediante la utilización de aguas subterráneas con previo tratamiento, y posterior a este proceso son almacenados en tanques elevados para su utilización. En cuanto al servicio eléctrico, la comuna cuenta con, el 81.1% de hogares lo recibe por medio de la Empresa Eléctrica de servicio público, mientras que el 14.2% recibe servicio eléctrico por medio de instalaciones clandestinas. En cuanto al servicio de telefonía, el 94,2% de las familias no posee el servicio de telefonía convencional debido a que ha sido reemplazado por la telefonía móvil; la telefonía celular está ligada directamente con el servicio de internet, por lo cual se declara que su servicio es satisfactorio(GAD Parroquia Manglaralto, 2014)

En Olón existen 16 sitios de alojamiento, entre hoteles, hostales, hosterías y pensiones con un total de 169 habitaciones.El costo estándar de estos establecimientos es de aproximadamente \$10, habitación simple, con servicio de aire acondicionado y agua caliente y \$8, sólo habitación simple, no aplica otro servicio. También existen 65 establecimientos de alimentación, entre los cuales se dividen en, 53 restaurantes de cabaña que se encuentran frente a la playa de Olón y aproximadamente 12 restaurantes dentro de la comuna. La comuna carece de facilidades tales como bancos con cajeros, tiendas de artesanías,mercados y discotecas.El sitio más cercano para encontrar alguno de estos lugares es la comuna de Montañita. En la comuna existe una farmacia y

variedad de tiendas, en donde los comuneros suelen comprar lo que necesiten, cómo ropa, comida, útiles escolares, entre otros, también existe la Cooperativa Libertad Peninsular, cómo medio de transporte directo hacia la ciudad de Guayaquil. El pasaje tiene un costo de \$6, y el bus sale en horarios específicos. Entre las actividades que realizan las personas de la comunidad, es la visita a la playa o al santuario Blanca Estrella de Mar, para recibir las misas, también suelen ir todas las tardes a la Casa Comunal, debido a que dentro del lugar se ofrecen clases de manualidades y bailes, organizados por la universidad UPSE y el cuerpo comunal de Olón (Casa Comunal de Olón, 2016).



*Figura 15.* Olón. Tomado de Ecuador Beaches, 2016. Recuperado de: <http://ecuadorbeaches.org/es/beaches/santa-elena-beaches/olon-beach/>

## **Análisis del Macro Entorno**

### **Político**

El país ecuatoriano es un Estado soberano, independiente, democrático, social, justo, plurinacional y laico. Ecuador se gobierna de forma descentralizada y la soberanía le pertenece al pueblo, y se manifiesta en forma de poder público (Constitución del Ecuador, 2008). Está estructurado por cinco tipos de poderes:

- Poder Legislativo: está conformada por la Asamblea Nacional, la cual cambia cada cuatros años, es unicameral y se encuentra ubicada en Quito.
- Poder Ejecutivo: conformado por el presidente, vicepresidente, ministerios del Estado, entre otros.
- Poder Judicial: se encarga de proveer justicia al pueblo, está conformada por Cortes Provinciales, Corte Nacional de Justicia y Tribunales Constitucionales.



- Poder Ciudadano: está conformado por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, Defensoría del Pueblo, Controlaría General del Estado y las superintendencias. Se encarga de promover la participación ciudadana.
- Poder Electoral: se encarga de garantizar el ejercicio al sufragio. Está conformada por el Consejo Nacional Electoral y el Tribunal Contencioso (Constitución del Ecuador, 2008)

En el año 2008, mediante consulta popular fue aprobada la nueva Constitución de la República la cual reconoce la organización territorial a través de las comunas. Para la vigencia de este derecho, la Asamblea Nacional en el 2009 en uso de sus atribuciones expidió la Ley Orgánica y Régimen de las Comunas, que establece que de forma administrativa, las comunas dependen del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, así como los requisitos para el reconocimiento jurídico de las mismas.

El aspecto más importante que concierne a la presente investigación es el relativo a la propiedad de las tierras de la comuna que, de acuerdo a esta ley, le pertenece a esta organización territorial jurídica. Para la implementación de la propuesta de negocio, será necesario contactarse con la máxima autoridad de la comuna, quien una vez identificado el propietario, convoca a una Asamblea de comuneros en la cual se expondrán los pormenores del proyecto. Esta Asamblea de Comuneros decide mediante votación y por mayoría simple deciden aceptar o rechazar la propuesta (Comisión Técnica de Comunas, 2012).

### **Económico**

Ecuador, actualmente se encuentra en una turbulencia económica, debido a la constante variación de precios en la que se encuentra el barril de petróleo, según el Banco Central del Ecuador (2016), dentro del mes de Junio, el precio del barril ha fluctuado entre los \$48.00 hasta los \$51.00.

**Tabla 1.**

*BCE, Precio del Petróleo*

Junio-15-2016	48.01 USD
---------------	-----------

Junio-14-2016	48.49 USD
Junio-13-2016	48.88 USD
Junio-12-2016	49.07 USD
Junio-11-2016	49.07 USD
Junio-10-2016	49.07 USD
Junio-09-2016	50.56 USD
Junio-08-2016	51.23 USD
Junio-07-2016	50.36 USD

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (2016), dentro de su página web, muestra indicadores que miden la actividad económica del país en la historia y en los últimos meses del año actual. El INA –R (Índice de Nivel de Actividad Registrada), muestra los principales sectores de actividad económica en el país registrados, estos son, las industrias manufactureras, comercio al por mayor y menor, la agricultura, ganadería.

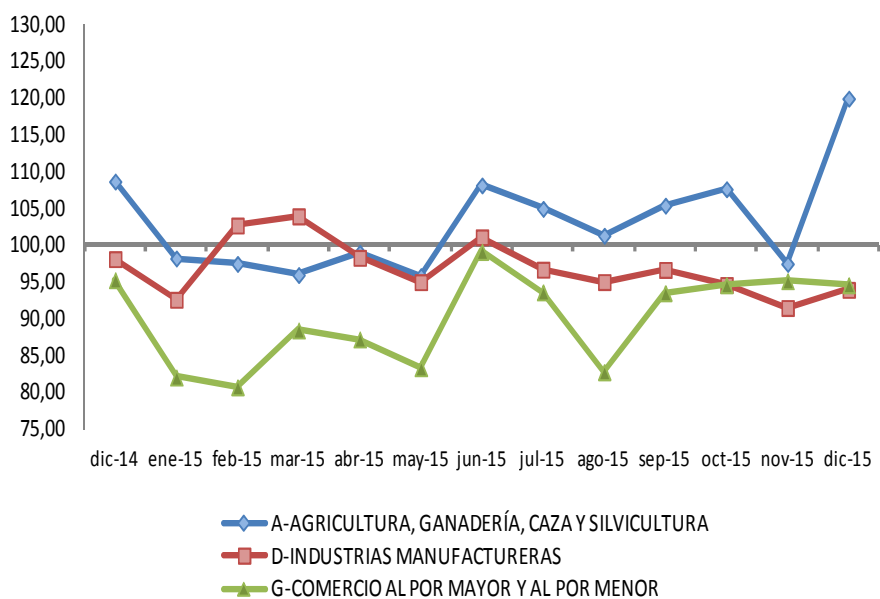


Figura 16. Principales Sectores de la Actividad Económica Registrada. Tomado de INEC, 2015. Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/indices-de-la-actividad-economica/>

Cómo se puede ver en el gráfico, la industria de la agricultura ha tenido un gran crecimiento, debido a que se encuentra sobre la línea, mientras que las industrias manufactureras, a pesar de que en los meses de febrero y marzo estuvieron sobre la línea, volvieron a decrecer y no se recuperó, ya para finalizar, se puede divisar que el

sector del comercio siempre se mantuvo por debajo de la línea, no haciendo ningún progreso, en lo que respecta al año 2015 (INEC, 2015).

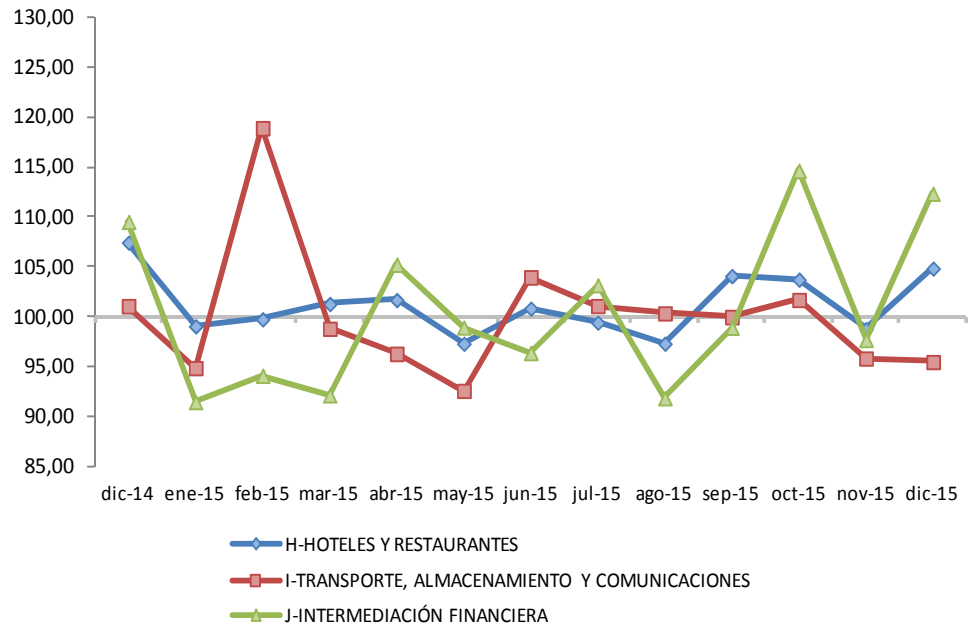


Figura 17. Sector Servicios Dec 2014 - Dec 2015. Tomado de INEC, 2015. Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/indices-de-la-actividad-economica/>

En el gráfico de los sectores de servicios, se puede ver que el avance que ha tenido la actividad económica en el sector de servicios en el país, desde diciembre del 2014 y diciembre del 2015, según el eje de 100, con respecto a los hoteles y restaurantes, en todo el periodo del 2014 – 2015, ha estado entre bajadas y subidas, sin embargo al término del periodo, este sector se ha mantenido sobre la línea (INEC, 2015).








LLEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONALES A ECUADOR AL AÑO 2013		LLEGADA POR VÍA AÉREA AÑO 2013	LLEGADAS POR VÍA TERRESTRE AÑO 2013
 <b>1.364.057</b>		 <b>70%</b>	 <b>29%</b>
VISITANTES AMÉRICA DEL SUR, AMÉRICA CENTRAL Y EL CARIBE AÑO 2013	VISITANTES DEL MERCADO EUROPEO AÑO 2013	DIVISAS POR CONCEPTO DE TURISMO AÑO 2013	SUPERÁVIT EN LA BALANZA TURÍSTICA AÑO 2013
 <b>58%</b>	 <b>16%</b>	 <b>1.251,3</b> millones USD	 <b>264,3</b> millones USD

Figura 18. Porcentajes. Tomado de: Asociación Nacional de Operadores de Turismo Receptivo del Ecuador, 2015. Recuperado de: <http://www.optur.org/estadisticas-turismo.html>

Según la Asociación Nacional de Operadores de Turismo Receptivo del Ecuador (2014), Ecuador tuvo un total de 1,364.57 turistas extranjeros en el Ecuador, con 58% de visitantes de América Central y del Sur, y el 16% del mercado europeo en el año 2013, obteniendo un superávit de 264,3 millones en la balanza turística.

En la provincia de Santa Elena, existe un total de 1,015 establecimientos de alojamiento y comida, con una cantidad total de personal de: 2,779, que se encarga de proveer de estos servicios(INEC, 2010). Mientras que en la parroquia Manglaralto, 462 personas se dedican a la actividad de alojamiento y servicios (GAD Parroquia Manglaralto, 2014).

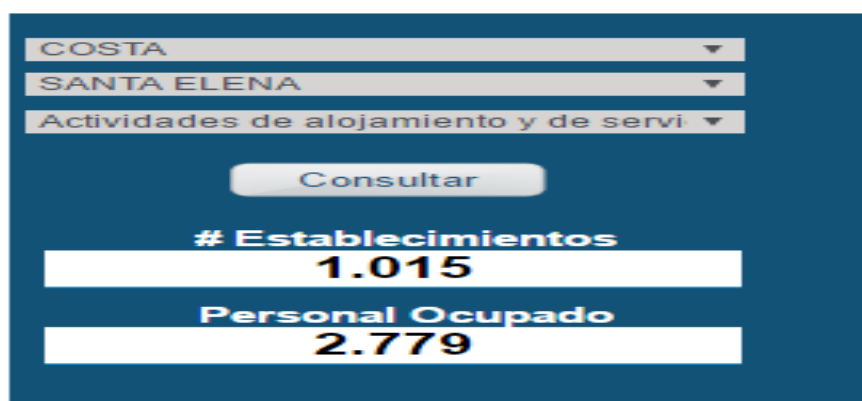


Figura 19. Resultado Económico. Tomado de INEC 2010. Recuperado de: <http://www.ecuadrencifras.gob.ec/censo-nacional-economico/>

## Sociocultural

Ecuador es un país que cuenta con una gran diversidad de ecosistemas, en comparación con otros países del mundo. Ecuador posee 24 provincias y están distribuidos en cuatro regiones, las cuales son:

- Costa: cuenta con seis provincias
- Sierra: cuenta con once provincias
- Oriente: cuenta con seis provincias
- Insular: cuenta con una provincia.

La lengua oficial de Ecuador, es el castellano o español, posterior a esto, le sigue las lenguas ancestrales, las cuales son quechua, shuar, entre otros, aprobado su uso oficial por la Constitución (Organización de los Estados Americanos, 2007).

Ecuador se caracteriza por ser un país plurinacional y multiétnico debido a la presencia de diferentes etnias, cómo las mestiza, negra, afroamericana, indígena y blanca. Otro aspecto que caracteriza al país son sus fiestas y celebraciones tradicionales, cómo la celebración de fechas históricas o dioses de los ancestros. Posterior a esto le sigue la gastronomía, destacando que Ecuador tiene una amplia gama de platillos, debido a la obtención de los ingredientes y los gustos de cada región. En la región costa destacan los platillos el encebollado, ceviches, preparaciones con mariscos, caldo de pata, caldo de manguera, seco de pollo, carne o chivo. En la sierra destacan el yapingacho, caldo de pata, hornado, entre otros (Alerco, 2011). En la parroquia Manglaralto, 1,597 personas se identifican cómo afroecuatorianos, 324 cómo mulatos, 1,624 cómo montubio y 894 cómo indígena (INEC, 2010).



Figura 20. Autoidentificación de la población. Tomado de INEC, 2010. Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-censo-2010/>

## Demográfico

Ecuador posee una población aproximada de 14'489,483 personas, de los cuales 7'305,816 corresponden a mujeres y 7'177,683 corresponden a la población masculina (INEC, 2010).

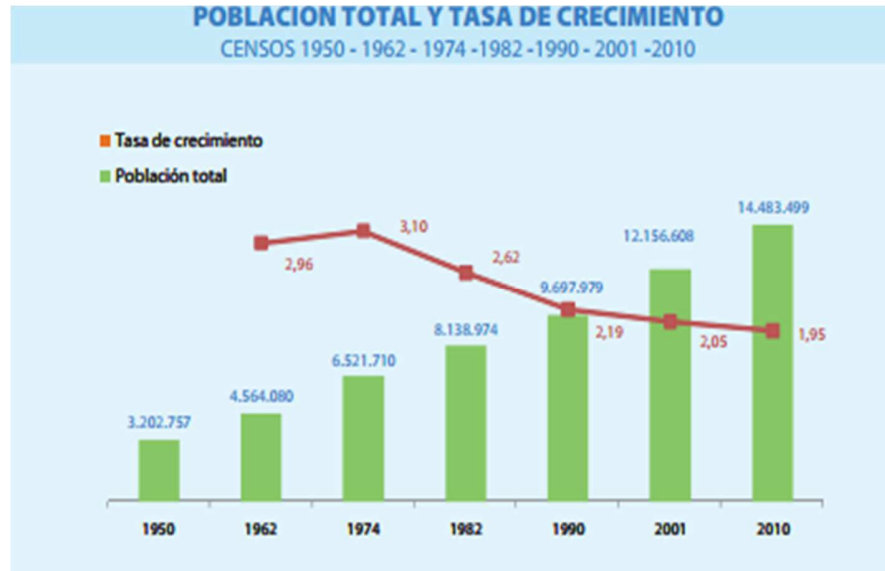
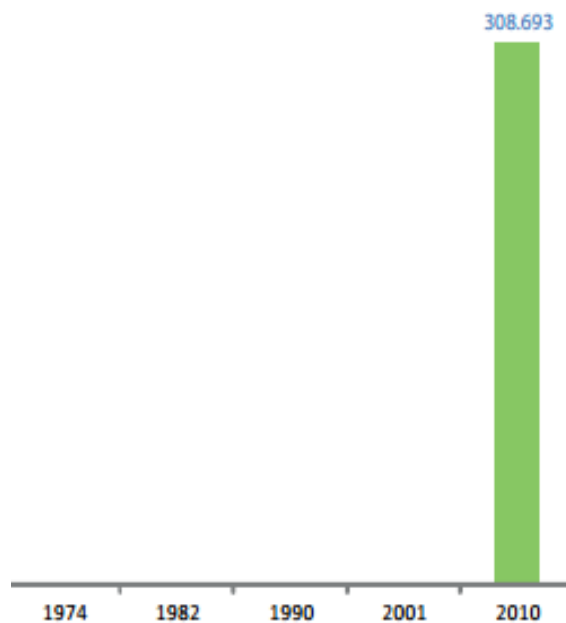


Figura 21. Población total y tasa de crecimiento. Tomado de INEC, 2010. Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-censo-2010/>

Los datos del censo poblacional 2010 señalan que la población de la provincia de Santa Elena es de 308,693 personas; la mayor parte de la población de la provincia se encuentra en el área rural, la mayoría de los hombres se suelen ocupar de las artesanías y las mujeres del comercio y también la mayor parte de la población se considera mestiza(INEC, 2010).

En cuanto a la parroquia Manglaralto en donde se encuentra las comunas Olón, Montaña, Dos Mangas, entre otras, hay una población aproximada de 29,512 personas, 14,312 mujeres y 15,200 hombres(INEC, 2010).



*Figura 22.* Población de Santa Elena. Tomado de INEC, 2010. Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-censo-2010/>

### **Tecnológico**

En la actualidad, el aspecto tecnológico es muy importante en la sociedad, debido a la rapidez y facilidad con la que todo el mundo accede. Ecuador fue ubicado en el puesto 108 por su falta de aprovechamiento de los TIC'S (Tecnologías de Información y Comunicación), de acuerdo con el foro económico mundial, sin embargo, la mayoría de los países de Latinoamérica, no les es importante el uso de esta herramienta (Mínalla, 2011)

Dentro del país, existe un analfabetismo digital del 24.9%, un 60.6% de personas que saben utilizar un celular, un 31.6% de personas que saben operar una computadora y un 26.7% que saben utilizar el internet (INEC, 2010).

Tecnologías	
% Analfabetismo digital >= 10 años	29,4
% personas utilizaron celular	60,6
% personas utilizaron computadora	31,6
% personas utilizaron internet	26,7

Figura 23. Tecnologías. Tomado de INEC, 2010. Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-censo-2010/>

### **Ambiental**

Ecuador es un país rico en biodiversidad, debido a que posee una gran variedad y cantidad de flora y fauna a nivel aéreo, terrestre, marino y costero marino, de acuerdo al SNAP (sistema nacional de áreas protegidas), existen once parques nacionales, los cuales son, Machalilla, Cayambe Coca, Cotopaxi, Yasuni, entre otros. También posee tres áreas designadas como reservas marinas, Galápagos, Galera San Francisco y El Pelado. Reservas ecológicas, con nueve áreas protegidas, que son, Manglares Churute, Arenillas, el Ángel, Antisana, entre otros. Cabe recalcar que cada reserva está designada a un área en específica, para evitar la desorganización y poder brindar un mejor cuidado y mantenimiento para la conservación de estos lugares (Ministerio del Medio Ambiente, 2016). En la región costa, existen doce áreas protegidas, entre reservas, refugios, parques, áreas nacionales, entre otros (MAE, 2016)

### **Análisis de las Fuerzas de Porter**

El análisis de Porter es una herramienta que sirve para analizar el grado de competencia dentro de una empresa, y poder crear una táctica de negociación (Porter, 2009). Se basa en determinar el nivel de influencia de los proveedores, clientes, así como la amenaza de nuevos competidores y de productos sustitutos.

### **Poder de negociación de los proveedores**

El proveedor principal es el dueño del terreno a comprar en Olón. Posee un elevado poder de negociación el proveedor del terreno, debido a lo valioso que es su propiedad gracias a su espacio geográfico, ubicado en la Ruta del Spondylus en la carretera vía a Manabí, y por la limitación impuesta por la Ley de Comunas que determina la aprobación obligatoria para que las tierras puedan ser compradas.



El poder de negociación con los demás proveedores es bajo, por la razón de que existen en el mercado varios lugares donde se pueden adquirir los productos económicos y de buena calidad que se necesiten para la constitución del eco-hotel.

### **Poder de negociación de los compradores**

Los compradores principalmente son turistas que visitan la provincia de Santa Elena en busca de turismo de sol y playa. Los consumidores del sector hotelero son muy estrictos, el visitante siempre preferirá un servicio de calidad que llene sus expectativas y que llame la atención, algo novedoso jamás antes visto, a más de todo eso desean comodidad. Por consiguiente el poder de negociación es alto ya que si tiene un establecimiento de alojamiento que cumplan con todos sus requerimientos se quedarán e incrementarán el flujo turístico.

