

UNIVERSIDAD DE PANAMÁ



**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN DE
EMPRESAS Y CONTABILIDAD**

**PROGRAMA DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE
EMPRESAS CON ESPECIALIZACIÓN EN FINANZAS**

**“PLAYA JUAN HOMBRÓN, UN MODELO PARA EL
DESARROLLO DE ECOTURISMO EN LA
PROVINCIA DE COCLE”**

**PRESENTADO POR:
EMILSA JUDITH ADAMES VERGARA**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR
EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN
DE EMPRESAS CON ESPECIALIZACIÓN EN FINANZAS.**

**Panamá
2000**

4245

abasco de la Cruz

26 NOV 2001

741

AGRADECIMIENTO

Nuestro agradecimiento a la Profesora Romelia Koo por contribuir a la realización de éste pequeño tesoro de conocimientos y sabiduría, de acuerdo a su larga trayectoria de experiencias, vocación y dedicación.

Dios la siga bendiciendo ricamente.

DEDICATORIA

Gracias a Dios por haberme concedido la oportunidad una vez más de superarme, y porque su poder se ha perfeccionado en mi debilidad.

Para aquellas personas especiales como mi Padre, EFRAIN ADAMES y mi Madre, ESILDA DE ADAMES, quienes entraron y formaron parte de mi vida y de repente partieron dejando huellas de estímulo, fe y superación en mi corazón.

Dedico este trabajo de Graduación a mis adorables bebés: YARIANI ESILDA Y LIZ MARY. A mis sobrinos: YARA, YASIRI, YOJANI, ARTURO, JEIMI, EMMA EMILIA, AYMARA, AYMET Y JENNIFER.

A mis hermanos: EFRAIN, VILMA, ALVARO, OLMEDO, Y ARTURO, quienes me brindaron en todo momento su voz de aliento y apoyo.

Todos fueron mi fuente de concentración y mi dosis de superación.

Que Dios sea la luz y bendición en sus vidas.

Emilsa.

Nuestro agradecimiento a mis hermanos en Cristo Jesús:
ELIZABETH, CÉSAR, ILYA, TELMA, CRISTÓBAL, PASTOR, NANCY,
ADELAIDA, LUIS, JENNY, CARLOS, MIRIAM, ELISENDA,
MARSELLA, BASILIA, YADIRA, ELVIS, INGEMAR Y JOSEFINA,
quienes contribuyeron con sus oraciones y apoyo incondicional en los
momentos difíciles.

Dios los Bendiga.

“Y ellos son tu pueblo y tu heredad, que sacaste con tu gran poder y
con tu brazo extendido”.

Det. 9:29

ÍNDICE GENERAL

	Páginas
Agradecimiento.....	i
Dedicatoria	ii
Índice General.....	iii
Índice de Cuadros	viii
Introducción.....	1

CAPÍTULO I: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

A. Estado Actual del Problema	3
B. Descripción del Proyecto	5
1. Ubicación	5
C. Planteamiento del Problema de la Investigación	6
1. Importancia.....	7
2. Objetivos de la Investigación	7
a. Objetivos Generales	7
b. Objetivos Específicos.....	7
3. Preguntas de la Investigación	8
4. Hipótesis.....	9
5. Propósitos de la Investigación	10
6. Definiciones	10
7. Delimitación	12
8. Limitaciones	13
9. Justificación del Estudio	13
D. Metodología a Emplear	14
1. Métodos.....	14
2. Técnicas.....	15
3. Procedimientos	15

E. Aspectos Generales de Ecoturismo.....	16
1. Antecedentes Teóricos	18
2. “Qué es el Ecoturismo?.....	21
3. Características Operativas del Ecoturismo.....	23
4. Importancia.....	29
5. Evolución	30
6. Clasificación.....	31
7. Ecoturismo en Panamá.....	33
F. El Turismo en la Provincia de Coclé	35
1. Antecedentes Históricos.....	37
2. Posición Geográfica.....	42
3. Superficie y Límites.....	42
4. Caracterización Física.....	42
5. División Distritorial	46
6. Distribución de la Población	47
7. Sitios de interés turísticos.....	48
8. Servicios Turísticos de hospedaje y alimentación....	52
9. Actividades durante todo el año	55

CAPÍTULO II: ESTUDIO DE MERCADO

A. Análisis de la Situación Vigente.....	57
B. Análisis de la Competencia	58
C. Análisis de la Situación Proyectada.....	62
D. Análisis de la Demanda	63
1. El cliente.....	66
2. Comportamiento de la Demanda.....	66
3. Presentación y Análisis de Resultados	67
4. Proyección de la Demanda.....	77