### **Amenaza de ingreso de productos sustitutos**

Se puede decir que dos productos son sustitutos cuando satisfacen la misma necesidad. Olón posee una escasa variedad de establecimientos hoteleros. El efecto es bajo debido a que el cliente no tiene muchos lugares para escoger donde hospedarse. Por otro lado, ingresar al mercado implementando algún tipo de hospedaje es poco probable, debido a que se requiere una inversión significativa en infraestructura.

### **Rivalidad en la industria**

Se podría considerar a Montañita como una rivalidad alta para Olón, debido a que Montañita es un destino visitado por millones de turistas, pero a la vez por ser sobreexplotado Montañita requiere de sitios de hospedaje fuera de la comuna para poder mantener la cantidad de turistas que lo visitan a diario, por consiguiente Olón que se encuentra a pocos kilómetros de Montañita, sería un lugar ideal para los visitantes que buscan sitios llenos de paz y tranquilidad para descansar como lo es Olón.

No existe un competidor directo en el mercado porque no hay otra compañía que cuente con las mismas propiedades que el eco-hotel temático de la cultura Valdivia, esto permitiría que el proyecto sea uno de los primeros creados en Olón y conocido por los turistas.

## Capítulo 3

### Metodología de Investigación

#### Método de Investigación

El método de investigación que se usará para este proyecto será el método deductivo, el cual se define como, aquel que parte de lo general a lo particular, es decir, parte de principios generales para establecer si el supuesto es válido o no (Bernal, 2010).

De esta manera, por medio de la investigación de escritorio y de campo se recopilarán datos para establecer si sería factible realizar el proyecto en el lugar, el nivel de aceptación de las personas de la comuna, entre otros.

#### Enfoque de la Investigación

El enfoque de investigación es aquella perspectiva de sentido en donde se observa los intereses, conocimientos, entre otros, que el investigador descubre, clasifica y conceptualiza los fenómenos estudiados (Martínez, 2011). El tipo de enfoque que se utilizará en este proyecto será el enfoque de investigación mixto, el cual engloba el enfoque cuantitativo y cualitativo, para que así haya un mejor entendimiento en el objeto de estudio (Tashakkori & Creswell, 2007).

El enfoque cuantitativo, consiste en un enfoque más objetivo, mide las variables por medio del análisis de las estadísticas para probar una hipótesis. En cambio el enfoque cualitativo, consiste en un enfoque más subjetivo, busca profundizar más acerca del punto de vista del individuo y los fenómenos que lo rodean (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010)

#### Tipo de Investigación

Para esta investigación se planea utilizar los siguientes tipos de investigación: descriptiva y de campo:

- Descriptiva: Se centra en el estudio de fenómenos sociales o educativos, por medio de encuestas, casos, entre otros (Cauas, 2015).
- Explicativa: Se enfoca en el estudio de un fenómeno de un modo más profundo, con el propósito de comprobar alguna hipótesis (Cauas, 2015).

De esta manera, se puede decir que la hipótesis de este proyecto es “La construcción de un Eco – Hotel con temática de la cultura Valdivia será un negocio rentable, debido a los productos y servicios innovadores que va a ser ofrecidos a los turistas”.

### **Técnicas de Recolección de Información**

Las técnicas que se utilizarán en este tipo de proyecto será la encuesta, proviene del método cuantitativo, la cual es empleada mayormente en proyectos de emprendimiento, la cual describe por medio de preguntas cerradas actitudes, opiniones de una población, por medio de la muestra de dicha población (Creswell, 2013).

Otra de las técnicas es la entrevista, es parte de las técnicas del método cualitativo, cuyo enfoque consiste en mantener una especie de conversación con preguntas abiertas, cuyas respuestas servirán para determinar cuan significativo puede ser el tema en cuestión, mediante la interpretación de las narraciones (Valles, 2014). También se utilizará la observación directa que consiste en recopilar datos directamente de la fuente de información, utilizando para ello la “Ficha de Inventario Turístico”.

Una parte significativa de la información se encuentra disponible en medios oficiales, tales como las páginas web de entidades gubernamentales: Ministerio de Turismo, Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia Manglaralto, Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, Ministerio de Cultura, Ministerio del Ambiente, entre otros. Sobre esta información que se considera oficial se realizan análisis y proyecciones aplicando técnicas de investigación documental.

### **Tipos de estudio**

#### **Investigación de mercado**

Este método sirve para conseguir información veraz, exacta, confiable, actual y válida, con el fin de tomar decisiones con dirección comercial que satisfagan las necesidades de una población determinada (Malhotra, 2004).

De esta manera se plantea obtener los datos necesarios para saber un poco más acerca del mercado al cual va a ser dirigido el proyecto, cómo el nivel de aceptación, las preferencias, etc.

### **Diseño de la investigación a efectuar**

Para saber si el desarrollo de este proyecto es factible se utilizarán las herramientas de investigación, cómo los métodos, enfoques y técnicas de investigación que servirán para recopilar información acerca del mercado y determinar las necesidades que ellos tienen.

### **Universo – Población**

La población que formará parte del estudio será el público nacional y extranjero, cuyas edades oscilen entre los 20 – 60 años, que forman parte del grupo de turistas que viajan a la provincia de Santa Elena, sea por motivos de diversión, descanso y recreación. Durante el año 2015, la provincia de Santa Elena fue visitada por 1'239,927 turistas, cifra que incluye a los nacionales y extranjeros.

### **Técnicas de muestreo**

En esta investigación se usará el muestreo probabilístico, la cual establece que, todos los individuos pertenecientes a una población tienen la misma posibilidad de ser elegidos cómo los demás. El tipo de muestreo que se utilizará será el muestreo estratificado, el cual consiste en que el investigador, por medio de determinados segmentos de una población, escoge una muestra de cada uno de ellos para obtener una respuesta más específica de la investigación (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010)

### **Tamaño de la muestra**

Según Hernández et al. (2010) para determinar el tamaño de la muestra se tomará en cuenta aspectos cómo: margen de error, con un estimado del 5%, nivel de confianza con un estimado de 95, probabilidad de la muestra con un porcentaje del 50% y el universo total que al que se procederá a encuestar será de 385 personas.

### **Encuesta**

La encuesta fue ejecutada a 385 personas de la ciudad de Guayaquil y Salinas como mercado objetivo, el cuestionario estaba conformado con preguntas de opción múltiple en el cual se ven reflejadas las necesidades, preferencias y las actividades recreativas que los turistas deseen realizar en el eco-hotel.

## Presentación de Resultados

### Composición de la muestra

Como se puede apreciar en el gráfico, el 76% de los encuestados fueron del sexo femenino mientras que el 24% fueron masculinos.

### Edad de encuestados

Se tomó en cuenta la edad de los encuestados, y se los agrupó en tres rangos: 20-30 años, la mayoría con un 50%; de 31-45 años representan el 26%; y por último de 46-60 años representan el 24% de los encuestados.

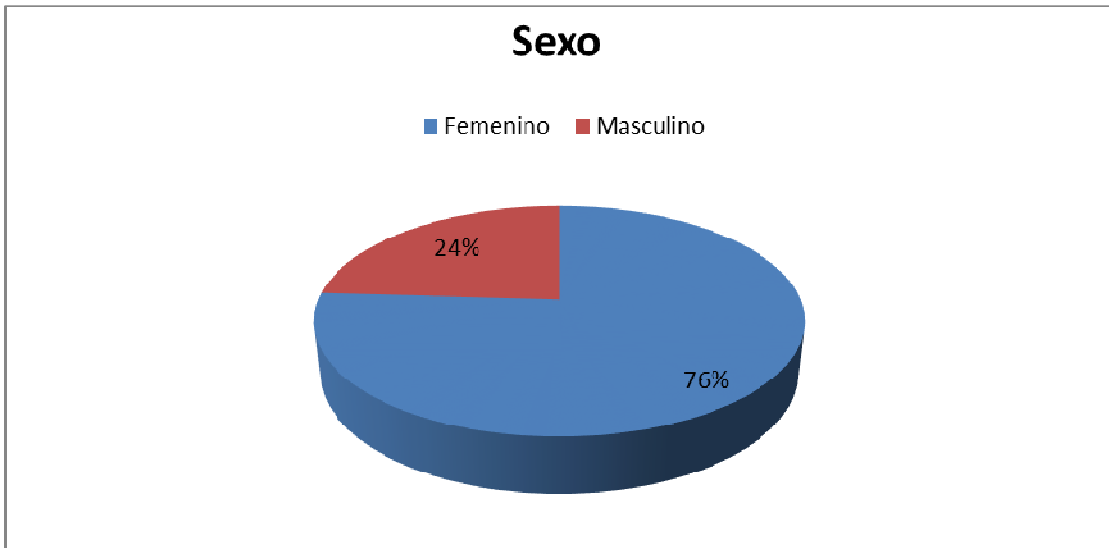


Figura 24. Sexo

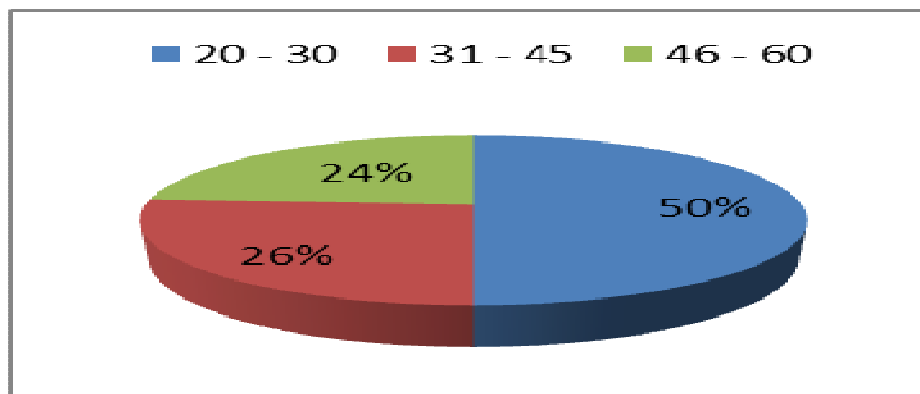


Figura 25. Edad

**1. ¿Considera usted que el turismo de playa es importante en el Ecuador?**

El 100% de los encuestados si consideran importante el turismo de playa en el Ecuador.



Figura 26. Turismo de playa

**2. ¿Con que frecuencia usted visita los destinos de playa?**

El 52% de las personas acude a la playa una o dos veces al año, mientras que el 23% 1 o 2 veces al mes, el 20 % solo en feriado y una minoría del 5% fines de semana.



Figura 27. Frecuencia de visita

### 3. ¿Con quién suele visitar los destinos de playa?

La mayor cantidad de los encuestados suele viajar a la playa en familia, es decir el 72%, un 18% con amigos, un 10% en pareja y el 0% solo.

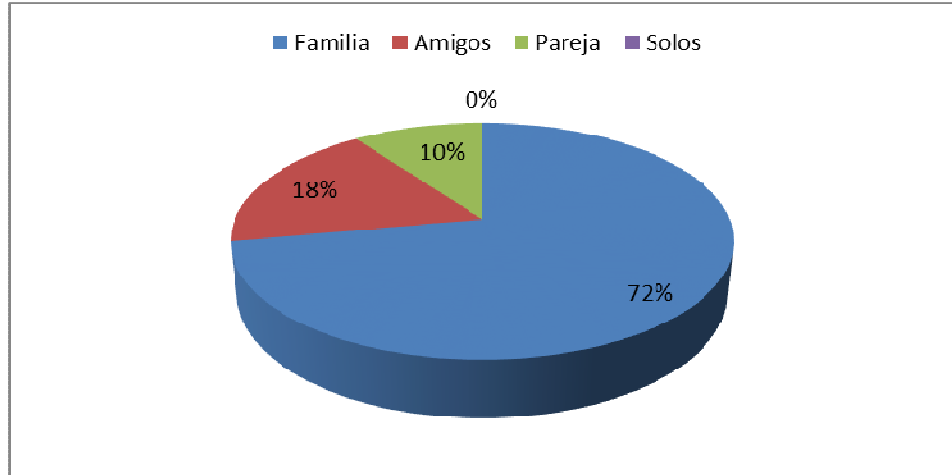


Figura 28. Visita a destinos de playa

### 4. ¿Cuáles son los principales destinos de playa a los que usted acude?

El 67% de los encuestados acuden a salinas, el 15% a Montañita, el 10% a Olón y el 8% a otros lugares como Villamil playas o Manabí.

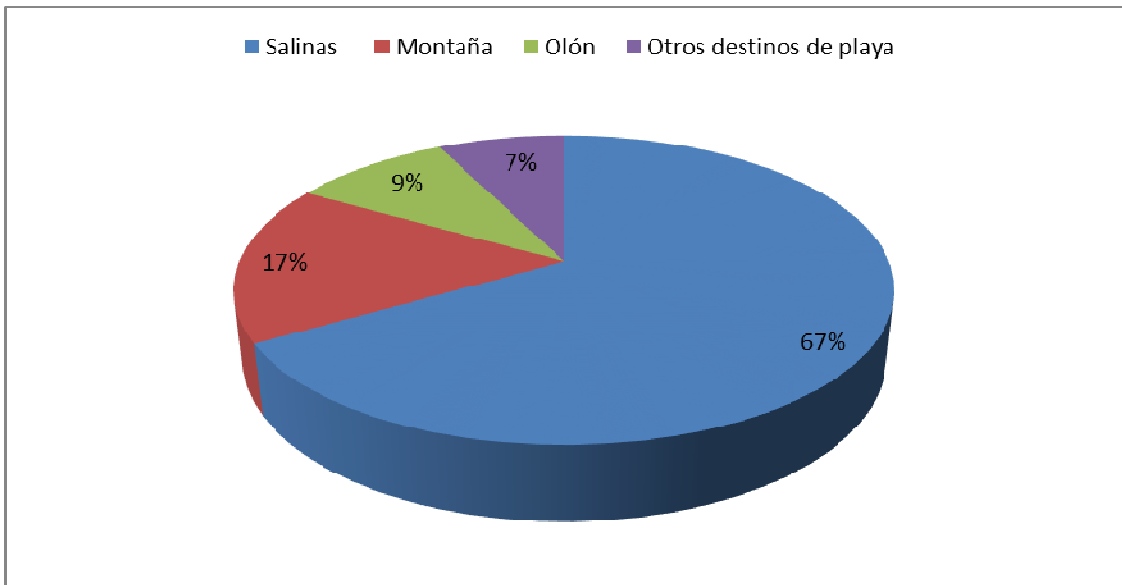


Figura 29. Destinos de playa

**5. ¿Le gustaría hospedarse en un hotel construido a base de tierra apisonada?**

El 93% respondieron afirmativamente, el 7% no les agradó mucho esta idea.

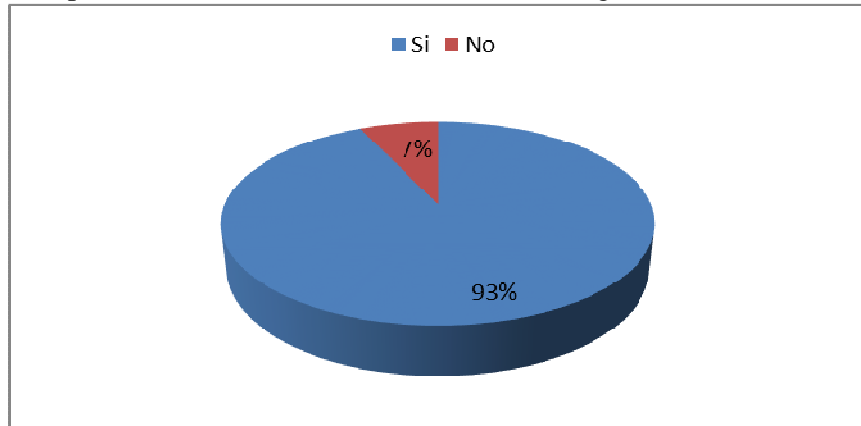


Figura 30. Opinión acerca de la tierra apisonada

**6. ¿Conoce usted aspectos importantes acerca de la cultura Valdivia?**

El 55% de la población responde de forma afirmativa, mientras que el 45% de las personas, admiten no poseer conocimientos relevantes acerca de la cultura Valdivia.

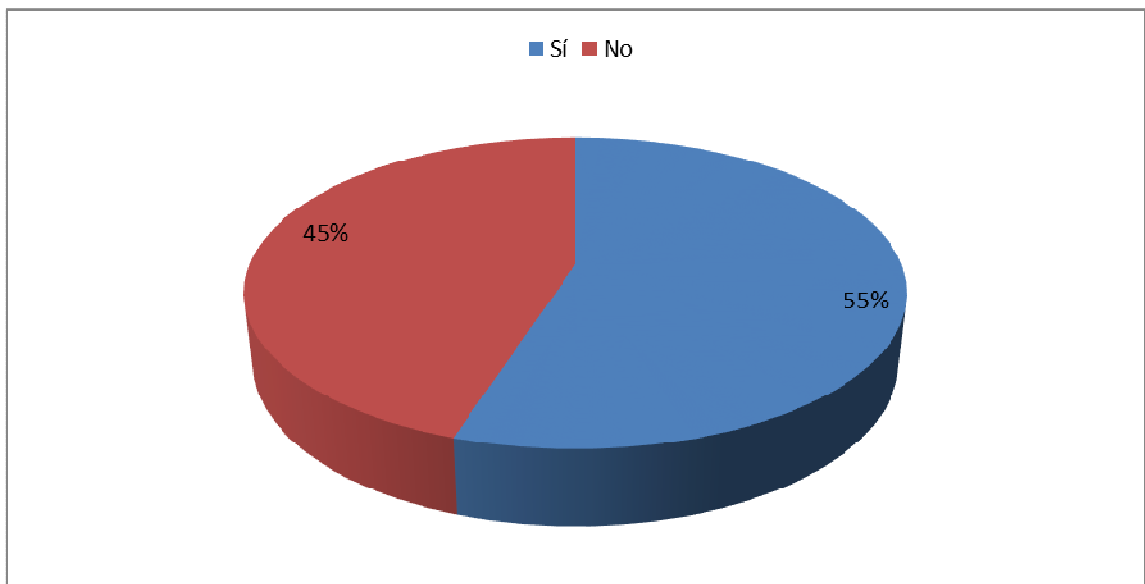


Figura 31. Aspectos importantes de la cultura Valdivia



**7. ¿Le gustaría hospedarse en un hotel que comparta parte de la cultura Valdivia y que a su vez ayude al medio ambiente y a la comunidad?**

Al 99% de las personas les gustaría hospedarse en un hotel sostenible y que comparte parte de la cultura ecuatoriana, aunque existe un 1% que no le parece una buena idea.

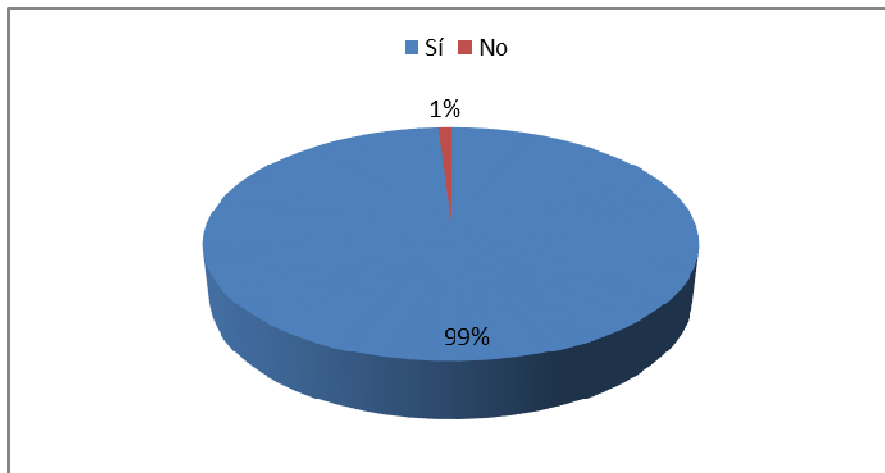


Figura 32. Hospedaje

**8. ¿Qué servicios le gustaría encontrar en nuestro eco - hotel?**

En esta pregunta, las personas encuestadas, tuvieron varias opciones en las que ellos podían elegir qué tipos de servicios complementarios les gustaría encontrar en el eco-hotel, entre ellos, el servicio de WI – FI es el que tiene mayor popularidad con el 79%, de ahí le sigue el tour por los alrededores de la comuna con un 69%, posterior a este, le sigue la piscina con 63%, visita al museo de la cultura Valdivia con un 60%, Spa con un 50%, Salón para la creación y decoración de adornos con un 38%, huerto plástico, con un 24% y otros con un 8%.

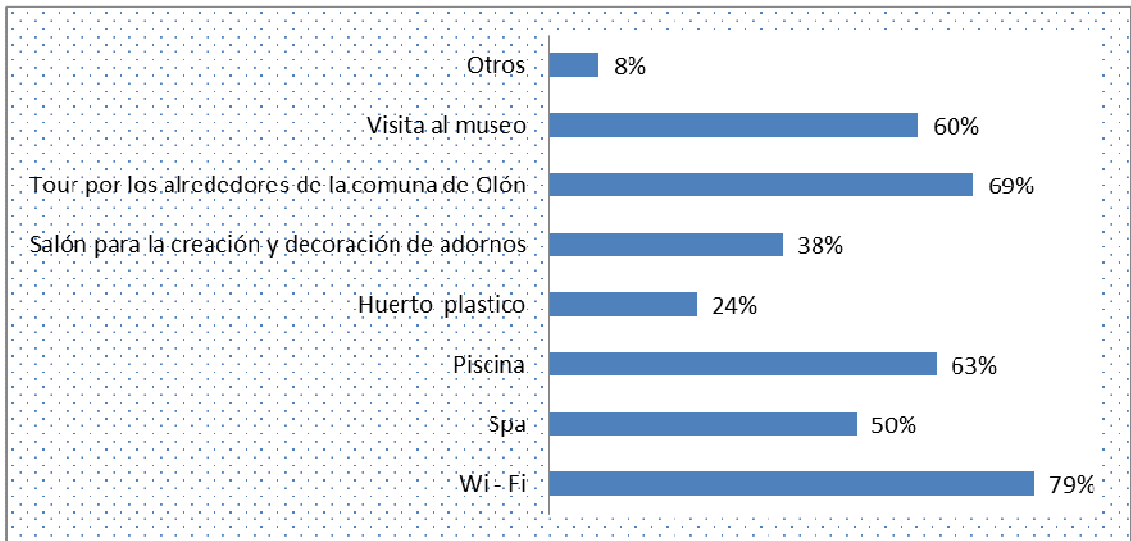


Figura 33. Servicios

**9. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar en su estadía por persona, por una noche y dos días en un hotel?**

El 73% de las personas estarían dispuestos a pagar entre \$40 a \$60 dólares estadounidenses, mientras que el 24% estaría dispuesto a pagar entre \$70 a \$90 dólares estadounidenses, mientras que una minoría del 3% está dispuesta a pagar entre \$100 a \$120 dólares estadounidenses.

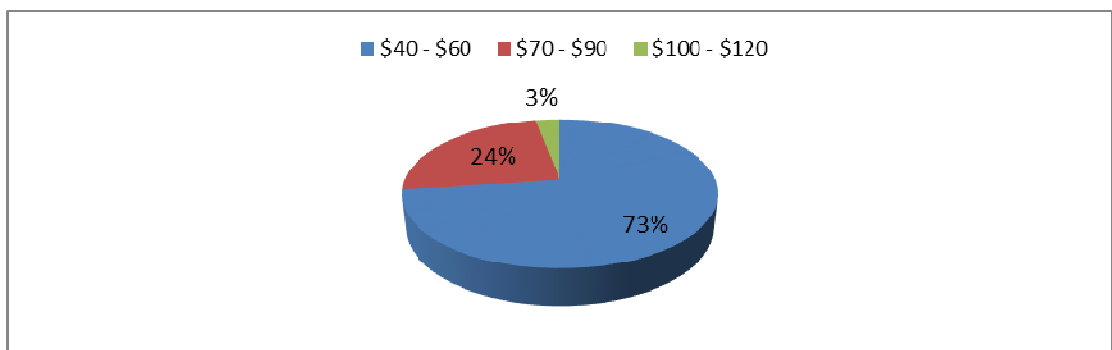


Figura 34. Tarifa

## **Entrevista**

### **Resumen de entrevista al señor José Reyes Orrala, miembro de la Asamblea Comunal de Olón, Provincia de Santa Elena**

En la entrevista dirigida al señor Reyes, el domingo 17 de julio del presente año, se descubrió, que la mayoría de comuneros son procedentes de los Valdivias y Huancavilcas, por lo cual algunas familias todavía poseen parte de ese conocimiento ancestral, y hacen uso de ellos en actividades gastronómicas, medicinales, entre otras. Cuando se menciona la palabra sostenible, para él consiste en el uso de recursos materiales y naturales, que ayuden a la comunidad y no causen efectos perjudiciales al medio ambiente. El señor Reyes considera que la playa de Olón, es una de las más visitadas en la provincia de Santa Elena, sin embargo, admite que actualmente existen muchas comunas cercanas que están empezando a crecer turísticamente, aun así se mantiene optimista debido a los recursos que se están fortaleciendo en Olón.

El perfil de turistas que desea atraer Olón, es aquel que desee pasar un momento de relajación, paz y tranquilidad, también que quiera conocer aspectos importantes de la comuna, cómo su historia, gastronomías, actividades, entre otras. Al momento de preguntar al señor Reyes si estaría de acuerdo con la creación del proyecto, el respondió, “Para la comunidad sería beneficioso tener un hotel diferente, que tenga parte de Olón en el, cómo es el uso de los materiales que fabrica la comuna, su cultura, artesanías, etc. De esta manera, el turista sabrá acerca de la comunidad y todo lo que puede brindar”.

## Capítulo 5

### Planeación Estratégica del Emprendimiento

#### Estudio Organizacional

**Razón Social:** Eco – hotel S.A.

**Nombre del proyecto:** Valdivia Eco-Hotel

**Logo:**



**Slogan:** Revive tu vida, elígelo en verde

El nombre del hotel fue escogido debido a las características principales que van a tener relación con el establecimiento, donde tanto el diseño, cómo la construcción, los materiales, programas, servicios y funcionamiento van a ser amigables con el medio ambiente, y a su vez, inspirado en la cultura Valdivia.

#### **Misión**

Promover el turismo sostenible a través de actividades interactivas con el medio ambiente, provocando bajo impacto sobre el entorno y la cultura local, ofreciendo cómodas cabañas ecológicas que cumplan con las perspectivas de los huéspedes.

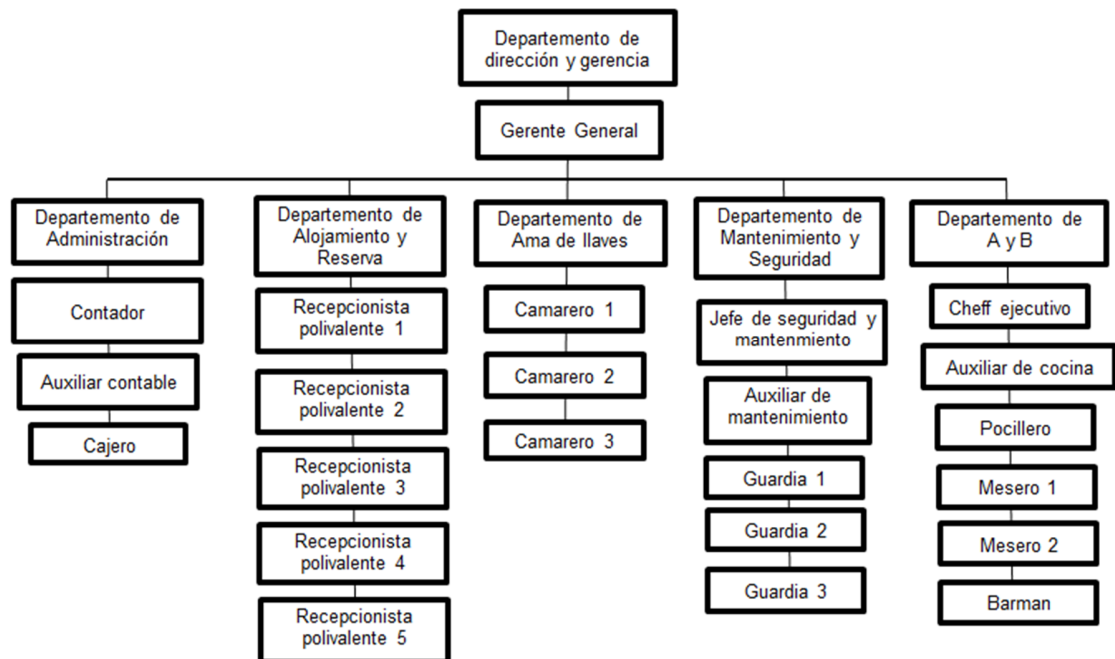
#### **Visión**

Cristalizarnos en cinco años como un eco-hotel líder a nivel nacional, fomentando a los turistas el deseo de aprender acerca de la cultura Valdivia, a más de colaborar con la promoción turística y mejora económica de la comuna de Olón.

## Valores

Los valores que rigen el hotel principalmente son: el respeto y el amor por el medio ambiente, servicio de primera, atención de calidad a los clientes y trabajo en equipo.

## Organigrama



*Estructura organizacional: Nómina, funciones y horarios*

## Perfil de puestos

### Gerente General

#### Competencias requeridas

- Edad: 25 años en adelante
- Idioma requerido: Español e inglés
- Estudios universitarios en administración o afines
- Estudios complementarios: Informática, comercio y ventas
- Experiencia: 2 años mínimo en el cargo o cargos afines
- Experiencia en marketing y publicidad y eventos
- Conocimientos del área de recursos humanos y personal
- Capacidad para trabajar bajo presión

### **Funciones**

- Es el encargado de dirigir, controlar, coordinar, supervisar, analizar y calcular las labores de la empresa
- Contratar de personal diligente para la empresa
- Realizar periódicamente publicidad que beneficie a la empresa
- Coordinar programas, actividades o eventos recreativos
- Reclutar personal diligente

### **Contador**

#### **Competencias requeridas**

- Edad: 23 años en adelante
- Idiomas requeridos: español
- Estudios universitarios, título de CPA
- Experiencia mínima tres años
- Conocimientos en declaraciones de impuestos al SRI, anexos transaccionales y tributarios
- Conocimientos en declaración de la planilla al IESS, trámites con el seguro social
- Conocimientos en materia de impuestos y contribuciones con Superintendencia de compañías, municipios y otros

#### **Funciones**

- Elaborar estados financieros de la compañía, los cuales será presentados de forma mensual y anual
- Supervisar y analizar de registro contables y balances internos
- Realizar inventarios de manera semestral
- Manejar y clasificar de las cuentas de la empresa
- Realizar estados de pérdidas y ganancias

### **Auxiliar Contable**

#### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español
- Estudios requeridos: bachillerato mínimo
- De preferencia que sea residente de la comunidad de Olóm
- Conocimientos de contabilidad básica, costos y tributación física, administración y ventas

#### **Funciones**

- Asistir al contador en todo lo que se necesite
- Preparar la información para la presentación de declaraciones ante el SRI
- Verificar la legalidad de los documentos para el pago.
- Gestionar trámites ante el SRI e IESS.

## **Cajero**

### **Competencias requeridas**

- Estudios requeridos: bachillerato mínimo
- Idiomas requeridos: español
- Experiencia mínima: un año
- Buena presencia
- De preferencia que sea residente de la comuna de Olón
- Tener conocimiento de todos los productos y servicios que se ofertan en las empresas

### **Funciones**

- Realizar cobros a los cliente con cualquier forma de pago (efectivo – CC)
- Realizar reporte de caja diario y enviar a depósito el efectivo y los cheques recibidos
- Proveer información al cliente sobre cualquier duda que tenga en cuanto a los productos
- Proveer buen servicio al cliente

## **Recepcionista Polivalente**

### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: Español, inglés (nivel mínimo intermedio)
- Buena presencia
- Experiencia mínima: un año (no indispensable)
- Estudios requeridos: bachillerato o estudios universitarios en hotelería o afines
- Conocimientos en programas de informática básica, servicio al cliente, contabilidad básica
- Disponibilidad de tiempo
- Trabajo rotativo

### **Funciones**

- Realizar procesos de check – in y check – out
- Otorgar al cliente información acerca de los productos y servicios del hotel, además de cualquier duda que el o ella tenga
- Realizar los respectivos cobros del folio en el proceso de check – out
- Ayudar al huésped con su equipaje y proveer información acerca de los servicios que incluyen su estadía y servicios adicionales
- Manejar las principales OTA (TripAdvisor y Booking)
- Realizar de reservas e informe de caja
- Ayudar al equipo de trabajo
- Cobrar las comandas a los clientes ( horario nocturno)

## **Camarero**

### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español, inglés
- Estudios requeridos: bachillerato mínimo
- De preferencia que sea residente de la comunidad de Olón
- Disponibilidad de tiempo
- Trabajo bajo presión

### **Funciones**

- Realizar limpieza de habitaciones y áreas sociales
- Trabajar con rapidez y eficiencia
- Realizar inventario de los linens
- Realizar reportes acerca de los estados de la habitación
- Realizar limpieza de las prendas de los huéspedes y linens
- Reponer mini-bar con los debidos productos

## **Jefe de mantenimiento y seguridad**

### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español
- Estudios requeridos: estudios técnicos de electricidad y seguridad o afines
- Disponibilidad de tiempo
- Trabajo bajo presión
- Experiencia mínima de un año
- Conocimientos avanzados de informática y programación

### **Funciones**

- Supervisar las diferentes áreas del hotel
- Verificar y realizar informes acerca de la maquinaria del hotel de forma periódica
- Supervisar al personal del cual está a cargo
- Recibir informes de las actividades de seguridad

## **Auxiliar de mantenimiento**

### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español
- Estudios requeridos: bachillerato mínimo
- De preferencia que sea residente de la comunidad de Olón
- Trabajo bajo presión
- Conocimientos de básicos de botánica, tipos de abono o afines
- Conocimientos técnicos de electricidad y reparación de maquinaria

### **Funciones**

- Realizar mantenimiento de las plantas
- Reconocer las herramientas que se utilizarán para la preparación del suelo



- Realizar informe periódico del estado de las áreas verdes
- Ayudar en el mantenimiento de la maquinaria del hotel

## **Guardia**

### **Competencias requeridas**

- Edad: 25 a 50 años
- Estudios requeridos: bachiller
- De preferencia que sea residente de la comunidad de Olón
- Sexo: masculino
- Experiencia mínima: Un año en puestos afines
- Conocimientos en seguridad, defensa personal y uso de alarmas y cámaras de seguridad

### **Funciones**

- Realizar vigilancia del lugar
- Controlar la seguridad del hotel
- Ayudar a los huéspedes con sus maletas

## **Chef Ejecutivo**

### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español e inglés
- Estudios requeridos: Estudios superiores en manejo de alimentos, gastronomía, normas de calidad o afines
- Edad: 25 años en adelante
- Sexo indistinto
- Conocimientos básicos en informática

### **Funciones**

- Realizar inventario de alimentos y utensilios para la actividad
- Recibir, revisar y verificar la llegada y el estado de los alimentos y los utensilios de cocina
- Elaborar órdenes de compra
- Mantener el área de trabajo limpia y ordenada
- Elaborar formulario de compras y presupuesto estimado

## **Auxiliar de cocina**

### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español
- Estudios requeridos: conocimientos técnicos de alimentos y bebidas, maniobra de alimentos, normas de higiene y cuidado o afines
- De preferencia que sea residente de la comunidad de Olón
- Edad: 20 años en adelante

- Sexo: Indistinto

### **Funciones**

- Limpiar, cortar, preparar y entregar los platillos al mesero
- Ayudar al chef ejecutivo
- Recibir a proveedores y verificar el estado de los alimentos
- Ayudar a mantener el área de trabajo limpia y organizada

### **Posillero**

#### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español
- Sexo: Indistinto
- De preferencia que sea residente de la comunidad de Olón
- Estudios requeridos: bachillerato

### **Funciones**

- Realizar limpieza de utensilios y área de la cocina
- Realizar inventario de los utensilios
- Realizar menaje
- Apoyar al área de cocina

### **Mesero**

#### **Competencias requeridas**

- Idiomas requeridos: español e inglés ( intermedio)
- Estudios requeridos: bachillerato
- De preferencia que sea residente de la comunidad de Olón
- Sexo: Femenino
- Buena presencia

### **Funciones**

- Ayudar en la preparación de alimentos (si se lo requiere)
- Entregar menú, y anotar en la comanda las órdenes de los clientes
- Proveer información a los clientes acerca de los ingredientes y los especiales del día
- Proveer de buen servicio al cliente

### **Barman**

#### **Competencias requeridas**

- Sexo: Indistinto
- Edad: 25 a 40 años
- Buena presencia
- Idiomas requeridos: español e inglés
- Conocimientos de coctelería, preparación de tragos

## Funciones

- Preparar y servir las bebidas a los clientes
- Proveer de buen servicio al cliente
- Hacer inventario del bar y elaborar ordenes de reposición
- Mantener limpia su área de trabajo
- Cobrar las ordenes hechas por los clientes

## Horario del personal

Tabla 2.

### *Horario de personal*

<b>PERSONAL</b>	<b>LUNES</b>	<b>MARTES</b>	<b>MIÉRCOLES</b>	<b>JUEVES</b>	<b>VIERNES</b>	<b>SÁBADO</b>	<b>DOMINGO</b>
<b>PERSONAL ADMINISTRATIVO</b>							
GERENTE GENERAL	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	X	X
CONTADOR	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	X	X
AUXILIAR DE CONTADOR	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	X	X
CAJERO	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	X	X
<b>PERSONAL OPERATIVO</b>							
RECEPCIONISTA POLIVALENTE 1	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	X	X
RECEPCIONISTA POLIVALENTE 2	15:00 - 23:00	X	X	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00
RECEPCIONISTA POLIVALENTE 3	X	23:00 - 07:00	23:00 - 07:00	X	23:00 - 07:00	23:00 - 07:00	23:00 - 07:00
RECEPCIONISTA POLIVALENTE 4	23:00 - 07:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	23:00 - 07:00	X	X	07:00 - 15:00
RECEPCIONISTA POLIVALENTE 5	X	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	X
CAMARERO 1	X	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	X	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00
CAMARERO 2	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	X	X	07:00 - 15:00
CAMARERO 3	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	X	X	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	15:00 - 23:00
<b>JEFE DE MANTENIMIENTO Y</b>							
SEGURIDAD	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	X	X
AUXILIAR DE MANTENIMIENTO	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	09:00 - 18:00	X	X
GUARDIA 1	X	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	X	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00
GUARDIA 2	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	X	X	07:00 - 15:00
GUARDIA 3	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	X	X	07:00 - 15:00	07:00 - 15:00	15:00 - 23:00
CHEFF EJECUTIVO	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	X	X
AUXILIAR DE COCINA	X	X	13:00 - 21:00	13:00 - 21:00	13:00 - 21:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00
POCILLERO	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	10:00 - 18:00	X	X
MESERO 1	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00	X	X
MESERO 2	X	X	13:00 - 21:00	13:00 - 21:00	13:00 - 21:00	08:00 - 15:00	08:00 - 15:00
BARMAN	X	X	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00	15:00 - 23:00

## Capacitación del personal de Valdivia Eco Hotel

Con la ayuda del Ministerio de Turismo y sus cursos de capacitaciones online, se capacitara al personal del Eco-hotel para la constante mejora del servicio al cliente en el sector turístico, por lo cual los empleados podrán adquirir mayores conocimientos y mejorar la calidad del trabajo que realicen día a día. Los cursos serán impartidos de forma trimestral, posterior a eso se empezará con un departamento a la vez, con el fin de evaluar los resultados.

### **Cursos:**

- Hospitalidad
- Mesero Polivalente
- Camarera de Pisos
- Seguridad Alimentaria

De esta manera se plantea brindar capacitación primero, al área operativa debido a que esta área pasa en permanente contacto directo con el cliente, una vez culminado los cursos para esta área, seguirá el área estratégica y por último la de apoyo. Al finalizar, el personal recibirá certificados avalados por el Ministerio de Turismo y el SECAP.

**Nota:** Para el personal nuevo se le hará una inducción del material recibido en las capacitaciones, sí la fecha de capacitación ya ha expirado, de esta manera los colaboradores podrá estar actualizado.

### **Análisis FODA**

#### **Fortalezas**

- Nueva tendencia eco-amigable es atractiva para los turistas.
- La mayoría del recurso humano es nativo de la zona y conocedor de las costumbres y cultura.
- Su mayor fortaleza es la ubicación geográfica del eco-hotel en la ruta del Spondylus vía a Manabí

#### **Oportunidades**

- No existe ningún servicio de alojamiento temático en la zona ni en sus alrededores.
- Interesantes atractivos turísticos.
- Incremento de turistas en Olón y sus alrededores.

#### **Debilidades**

- La carencia de reconocimiento o posicionamiento de la marca
- No existe una infraestructura turística adecuada.
- Limitado medios de transporte terrestre para desplazarse a otros lugares.

#### **Amenazas**

- Destrucción de las instalaciones.
- Desastres naturales.
- Carencia de alcantarillado pluvial y de aguas negras en Olón.

## Mercado Objetivo

El mercado objetivo al cual el proyecto va enfocado es a los turistas nacionales y extranjeros cuyo propósito sea relajarse y pasarla bien con sus amigos, familia y pareja, además de estar deseosos de conocer aspectos culturales del lugar al que visitan, y practicar y aprender métodos que ayuden al ambiente.

## Estudio técnico operacional

### Macro localización y Micro localización

El eco-hotel estará ubicado en las costas del Ecuador, provincia de Santa Elena, en la comuna de Olón que se encuentra dentro de la parroquia Manglaralto. Este lugar es visitado por turistas que les gusta relajarse, en un ambiente pacífico y limpio. De forma específica, estará ubicado frente a la ruta Spondylus y la calle Alberto Potes, en la parte de atrás, a una cuadra del terminal terrestre de Olón.