E. Análisis de la Oferta	77
1. Comportamiento Histórico de la Oferta.....	78
2. Comportamiento Actual de la Oferta.....	79
3. Proyecciones de la Oferta futura	81
F. Estrategia Comercial.....	83
1. Producto	84
2. Nombre Legal.....	85
3. Slogan.....	85
4. Visión.....	85
5. Servicios	85
6. Análisis del Precio	87
7. Medio de Comercialización.....	88
8. Promoción y Publicidad.....	89
G. Análisis del Medio	89
1. Aspectos Económicos	90
2. Aspectos Sociales	90
3. Aspectos Legales	90
a. Legislación de Incentivos Turísticos....	91
b. Legislación Ambiental	93
H. Análisis del Mercado	94
1. Amenazas	95
2. Oportunidades.....	95
3. Fortalezas.....	95
4. Debilidades.....	95
 CAPÍTULO III: ESTUDIO TÉCNICO	
A. Estudio Básico.....	96
1. Tamaño	97

2. Descripción.....	97
a. Alojamiento	97
b. Instalaciones Recreativas	97
c. Instalaciones Comerciales	97
3. Localización del Proyecto	98
a. Clima.....	98
b. Flora	98
c. Fauna.....	99
d. Topografía	100
e. Tipo de Suelo.....	100
f. Tipo de Calle	100
g. Drenaje	100
h. Otros Servicios	100
4. Estudio Complementario.....	101
5. Estructura Organizacional del Proyecto.....	102
6. Referencias del Inversionista.....	104
7. Costo total de la Inversión Física.....	104
a. Construcción de Obras Físicas	106
b. Costos de los Equipos y Mobiliario....	121
c. Costo Total de Operación.....	127
1. Activos Nominales.....	127
2. Costo de la Mano de Obra.....	128
3. Costo de Promoción y Publicidad	129

CAPÍTULO IV: ESTUDIO FINANCIERO

A. Inversiones	130
1. Financiamiento de la Inversión.....	132

1.1 Aporte de los Socios ..	132
1.2 Financiamiento Bancario	132
B. Depreciación.....	133
C. Análisis y Proyecciones Financieras.....	135
1. Ingresos	135
2. Gastos y Costos	139
3. Estado de Resultado Proyectado	141
4. Flujo de Caja Proyectado	143
5. Flujo de Fondo Proyectado.....	145
6. Punto de Equilibrio	147
D. Evaluación Financiera del Proyecto.....	149
1. Valor Actual Neto (VAN).....	149
2. Tasa Interna de Retorno (TIR)	151
3. Relación Beneficio / Costo.....	153
4. Análisis de Sensibilidad	154
a. Escenario 1	154
b. Escenario 2	156
E. Impacto Social del Proyecto Hacia la Comunidad.....	158
1. Punto de Equilibrio de Producción del Hotel.....	158
2. Costos-Beneficios del Proyecto a la Comunidad.....	160

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA

ENTREVISTAS

ÍNDICE DE CUADROS

INDICE DE CUADROS

CUADRO		PÁGINAS
1	Estructuras de las Excursiones de Ecoturismo	26
2	Visitantes Egresados al País	35
3	Distribución de la Población de la Provincia de Coclé	47
4	Distribución del Número de Habitaciones y Hospedajes Públicos Turísticos de Coclé	54
5	Actividades Durante todo el Año en la Provincia de Coclé	55
6	Porcentaje de Ocupación de la Provincia de Coclé	57
7	Lista de Establecimientos de Hospedaje	58
8	Servicios de los Hoteles de Coclé Vs “El Aposento Alto”	60
9	Precio de las Habitaciones en Coclé	61
10	Porcentaje de Ocupación de la Provincia de Coclé	62
11	“El Aposento Alto” Demanda Estimada	65
12	Población Encuestada Por Sexo	67
13	Población Encuestada Por Edad	68
14	Población Encuestada Según nivel de Educación	69
15	Población Encuestada Según Rango de Ingreso Mensual	70

16	Población Encuestada Según Sitio de Interés Turístico	.....	71
17	Población Encuestada Según Asistencia a Lugares Con Actividades Ecoturísticas	.....	72
18	Población Encuestada Según atractivo de Mayor Preferencia	.....	73
19	Población Encuestada Según Promedio de Precios que estarían dispuesto a pagar por la Actividad Turística	.....	74
20	Población encuestada según Costos de paquete que estaría dispuesto a Pagar	.....	76
21	Lista de Nuevos Proyectos para el Ecoturismo	.....	80
22	Proyecto Juan Hombrón “El Aposento Alto” Análisis FODA	.....	95
23	Cantidad de Empleados	.....	101
24	Organigrama del Proyecto	.....	103
25	Costo de la Inversión Física del Aposento Alto	.....	105
26	Tanque de Agua para el Proyecto “El Aposento Alto”	.....	121
27	Costos del Mobiliario “El Aposento Alto”	.....	122
28	Maquinaria y Equipo “El Aposento Alto”	.....	123
29	Costo de Equipamiento para las Habitaciones	.....	124
30	Enseres y Utensilios para la Cocina del Proyecto	.....	125
31	Implementos Para las Actividades Recreativas del Proyecto	.....	126
32	Activos Nominales del Proyecto	.....	127
33	Costo de la Mano de Obra para el Proyecto	.....	128