Figura 35. Mapa terrestre de la comuna Olón. Tomado de Google Maps, 2016. Recuperado de: <https://www.google.com.ec/maps/place/Olón/data=!4m2!3m1!1s0x902c2b250079f965:0x89f786a25be1360?sa=X&ved=0ahUKEwiD7-vN8PjOAhUJGh4KHWaRD-QQ8gEIGTAA>

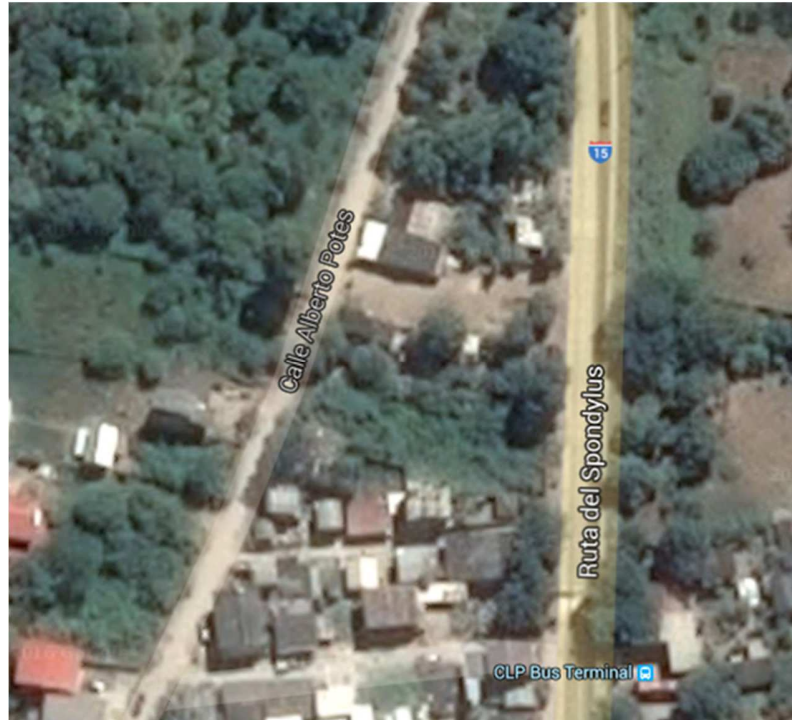


Figura 36. Ubicación del Eco-Hotel. Tomado de Google Maps, 2016. Recuperado de: <https://www.google.com.ec/maps/place/Olon/@-1.7958845,-80.760285,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x902c2b250079f965:0x89f786a25be1360!8m2!3d-1.7966339!4d-80.7567761!6m1!1e1>

### **Distribución física del espacio**

El eco-hotel se asentará en un terreno de 750 m<sup>2</sup>, en el cual la construcción será de 745 m<sup>2</sup> distribuidos en dos plantas de la siguiente manera:

16 habitaciones, 277 m<sup>2</sup> en total

Restaurante con capacidad para 30 personas y tarima incluida, 120 m<sup>2</sup> en total

Área de lavandería, con secadora y plancha, 6 m<sup>2</sup> en total

Cuarto de bomba, 6 m<sup>2</sup>

Cuarto de máquinas (sistema de seguridad), 6 m<sup>2</sup>

Administración, 12 m<sup>2</sup>

Staff, 8 m<sup>2</sup>

Parqueo con capacidad para 16 vehículos

Espacio libre para huertos y jardines verticales

La distribución de los cuartos serán, ocho cuartos en la planta alta y ocho cuartos en la planta baja, estos tendrán las adecuaciones necesarias para los huéspedes que

posean discapacidades, también contará con una rampa de 1.5m en la entrada principal de recepción para el acceso de sillas de ruedas. Los principales materiales de construcción para el eco-hotel serán, tierra apisonada y caña.

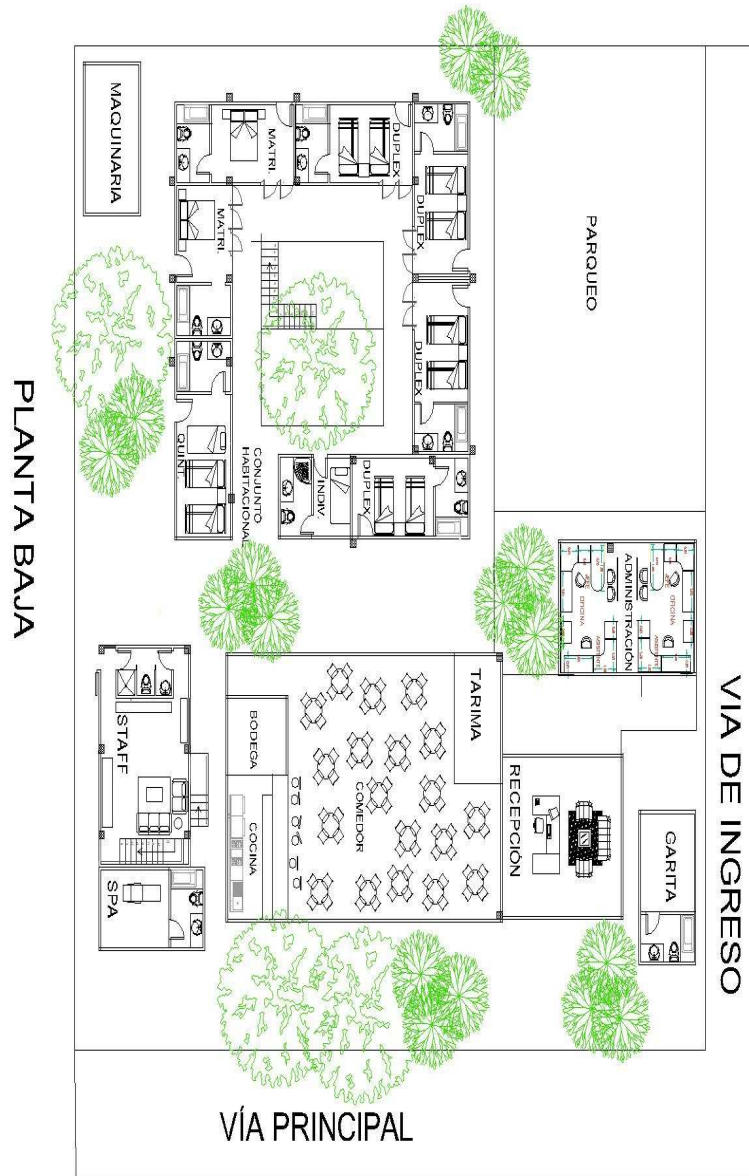


Figura 37. Planta baja Valdivia Eco-Hotel, 2016

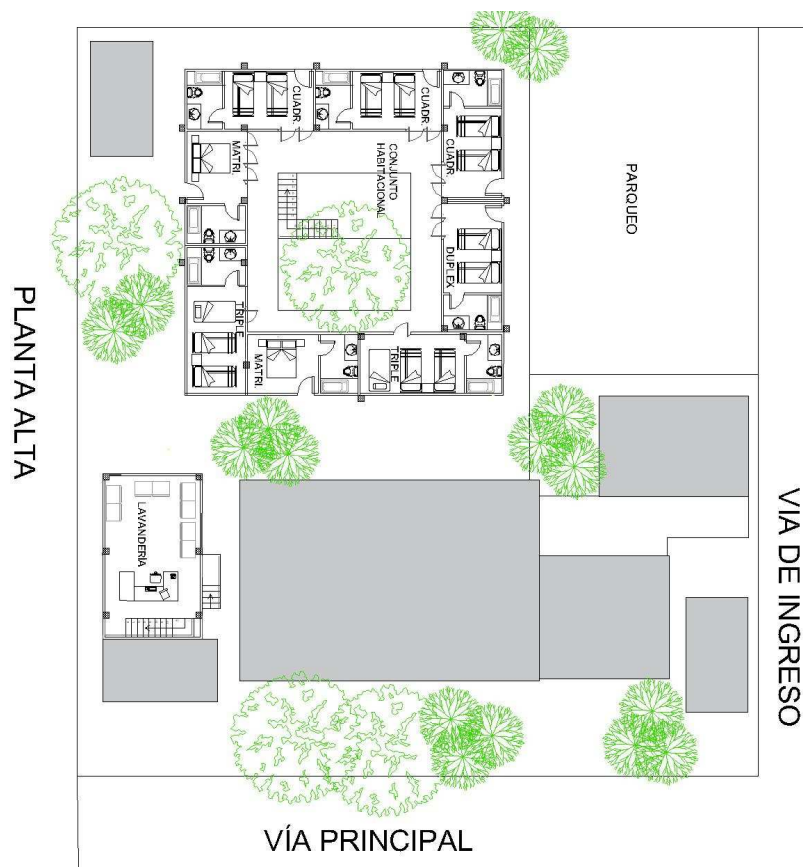


Figura 38. Planta alta Valdivia Eco-Hotel, 2016

### **Horario de Funcionamiento**

El hotel funcionará las 24 horas de días, los 365 días del año, el departamento administrativo funcionará a partir de las 08:00 am hasta las 17:00 pm, de lunes a viernes.

El restaurante funcionará con tres tipos de horario:

Desayuno: 08:00 am hasta las 10:30 pm

Almuerzo: 12:30 hasta las 15:30 pm

Bar y cafetería: 15:00 pm hasta las 21:00 pm (sólo comida) 22:00 pm (sólo bebidas)

### **Productos o servicios a ofrecer**

#### **Alquiler de bicicletas**

El Valdivia Eco-Hotel, ofrecerá el alquiler de bicicletas para los turistas que deseen pasear por los alrededores de la comuna, y conocer nuevos destinos turísticos, en



el alquiler se incluirá un mapa de las comunidades cercanas y sus principales atractivos, junto con una pequeña descripción, tanto el mapa, cómo los folletos estarán traducidos con el idioma inglés, adicional, incluye el candado y un casco. El costo de alquiler es de \$5.00 las cinco horas. Para solicitar este servicio, acercarse a recepción.



*Figura 39.* Bicicleta. Tomado de Ecologismo, 2016. Recuperado de: <http://ecologismos.com/bicicletas-fabricadas-con-bambu/>

### **Platillos a ofrecer**

El restaurant ofrecerá, dos tipos de menus, en donde se encontrará platillos veganos y platillos costeños.

#### **Platillos**

- Corvina frita
- Ceviche de chocho
- Ceviche de camarones
- Encebollado de pescado
- Ensalada mediterránea
- Ensalada de habas
- Hamburguesa vegetariana



*Figura 40.* Cocinar una pasta con mariscos. Tomado de Restaurante Brazzas, 2016. Recuperado de: <http://www.restaurantebrazzas.com/pescados-y-mariscos/>

#### **Bebidas**

- Agua
  - Sodas
  - Tés
  - Jugos naturales
  - Cervezas
- Servicios



*Figura 41.* Hibiscus Sangría. Tomado de Food Wine, 2016. Recuperado de: <http://foodwinespirits.com/wine/hibiscus-sangria-agua-de-jamaica-con-vino-tinto>

## Spa

El Valdivia Eco-Hotel, contará con un spa que ofrecerá los siguientes servicios masajes corporales, masajes faciales, limpieza facial, exfoliación de cara y cuerpo, tratamientos faciales, masaje a pies cansados y piscina. Antes de acudir a los servicios del spa, es necesario llamar y reservar una cita o acercarse a recepción



*Figura 42.* Spa. Tomado de Beauty Guide, 2016. Recuperado de: <http://beautyguide.com.my/blog/lifestyle-wellness/urut-batin-does-it-really-help>

## Restaurante

El restaurant del eco-hotel, funcionará tanto como cafetería y bar – karaoke, también ofrecerá dos opciones de menú, un menú normal y uno vegetariano, utilizando ingredientes frescos y que cumplan con las normas de calidad correspondientes, la mayoría de sus platillos serán inspirados en la gastronomía costeña, tendrá una capacidad máxima de 30 personas y su distribución será, 20 mesas con cuatro sillas en cada una y una barra para seis personas.



*Figura 43.* Restaurante ecológico, 2016



*Figura 44. Restaurante ecológico diurno, 2016*

### **Alojamiento**

El eco-hotel contará con 16 habitaciones, distribuidas de la siguiente manera, cuatro matrimoniales, cuatro dobles, tres triples, cuatro cuádruples y una quíntuple, los tipos de camas y servicios, variarán de acuerdo al tipo de habitación, todos los cuartos tendrán decoraciones propias de la cultura Valdivia, cómo las paredes, las cuales tendrán pinturas de algunas de las obras de la cultura, los mobiliarios serán rústicos, todos contarán con tachos de basura y un mini-bar sobre los veladores. El eco-hotel contará con servicio de internet WI-FI, la clave debe ser solicitada en recepción, también tendrá servicio de lavandería con horario de oficina, habitación de personal, etc.

Todas las habitaciones poseen reproductor de DVD's para el entretenimiento del huésped, bombillas LED, aire acondicionado, televisión, agua caliente y una hoja de información , con la principal información del hotel y políticas en donde se menciona la importancia del ahorro de agua y luz, apagando todo una vez terminado su uso.

### **Habitación Matrimonial**

- Cama queen 150x200 cm
- Aire acondicionado Split
- Mini bar
- Televisión con cable y dvd
- Armario
- Baño individual con agua caliente
- Una mesita

- Lámpara
- Dos Veladores y lámparas en ambos lados de la cama
- Un teléfono
- Mueble grande
- Cortinas
- Alfombra
- Una silla
- Decoración Valdivia
- Desayuno

### **Habitación doble**

- Cama individual XL 95x200 cm
- Aire acondicionado Split
- Mini bar
- Televisión con cable y dvd
- Armario
- Baño con agua caliente
- Mueble grande
- Cortinas
- Mesita
- Un velador para cada cama
- Un teléfono
- Una lámpara para cada cama
- Decoración Valdivia



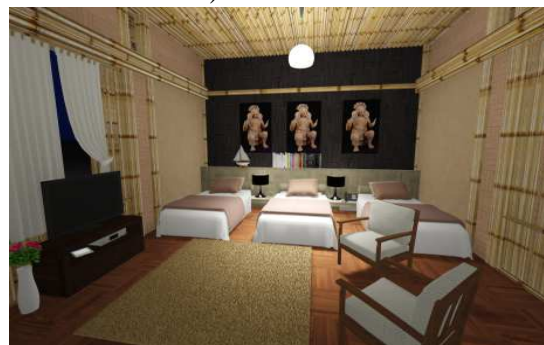
*Figura 45. Habitación Matrimonial, 2016.*



*Figura 46. Habitación doble, 2016.*

### **Habitación Triple**

- Cama individual 95x190 cm, (litera y cama individual)
- Aire acondicionado Split
- Televisión con cable
- Casilleros con llave y candado
- Baño compartido con agua caliente
- Mesita
- Dos sillas amobladas
- Cortinas
- (1 cama, 1 litera) Dos veladores
- Un teléfono
- (1 cama, 1 litera) Lámpara



*Figura 47. Habitación triple, 2016.*

- Decoración Valdivia
- Tacho de basura, cercano a las camas

### **Habitación Cuádruple**

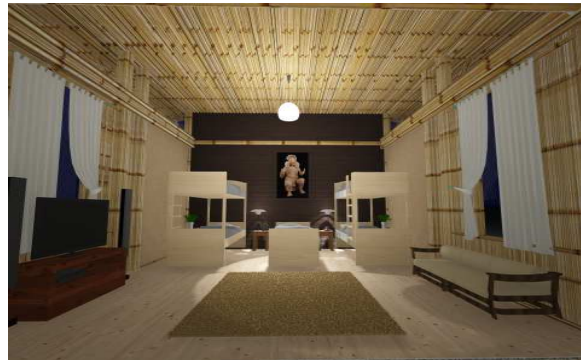
- Cama individual 95x190 cm, (dos literas)
- Aire acondicionado Split
- Casilleros con llave y candado
- Baño compartido
- Mesita pequeña
- Agua caliente
- Velador y lámpara
- Mueble grande
- Cortinas
- Teléfono
- Lámpara cabecera
- Decoración Valdivia



*Figura 48. Habitación cuádruple, 2016.*

### **Habitación Quintuple**

- Cama individual 95x190 cm, (dos literas)
- Aire acondicionado Split
- Casilleros con llave y candado
- Baño compartido
- Mesita pequeña
- Agua caliente
- Dos veladores y dos lámparas
- Mueble grande
- Cortinas
- Teléfono
- Lámparas cabecera



*Figura 49. Habitación quintuple, 2016.*



## Huerto y jardines verticales

En la parte externa del eco-hotel, se encontrará un pequeño huerto, en donde se cosecharán algunos ingredientes que servirán para abastecer el menú del restaurante, jardines verticales hechos a base de fibra de coco, estos ayudan a generar más oxígeno, mejorar el ambiente, neutralizar gases nocivos y atemperar el clima (Ambrosini, 2016). En el huerto se sembrarán tomates, limones, pepinos y ají. En los jardines verticales se encontrarán las orquídeas, helechos, claveles, lirios, stasis y gerbers. Los turistas también podrán participar en preparar semilleros y plantar semillas de frutas en el huerto.



*Figura 50.* Jardines verticales. Tomado de Ecosfera, 2014. Recuperado de: <http://ecoosfera.com/2014/05/la-belleza-de-los-jardines-verticales-4-ejemplos-para-tu-casa/>



*Figura 51.* Huerto. Tomado de Sostenibilidad, 2016. Recuperado de: <http://www.sostenibilidad.com/trucos-huerto-urbano-verano>

### **Paneles Solares, productos orgánicos biodegradables, estrategia 4R**

El hotel contará con 100 paneles solares ubicados en distintas áreas del tejado de forma estratégica, el cual servirá para la recolección de energía solar, para el funcionamiento de la maquinaria del hotel. Las amenidades, serán artesanales y orgánicas debido a que estos no llevan químicos que irriten o dañen la piel debido a que los materiales utilizados para su creación son vegetales, entre las amenidades están, jabones artesanal 1gr, shampoos y acondicionadores orgánicos combinado con extractos naturales y aromas agradables de 40ml. En el eco-hotel se implementará la estrategia 4R, que consiste en la reducción, recuperación, reutilización y reciclaje, de esta manera se fomentará al turista a la buena distribución de la basura, de forma que los productos que se puedan reutilizar estén en un tacho.

El tacho de color azul significa, solo papel y cartón, todo lo que se recicle será enviado a la casa comunal de comuna la Entrada, quienes se encargan de reutilizar estos productos para elaborar agendas, bolsas, sobres, vasos, adornados con flores disecadas, el tacho de color amarillo sirve para la recolección de envases plásticos, metálicos y vidrios, cada dos semanas estos serán llevados y vendidos a Evisos, una empresa que se encarga de comprar material de reciclaje en la provincia de Santa Elena. En el tacho anaranjado van todos los productos orgánicos, los cuales pueden ser cáscaras de huevo, residuos de frutas, pedazos de madera, hojas muertas entre otros, en base a estos residuos se puede producir composta, que servirá como abono para el huerto y jardines verticales, y por último está el tacho de color gris, donde va cualquier tipo de desecho que no tenga un valor reciclable, como el excremento de perro, carbón, aceites, químicos, todos estos desechos serán destinados a EMASA (Empresa Municipal de Aseo de Santa Elena).



*Figura 52.* Paneles solares. Tomado de Ecología Verde, 2016. Recuperado de: <http://www.ecologiaverde.com/alquiler-de-tejados-para-colocar-paneles-solares/>

### **Servicio de estacionamiento**

Valdivia Eco-Hotel, posee estacionamiento para una capacidad de quince carros, este servicio sólo es permitido para aquellos turistas que se hospeden en el hotel. Recepción proveerá de un ticket en el cual se especifican, nombre del huésped, pasaporte, días de estadía, código del huésped y tarifa de penalidad, \$10, por pérdida de ticket. Este servicio es gratuito.

### **Lugares para fumadores**

Valdivia Eco-Hotel prohíbe el uso de cualquier tipo de cigarrillos dentro del establecimiento, debido a que es perjudicial para la salud del huésped y el medio ambiente.

### **Ingreso de mascotas**

Valdivia Eco-Hotel permite la entrada libre de animales domésticos (perros, gatos), siempre y cuando cumplan con las condiciones puestas por el hotel, caso contrario se cobrará una penalidad si es que alguna área del establecimiento posee algún daño ocasionado por el animal en cuestión, las condiciones son las siguientes:

- El o la propietario (a) deberá llenar y firmar una pequeña cartilla entregada por recepción, la cual contiene datos de la mascota (nombre, género, características físicas de la mascota, nombre del propietario (a), número de pasaporte) y una nota en la cual él o la propietario (a), se responsabiliza por algún daño causado por su mascota en el establecimiento.



- El o la propietario (a) deberá hacerse caso de los desechos de su mascota en todo momento. En caso de necesitar algún implemento de limpieza, por favor acercarse a recepción.
- En el caso del perro, este deberá poseer correa en todo momento, para evitar conflictos con otros animales.
- Mientras él o la propietario (a), se encuentre realizando el proceso de check-out, se le pedirá que espere un momento mientras el camarero realiza una breve inspección a la habitación.

### **Servicio de Recepción**

El personal que labora en el área de recepción del hotel es bilingüe y funciona las 24 horas del día, si el huésped necesita de algún tipo de información o requerimiento, el área de recepción estará dispuesta a ayudar en todo lo que el huésped necesite. También permitirá el almacenamiento de equipaje si el huésped lo desea, siempre y cuando sea el mismo día y después de haber realizado el check-out.

### **Servicio de Lavandería**

Valdivia Eco-Hotel cuenta con servicio de lavandería con un costo de \$5,00 por bolsa, incluyendo planchado. Si el huésped desea obtener este servicio, lo puede requerir en recepción sin ningún problema.

### **Tratamiento de aguas residuales**

El Valdivia Eco-Hotel valora la importancia del agua, debido a eso, el hotel cuenta con un Biodigestor Fosa Séptica Autolimpiable, con una capacidad de 7.000 litros, este sistema de biodigestor, depura de forma gradual los desechos humanos y aguas jabonosas, convirtiéndola en agua que puede ser reutilizada para el riego de los jardines, limpieza de las áreas del hotel, agua de aire acondicionado y agua de lavadora.

### **Información adicional del hotel**

La decoración del hotel estará basada en la cultura Valdivia, tanto las habitaciones, cómo las áreas públicas de hotel contarán con imágenes y diseños de aspectos importantes de la cultura Valdivia, cómo sus grandes obras, su forma de vestir, algunas de las actividades que ellos realizaban. El vestuario de las meseras tendrá cierto

parecido a la vestimenta que usaban ellos, top gamuzado de colores claros y falda hecha a base hojas de guabo. Los platos y los vasos en donde se servirán las bebidas y los alimentos serán de barro. En honor a la cultura Valdivia, Valdivia Eco-Hotel obsequiará a sus huéspedes pequeñas vasijas de barro, las cuales ellos podrán decorar a su gusto.

## **Plan de Marketing**

### **Segmentación del mercado**

Según Jimenez (2014) consiste en dividir la población de mercado en pequeños grupos, de acuerdo a sus necesidades, comportamientos o características, como mercado objetivo, se seleccionó los turistas que visitan la provincia de Santa Elena, tanto nacionales como internacionales, de entre 20 a 60 años.

### **Estrategias de posicionamiento**

Como estrategias de posicionamiento, se resaltarán tanto las actividades como también las modalidades ecológicas que se plantearan en el eco-hotel, toda esta información será difundida a través de medios sociales, anuncios publicitarios, agencias de viaje, banners, ferias de turismo, charlas, entre otros.

También estará orientada a proveer un excelente servicio de hospedaje, alimentos y bebidas, y a su vez enseñar al turista las increíbles variedades que posee la comuna de Olón quienes son descendientes de la Cultura Valdivia, lo que ayudará a que el turista aprenda un poco más acerca del lugar en donde se encuentra. Así mismo la Comuna de Olón no cuenta con hoteles que promulguen el cuidado del lugar en donde se encuentran establecidos.

### **Estrategias de marketing**

Mediante el análisis y el uso de las herramientas de marketing mix, que son, producto, precio, plaza y promoción, se podrá establecer lo que necesita el mercado, los objetivos y metas que tienen que alcanzar este proyecto, alcanzar las expectativas del turista, entre otros.

### **Producto**

Valdivia's Eco- Hotel, es un establecimiento hotelero 90% autosustentable y auto amigable, construido con moderna arquitectura por medio de caña y tierra apisonada,

posee 16 habitaciones, un restaurante que ofrecerá deliciosos platos, recepción 24/7, servicio de lavandería, un Spa y jardines que harán que el turista se sienta relajado y en armonía.

El hotel funcionará bajo estándares muy estrictos, con el fin de lograr las certificaciones del ISO 9014 o ISO14001, norma que apoya el cuidado del medio ambiente y cuyos requisitos son, que posea metas, políticas y programas que apoyen al medio ambiente (Roncancio, Castro, & Rivera, 2015)

Así mismo, la certificación de Rainforest Alliance, se basa en reducir costos y aumentar el ahorro del agua y la energía eléctrica, mejora la competitividad de la empresa, provee al turista una experiencia única e inolvidable, entre otros beneficios. Para obtener esta certificación, la empresa tiene que haber estado en funcionamiento por lo menos, alrededor de un año, respetar las leyes del país, mantener un acuerdo válido con la empresa certificadora, cumplir con un 70% de la norma de turismo sostenible del Rainforest Alliance y un 100% de los criterios, recibir una auditoría cada 12 meses, cumpliendo con los porcentajes ya mencionados (Rainforest Alliance, 2016)

### **Precio**

La tarifa estándar de alojamiento será entre \$40 a \$60, según los resultados obtenidos en el estudio de mercado del proyecto, debido a que los turistas están conformes con estas cantidades, en cuanto a los precios de los demás servicios adicionales serán detallados en la siguiente tabla.

Tabla 3.  
Precios

<b>Tarifa Estándar de Habitaciones</b>	
Habitación Matrimonial	\$ 65,00
Habitación Doble	\$ 70,00
Habitación Triple	\$ 75,00
Habitación Cuádruple	\$ 85,00
Habitación Quíntuple	\$ 90,00
Masajes Faciales	\$ 20,00
Masajes Corporales	\$ 25,00
Limpieza Facial	\$ 18,00
Masajes de Pies	\$ 20,00
<b>Platillos y Bebidas</b>	
Corvina frita	\$ 4,50
Ceviche de chocho	\$ 3,50
Ceviche de camarones	\$ 5,00
Encebollado de pescado	\$ 3,50
Ensalada mediterránea	\$ 3,00
Ensalada de Habas	\$ 3,00
Hamburguesa vegetariana	\$ 5,00
Agua	\$ 1,00
Cerveza Artesanal	\$ 3,50
Tés	\$ 1,50
Jugos Naturales	\$ 2,50
<b>Actividades Adicionales</b>	
Bicicleta, candado y mapa	\$ 6,00
Mapa	\$ 2,00
Lavandería	\$ 5,00

### **Plaza y canales de distribución**

Valdivia Eco-Hotel, estará ubicado en la comuna de Olón, entre las calles, Ruta Spondylus (frente), calle Alberto Potes (atrás), se encuentra a cinco minutos del terminal terrestre, y a quince minutos de la playa, por lo cual el turista distinguirá fácilmente la ubicación del hotel. En los fines de semana el eco-hotel, dará espacio a que

las personas de la comunidad pongan puestos de artesanías en los jardines del establecimiento, con el fin de que puedan dar a conocer parte de lo que ellos fabrican como comunidad y poder obtener ganancias a base de los artículos que comercializan.

Se utilizará como apoyo y canal de distribución a las agencias de viajes, con quienes se asociarán para la creación de paquetes turísticos, en los que se pueda conocer varios atractivos de la comuna y sus alrededores.

Se estimará la participación en ferias turística como la FITE, feria gastronómica Raíces, entre otras.

### **Promoción**

La publicidad del eco-hotel será por medio de una de las principales OTA (Online TravelAgencys) cómo TripAdvisor. Los requisitos para pertenecer a TripAdvisor son, recepción abierta las 24 horas al día, los cuartos siempre deben estar limpios, cada habitación tiene que tener un baño, la estancia debe ser superior a una noche. De esta manera se podrá crear un perfil gratuito para promocionar el eco-hotel en TripAdvisor. Se deben enviar fotos de las habitaciones, recepción, formas de pago, entre otros. Una vez confirmada toda la información enviada, el establecimiento aparecerá inmediatamente en la página de TripAdvisor, para que se puedan realizar reservas y comentar de forma instantánea.

También se establecerá alianzas y el hotel participará como intermediario para que agencias de viaje como Verdetur, MiddlearthTravel y Guayaquil Nice Tours, promocionen sus paquetes turísticos, como recorrido por la Ruta del Sol, visita a los santuarios y museos de la provincia de Santa Elena, e incluso avistamiento de ballenas. La mayoría de estas empresas buscan llevar a turistas que amen realizar recorridos por la naturaleza y comunidades, aportan con el turismo responsable y sustentable.

Otra forma de obtener publicidad es a partir de las redes sociales, cómo son Twitter (@valdivia\_ecohotel), Facebook (ValdiviaEcoHotel) e Instagram (Valdivia\_ecohotel), el cual es uno de los sitios más visitados por seguidores de diferentes partes del mundo. Es conveniente el uso de las redes sociales debido a que es un servicio gratuito y eficiente.

Como complemento y estrategia de marketing para la difusión de Valdivia Eco – Hotel pondrá en práctica los siguientes recursos:

Publicidad por prensa escrita: La promoción del eco-hotel aparecerá en los periódicos como “El Universo” y “El Comercio” que son diarios de alcance nacional.

### Impactos de la propuesta

La actividad turística puede producir impactos positivos y negativos. El objetivo del proyecto es evitar o reducir los impactos negativos y potenciar los impactos positivos, los cuales serán mencionados a continuación:

Tabla 4.  
*Impactos de la Propuesta*

Impactos Positivos	Impactos Negativos
<input type="checkbox"/> Proyecto amigable con la naturaleza	<input type="checkbox"/> Aculturación por la llegada de turistas de varias partes, los comuneros pierden su identidad cultural y empiezan a adoptar otras costumbres, tradiciones y dialectos, las cuales no son propias de ellos.
<input type="checkbox"/> Los comuneros mejoraran la calidad de los servicios de alojamiento, alimentos y bebidas, al percibir un aumento en la demanda turística.	<input type="checkbox"/> Reducción del espacio natural por la implementación de espacios artificiales como autopistas, viviendas, zonas industriales sustituyendo la vegetación que posee el lugar
<input type="checkbox"/> Ahorro de energía eléctrica debido a la implementación de paneles solares con los que contara el eco-hotel.	<input type="checkbox"/> Generación de residuos que contaminen el medio ambiente provocado por el aumento de los turistas
<input type="checkbox"/> Generación de plazas de empleo para los residentes de la zona	<input type="checkbox"/> Erosión de los suelos y deterioro del habitat a causa de la actividad turística
<input type="checkbox"/> Progreso económico de la Comuna de Olón a causa de la actividad turística.	<input type="checkbox"/> Extinción de la flora y fauna por un crecimiento poblacional a futuro
<input type="checkbox"/> Estímulo para el desarrollo de nuevos proyectos turísticos en la comuna o en los alrededores.	
<input type="checkbox"/> Se concientizara a los turistas sobre el cuidado y respeto por el medio ambiente	

## Capítulo 5

### Estudio Financiero de la Propuesta

#### Detalle de la inversión requerida

La inversión requerida para iniciar el funcionamiento de Valdivia Eco-Hotel es \$449,242.92

Tabla 5.

*Inversión Inicial*

<b>INVERSIÓN INICIAL</b>			
<b>EFFECTIVO - CAJA</b>		<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
<b>DETALLE</b>		<b>(CANT)</b>	<b>(P. UNITARIO)</b>
<b>DETALLE</b>		<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>
Sueldos		1	12,388.27
Imprevistos		1	1,000.00
			<b>13,388.27</b>
<b>TERRENO</b>		<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
<b>DETALLE</b>		<b>(CANT)</b>	<b>(P. UNITARIO)</b>
<b>DETALLE</b>		<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>
Terreno m <sup>2</sup>		750	25.00
			<b>18,750.00</b>
<b>EDIFICIO E INFRAESTRUCTURA</b>			
<b>DETALLE</b>		<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
<b>DETALLE</b>		<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>
Construcción total		1	220,000.00
Kit x2 paneles solares fotovoltaico 30x40		30	3,420.00
			<b>322,600.00</b>
<b>MAQUINARIA Y EQUI. ELECTRÓNICO</b>			
<b>DETALLE</b>		<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
<b>DETALLE</b>		<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>
AACC		24	480.00
Generador eléctrico 150kva		1	380.00
Biodigestor Rotoplas 7.000 L		1	1,500.00
Bomba de agua 6HP		1	580.00
			<b>13,980.00</b>
<b>EQUIPO DE AUDIO Y VIDEO</b>			
<b>DETALLE</b>		<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
<b>DETALLE</b>		<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>
Televisor LCD 32 plg + reproductor Dvd		24	600.00
Kit completo 4 cámaras de vigilancia, disco duro 1 TB		1	191.00
			<b>14,591.00</b>

**EQUIPO DE OFICINA Y RECEPCIÓN**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Escritorio	7	150.00	1,050.00
Mostrador recepción	1	500.00	500.00
Silla ejecutiva giratoria regulable	7	65.00	455.00
Carro portamaletas	2	120.00	240.00
Juego de muebles (lobby)	1	700.00	700.00
Sillas de ruedas	2	140.00	280.00
Archivadores de 4 gavetas	7	120.00	840.00
			<b>4,065.00</b>

**EQUIPO DE COMPUTACIÓN**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Computadora de escritorio core I3	7	420.00	2,940.00
Impresora multifunción	2	80.00	160.00
Regulador de voltaje	3	50.00	150.00
			<b>3,250.00</b>

**HABITACIONES**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Cama de dos plazas	4	188.00	752.00
Cama de plaza y media	12	160.00	1,920.00
Cama Litera	15	220.00	3,300.00
Colchón de dos plazas semiortopédico	8	175.00	1,400.00
Colchón de plaza y media	65	139.00	9,035.00
Protector para el colchón	69	20.00	1,380.00
Veladores de madera tres gavetas	40	60.00	2,400.00
Lámpara	40	29.00	1,160.00
Silla habitación	40	22.00	880.00
Armarios dos puertas	11	150.00	1,650.00
Mesita decorativa	18	45.00	810.00
Locker metálico de 4 puertas	5	149.90	749.50
			<b>25,436.50</b>

**RESTAURANTE**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Barra con seis sillas	1	250.00	250.00
Juego de comedor (4sillas)	20	448.00	8,960.00
Silla para niños	5	37.00	185.00
Caja registradora	1	259.00	259.00
			<b>9,654.00</b>

**EQUIPO PARA ACTIVIDADES HOTEL**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
----------------	-------------	--------------------	-----------------



Cama portátil para masajes	1	260.00	260.00
Bicicletas	10	160.00	1,600.00
			<b>1,860.00</b>

#### **EQUIPO DE COCINA**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Refrigeradora	2	700.00	1,400.00
Nevera vitrina	1	400.00	400.00
Cocina encimera de inducción Whirpool 4Q	1	337.00	337.00
Microondas	1	250.00	250.00
Horno	1	200.00	200.00
Congelador	1	234.00	234.00
			<b>2,821.00</b>

#### **EQUIPO DE LAVANDERÍA**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Lavadora	1	1,500.00	1,500.00
Secadora	1	750.00	750.00
			<b>2,250.00</b>

#### **GASTOS DE CONSTITUCIÓN**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Planos			600.00
Consultoría técnica			300.00
Tasas y permisos			600.00
			<b>1,500.00</b>

#### **TOTAL DE INVERSIÓN INICIAL EN ACTIVOS FIJOS**

<b>TOTAL</b>			<b>420,757.50</b>
--------------	--	--	-------------------

#### **MENAJE DE HABITACIONES**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
protector para almohadas	65	3.00	195.00
juego de sábanas	160	34.00	5,440.00
almohadas	146	12.00	1,752.00
Tacho de basura	25	10.00	250.00
Tachos de basura con distintivos reciclables 3 en 1	9	53.08	477.72
Hamacas	4	15.00	60.00
dispensador de jabón, toalla y papel higiénico	24	40.00	960.00
Espejo de medio cuerpo	16	10.50	168.00
Cortinas cuartos	18	12.14	218.52
Juego de toallas	42	22.50	945.00
Toallas de piso	16	18.50	296.00
			<b>10,762.24</b>

**INV. COCINA Y RESTAURANT**

Cafetera	2	50.00	100.00
Licuada	2	142.00	284.00
Sanduchera	2	120.00	240.00
Juego de Ollas de inducción, acero quirúrgico, 16 piezas	2	350.00	700.00
Juego de Utensilio cocina 5piezas	3	16.97	50.91
Vasos	100	1.00	100.00
Vasos shooters x10	30	5.00	150.00
Juego de Tazas de barro	50	4.00	200.00
Juego de Platos de barro	50	6.00	300.00
Cucharas	50	3.42	171.00
Tenedores	50	4.64	232.00
Cuchillos de mesa	50	4.50	225.00
Juego de cuchillos x24 piezas	1	40.00	40.00
Tablas de picar 12x18 6 piezas	2	10.00	20.00
Juego menaje comedor	20	25.00	500.00
Juego de copas docena	4	30.00	120.00
Menaje cocteleria	1	200.00	200.00
Tin, shaker, vaso de coctelero	2	12.00	24.00
Saleros y pimenteros	25	5.00	125.00
			<b>3,781.91</b>

**INV. DE LAVANDERÍA, AUDIO Y VIDEO**

<b>DETALLE</b>	<b>CANT</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>P. TOTAL</b>
Teléfonos	27	15.00	405.00
Equipo de karaoke	1	75.00	75.00
Plancha	1	26.00	26.00
Tabla de planchar	1	27.00	27.00
Perchero	1	20.00	20.00
			<b>553.00</b>

**TOTAL MENAJE, LENCERÍA E INV. 15,097.15**

**INVERSIÓN INICIAL****TOTAL****449,242.92****Estado de situación inicial**

En el balance inicial se desarrolló un análisis de los activos y pasivos del proyecto, donde la cuenta caja tiene un valor de \$13,388.27 el cual servirá para cubrir algún gasto adicional los primeros meses de funcionamiento. La inversión inicial será financiada el 70% en una entidad bancaria y el 30% será por capital propio.

Tabla 6.  
*Balance Inicial*

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
		<b>PASIVO LARGO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	28,485.42	<b>PLAZO</b>	70% CFN años
Caja	13,388.27	Documentos por pagar	314,470.05
Inv. Lencería y Menaje	15,097.15		
		<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	314,470.05
<b>ACTIVO FIJO</b>	419,257.50		
Terreno	18,750.00		
Edificio e Infraestructura	322,600.00	<b>PATRIMONIO</b>	
Maquinari y Equi. Electrónico	13,980.00	Capital Propio	134,772.88
Equipo de audio y video	14,591.00		
		<b>TOTAL</b>	
Equipo de oficina y recepción	4,065.00	<b>PATRIMONIO</b>	134,772.88
Equipo de computación	3,250.00		
Mobiliario de habitaciones	25,436.50		
Mobiliario de restaurante	9,654.00		
Equipo para act. Del hotel	1,860.00		
Equipo de cocina	2,821.00		
Equipo de lavandería	2,250.00		
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>	1,500.00		
Gastos de constitución	1,500.00		
		<b>TOTAL PASIVO Y</b>	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	449,242.92	<b>PATRIMONIO</b>	449,242.92

#### **Amortización del préstamo**

El 70% de la inversión inicial se la financiará a través de la Corporación Financiera Nacional a 5 años con una tasa de interés anual del 7%, donde la cuota mensual a pagar es de \$6,226.74. En la siguiente tabla se mostrarán los datos del crédito y la proyección anual.

Tabla 7.

*Amortización anual*

<b>AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO</b>	
<b>Monto crédito</b>	314,470.05
<b>Número de periodos</b>	60.00
<b>Tasa de interés anual</b>	7%
<b>Tasa de interés mensual</b>	0.58%
<b>Cuota mensual</b>	6,226.88

#### **Proyección anual de ingresos**

La tabla muestra el detalle de la proyección de ingresos para el primer año de operaciones, en el cual se observa que en los meses de enero, febrero y marzo, la demanda es más alta por tratarse de vacaciones escolares del régimen costa, en los meses de Julio, Agosto y Septiembre del régimen sierra y en diciembre es temporada alta por las festividades de navidad.

Tabla 8.

*Ingresos por ventas mensuales*

<b>INGRESOS POR VENTAS</b>			<b>INCREMENTO 3.40%</b>												
<b>PRODUCTOS</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>DISPONIBLES</b>	<b>MES 1 MES 2 MES 3 MES 4 MES 5 MES 6 MES 7 MES 8 MES 9 MES 10 MES 11 MES 12 TOTAL</b>												
			<b>80%</b>	<b>80%</b>	<b>90%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>80%</b>	
<b>HABITACIONES</b>															
Habitación matrimonial	65.00	4	96	96	108	72	72	72	84	84	84	72	72	96	1008
Habitación doble	70.00	4	96	96	108	72	72	72	84	84	84	72	72	96	1008
Habitación triple	80.00	3	72	72	81	54	54	54	63	63	63	54	54	72	756
Habitación cuadruple	85.00	4	96	96	108	72	72	72	84	84	84	72	72	96	1008
Habitación quintuple	90.00	1	24	24	27	18	18	18	21	21	21	18	18	24	252
<b>TOTAL</b>															<b>4032</b>
<b>RESTAURANTE</b>															
Corvina frita	4.50	10	240	240	270	180	180	180	210	210	210	180	180	240	2520
Ceviche de chocho	3.50	9	216	216	243	162	162	162	189	189	189	162	162	216	2268
Ceviche de camarón	5.00	13	312	312	351	234	234	234	273	273	273	234	234	312	3276
Encebollado de pescado	3.50	12	288	288	324	216	216	216	252	252	252	216	216	288	3024
Ensalada mediterranea	3.00	8	192	192	216	144	144	144	168	168	168	144	144	192	2016
Ensalada de habas	3.00	6	144	144	162	108	108	108	126	126	126	108	108	144	1512
Hamburguesa de guadua	5.50	15	360	360	405	270	270	270	315	315	315	270	270	360	3780
Agua	1.00	19	456	456	513	342	342	342	399	399	399	342	342	456	4788
Té	1.75	10	240	240	270	180	180	180	210	210	210	180	180	240	2520
Jugos naturales	2.50	8	192	192	216	144	144	144	168	168	168	144	144	192	2016
Cervezas	3.50	11	264	264	297	198	198	198	231	231	231	198	198	264	2772

En la siguiente tabla se mostrarán los ingresos anuales de cada actividad a ofrecer según la cantidad de personas y el precio unitario, con un incremento en los precios del 3.40%.

Tabla 9.