34	Costo de la Promoción y Publicidad	.....	129
35	Inversión Inicial del Proyecto	.....	131
36	Tabla de Amortización del Préstamo	.....	133
37	Depreciación de Equipo, Mobiliario e Infraestructuras	.....	134
38	Cálculo de la Tasa de Ocupación	.....	136
39	Ingresos Por Ventas de Alimentos y Bebidas	.....	137
40	Ingresos Por Alquiler de Locales Comerciales	.....	137
41	Ingresos Por Actividades Recreativas	.....	138
42	Ingresos Por Actividades Ecoturísticas	.....	138
43	Proyección de Gastos y Costos	.....	140
44	Estado de Resultado Proyectado	.....	142
45	Flujo de Caja Proyectado	.....	144
46	Flujo de Fondos Proyectados	.....	146
47	Cálculo del Punto de Equilibrio	.....	148
48	Cálculos de los Criterios de Evaluación Financiera	.....	150
49	Análisis de Sensibilidad (Incremento en la Inversión del 5% y Disminución de los Ingresos Del 5% Escenario 1 )	.....	155
50	Análisis de Sensibilidad (Incremento en Los Gastos y Costos de Operación de 5% Escenario 2 )	.....	157
51	Cálculo del Punto de Equilibrio de Producción del Hotel	.....	159

CAPÍTULO I
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

INTRODUCCIÓN

El Estudio de Factibilidad para la construcción de un hotel y cabañas que se presenta en este documento y su entorno ecoturístico, forma parte de un requisito que exige la Universidad de Panamá para optar por el título de Maestría.

El haber realizado este estudio, constituye una parte muy importante de nuestro proceso de enseñanza - aprendizaje, ya que nos lleva a realizar investigaciones de datos; nos dio la oportunidad de conocer diferentes lugares hermosos de la Provincia de Coclé; de entrevistar a distintas personas que nos orientaron e informaron del comportamiento hotelero y turístico en la República y sus áreas rurales.

En esta Investigación contemplamos cuatro componentes que definen el proyecto de la siguiente manera:

- Antecedentes Generales de Ecoturismo.
- Una descripción óptima de la historia de la Provincia de Coclé.
- El Estudio de Mercado es otro de los componentes que analiza la oferta y la demanda del mercado hotelero, al igual que la competencia de este mercado para la aplicación de una estrategia comercial que sea efectiva.
- El Estudio Técnico que detalla la información necesaria para cuantificar el monto de las inversiones, y de los gastos y costos que produce la operación.
- El Estudio Financiero permite demostrar la viabilidad financiera del proyecto, identificando los puntos de inversión, gastos, costos e ingresos que se aplican al mismo.

A. ESTADO ACTUAL DEL PROBLEMA:

En la globalización de los negocios, la administración financiera juega un papel importante. Por los cambios que se avecinan en las economías mundiales, hay que tener en cuenta que todo negocio debe ser altamente eficiente, competitivo y a su vez, es indispensable que se utilicen sabiamente los recursos que la misma posee.

Una de las actividades que mayores intereses reporta a nivel universal es la industria sin chimenea que en los últimos años ha diversificado el conjunto de operaciones desarrollando el llamado ecoturismo, tema este más mencionado en los foros empresariales y gubernamentales como otra alternativa que procure el desarrollo y crecimiento del País.

El Ecoturismo es una novedosa manera de desarrollar la industria del turismo en Panamá, es una fuente de divisas y actualmente se halla en una etapa de incipiente adelanto y aún virgen, principalmente en el área del interior, ejemplo, la Provincia de Coclé.

Con la creación de la ley # 8 del 14 de junio de 1994, el Gobierno le abre las puertas a aquellas personas, ya sean naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras a participar de esta actividad, la cual ofrece buenos incentivos generando empleos y mostrando al mundo, la verdadera cara que tiene nuestro País, que es la de deslumbrar al visitante con la belleza y riqueza natural que poseemos como tal.

Por lo antes expuesto, es nuestro interés realizar un proyecto de inversión turístico en la Playa Juan Hombrón, Provincia de Coclé, que incremente y desarrolle la nueva industria ecoturística en la región; ya que Panamá es un País que ofrece innumerables recursos naturales al igual que escénicos que lo hacen atractivo y competitivo con otros países; pero no

cuenta con suficientes plantas turísticas en el área del interior que dé acogida a los turistas o visitantes.

B. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

En esta investigación se trata de desarrollar un estudio de factibilidad para la ejecución de un proyecto turístico en la Playa Juan Hombrón localizado en la Provincia de Coclé y a su vez ofrecer paquetes de ecoturismo tanto a nivel nacional como internacional, de manera que se pueda destacar la importancia de este sector en la generación de ingresos para la economía en su conjunto a nivel nacional e internacional. Beneficiaría igualmente a los residentes del área pues contribuiría al mejoramiento de la economía de la región al darse una mayor afluencia, de visitantes.

A pesar de que nuestro País posee una amplia gama de recursos naturales y escénicos que contribuyen a hacerlo atractivo y competitivo para el desarrollo de la nueva industria ecoturística, no se posee una planta turística para dar acogida a los ecoturistas y demás visitantes.

Es por ello que considere propicio la ejecución de un proyecto turístico en la playa Juan Hombrón de la Provincia de Coclé.

El proyecto turístico en ésta área y cuyo nombre será “El Aposento Alto” contará con los siguientes componentes para su desarrollo:

- La construcción de un hotel campestre.
- Hospedaje.
- Recreaciones.
- Servicios Comerciales.

- Atractivos Naturales.
- Atractivos Culturales.
- Servicios de Transporte.

La implementación de esta obra, primeramente estimularía el conocimiento de toda la belleza que abarca el área, así como impulsaría prácticas de conservación de las áreas boscosas del lugar, estableciéndose sistemas económicamente sostenibles.

También le proporcionaría al propietario de la finca, ganancias y revalorizaría su propiedad, como también promovería la protección de la fauna y flora de la región, lo que se traduce en la conservación de las riquezas naturales que ofrece la Provincia de Coclé.

En esta investigación contemplamos cuatro (4) grandes aspectos que definen el proyecto de la siguiente manera:

- Antecedentes generales de Ecoturismo
- Una descripción óptima de la historia de la Provincia de Coclé, los recursos naturales y atractivos que posee la provincia.
- El Estudio de Mercado es otro de los componentes que analiza la oferta y la demanda del mercado hotelero, al igual que la competencia de este mercado para la aplicación de una estrategia comercial que sea efectiva.
- El Estudio Técnico detalla la información necesaria para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos que produce la operación.

- El Estudio Financiero permite demostrar la viabilidad[✓] financiera del proyecto, identificando los puntos de inversión, costos e ingresos que se aplican al proyecto.

1. Ubicación:

El proyecto turístico, El Aposento Alto, que se ejecutará en la Playa Juan Hombrón, está ubicada en el Corregimiento de Chirú en la parte Sur del Distrito de Antón, al este con la Provincia de Panamá.

C. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN:

En la actualidad, ha tomado mucha relevancia el tema sobre la ecología, en cuanto a la protección de los recursos naturales y la recreación. En este último concepto se insertan las actividades de ecoturismo que es considerado en sus variados aspectos y se incorporan dentro de las diversas actividades del hombre.

El ecoturismo es una rama del turismo que se encuentra en el proceso de desarrollo en nuestro País y no ha sido explotado eficientemente por lo cual, se dejan de percibir significativos ingresos; además de que existen pocas plantas turísticas en el País para dar acogida a los turistas naturalistas, en especial para aquellos que están en busca de un ecoturismo fácil – fuerte y fácil – suave.

Con esta visión de conjunto se considera para esta investigación una propuesta para la realización una inversión en un proyecto turístico que podría ser un importante componente de desarrollo para impulsar la economía de la Provincia de Coclé. No obstante, se hace necesaria la elaboración de un estudio de factibilidad que justifique esta inversión y que

permita conocer anticipadamente, los resultados esperados al desarrollar esta iniciativa.

1. Importancia:

Panamá goza de una variedad de flora y fauna que lo hacen competitivo y superior al resto de los países del mundo. Posee más de 10,000 variedades de plantas y más de 1,000 especies de aves, mucho más de los que se puede encontrar en toda Norteamérica y Europa junta, incluyendo algunas de las más raras en la tierra. Tiene una diversidad de ecoturismo para aquellos que disfrutan de la infinita variedad de la naturaleza. Es por ello que será importante aprovechar el potencial turístico que se posee, asociado a las áreas naturales, a los lugares históricos y a la cultura propia, la Provincia de Coclé; ya que informes estadísticos nos indica que actualmente casi 24 por ciento del área total está protegida. Hay 49 parques, reservas y refugios incluyendo cinco parques nacionales a menos de dos horas desde la ciudad de Panamá y es el tiempo que se toma para llegar a la Provincia de Coclé.

En adición a lo anterior, cabe señalar que el turismo en esta zona promete un incremento que pueden contribuir con la generación de empleos, propicia el desarrollo de proyectos paralelos que acompañan a la actividad turística, como son: producción de alimentos; elaboración y comercialización de artesanías; creación de museos; rescate y apertura de zonas arqueológicas, servicios terapéuticos de medicina tradicional (aguas termales). Además de ser, una magnífica oportunidad para estimular las iniciativas particulares de la población.

Por otra parte está la concientización que pueda despertarse en torno a la protección y cuidado del ambiente ya que en la Playa Juan Hombrón de la Provincia de Coclé se puede aprovechar la belleza del paisaje natural y la accesibilidad a los lugares de ecoturismo.