*Proyección anual de los ingresos de Valdivia Eco-Hotel*

PRODUCTOS	PRECIO VENTA		VENTA MENSUA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	UNITARIO	DIARIA						
<b>HABITACIONES</b>								
Habitación matrimonial	65.00	4	120	65,520.00	67,747.68	70,051.10	72,432.84	74,895.56
Habitación doble	70.00	4	120	70,560.00	72,959.04	75,439.65	78,004.60	80,656.75
Habitación triple	80.00	3	90	60,480.00	62,536.32	64,662.55	66,861.08	69,134.36
Habitación cuádruple	85.00	4	120	85,680.00	88,593.12	91,605.29	94,719.87	97,940.34
Habitación quintuple	90.00	1	30	22,680.00	23,451.12	24,248.46	25,072.91	25,925.38
<b>TOTAL</b>				<b>304,920.00</b>	<b>315,287.28</b>	<b>326,007.05</b>	<b>337,091.29</b>	<b>348,552.39</b>
<b>RESTAURANTE</b>								
Corvina frita	4.50	5	150	8,100.00	8,375.40	8,660.16	8,954.61	9,259.07
Ceviche de chocho	3.50	5	150	6,300.00	6,514.20	6,735.68	6,964.70	7,201.50
Ceviche de camarón	5.00	5	150	9,000.00	9,306.00	9,622.40	9,949.57	10,287.85
Encebollado de pescado	3.50	10	300	12,600.00	13,028.40	13,471.37	13,929.39	14,402.99
Ensalada mediterranea	3.00	1	30	1,080.00	1,116.72	1,154.69	1,193.95	1,234.54
Ensalada de habas	3.00	2	60	2,160.00	2,233.44	2,309.38	2,387.90	2,469.08
Hamburguesa de guadua	5.50	5	150	9,900.00	10,236.60	10,584.64	10,944.52	11,316.64
Agua	1.00	30	900	10,800.00	11,167.20	11,546.88	11,939.48	12,345.42
Té	1.75	10	300	6,300.00	6,514.20	6,735.68	6,964.70	7,201.50
Jugos naturales	2.50	10	300	9,000.00	9,306.00	9,622.40	9,949.57	10,287.85
Cervezas	3.50	10	300	12,600.00	13,028.40	13,471.37	13,929.39	14,402.99
<b>TOTAL</b>				<b>87,840.00</b>	<b>90,826.56</b>	<b>93,914.66</b>	<b>97,107.76</b>	<b>100,409.43</b>
<b>SPA</b>								
Masajes faciales	20.00		30	7,200.00	7,444.80	7,697.92	7,959.65	8,230.28
Masajes corporales	25.00		30	9,000.00	9,306.00	9,622.40	9,949.57	10,287.85
Limpieza facial	18.00		20	4,320.00	4,466.88	4,618.75	4,775.79	4,938.17
Masaje de pie	20.00		30	7,200.00	7,444.80	7,697.92	7,959.65	8,230.28
<b>ACT. Y SERV. ADICIONALES</b>								
Pack bici	6.00		20	1,440.00	1,488.96	1,539.58	1,591.93	1,646.06
Mapa	2.50		20	600.00	620.40	641.49	663.30	685.86
Lavandería	5.00		20	1,200.00	1,240.80	1,282.99	1,326.61	1,371.71
<b>TOTAL</b>				<b>30,960.00</b>	<b>32,012.64</b>	<b>33,101.07</b>	<b>34,226.51</b>	<b>35,390.21</b>

## Detalle de gastos

Se mostrarán las proyecciones anuales de gastos y costos del proyecto con un incremento anual del 3.40%.

Tabla 10.

*Proyección anual de gastos Valdivia Eco-Hotel*

	3.40%	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>Resumen de Gastos</b>		<b>112,476.15</b>	<b>117,678.24</b>	<b>123,105.72</b>	<b>129,024.89</b>	<b>134,521.70</b>
Sueldo administrativo		29,173.47	31,553.47	34,062.91	36,964.81	39,341.79
Servicios básicos		27,600.00	28,538.40	29,508.71	30,512.00	31,549.41
Capacitaciones		360.00	372.24	384.90	397.98	411.51
Uniformes		690.00	713.46	737.72	762.80	788.74
Mantenimiento		2,000.00	2,068.00	2,138.31	2,211.01	2,286.19
Materiales de limpieza		918.06	949.27	981.55	1,014.92	1,049.43
Suministros de oficina		1,719.60	1,778.07	1,838.52	1,901.03	1,965.67
Jardines verticales		253.50	262.12	271.03	280.25	289.77
Depreciación Tangible		49,461.53	51,143.22	52,882.09	54,680.08	56,539.20
Depreciación Intangible		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
<b>GASTOS DE PUBLICIDAD</b>		<b>11,616.00</b>	<b>12,010.94</b>	<b>12,419.32</b>	<b>12,841.57</b>	<b>13,278.19</b>
Publicidad		11,616.00	12,010.94	12,419.32	12,841.57	13,278.19
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>20,288.48</b>	<b>16,353.43</b>	<b>12,133.92</b>	<b>7,609.38</b>	<b>2,757.76</b>
Intereses por la deuda		20,288.48	16,353.43	12,133.92	7,609.38	2,757.76
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>144,380.63</b>	<b>146,042.62</b>	<b>147,658.96</b>	<b>149,475.84</b>	<b>150,557.65</b>



Tabla 11. *Gastos Varios*

<b>Materiales de Limpieza</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio</b>	
		<b>U.</b>	<b>Precio T.</b>
Escoba	3	3.00	9.00
Trapeador	3	3.00	9.00
Desinfectante	10	3.00	30.00
Detergente	8	2.00	16.00
Jabón de lavar	8	0.89	7.12
Cloro	8	0.99	7.92
Toallas de cocina	8	5.00	40.00
Cepillo sanitario	3	1.99	5.97
Ambiental	8	3.50	28.00
<b>Total</b>		23.37	153.01
<b>Suministros de oficina</b>			
Resma	4	4.00	16.00
Archivador	8	8.98	71.84
Caja de plumas	8	2.50	20.00
Post-it	6	5.91	35.46
<b>Total</b>		21.39	143.30
<b>Plantas madres y jardines verticales</b>			
Orquídeas	5	4.50	22.50
Helechos	5	4.50	22.50
Claveles	5	4.20	21.00
Lirios	5	6.00	30.00
Statis	5	4.00	20.00
Gerbers	5	6.50	32.50
<b>Total</b>	30	29.70	148.50
<b>Entrada Hotel</b>			
Ficus Benjamina	7	15.00	105.00
<b>Total</b>			105.00
<b>Total Plantas</b>			
			253.50
<b>Publicidad</b>			
El Universo, Sexto de página ancho (14,6x16,86 cm) sección V&E	Cada tres meses	3,672.00	3,672.00
El Comercio			
Trípticos	1000	200.00	200.00
<b>Total</b>		3,872.00	3,872.00
<b>Uniformes</b>			
Camisetas de tela long sleeve	10	28.00	280.00

green			
Falda de caña	6	15.00	90.00
Top gamuzado	4	15.00	60.00
Delantal	4	8.50	34.00
Chaqueta chef	4	35.00	140.00
Pantalones de cocina	4	15.00	60.00
Zapatos anti - deslizantes	2	10.50	21.00
Redes pack x50	1	5.00	5.00
<b>Total</b>			690.00
<b>Servicios básicos</b>			
Luz		800.00	9,600.00
Agua		500.00	6,000.00
Teléfono + Internet		1,000.00	12,000.00
<b>Total</b>		2,300.00	27,600.00
<b>Capacitaciones</b>			
Hospitalidad	Mes 3	90.00	90.00
Mesero Polivalente	Mes 6	90.00	90.00
Camarero de piso	Mes 9	90.00	90.00
Seguridad alimentaria	Mes 12	90.00	90.00
<b>Total</b>		360.00	360.00

---

Tabla 12.

*Proyección anual de costos Valdivia Eco-Hotel*

<b>PRODUCTOS</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>VENTA MENSUAL</b>	<b>COSTO TOTAL MENSUAL</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>RESTAURANTE</b>			<b>VENTA ANUAL</b>					
Corvina frita	2.50	150	1800	4,500.00	4,653.00	4,811.20	4,974.78	5,143.93
Ceviche de chocho	2.50	150	1800	4,500.00	4,653.00	4,811.20	4,974.78	5,143.93
Ceviche de camarón	2.50	150	1800	4,500.00	4,653.00	4,811.20	4,974.78	5,143.93
Encebollado de pescado	1.80	300	3600	6,480.00	6,700.32	6,928.13	7,163.69	7,407.25
Ensalada mediterranea	1.80	30	360	648.00	670.03	692.81	716.37	740.73
Ensalada de habas	1.40	60	720	1,008.00	1,042.27	1,077.71	1,114.35	1,152.24
Hamburguesa de guadua	2.00	150	1800	3,600.00	3,722.40	3,848.96	3,979.83	4,115.14
Agua	0.12	900	10800	1,296.00	1,340.06	1,385.63	1,432.74	1,481.45
Té	0.30	300	3600	1,080.00	1,116.72	1,154.69	1,193.95	1,234.54
Jugos naturales	0.40	300	3600	1,440.00	1,488.96	1,539.58	1,591.93	1,646.06
Cervezas	0.60	300	3600	2,160.00	2,233.44	2,309.38	2,387.90	2,469.08
Desayuno	2.00	336	672	1,344.00	1,389.70	1,436.95	1,485.80	1,536.32
<b>Total</b>				<b>32,556.00</b>	<b>33,662.90</b>	<b>34,807.44</b>	<b>35,990.90</b>	<b>37,214.59</b>
<b>Mano de obra directa</b>								
Recepcionista	2,010.68	1	2,010.68	24,128.10	24,948.46	25,796.70	26,673.79	27,580.70
Camareros	1,150.26	1	1,150.26	13,803.17	14,272.48	14,757.74	15,259.51	15,778.33
Jefe de seguridad y mant.	512.73	1	512.73	6,152.75	6,361.94	6,578.25	6,801.91	7,033.18
Auxiliar de mantenimiento	380.57	1	380.57	4,566.83	4,722.10	4,882.65	5,048.66	5,220.32
Chef ejecutivo	1,120.06	1	1,120.06	13,440.71	13,897.69	14,370.21	14,858.80	15,364.00
Auxiliar de cocina	410.68	1	410.68	4,928.10	5,095.66	5,268.91	5,448.05	5,633.28
Pocillero	390.26	1	390.26	4,683.17	4,842.40	5,007.04	5,177.28	5,353.31
Meseros	390.26	1	390.26	4,683.17	4,842.40	5,007.04	5,177.28	5,353.31
Bartman	770.26	1	770.26	9,243.17	9,557.44	9,882.39	10,218.39	10,565.82
Cajero	390.26	1	390.26	4,683.17	4,842.40	5,007.04	5,177.28	5,353.31
<b>Total</b>				<b>90,312.33</b>	<b>93,382.95</b>	<b>96,557.97</b>	<b>99,840.94</b>	<b>103,235.54</b>
<b>Costo por amenities</b>								
Jabones 20gr	0.19	4032		756.00	781.70	808.28	835.76	864.18
Shampoo + Acondicionad	0.32	4032		1,290.24	1,334.11	1,379.47	1,426.37	1,474.87
Vasijas de barro	2.00	4032		8,064.00	8,338.18	8,621.67	8,914.81	9,217.91
<b>Total</b>				<b>10,110.24</b>	<b>10,453.99</b>	<b>10,809.42</b>	<b>11,176.94</b>	<b>11,556.96</b>
<b>Total Costos</b>				<b>132,978.57</b>	<b>137,499.84</b>	<b>142,174.84</b>	<b>147,008.78</b>	<b>152,007.08</b>

### Estado de resultados proyectados

El estado de resultados presenta la utilidad neta del ejercicio luego de calcular el 15% de la participación de trabajadores y el 22% de impuesto a la renta. Respecto a este último, según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Valdivia Eco-Hotel siendo un proyecto que va a generar ingresos al país, queda exonerado de pagar por cinco años el impuesto a la renta.

Tabla 13.

*Estado de resultados*

<b>RUBRO</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>INGRESOS</b>					
Hospedaje	304,920.00	315,287.28	326,007.05	337,091.29	348,552.39
Restaurante	87,840.00	90,826.56	93,914.66	97,107.76	100,409.43
SPA	30,960.00	32,012.64	33,101.07	34,226.51	35,390.21
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>423,720.00</b>	<b>438,126.48</b>	<b>453,022.78</b>	<b>468,425.55</b>	<b>484,352.02</b>
<b>COSTOS DE OPERACIÓN</b>					
Costos de personal	90,312.33	93,382.95	96,557.97	99,840.94	103,235.54
Costos operativo	32,556.00	33,662.90	34,807.44	35,990.90	37,214.59
Servicios básicos	27,600.00	28,538.40	29,508.71	30,512.00	31,549.41
Capacitaciones	360.00	372.24	384.90	397.98	411.51
Uniformes	690.00	713.46	737.72	762.80	788.74
Mantenimiento	2,000.00	2,068.00	2,138.31	2,211.01	2,286.19
Suministros de limpieza	918.06	949.27	981.55	1,014.92	1,049.43
Insumos de jardinería	253.50	262.12	271.03	280.25	289.77
Amenities	10,110.24	10,453.99	10,809.42	11,176.94	11,556.96
Depreciaciones	49,461.53	49,461.53	49,461.53	47,346.53	40,698.78
<b>TOTAL COSTOS DE OPR.</b>	<b>214,261.66</b>	<b>219,864.86</b>	<b>225,658.58</b>	<b>229,534.28</b>	<b>229,080.91</b>

<b>(=) Utilidad Bruta en Ventas</b>		<b>209,458.34</b>	<b>218,261.62</b>	<b>227,364.20</b>	<b>238,891.28</b>	<b>255,271.11</b>
(-) Sueldos de Administración		29,173.47	31,553.47	34,062.91	36,964.81	39,341.79
(-) Materiales de oficina		1,719.60	1,778.07	1,838.52	1,901.03	1,965.67
(-) Gastos de Publicidad		11,616.00	12,010.94	12,419.32	12,841.57	13,278.19
(-) Amortizaciones		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>42,809.07</b>	<b>45,642.48</b>	<b>48,620.74</b>	<b>52,007.41</b>	<b>54,885.64</b>
(-) Gastos Financieros		20,288.48	16,353.43	12,133.92	7,609.38	2,757.76
<b>(=) Utilidad antes de participación a trabajadores</b>		<b>146,360.79</b>	<b>156,265.71</b>	<b>166,609.54</b>	<b>179,274.48</b>	<b>197,627.71</b>
(-) Participación a trabajadores	15%	21,954.12	23,439.86	24,991.43	26,891.17	29,644.16
<b>(=) Utilidad antes de impuestos a la renta</b>		<b>124,406.67</b>	<b>132,825.85</b>	<b>141,618.11</b>	<b>152,383.31</b>	<b>167,983.56</b>
(-) Impuesto a la renta		-	-	-	-	-
<b>(=) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>124,406.67</b>	<b>132,825.85</b>	<b>141,618.11</b>	<b>152,383.31</b>	<b>167,983.56</b>

## Proyección de flujo de caja

Muestra el flujo neto operacional y de caja, lo necesario para que el proyecto funcione correctamente.

Tabla 14.

*Flujo de caja*

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>RUBROS</b>						
<b>FLUJO OPERACIONAL</b>						
<b>Ingresos por ventas</b>		<b>423,720.00</b>	<b>438,126.48</b>	<b>453,022.78</b>	<b>468,425.55</b>	<b>484,352.02</b>
<b>(-) Egresos de efectivo</b>		<b>207,309.20</b>	<b>237,699.93</b>	<b>247,957.65</b>	<b>258,886.59</b>	<b>269,858.94</b>
Gastos de operación		132,978.57	137,499.84	142,174.84	147,008.78	152,007.08
Gastos de administración		62,714.63	66,235.02	69,923.64	74,044.81	77,682.50
Gastos de publicidad		11,616.00	12,010.94	12,419.32	12,841.57	13,278.19
Impuesto a la renta		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Participación de trabajadores		0.00	21,954.12	23,439.86	24,991.43	26,891.17
<b>(=) FLUJO NETO OPERACIONAL</b>		<b>216,410.80</b>	<b>200,426.55</b>	<b>205,065.13</b>	<b>209,538.96</b>	<b>214,493.08</b>
<b>FLUJO DE INVERSIÓN</b>						
<b>Ingresos de efectivo</b>						
Ventas de activos fijos		-	-	-	-	-
<b>(-) Egresos de efectivo</b>						
Compras de activos fijos		-	-	-	-	-
<b>(=) FLUJO NETO DE INVERSIÓN</b>		-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>						
<b>Ingresos de efectivo</b>						
Prestamos Recibidos		-	-	-	-	-
<b>(-) Egresos de efectivo</b>						
Pagos de préstamos o principal		54,434.12	58,369.17	62,588.68	67,113.22	71,964.84
Pago de intereses		20,288.48	16,353.43	12,133.92	7,609.38	2,757.76
<b>(=) FLUJO NETO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-449,242.92</b>	<b>-74,722.61</b>	<b>-74,722.61</b>	<b>-74,722.61</b>	<b>-74,722.61</b>	<b>-74,722.61</b>
<b>FLUJO NETO DE CAJA</b>	<b>-449,242.92</b>	<b>141,688.20</b>	<b>125,703.94</b>	<b>130,342.53</b>	<b>134,816.35</b>	<b>139,770.47</b>

### Proyección de Balance General

Tabla 15.

*Proyección de balance general Valdivia Eco-Hotel*

<b>ACTIVOS</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>Activos</b>					
Caja	155,076.47	280,780.41	411,122.94	545,939.29	685,709.76
Inv. y lecenría	15,097.15	15,097.15	15,097.15	15,097.15	15,097.15
<b>Total Activos</b>					
<b>Corrientes</b>	<b>170,173.62</b>	<b>295,877.56</b>	<b>426,220.09</b>	<b>561,036.44</b>	<b>700,806.91</b>
<b>Activos Fijos</b>					
Terreno	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00
Edificio e infra.	322,600.00	322,600.00	322,600.00	322,600.00	322,600.00
Maqui. Y equi.					
Electrónico	13,980.00	13,980.00	13,980.00	13,980.00	13,980.00
Equi de audio y video	14,591.00	14,591.00	14,591.00	14,591.00	14,591.00
Equi de oficina y recepción	4,065.00	4,065.00	4,065.00	4,065.00	4,065.00
Equi de computación	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00
Mobiliario hab.	25,436.50	25,436.50	25,436.50	25,436.50	25,436.50
Mobiliario rest.	9,654.00	9,654.00	9,654.00	9,654.00	9,654.00
Equi para act de hotel	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00
Equi de cocina	2,821.00	2,821.00	2,821.00	2,821.00	2,821.00
Equi de lavandería	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
(-) Depreciación Acumulada	-49,461.53	-98,923.05	-148,384.58	-195,731.10	-236,429.88
<b>Total Activos</b>	<b>369,795.97</b>	<b>320,334.45</b>	<b>270,872.92</b>	<b>223,526.40</b>	<b>182,827.62</b>

<b>Activos Diferidos</b>					
Gastos de					
Constitución	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
(-) Amortización					
Acumulada	-300.00	-600.00	-900.00	-1,200.00	-1,500.00
<b>Total Activos</b>					
<b>Diferidos</b>	<b>1,200.00</b>	<b>900.00</b>	<b>600.00</b>	<b>300.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>ACTIVOS</b>	<b>541,169.59</b>	<b>617,112.01</b>	<b>697,693.01</b>	<b>784,862.84</b>	<b>883,634.53</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>Pasivos</b>					
<b>Corrientes</b>					
Cuentas por Pagar	-	-	-	-	-
Participación a					
Trabajadores por					
Pagar	21,954.12	23,439.86	24,991.43	26,891.17	29,644.16
Impuesto a la					
Renta por Pagar	-	-	-	-	-
<b>Total Pasivos</b>					
<b>Corrientes</b>	<b>21,954.12</b>	<b>23,439.86</b>	<b>24,991.43</b>	<b>26,891.17</b>	<b>29,644.16</b>
<b>Pasivo de Largo</b>					
<b>Plazo</b>					
Préstamo Bancario	260,035.92	201,666.75	139,078.07	71,964.84	(0.00)
<b>Total Pasivos de</b>					
<b>Largo Plazo</b>	<b>260,035.92</b>	<b>201,666.75</b>	<b>139,078.07</b>	<b>71,964.84</b>	<b>(0.00)</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>PASIVOS</b>	<b>281,990.04</b>	<b>225,106.61</b>	<b>164,069.50</b>	<b>98,856.02</b>	<b>29,644.16</b>



<b>PATRIMONIO</b>					
Capital Social	134,772.88	134,772.88	134,772.88	134,772.88	134,772.88
Utilidad del					
Ejercicio	124,406.67	132,825.85	141,618.11	152,383.31	167,983.56
Utilidades					
Retenidas	0.00	124,406.67	257,232.52	398,850.63	551,233.94
<b>TOTAL</b>					
<b>PATRIMONIO</b>	<b>259,179.55</b>	<b>392,005.40</b>	<b>533,623.51</b>	<b>686,006.82</b>	<b>853,990.38</b>
 <b>TOTAL PASIVO</b>					
+					
<b>PATRIMONIO</b>	<b>541,169.59</b>	<b>617,112.01</b>	<b>697,693.01</b>	<b>784,862.84</b>	<b>883,634.53</b>

### Evaluación financiera

El siguiente análisis financiero es para conocer el periodo de recuperación de la inversión inicial del proyecto, para eso se utilizó el 12% del costo de oportunidad, lo que dio como resultado un VAN>0 de 31,462.32; unatasa interna de retorno del 15% y por cada dólar invertido se recuperará \$0.07. Por último, el periodo de recuperación es de tres años y cuatro meses y cincuenta y ocho días aproximadamente.

Tabla 16.

#### *Evaluación Financiera*

<b>Tasa de Descuento</b>	12%
	-
<b>Inversión inicial</b>	449,242.92
<b>Flujo 1</b>	141,688.20
<b>Flujo 2</b>	125,703.94
<b>Flujo 3</b>	130,342.53
<b>Flujo 4</b>	134,816.35
<b>Flujo 5</b>	139,770.47
<b>VPN</b>	31,462.32
<b>TIR</b>	15%
<b>B/C</b>	1.07
<b>PRI</b>	3.44

### Razones Financieras

Tabla 17.