2. Objetivos de la Investigación:

a. Objetivos Generales:

- Desarrollar un proyecto de inversión orientado al ecoturismo en la Provincia de Coclé.
- Determinar la viabilidad del proyecto “El Aposento Alto” en la Playa Juan Hombrón, Provincia de Coclé.
- Demostrar la factibilidad del Proyecto “El Aposento Alto” como fomento del turismo de Panamá.
- Elevar la demanda turística que tiene actualmente la Provincia de Coclé.
- Promover un plan educativo que ayude a concientizar a la comunidad en cuanto a la protección, aseo, cuidado y conservación de los recursos naturales que ofrece la región.
- Presentar el proyecto de acuerdo con sus componentes de localización, construcción de los módulos principales y de sus facilidades en cuanto a infraestructura y accesibilidad, a fin de establecer y desarrollar las actividades turísticas.

b. Objetivos Específicos:

- Propiciar la inversión y el financiamiento para el desarrollo de la industria turística en la Provincia de Coclé.

- Describir los beneficios que este proyecto generará en la promoción de las actividades turísticas de la región para mejorar el nivel socio económico y cultural de la población.
- Determinar el monto de la inversión y su factibilidad de financiamiento.
- Incentivar la demanda turística del “Aposento Alto” como cabañas o sitios de acampar destinados a la explotación del ecoturismo y parques temáticos.
- Elaborar paquetes promocionales y publicitarios a través de las agencias de turismo, la radio y televisión para obtener mayor participación de mercado.
- Evaluar las recomendaciones que contribuyan al desarrollo y Evolución gradual de la actividad turística en todos sus aspectos con el fin de satisfacer y garantizar nuestras atenciones y servicios a los clientes.

3. Preguntas de Investigación:

1. ¿Sería viable invertir en un proyecto turístico en la Playa Juan Hombrón, Provincia de Coclé?
2. ¿Cuál sería el potencial turístico de la Provincia de Coclé y su participación en los ingresos del País?
3. ¿Qué modalidad de la actividad turística se podría aplicar en esta zona y cómo podría captarse al ecoturista natural?
4. ¿Qué beneficios financieros podrían derivarse, de la realización de inversiones con propósitos turísticos?

5. ¿Cómo se podrían desarrollar las iniciativas aisladas de la población para beneficio del turismo nacional?
6. ¿Qué elementos deberían ser considerados al tratar los aspectos financieros involucrados en la formulación y evaluación de proyectos de inversión?
7. ¿Cuáles serían las herramientas financieras generalmente utilizados con el fin de determinar la bondad de un proyecto de inversión a largo plazo?
8. ¿Cuál sería la demanda turística en la Provincia de Coclé?
9. ¿Cuál sería la oferta turística en la Provincia de Coclé?
10. ¿Cuál sería el mecanismo de financiamiento del proyecto con el fin de llevar a cabo la construcción y funcionamiento de la obra?
11. ¿Cómo se aplicaría una administración de recursos humanos para el logro de una mayor eficiencia operativa y administrativa en esta actividad turística?
12. ¿Cuáles serían las ventajas y desventajas que posee el desarrollo del turismo en la República de Panamá?

4. Hipótesis de Trabajo:

La Playa Juan Hombrón como proyecto modelo para el desarrollo ecoturístico en la Provincia de Coclé, se convertiría en un polo de desarrollo para la región.

5. Propósito de la Investigación:

El propósito primordial de esta investigación es el de exponer la posibilidad de convertir esta actividad turística en una operación rentable que genere beneficios, considerando los resultados de la investigación, los cuales establecerán si el proyecto es rentable o no.

6. Definiciones:

1. **Ecología**: El término Ecología se formó de manera que incluyera la idea del estudio de los animales y las plantas en relación con sus hábitos y sus habitats. Se deriva de la palabra griega “oikos”, que significa hogareño, y “logos” que significa ciencia y que constituye la raíz de todas las logias que existen en nuestro lenguaje.
2. **Ecoturismo**: Es el turismo que se realiza hacia áreas naturales con el objetivo de disfrutar el paisaje y sus componentes.
3. **Marketing**: La ejecución de actividades comerciales encaminadas a transferir productos o servicios del fabricante al consumidor, de modo que satisfaga al consumidor y cumpla con los objetivos de la empresa.
4. **Ambiente**: Conjunto de elementos naturales que ocupan un espacio tridimensional, en el que se desenvuelve la flora, fauna y hasta la vida humana. El ambiente puede definirse como el conjunto de elementos naturales que ocupan un espacio tridimensional. Presenta gradientes verticales y laterales en su dimensión espacial y en su dimensión temporal refleja los poderosos ciclos diurnos y anuales de radiación solar, además

- de algunos cambios acumulativos (no cíclicos) lentos o rápidos, como la erosión y la sedimentación.
5. Plan de Marketing: es un documento en el cual se especifican las decisiones adoptadas con relación al mercado, al tipo de producto, a los canales de distribución a utilizar para hacer llegar dicho producto al consumidor, a los precios a los cuales tal producto se deba vender, y a las características generales de las actividades de promoción y operaciones de venta a desarrollar durante el proceso de comercialización.
 6. Recursos Turísticos Naturales: Son los elementos de la naturaleza con determinada atracción que motivan al sujeto a dejar su domicilio habitual y permanecer cierto tiempo fuera de él; tienen la particularidad que sólo es producido o vendido en localizaciones geográficas rígidamente predeterminadas a los cuales se traslada el turista.
 7. Turismo: Se define como la actividad económica en que se efectúa una presentación de servicios y una oferta de bienes, por parte de los residentes de una nación a los de otras, en este caso los visitantes.
 8. Uso sostenido de recursos: Uso racional de los recursos naturales que permiten su explotación a Largo Plazo.
 9. Salidas de efectivo: Todos los desembolsos de efectivo que se realizan durante el período cubierto por el presupuesto.
 10. Depreciación: Es la pérdida de valor de un activo.

11. Estado de resultados: Un informe de todos los ingresos y gastos que pertenecen a un período específico, señalando la diferencia en más o menos, es decir, la utilidad o pérdida.
12. Flujo de Proyecto: Consiste en los ingresos y egresos que sufrirá el proyecto dentro de su construcción y operación.
13. Período de Recuperación: Tiempo para que una empresa recupere la inversión inicial en un proyecto, a partir de las entradas de efectivo que el mismo genere.
14. Presupuestación de Capital: Evaluación de inversiones a Largo Plazo, que describe los gastos proyectados para la compra de edificios y otros bienes de capital e identifica el origen de los fondos necesarios para cubrir los gastos.
15. Proyecto: La búsqueda de proposiciones coherentes que den una buena solución al planteamiento de un problema por resolver. Cualquiera que sea la idea debe estar destinada a resolver las necesidades de personas humanas.
16. Punto de Equilibrio: En este estudio se define como el volumen de huéspedes que se requiere para que los ingresos totales sean equivalentes a los costos totales del proyecto.
17. Riesgo: Probabilidad de que una empresa no sea capaz de cumplir con el pago de sus adeudos, a medida que vence.

7. Delimitación:

Como lo que se pretende es determinar la viabilidad del establecimiento y operación ecoturística creando un hotel campestre, se determinarán los costos de construcción del mismo, así como de los materiales y equipos que se requieren para su habilitación y servicio.

Además serán determinados los costos de la publicidad así como se realizará una encuesta para conocer la acogencia del público a este tipo de centro de distracción y relajamiento. Paralelamente, se harán los estudios financieros necesarios para establecer la viabilidad del proyecto.

8. Limitaciones:

Dentro de las limitaciones para la elaboración de este proyecto, cabe mencionar la falta de información de los turistas que acuden a las diferentes plantas que tienen relación con el estudio, así como la carencia de estadísticas confiables sobre el particular.

Cabe igualmente hacer referencia a la poca información existente sobre aspectos teóricos de ecoturismo, lo que se explica tal vez por ser éste hoy día una parte del turismo que se encuentran en pleno desarrollo en nuestro País.

9. Justificación del Estudio:

La innovadora modalidad del ecoturismo ha captado la atención de personas en diversas áreas tanto de administración, psicología, desarrollo rural, como de conservacionistas y funcionarios gubernamentales, pues se investiga los beneficios sociales, culturales, naturales y económicos de esta industria que concentra sus esfuerzos en realizar turismo en áreas naturales promoviendo la conservación y el desarrollo sostenible.

Dentro del marco del fomento del turismo alternativo como estrategia de desarrollo social, conservación ambiental y reapropiación cultural, el ecoturismo se perfila como la principal

actividad para la promoción de recursos económicos en áreas no incluidas en los programas de desarrollo nacional.

D. METODOLOGÍA A EMPLEAR:

1. **Métodos:** En el desarrollo de la investigación aplicaremos la metodología para estudios exploratorios y descriptivos, a saber:

- Los estudios descriptivos sirven para analizar cómo es y se manifiesta un fenómeno y sus componentes. En nuestro caso, abarco la descripción de cada una de las leyes que directamente inciden en la creación del hotel campestre denominado “El Aposento Alto”, y su relación con la industria ecoturística; de igual forma la competencia para finalmente determinar cuáles serían los puntos fuertes a desarrollar del proyecto.
- Se aplicarán asimismo encuestas para conocer la preferencia de las personas hacia los centros ecoturísticos, teniendo en cuenta lo que les gustaría realizar en ellos y cuánto consideran que pueden pagar por esos servicios.
- En los estudios exploratorios la ejecución de la investigación se orientó en los aspectos relacionados con el ecoturismo en el área específica de la Playa Juan Hombrón, las

ventajas económicas y ecológicas que este proyecto proveerá, la influencia y necesidad que la Ley No. 8 de Turismo se aplique con transparencia para atraer inversiones nacionales y extranjeras en la región de Coclé.

2. **Técnicas:** En el desarrollo de este proyecto se utilizarán las siguientes técnicas:

- Elaboración de encuestas aplicadas a las agencias de viajes para determinar la demanda probable de visitantes al Aposento Alto.
- Entrevistas a personal de Instituciones Públicas y Empresas Privadas.

3. **Procedimientos:** El procedimiento desarrollado consta de los siguientes pasos:

- Búsqueda de información sobre aspectos fundamentales del ecoturismo.