#### *Razones financieras Valdivia Eco-Hotel*

<b>INDICADOR</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>	10%	10%	11%	11%	11%
<b>MARGEN NETO</b>	29%	30%	31%	33%	35%
<b>ROA (RETORNO SOBRE ACTIVOS)</b>	0.23	0.22	0.20	0.19	0.19
<b>ROE (RETORNO SOBRE CAPITAL)</b>	0.92	0.99	1.05	1.13	1.25

## Punto de Equilibrio

Determinar el nivel mínimo de ingresos totales que debe tener el proyecto para cubrir todos sus costos, es decir, el nivel de ingresos donde el proyecto se encuentra en su nivel de equilibrio, donde no hay ganancias pero tampoco pérdidas.

Tabla 18.

### *Punto de equilibrio*

Total Costos	
Variables	58,812.00
Costo Total	
Operativo	215,981.68
Costos Fijos	132,978.57
Ventas Totales	423,720.00
Punto de Equilibrio	154,410.65
Porcentaje	36%

## Escenarios

En el escenario optimista se aumentaron el valor de los ingresos por habitaciones y el valor de los masajes, dando como resultado un VPN de 180,967.13, una TIR del 29%, dieciocho centavos de ganancia por cada dólar invertido, y con un tiempo estimado de recuperación de dos años, seis meses y diez días.

Mientras que el escenario pesimista se aumentó los sueldos a cinco dólares más, el porcentaje de temporadas altas disminuyó en un 5%, dando como resultado VPN no factible financieramente, una TIR menos el 12%, no hay ganancias recuperadas por cada dólar invertido y el período de recuperación es en cuatro años y cuatro meses.

Tabla 19.

### *Modelo de escenarios*

	ESCENARIO PESIMISTA	ESCENARIO NORMAL	ESCENARIO OPTIMISTA
Tasa de Descuento	12%	12%	12%
Inversión inicial	-449,242.92	-449,242.92	-449,242.92
Flujo 1	107,992.20	141,688.20	190,888.20

Flujo 2	95,916.68	125,703.94	169,196.74
Flujo 3	99,542.49	130,342.53	175,314.08
Flujo 4	102,969.12	134,816.35	181,316.94
Flujo 5	106,840.44	139,770.47	187,852.08
VPN	-70,930.25	31,462.32	180,967.13
TIR	5%	15%	29%
B/C	1.00	1.07	1.18
PRI	4.40	3.44	2.51

---

## **Conclusiones**

Haber elaborado este proyecto, prueba que es viable y factible la ejecución del eco-hotel, demostrando que tiene una excelente aprobación por parte de todos los turistas que visitan ocasionalmente la provincia de Santa Elena y consideran a Olón como un lugar atractivo para visitar y pasar un momento ameno.

Siendo el turismo uno de las principales fuentes de ingresos del país después del petróleo, la creación del eco-hotel ayudara al desarrollo económico de la Comuna de Olón y el aumento de visitantes.

A través de la investigación de mercado que se realizó en Salinas y Montañita a turistas nacionales y extranjeros, se comprobó la alta demanda que existe en este prototipo de negocio que brinde actividades recreativas en las playas Ecuatorianas, también hay un nivel alto de aceptación del proyecto por parte los turistas que desean conocer acerca de la cultura Valdivia.

La creación de este proyecto, motivara la inversión turística nacional y extranjera en la provincia de Santa Elena, incrementando las oportunidades laborales para los comuneros.

La implementación de un hotel que sea amigable con el medio ambiente y que no lo destruya es posible, ya que el eco-hotel será construido con materiales ecológicos como la caña guadua y la tierra apisonada, se utilizaran paneles solares contando con energía natural, debido a que la energía se obtiene directamente de los rayos solares y las cabañas serán alumbradas gracias a este sistema amigable con el medio ambiente.

Para concluir, se puede estimar la factibilidad del proyecto en el estudio financiero realizado, el cual indica el VAN de USD 33,462.22, TIR del 15% y un periodo de recuperación de 3 años 4 meses y cincuenta y ocho días, indicando que el proyecto es viable y rentable.

## **Recomendaciones**

Se propone desarrollar diversas normas que garanticen a largo plazo la excelencia del proyecto.

Contratar y contar con personal capacitado en las diferentes áreas de trabajo, que ofrezcan calidad en los servicios brindados a los turistas.

Al ser un eco-hotel amigable con la naturaleza, se tiene el compromiso de cuidar la flora y fauna para perseverar el medio ambiente utilizando productos que no afecten a los alrededores del sector.

Para que las visitas del lugar se incrementen, se recomienda al sector público que ayude a la promoción de la comuna, para así atraer a más turistas.

## Listado de Referencias

- Agui, J. L. (2015). Definiciones: turismo-turista. *Papers de Turisme*, (14-15), 17–25.
- Alecrco. (2011, mayo). Costumbres, Tradiciones Y Cultura De Ecuador | Blogitravel | Viajes Y Turismo| Información Destinos, Hoteles, Vuelos, Rutas, Consejos. Recuperado a partir de <http://www.blogitravel.com/2011/05/principales-costumbres-y-tradiciones-de-ecuador/>
- Ambrosini, F. M. (2016). Jardines verticales: paredes tapizadas con plantas naturales. Recuperado 25 de julio de 2016, a partir de [http://entremujeres.clarin.com/vida-sana/ecologia/jardin-jardineria-paisajismo-pared-jardin\\_vertical-muro-ecologia\\_0\\_1334276475.html](http://entremujeres.clarin.com/vida-sana/ecologia/jardin-jardineria-paisajismo-pared-jardin_vertical-muro-ecologia_0_1334276475.html)
- Asamblea Nacional del Ecuador (2008). Constitución de la República del Ecuador. Recuperado a partir de [http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf)
- Asamblea Nacional del Ecuador (2009). Ley Orgánica del Régimen Tributario. Recuperado a partir de <http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec051es.pdf>
- Asociación Nacional de Operadores de Turismo Receptivo del Ecuador. (2014). Estadísticas, Boletín Diciembre 2014. Recuperado a partir de [http://www.optur.org/estadisticas/Diciembre\\_boletin\\_2014.pdf](http://www.optur.org/estadisticas/Diciembre_boletin_2014.pdf)
- Banco Central del Ecuador. (2016). Banco Central del Ecuador. Recuperado 11 de julio de 2016, a partir de [https://contenido.bce.fin.ec/resumen\\_ticker.php?ticker\\_value=petroleo](https://contenido.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=petroleo)
- Benavidez, C. (2013). Importancia de la Cultura Valdivia en la antigüedad. Recuperado a partir de <http://grupodelamaquina9.blogspot.com/>

- Bernal, C. A. (Ed.). (2010). *Metodología de la investigación: administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Colombia: Prentice-Hall/Pearson Educación.
- Boné, D., Rey, A., & Fusté, F. (2015). Los hoteles temáticos: un caso descriptivo de creación de experiencias a través de ejemplos singulares españoles. *Papers de Turisme*, 0(58), 47-57.
- Cauas, D. (2015). Definición de las variables, enfoque y tipo de investigación. *Biblioteca electrónica de la Universidad Nacional Abierta ya Distancia*. Recuperado de: [http://datateca.unad.edu.co/contenidos/210115/Documento\\_reconocimiento\\_Unidad\\_No\\_2.pdf#page,5](http://datateca.unad.edu.co/contenidos/210115/Documento_reconocimiento_Unidad_No_2.pdf#page,5). Recuperado a partir de <http://www.academia.edu/download/36805674/1-Variables.pdf>
- Comisión Técnica de Comunas. Propuesta de Ley de Comunas (2012). Recuperado a partir de <http://www.soberaniaalimentaria.gob.ec/wp-content/uploads/2012/09/Ley-Comunas-4-SEPTIEMBRE.pdf>
- Comunidad Salango. (2014). Museo Arqueológico Salango. Centro Turístico Comunitario Salango. Puerto Lopez. Turismo Comunitario Ecuador. Parque Nacional Machalilla, Puerto López, Ecuador, Pueblo Manta, Salango y Puerto Lopez. Recuperado 15 de junio de 2016, a partir de <http://www.salango.com.ec/museo-arqueologico-salango-cultura-valdivia.php>
- Constitución del Ecuador. (2008, octubre 20). Constitución de la República del Ecuador 2008. Recuperado a partir de [http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/leytransparencia/literal\\_a/normasderegulacion/constitucion\\_republica\\_ecuador\\_2008.pdf](http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/leytransparencia/literal_a/normasderegulacion/constitucion_republica_ecuador_2008.pdf)



- Creswell, J. W. (2013). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications.
- De la Calle, M. D. la, & García, M. (1998). Ciudades históricas: patrimonio cultural y recurso turístico. *Ería*, 0(47), 249-280. <http://doi.org/10.17811/er.0.1998.249-280>
- Ecología Verde. (2014, agosto 26). La dieta ecológica: alimentación bio. Recuperado 2 de agosto de 2016, a partir de <http://www.ecologiaverde.com/la-dieta-ecologica-alimentacion-bio/>
- Ecuador\_ley\_181\_08\_08\_1984\_spa\_orof.pdf. (s. f.). Recuperado a partir de [http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/ecuador/ecuador\\_ley\\_181\\_08\\_08\\_1984\\_spa\\_orof.pdf](http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/ecuador/ecuador_ley_181_08_08_1984_spa_orof.pdf)
- Elizalde, A. (2003). *Desarrollo humano y ética para la sustentabilidad*. Medellín: Editorial Universidad de Antioquia.
- HernandezSampiere, R., Fernández, C., & Bautista, P. (2010). *Metodología de la investigación*. México D.F: Mc. Graw.
- Epoque Hoteles. (2016). Adrère Amellal, Siwa. Hotel Boutique de lujo in Siwa, Egypt. Recuperado 14 de junio de 2016, a partir de <https://www.epoquehotels.com/es/hotels/497-adrre-amellal-siwa>
- GAD Parroquia Manglaralto. (2014). Económica. Recuperado 15 de junio de 2016, a partir de <http://manglaralto.gob.ec/index.php/ct-menu-item-41/ct-menu-item-43>
- Garrido, G. (2013, octubre 7). Ecomateriales de Construcción. Recuperado a partir de <http://www.equilibriummedicinanatural.com/ecomateriales-para-las-casas-del-futuro/>

- Gobernación de Santa Elena. (s. f.). Lugares Turísticos de la Provincia. Recuperado a partir de <http://gubernacionsantaelena.gob.ec/lugares-turisticos-de-la-provincia/>
- Gordon, B. M. (2012). El turismo de masas: un concepto problemático en la historia del siglo XX. *Historia Contemporánea*, 0(25). Recuperado a partir de <http://www.ehu.es/ojs/index.php/HC/article/view/5928>
- Gutiérrez, A. (2014, marzo 24). Tierra apisonada, sustentable y estética para la arquitectura. Recuperado a partir de <https://www.veoverde.com/2014/03/tierra-apisonada-sustentable-y-estetica-para-la-arquitectura/>
- Hernández, I. P., Chávez, E. S., & Mijares, E. P. (2012). Consideraciones metodológicas para el desarrollo del ecoturismo a partir de las relaciones inter y transectoriales. Estudio de caso: Parque Nacional Viñales, Cuba. *Gran Tour*, (5), 8–26.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación* (5a ed). México, D.F: McGraw-Hill.
- Holub, M., Stone, C., Balintova, M., & Grul, R. (2015). Intrinsic Hydrophobicity of Rammed Earth. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 96(1), 12024. <http://doi.org/10.1088/1757-899X/96/1/012024>
- ICONTEC. (2011). Norma Técnica NTS - TS; Destinos Turísticos de Playa, Requisitos de Sostenibilidad. Recuperado a partir de [file:///C:/Users/Nicole%20Bonilla/Downloads/NTS-TS\\_001-2DestinosTuristicosPlaya-1%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Nicole%20Bonilla/Downloads/NTS-TS_001-2DestinosTuristicosPlaya-1%20(1).pdf)
- INEC, I. N. de E. y. (2015). Índices de la Actividad Económica. Recuperado 11 de julio de 2016, a partir de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/indices-de-la-actividad-economica/>

- Jimenez, J. F. (2014). Segmentación de mercados. Recuperado a partir de <http://gimnasiolosmonjes.edu.co/DESCARGAS/exposicion%20segmentacion%20de%20mercados.pdf>
- Kuper, A. (2009). *Culture: The Anthropologists' Account*. Harvard University Press.
- Lane, I. (2010). Criteria that makes a hotel an eco-hotel? - Everything You Ever Wanted To Know About Ecotourism Blog! Recuperado 8 de junio de 2016, a partir de <http://greenloons.com/ecotourism-blog/introduction-to-ecotourism/criteria-that-makes-a-hotel-an-eco-hotel.html>
- Leno, F. (2015). Los recursos turísticos en un proceso de planificación: inventario y evaluación. *Papers de turisme*, (7), 7–23.
- Lira- Olivares, J. (2003). Eco-materiales. *Revista Latinoamericana de Metalurgia y Materiales*, 23(1), 01-01.
- Llanes, C., & Nel·lo, M. (2016). *Ecoturismo*. Editorial UOC.
- Ludeña, A. (2012). *Estacionalidad y temporalidad*. Recuperado a partir de <http://es.slideshare.net/videoconferencias/estacionalidad-y-temporalidad>
- MAE. (2016). Áreas protegidas por región | Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador. Recuperado 12 de julio de 2016, a partir de <http://areasprotegidas.ambiente.gob.ec/es/todas-areas-protegidas-por-region?t=C>
- Malhotra, N. K. (2004). *Investigación de mercados: un enfoque aplicado*. Pearson Educación.
- Mallor, E., González-Gallarza, M., & Fayos, T. (2013). ¿Qué es y cómo se mide el Turismo Cultural? Un estudio longitudinal con series temporales para el caso Español. Recuperado a partir de <http://repositoriodigital.academica.mx/jspui/handle/987654321/286421>

- Manchena, M. J. (2015). Turismo y desarrollo regional: el espacio del ecoturismo. *Papers de Turisme*, (11), 111–132.
- Marín, H. (2012). Recursos Turísticos: Introducción a los Recursos Turísticos. Recuperado a partir de <http://www.um.es/aulasenor/saavedrafajardo/apuntes/2012/turismo/recursos.pdf>
- Martínez, J. (2011). Métodos de Investigación Cualitativa. *Revista de Investigación Silogismo*, 1(8). Recuperado a partir de <http://www.cide.edu.co/ojs/index.php/silogismo/article/view/64>
- Mathieson, A., & Wall, G. (1982). *Tourism, economic, physical and social impacts*. Longman. Recuperado a partir de <http://www.cabdirect.org/abstracts/19831895928.html>
- Minalla, C. (2011, junio 21). Avances Tecnológicos en Ecuador. Recuperado a partir de [http://www.ecotec.edu.ec/documentacion%5Cinvestigaciones%5Cestudiantes%5Ctrabajos\\_de\\_clases/26954\\_2011\\_PASANTIAS\\_TRECALDE\\_000000682.pdf](http://www.ecotec.edu.ec/documentacion%5Cinvestigaciones%5Cestudiantes%5Ctrabajos_de_clases/26954_2011_PASANTIAS_TRECALDE_000000682.pdf)
- Ministerio de Turismo. (2002). *Ley de Turismo*. Recuperado a partir de <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/Ley-de-Turismo-MINTUR.pdf>
- Ministerio del Ambiente. (31 de marzo 2003). *Legislación Forestal*. Texto Unificado de Legislación Secundaria, Medio Ambiente (TULAS). Decreto Ejecutivo N° 3516. Registro Oficial Edición Especial No. 2. Recuperado de: <http://ecuadorforestal.org/legislacion-forestal/>
- Ministerio de Educación y Cultura. (2004). *Ley de Cultura*. Recuperado de: [http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/ecuador/ecuador\\_ley\\_181\\_08\\_08\\_1984\\_spa\\_orof.pdf](http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/ecuador/ecuador_ley_181_08_08_1984_spa_orof.pdf)

- Ministerio de Turismo. (2007). *Diseño del Plan Estratégico de Desarrollo de Turismo Sostenible para Ecuador "PLANDETUR 2020"*. Recuperado a partir de <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/PLANDETUR-2020.pdf>
- Ministerio de Turismo. (2015). *Reglamento de Alojamiento Turístico*. Recuperado a partir de <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/03/RO.-465-Reglamento-de-Alojamiento-Tur%C3%ADstico-con-anexos.pdf>
- Ministerio del Medio Ambiente. (2016). Info SNAP | Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador. Recuperado 12 de julio de 2016, a partir de <http://areasprotegidas.ambiente.gob.ec/es/info-snap>
- Ochoa, I. (2011, marzo 25). Ecuador Prehispánico: La Cultura Valdivia. Recuperado a partir de <http://ecuadorprehispanico.blogspot.com/2011/01/la-cultura-valdivia.html>
- OMT. (2016). Entender el turismo: Glosario Básico | Organización Mundial del Turismo OMT. Recuperado 17 de agosto de 2016, a partir de <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico>
- Organización de los Estados Americanos. (2007). Información General sobre Ecuador. Recuperado 29 de junio de 2016, a partir de <http://www.oas.org/electoralmissions/Home/Ecuador2007/fichat%C3%A9cnica/Informaci%C3%B3ngeneralsobreecuador/tabid/241/Default.aspx>
- Organización Mundial del Turismo. (2016). Definición | Sustainable Development of Tourism. Recuperado 17 de agosto de 2016, a partir de <http://sdt.unwto.org/es/content/definicion>

- Ortiz, V., & Proaño, M. A. (2014). *Plan de negocios para la creación de un eco hotel en la Isla Isabela, Galápagos*. Universidad de Las Américas. Recuperado a partir de <http://dspace.udla.edu.ec/handle/33000/974>
- Pearce, D. G. (1981). *Tourist development*. Longman Group Limited. Recuperado a partir de <http://www.cabdirect.org/abstracts/19811881470.html>
- Pérez, L. (2008). Los 10 mejores Eco-Hoteles. Recuperado 14 de junio de 2016, a partir de <http://www.elle.es/viajes/flechazos-news/los-10-mejores-eco-hoteles>
- Pérez, M. (2013, diciembre 3). El concepto de turismo temático arrasa. Recuperado 14 de junio de 2016, a partir de <http://termometroturistico.es/concepto-turismo-tematico.html>
- Picornell, C. (2015). Los impactos del turismo. *Papers de turisme*, (11), 65–91.
- Porter, M. E. (2009). *Ser competitivo*. Grupo Planeta (GBS).
- Rábago, N. L. B., & Revah, L. O. (2014). El ecoturismo: ¿una nueva modalidad del turismo de masas? *Economía Sociedad y Territorio*, 0(0). Recuperado a partir de <http://www2.cmq.edu.mx/revista-est/index.php/est/article/view/436>
- RAE. (2016). Diccionario de la lengua española - Edición del Tricentenario. Recuperado 14 de junio de 2016, a partir de <http://dle.rae.es/?id=aDbG8m4>
- Rainforest Alliance. (2016). Servicios de certificación para servicios de turismo | Rainforest Alliance para empresas [Org]. Recuperado 16 de agosto de 2016, a partir de <http://www.rainforest-alliance.org/business/es/tourism/certification>
- Ramírez, D., Vidal, A., & Dominguez, Y. (2009). Etapas del análisis de factibilidad. Compendio bibliográfico. Recuperado 19 de julio de 2016, a partir de <http://www.eumed.net/ce/2009a/amr.htm>

- Ranweli. (2013). Ranweli. Recuperado 14 de junio de 2016, a partir de <http://www.ranweli.com/index.php>
- Real Academia de la Lengua Española, R.-. (2016). cultura. Recuperado 14 de junio de 2016, a partir de <http://dle.rae.es/?id=BetrEjX>
- Reboloso, & Salcedo, M. P. (2007). Turismo, sustentabilidad y certificación: Un reto global. *Revista del Centro de Investigación de la Universidad la Salle*, 7(27), 77-91.
- Reddy, S. (2009). La satisfacción del cliente empieza por los recursos humanos: el caso del Ritz-Carlton. *Harvard Deusto Business Review*, 184, 71–79.
- Roncancio, M. A. R., Castro, J. A. C., & Rivera, A. R. (2015). Análisis comparativo de las normas ISO 9001: 2008, ISO 14001: 2004 y OHSAS 18001: 2007, para su aplicación integral en procesos de construcción para empresas de Ingeniería Civil. *Respuestas*, 20(1), 95–111.
- SECAP. (2012). Asistente Contable. Recuperado a partir de [http://www.secap.gob.ec/oferta/archivos/media/administracion\\_legislacion/asistente\\_contable.pdf](http://www.secap.gob.ec/oferta/archivos/media/administracion_legislacion/asistente_contable.pdf)
- SECAP. (2012). Operario en mantenimiento de jardines. Recuperado a partir de [http://www.secap.gob.ec/oferta/archivos/media/agricultura/operario\\_en\\_mantenimiento\\_de\\_jardines.pdf](http://www.secap.gob.ec/oferta/archivos/media/agricultura/operario_en_mantenimiento_de_jardines.pdf)
- SECAP. (2012). Recepcionista Polivalente. Recuperado a partir de [http://www.secap.gob.ec/oferta/archivos/media/alimentacion\\_gastronomia\\_turismo/recepcionista\\_polivalente.pdf](http://www.secap.gob.ec/oferta/archivos/media/alimentacion_gastronomia_turismo/recepcionista_polivalente.pdf)

- SENPLADES. (2013,2017). *Plan Nacional del Buen Vivir*. Recuperado a partir de [http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/07/Plan\\_Nacional\\_para\\_el\\_Buen\\_Vivir.pdf](http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/07/Plan_Nacional_para_el_Buen_Vivir.pdf)
- Sistema Nacional de Información. (2008, septiembre 30). *Zonificación Cultural y Ambiental del territorio de la comuna de Olón*. Recuperado a partir de [app.sni.gob.ec/sni-link/sni/...COMUNAL.../Diagnostico%20Olón%205.doc](http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/...COMUNAL.../Diagnostico%20Olón%205.doc)
- Tashakkori, A., & Creswell, J. W. (2007). Editorial: Exploring the Nature of Research Questions in Mixed Methods Research. *Journal of Mixed Methods Research*, 1(3), 207-211. <http://doi.org/10.1177/1558689807302814>
- Unesco. (2015). Replantear la educación: ¿Hacia un bien común mundial?. Francia: Unesco.
- UNESCO. (2016). Líneas Generales | Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [Organización]. Recuperado 17 de agosto de 2016, a partir de <http://www.unesco.org/new/es/mexico/work-areas/culture/>
- Valles, M. (2014). *Entrevistas cualitativas*. CIS- Centro de Investigaciones Sociológicas.