En este aspecto se consideró necesario conocer todos los conceptos directa o indirectamente relacionados con el ecoturismo, de igual forma las leyes en que se fundamenta, así como su trayectoria en el País.

- Consulta de los fuentes bibliográficas: Abarcó tanto aquellas fuentes utilizadas para el marco teórico o revisión bibliográfica, como las que sirvieron de

apoyo para reforzar el procedimiento aplicado en este proyecto.

E. ASPECTOS GENERALES DE ECOTURISMO:

Es un hecho conocido que los gobiernos de los países industrializados del mundo han entendido, finalmente, que las reservas naturales de las selvas tropicales son el último recurso para garantizar la prosperidad de la vida en el planeta con el ambiente y el clima que Dios ha creado.

Incluso comprenden que la reserva de los bosques **tropicales** representan un tesoro natural con un enorme potencial de investigación en el área de la bioproducción.

Sin embargo, a pesar de desastres y daños ecológicos como el derrame de petróleo en las costas de Alaska por parte del tanquero Exxón Valdés, en 1989, dirigieron la atención del mundo hacia el deterioro sostenido del medio ambiente. Pero mientras algunos ecologistas sólo denunciaron daños irreparables, otros amantes de la naturaleza reconocieron la oportunidad de desarrollar una industria que protegiera la diversidad a la vez que promoviera el turismo. Ya que es una de las industrias de exportación de servicios más dinámica del mundo con alto valor agregado a la economía nacional, debido a que los turistas gastan sus divisas en los países que visitan, y es una actividad que genera empleos directos e indirectos en los hoteles, el comercio, en la venta de artesanías y de productos alimenticios a hoteles y restaurantes.

Cabe mencionar que entre los países de Centroamérica, Costa Rica ha sido pionero en el desarrollo del turismo ecológico, pero sus bosques tropicales han sufrido daños por efecto de la explotación.

Aunque en Panamá esta industria todavía está en pañales, algunos expertos opinan que Panamá cuenta con una hermosa naturaleza reflejo de una de las biodiversidades más ricas del hemisferio occidental y es la clave para el despegue turístico del País. Pero eso no es todo, con el 70 % de los recursos ecológicos concentrados en las áreas rurales, el ecoturismo incluso puede ser una inyección económica para las provincias del País. Además, Panamá está ubicada en el centro del continente americano, es una tierra cargada de historia, arte y cultura, su posición geográfica privilegiada abriga un rico y variado patrimonio natural que la convierte en una de las áreas naturales más relevantes en el mundo.

El verdor de sus bosques es único tanto así que los más característicos es su enorme variedad de ecosistemas.

La flora mundial ha reportado más 30,000 especies y en Panamá encontramos más del 50 % de ellas.

Panamá está volviendo rápidamente a ser el destino más buscado para ecoturismo debido a su gran variedad y accesibilidad de atracciones ecoturísticas y todavía mantiene sus recursos naturales para que usted pueda experimentarlos en su belleza completa.

Históricamente la industria turística ha favorecido el desarrollo de la metrópoli en perjuicio de las áreas rurales, razón por la cual no se ha explotado el “producto turístico” del campo al máximo, y no ha sido el objetivo de ningún plan de desarrollo turístico, por lo que surge nuestra inquietud aprovechar este potencial natural y realizar en la región de Coclé un proyecto ecoturístico.

La naturaleza, su observación y estudio constituyen una de las formas más excitantes del turismo; y el ecoturismo como se ha puntualizado, puede

tener para las personas una diversidad de objetivos y puede llevarse a cabo al realizar unas series de actividades:

- Excursiones a la selva, montañismo.
- Observación de aves.
- Observación de la vida silvestre.
- Botánica (labores de investigación)
- Pesca.
- Acampar.
- Escalamiento.
- Sol, playa y recreación.
- Paisajes, visitar a familiares o amigos.
- Arqueología.
- Historia cultural, historia natural.
- Largas caminatas.
- Culturas locales.
- Viajes en bote.
- Tiendas artesanales, etc..

En adición a esto, la construcción de infraestructuras, instalación de equipos y dar facilidades para la debida atención de turistas naturalistas le proporcionaría a los dueños de la finca ganancias sobre su propiedad, así como promovería el conocimiento de toda la belleza que existe en el área , al igual que impulsaría prácticas de protección de la flora y fauna de la región estableciéndose sistemas económicamente sostenibles .

1. Antecedentes Teóricos:

Hace tan sólo algunos años la palabra “Ecoturismo” no existía, ni hablar de los principios que ella representa en nuestros días. Ciertamente

han existido viajeros naturalistas desde hace mucho tiempo, personajes de la talla de Humboldt, Bonpland, Darwin, Bates, sin embargo sus experiencias de viajes fueron pocas y muy espaciadas en el tiempo. Tan aisladas que no produjeron beneficios socioeconómicos a los sitios remotos que visitaron así como tampoco buscaron convertir sus actividades en instrumentos para la preservación de áreas naturales, culturales autóctonas o especies en peligro de extinción.