## Apéndices



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

### Encuesta para obtener información sobre la aceptación de un ecohotel temático de la cultura Valdivia en la Comuna de Olón, Provincia de Santa Elena.

Edad: \_\_\_\_\_ Género: M  F

Ciudad de residencia actual: \_\_\_\_\_

#### Marque con una X la opción seleccionada

1. ¿Considera usted que el turismo de playa es importante en el Ecuador?

\_ Sí \_\_\_\_\_ \_No \_\_\_\_\_

2. ¿Con que frecuencia usted visita los destinos de playa?

- \_ Fin de semana
- \_ Una o dos veces al mes
- \_ Una o dos veces al año
- \_ Solo en feriados

3. ¿Con quién suele visitar los destinos de playa?

- \_ Solo/a
- \_ Con amigos
- \_ Con su pareja
- \_ En familia

4. ¿Cuáles son los principales destinos de playa a los que usted acude?

- \_ Salinas
- \_ Montaña
- \_ Olón
- \_ Otro



**Tierra Apisonada** Consiste en una técnica que utiliza la arquitectura sustentable, para construir muros a base de las materias primas de la tierra, cal y grava. Ayuda a reducir el nivel de carbono en el ambiente

5. **¿Le gustaría hospedarse en un hotel construido a base de tierra apisonada?**
  - Si
  - No
  
6. **¿Conoce usted aspectos importantes acerca de la Cultura Valdivia?**
  - Si
  - No
  
7. **¿Le gustaría hospedarse en un hotel que comparta parte de la cultura Valdivia y que a su vez ayude al medio ambiente y a la comunidad?**
  - Si
  - No
  
8. **¿Qué servicios le gustaría encontrar en nuestro eco – hotel?**
  - Wi - fi
  - Spa
  - Piscina
  - Huerto con botellas de plástico
  - Salón para la creación y decoración de adornos con materiales reciclables
  - Tour por los alrededores de la Comuna de Olón
  - Visita al museo Valdivia
  - Otro
  
9. **¿Cuánto estaría dispuesto a pagar en su estadía por persona por una noche y dos días en nuestro hotel?**
  - \$40 - \$60
  - \$70 - \$90
  - \$100 - \$120

## FICHA DE ATRACTIVO

### DATOS GENERALES

**FICHA NÚMERO:** 1

**ENCUESTADORES:** Nicole Bonilla, Jéssica Ruíz

**FECHA:** 29/08/2016

**NOMBRE DEL ATRACTIVO:** Playa de Olón

**CATEGORÍA:** Sitios Naturales

**TIPO:** Costas o Litorales

**SUBTIPO:** Playa

**NIVEL DE JERARQUIZACIÓN:** II

### UBICACIÓN

**PROVINCIA:** Santa Elena

**CIUDAD y/o CANTÓN:** Santa Elena

**LOCALIDAD:** Parroquia Manlgaralto, Comuna de Olón

**LATITUD:** 01° 47' 50S

**LONGITUD:** 80° 45' 30W

### CENTROS URBANOS MÁS CERCANOS AL ATRACTIVO

**POBLADO:** Manglaralto

**DISTANCIA:** 6,4 km

### CALIDAD

#### VALOR INTRÍNSECO

Olón tiene una playa idónea para disfrutar de las tranquilas aguas del Océano Pacífico, ubicada a 6 kilómetros de Santa Elena y a 195 Km de la ciudad de Guayaquil. Esta playa posee una fina arena de color oscuro, con un oleaje moderado, resulta perfecta para practicar algunos deportes acuáticos como surf.

#### VALOR EXTRÍNSECO

**USOS (SIMBOLISMO):** Recreación

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ATRACTIVO:**

**CAUSAS:** En proceso de deterioro

**ENTORNO:** Se puede encontrar los desperdicios que se arrojan por las actividades humanas que se realizan.

**CAUSAS:** Construcciones modernas al filo de la playa

### APOYO

#### INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE ACCESO

##### VÍAS

**TERRESTRE:** Lastrado

**TRANSPORTE:** Bus, Automóvil

#### TEMPORALIDAD DE ACCESO

**DÍAS AL AÑO:** 365

**DÍAS AL MES:** 30

**HORAS AL DÍA:** 12

**OBSERVACIONES:** Por no existir un horario fijo de visita a la playa, se recomienda por su falta de iluminación y seguridad, el uso en las horas indicadas, con la salvedad de las prevenciones que por causas naturales puede informar el organismo de la defensa civil o marina.

**INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**AGUA:** Potable

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Sistema Interconectado

**ALCANTARILLADO:** Pozo séptico

**ASOCIACIÓN CON OTROS ATRACTIVOS:** Comuna de Montañita

**DIFUSIÓN DEL ATRACTIVO:** Nacional

## FICHA DE ATRACTIVO

### DATOS GENERALES

**FICHA NÚMERO:**

**ENCUESTADORES:** Nicole Bonilla, Jéssica Ruíz

**FECHA:** 29/08/2016

**NOMBRE DEL ATRACTIVO:** Bosque Húmedo tropical Dos Mangas

**CATEGORÍA:** Sitios Naturales

**TIPO:** Bosques

**SUBTIPO:** Seco tropical

**NIVEL DE JERARQUIZACIÓN:** IV

### UBICACIÓN

**PROVINCIA:** Santa Elena

**CIUDAD y/o CANTÓN:** Santa Elena

**LOCALIDAD:** Parroquia Manglaralto

**LATITUD:** 1° 48' 553S

**LONGITUD:** 80° 40' 028" W

### CENTROS URBANOS MÁS CERCANOS AL ATRACTIVO

**POBLADO:** Manglaralto

**DISTANCIA:** 9,3 Km

**POBLADO:** La Libertad

**DISTANCIA:** 74Km

### CALIDAD

### VALOR INTRÍNSECO

El Bosque Dos Mangas está ubicado en la cordillera Chongón- Colonche en la comuna Dos Mangas, la cual está situada a 10 km de la parroquia Manglaralto en la provincia de Santa Elena. En este sector se pueden realizar actividades de senderismo, hacia la cascada denominada "La Peligrosa". Esta cascada mide dos metros, y el sendero para llegar a ella es de dificultad media; su ascenso es uno de los mayores atractivos del sitio. El sendero de las pozas, presenta iguales características que las del sendero de "La Peligrosa". Su nombre se le atribuye a la variedad de pozas de formación natural que se observa durante la caminata. Los turistas que quieran visitar estos atractivos, pueden contratar el servicio de guías especializados para que los guíen en los senderos, la comuna cuenta con 17 guías capacitados para ejercer esta actividad

### VALOR EXTRÍNSECO

**USOS (SIMBOLISMO):** Ecoturismo, turismo de aventura, recreación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ATRACTIVO:** Conservado

**CAUSAS:** Gestión local de los comuneros,

**ENTORNO:** Alterado

**CAUSAS:** Presencia de sembríos y pastizales.

### APOYO

**INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE ACCESO**

**VÍAS**

**TERRESTRE:** Lastrado

**TRANSPORTE:** Se puede llegar por bus, automóvil caminando.

**TEMPORALIDAD DE ACCESO**

**DÍAS AL AÑO:**365

**DÍAS AL MES:**30

**HORAS AL DÍA:** 08:00 a 15:00

**OBSERVACIONES:** Se recomienda contratar un guía nativo de la comuna, ropa apropiada.

**INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**AGUA:**Potable

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Sistema Interconectado

**ALCANTARILLADO:** Pozo Séptico

**ASOCIACIÓN CON OTROS ATRACTIVOS:** Comuna de Montañita

**DIFUSIÓN DEL ATRACTIVO:** Internacional

## FICHA DE ATRACTIVO

### DATOS GENERALES

**FICHA NÚMERO:**

**ENCUESTADORES:** Nicole Bonilla, Jéssica Ruíz

**FECHA:** 29/08/2016

**NOMBRE DEL ATRACTIVO:** Santuario de la Virgen Estrella de Mar

**CATEGORÍA:** Manifestaciones Culturales

**TIPO:** Realizaciones Técnicas, Científicas y artísticas contemporáneas

**SUBTIPO:** Obras Técnicas

**NIVEL DE JERARQUIZACIÓN:** I

### UBICACIÓN

**PROVINCIA:** Santa Elena

**CIUDAD y/o CANTÓN:** Santa Elena

**LOCALIDAD:** Parroquia Manglaralto, Comuna de Olón

**LATITUD:** 01° 47' 61" S

**LONGITUD:** 80° 45' 47" O

### CENTROS URBANOS MÁS CERCANOS AL ATRACTIVO

**POBLADO:** Parroquia Manglaralto

**DISTANCIA:** 2,3 Km

**POBLADO:** Santa Elena

**DISTANCIA:** 57,1 Km

### CALIDAD

#### VALOR INTRÍNSECO

El santuario de la Virgen De Olón con forma de barco, está ubicado en la cima de una peña con una altura aproximadamente de 100 metros sobre el nivel del mar; fue construido en el año 1984. La capilla al aire libre posee diversas imágenes religiosas que fueron talladas en madera, también se puede observar el inmaculado corazón de María que esta sobre un muro de piedras y cubierta con una concha muy grande.

El santuario es un lugar acogedor para orar, encontrar tranquilidad y paz posee una vista impresionante, donde se puede apreciar la playa de Olón y sus alrededores, es visitado por miles de turistas en todo el año.

#### VALOR EXTRÍNSECO

**USOS (SIMBOLISMO):** Sincretismo Religioso Peninsular

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ATRACTIVO:** Conservado

**CAUSAS:** Las misiones, las comunas y donantes que ayudan a cuidar el lugar.

**ENTORNO:** Conservado

**CAUSAS:** Aportes de la comunidad y de la orden del santuario para su conservación.

### APOYO

#### INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE ACCESO

##### VÍAS

**TERRESTRE:** Asfaltado

**TRANSPORTE:** Bus, Automóvil

**TEMPORALIDAD DE ACCESO**

**DÍAS AL AÑO:**365

**DÍAS AL MES:**30

**HORAS AL DÍA:** 12

**OBSERVACIONES:**

**INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**AGUA:**Potable

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Sistema Interconectado

**ALCANTARILLADO:** Pozo séptico

**ASOCIACIÓN CON OTROS ATRACTIVOS:** Playa de Olón

**DIFUSIÓN DEL ATRACTIVO:** Nacional



## FICHA DE ATRACTIVO

### DATOS GENERALES

**FICHA NÚMERO:**

**ENCUESTADORES:** Nicole Bonilla, Jessica Ruíz

**FECHA:** 29/08/2016

**NOMBRE DEL ATRACTIVO:** Playa de San José

**CATEGORÍA:** Sitios Naturales

**TIPO:** Costas o Litorales

**SUBTIPO:** Playa

**NIVEL DE JERARQUIZACIÓN:** II

### UBICACIÓN

**PROVINCIA:** Santa Elena

**CIUDAD y/o CANTÓN:** Santa Elena

**LOCALIDAD:** Parroquia Manglaralto, Comuna de San José

**LATITUD:** 01° 49' 60" S

**LONGITUD:** 80° 46' 60" O

### CENTROS URBANOS MÁS CERCANOS AL ATRACTIVO

**POBLADO:** Parroquia Manglaralto

**DISTANCIA:** 10,9 Km

**POBLADO:** Santa Elena

**DISTANCIA:** 64,2 Km

### CALIDAD

#### VALOR INTRÍNSECO

Un lugar único en la Ruta del Spondylus, su ambiente con olor a campo y mar donde la naturaleza se hace presente para ser explorada llama mucho la atención de las personas que visitan San José, ofrece a los visitantes lugares de hospedajes y restaurantes especializados en mariscos.

#### VALOR EXTRÍNSECO

**USOS (SIMBOLISMO):** Natación, recreación

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ATRACTIVO:** Conservado

**CAUSAS:** Las construcciones modernas las realizan con materiales de la zona. (madera)

### APOYO

#### INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE ACCESO

##### VÍAS

**TERRESTRE:** Asfaltado

**TRANSPORTE:** Bus, Automóvil

#### TEMPORALIDAD DE ACCESO

**DÍAS AL AÑO:** 365

**DÍAS AL MES:** 30

**HORAS AL DÍA:** 12

**OBSERVACIONES:** Por no existir un horario fijo de visita a la playa, se recomienda por su falta de iluminación y seguridad, el uso en las horas indicadas, con la salvedad de las prevenciones que por causas naturales puede informar el organismo de la defensa civil o marina

**INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**AGUA:** Potable

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Sistema Interconectado

**ALCANTARILLADO:** Pozo séptico

**ASOCIACIÓN CON OTROS ATRACTIVOS:** Playa de Montañita

**DIFUSIÓN DEL ATRACTIVO:** Provincial

## FICHA DE ATRACTIVO

### DATOS GENERALES

**FICHA NÚMERO:**

**ENCUESTADORES:** Nicole Bonilla, Jessica Ruíz

**FECHA:** 29/08/2016

**NOMBRE DEL ATRACTIVO:** Cascada El Salto

**CATEGORÍA:** Sitios Naturales

**TIPO:** Bosques

**SUBTIPO:** Seco tropical

**NIVEL DE JERARQUIZACIÓN:** III

### UBICACIÓN

**PROVINCIA:** Santa Elena

**CIUDAD y/o CANTÓN:** Santa Elena

**LOCALIDAD:** Parroquia Manglaralto

**LATITUD:** 1° 45' 22.1" S

**LONGITUD:** 80° 39' 58.7" W

### CENTROS URBANOS MÁS CERCANOS AL ATRACTIVO

**POBLADO:** Manglaralto

**DISTANCIA:** 9,3 Km

**POBLADO:** La Libertad

**DISTANCIA:** 74Km

### CALIDAD

#### VALOR INTRÍNSECO

Ubicada en el bosque protegido de la comuna de Olón, a tan solo 45 minutos en carro hasta el complejo. La cascada es un hermoso salto de agua con una vista impresionante, tiene aproximadamente cuatro metros de alto y un metro de ancho. Se sitúa en la zona del Bosque tropical seco y Bosque tropical húmedo de la Cordillera Chongón-Colonche, con una gran variedad de flora y fauna que atrae a los turistas con sus encantos propios.

La comuna de Olón, cuenta con guías nativos para conocer las cascadas y su interior.

#### VALOR EXTRÍNSECO

**USOS (SIMBOLISMO):** Ecoturismo, turismo de aventura, recreación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ATRACTIVO:** Conservado

**CAUSAS:** Gestión local de los comuneros,

**ENTORNO:** Conservado

**CAUSAS:** Cuidado de la Comunidad

### APOYO

**INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE ACCESO**

**VÍAS**

**TERRESTRE:** Lastrado

**TRANSPORTE:** Se puede llegar por bus, automóvil caminando.

**TEMPORALIDAD DE ACCESO**

**DÍAS AL AÑO:**365

**DÍAS AL MES:**30

**HORAS AL DÍA:** 08:00 a 15:00

**OBSERVACIONES:** Se recomienda contratar un guía nativo de la comuna, ropa apropiada.

**INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**AGUA:**Potable

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Sistema Interconectado

**ALCANTARILLADO:** Pozo Séptico

**ASOCIACIÓN CON OTROS ATRACTIVOS:** Comuna de Montañita

**DIFUSIÓN DEL ATRACTIVO:** Internacional

## FICHA DE ATRACTIVO

### DATOS GENERALES

**FICHA NÚMERO:**

**ENCUESTADORES:** Nicole Bonilla, Jéssica Ruíz

**FECHA:** 29/08/2016

**NOMBRE DEL ATRACTIVO:** Cangrejal de Olón

**CATEGORÍA:** Sitios Naturales

**TIPO:** Costas o Litorales

**SUBTIPO:** Esteros

**NIVEL DE JERARQUIZACIÓN:** III

### UBICACIÓN

**PROVINCIA:** Santa Elena

**CIUDAD y/o CANTÓN:** Santa Elena

**LOCALIDAD:** Parroquia Manglaralto

**LATITUD:** 1° 47' 31.2" S

**LONGITUD:** 80° 45' 34.3" W

### CENTROS URBANOS MÁS CERCANOS AL ATRACTIVO

**POBLADO:** Manglaralto

**DISTANCIA:** 9,3 Km

**POBLADO:** La Libertad

**DISTANCIA:** 74Km

### CALIDAD

#### VALOR INTRÍNSECO

El cangrejal de Olón es un sitio de interés natural; es un manglar en el que se pueden observar especies en peligro de extinción como el cangrejo azul.

#### VALOR EXTRÍNSECO

**USOS (SIMBOLISMO):** Ecoturismo

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ATRACTIVO:** En proceso de deterioro

**CAUSAS:** No existe un plan de recuperación de los esteros

### APOYO

#### INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE ACCESO

##### VÍAS

**TERRESTRE:** Lastrado

**TRANSPORTE:** Se puede llegar por bus, automóvil caminando.

##### TEMPORALIDAD DE ACCESO

**DÍAS AL AÑO:** 365

**DÍAS AL MES:** 30

**HORAS AL DÍA:** 12

**OBSERVACIONES:** Se recomienda contratar un guía nativo de la comuna, ropa apropiada.

**INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**AGUA:** Potable

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Sistema Interconectado

**ALCANTARILLADO:** Pozo Séptico

**ASOCIACIÓN CON OTROS ATRACTIVOS:** Comuna de Montañita

**DIFUSIÓN DEL ATRACTIVO:** Local



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Bonilla Sánchez Nicole Carolina, con C.C: # 0931510614 autora del trabajo de titulación: **Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia de Santa Elena** previo a la obtención del título de **INGENIERA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y HOTELERAS** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 31 de agosto del 2016

---

Nombre: Bonilla Sánchez Nicole Carolina

C.C: 0931510614



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Ruiz Sánchez Jessica Narcisa, con C.C: # 0926002288 autora del trabajo de titulación: **Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón, provincia de Santa Elena** previo a la obtención del título de **INGENIERA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y HOTELERAS** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 31 de agosto del 2016

---

Nombre: Ruiz Sánchez Jessica Narcisa

C.C: 0926002288





Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>		
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN</b>		
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Estudio de Factibilidad para la construcción de un Eco-Hotel Temático de la Cultura Valdivia en la Comuna de Olón , provincia de Santa Elena	
<b>AUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Bonilla Sánchez Nicole Carolina Ruiz Sánchez Jessica Narcisa	
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Vera Salas Laura Guadalupe	
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Especialidades Empresariales	
<b>CARRERA:</b>	Escuela de Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras	
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras	
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	<b>129</b>
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Comuna de Olón, Provincia de Santa Elena	
<b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b>	Eco-hotel, cultura, sostenibilidad, turismo, factibilidad, Olón, comunidad	
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras): El principal objetivo del presente proyecto, es determinar la factibilidad que tendría la implementación y puesta en marcha de un Eco-hotel en la comunidad de Olón, con temática de la cultura Valdivia. El Eco-hotel va a estar construido a base de tierra apisonada y caña, y la mayoría de los servicios que se ofrecerá serán basados en métodos sostenibles, permitiendo a los huéspedes conocer acerca de algunos métodos ecológicos, la comunidad y la cultura Valdivia. Los servicios que se ofrecerá el Eco-hotel serán, alojamiento, alimentos & bebidas, información acerca de las comunidades y sus alrededores, ciclismo, entre otros servicios. De acuerdo con el estudio financiero, la inversión inicial es de \$449.242,92; el Valor Actual Neto (VAN), es de \$22.918,10; la tasa interna de retorno es del 14%, el costo beneficio es de \$1,07 y el periodo de recuperación es de tres años y cinco meses, mostrando la factibilidad del presente proyecto. The principal aim of the present project is to know the feasibility that will have to construct a green-hotel in Olón community, with thematic of the Valdivia culture. The green-hotel will be constructed by rammed earth and cane, and most of the service that will provide will be sustainable, giving the opportunity to the customer to learn about the ecological		

methods, the community and the Valdivia culture. The services that the green-hotel offers are hospitality, food and beverages, information about the community and surroundings, biking, etc.

In the financial studies, the initial investment is \$449.242,92; the net present value is \$722.918,10; the rate of return is 14%; the cost-benefit is \$1,07 and the payback period is three years and five months, showing the feasibility of the current project.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 593-4-2424034 / 0985192161 593-4-2935927/09911672 68	E-mail: nicolebonillasanchez@gmail.com E-mail: jessi_nar_jr@hotmail.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> Guzmán Barquet Eduardo Andrés	
	<b>Teléfono:</b> +593-4-2206950 ext 5027; 0997202912	
	<b>E-mail:</b> eduardo.guzman01@cu.ucsg.edu.ec	
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>		
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>		
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>		
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>		