Al desarrollar la investigación en la industria de turismo de naturaleza, en el proyecto que estoy realizando tropecé por primera vez con un término que, al tratar de entender y definir, me creó un dilema.

El término “ecoturismo” era completamente nuevo para el diccionario y las enciclopedias, por ello, cuando empecé a consultar y recibir literatura sobre el término me encontré con una variedad de conflictivas definiciones y contenidos.

Algunos autores definen ecoturismo: de viajar a la naturaleza, como de ir de excursión dentro de áreas poco contactadas por el hombre para observar la fauna y la flora viviendo de forma silvestre en su hábitat natural, algunos pensaban que era hacer deportes y caminar en zonas naturales, mientras que otros refutaban todas estas ideas.

Para la Unión Internacional de la Conservación de la Naturaleza, Ecoturismo: “Es aquella modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar áreas naturales, relativamente sin alterar con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales (paisajes, flora y fauna silvestre) de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural (del presente y del pasado) que puedan encontrarse ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y

cultural, y propicia una participación activa y socio-económicamente benéfica de las poblaciones locales.”

Para la Sociedad Ecoturística de América (Ecotourism Society):

“Ecoturismo es viajar responsablemente hacia áreas naturales mientras conservamos el ambiente y mejoramos la economía de las comunidades locales”.

De acuerdo a las informaciones obtenidas de los diferentes conceptos literarios sobre ecoturismo pude observar que hay una cosa en común en esta definición y es que el ecoturismo busca minimizar el impacto que producimos los seres humanos sobre los lugares naturales visitados. Este concepto, por sí solo, es evolucionario, es más, ya hizo posible que creciera la conciencia ambientalista, durante esta década, en todo el Planeta.

En lo expuesto con anterioridad, el turismo ecológico es una nueva modalidad que rompe con los esquemas tradicionales del turismo. Si bien es cierto, la contaminación ambiental es un serio obstáculo para el desarrollo de potencialidades humanas y a su vez, es un destructor del patrimonio natural y cultural. Es también un influyente nocivo en el futuro a corto plazo.

Según Sergio Molina, en su obra, define la contaminación de esta manera:

“Entendemos por contaminación el proceso de alteración de las características del agua, la tierra y la atmósfera a resueltas de la presencia de uno o varios agentes generados por las actividades del hombre o por la propia naturaleza.”¹

¹ Molina, Sergio E. Turismo y Ecología. 1era. Edición. Editorial Trillas, México. Pág. 21.

En adición a lo anterior, cabe mencionar que el estado, además de incentivar las inversiones turísticas y los estudios habituales, debe incluir el análisis de los costos que generan las diseconomías externas en especial, aquellas de orden contaminante y desequilibradas del medio natural. El turismo representa la tercera actividad comercial del planeta, en cuanto al ingreso en divisas para las economías de las naciones. A pesar de todas las crisis ya sean económicas o políticas, existe una necesidad psicológica de viajar. El turismo interno a su vez está en franco aumento, notándose en el número de desplazamientos y pernoctaciones en casi la mayoría de los países.

Es menester revisar nuestra posición frente a los recursos naturales, con el fin de aprovechar esa mayordomía y aplicar una tecnología que los valore por lo que son, o sea, sostenedores de la vida.

2. ¿Qué es el Ecoturismo?

En los últimos años ha surgido una nueva opción de viajar y hacer turismo la cual está siendo difundida como una alternativa que sirve de contrapeso al turismo convencional. A continuación se esbozan algunas ideas de esta floreciente nueva industria que ha llegado a tierras panameñas, en espera de formar parte integral de la cultura de principios de milenio.

La palabra ecoturismo, aunque no exista una definición consensuada, parece tener diversos significados: para algunos significa turismo ecológicamente apropiado o turismo alternativo. Para otros, lo definen como todas aquellas actividades al aire libre que implica esfuerzos físicos en algún grado, además de una comunión con la naturaleza a todos los niveles desde observar detenidamente el paisaje, la flora y la fauna hasta conocer las costumbres de los pobladores cercanos al sitio, volviéndose uno mismo parte

dinámica del entorno sin provocar impactos negativos o contaminantes. Es un sinónimo de turismo de la naturaleza.

Según Ceballos y Lascurain el ecoturismo:

“Consiste en realizar viajes a diferentes áreas naturales relativamente sin disturbar o sin contaminar, con el objetivo específico de estudiar, admirar, y gozar el panorama junto con sus plantas y animales silvestres y así mismo cualquier manifestación cultural para proteger áreas naturales, logrando beneficios económicos a través de la preservación del recurso natural.”²

²Boo, Elizabeth Explosión del Ecoturismo. Citado de Ceballos y Lascurain, Pág.3

Según Aguilar y Velasco:

“El término ecología se usa en un sentido limitado como sinónimo de protección de naturaleza o más bien al estudio de las relaciones de los seres vivos entre sí y con su habitat. El término deriva del griego oikos, que significa casa. Esta casa es desde luego, el planeta tierra y, principalmente, su biosfera. Es común, también que se entienda por ecoturismo cualquiera actividad recreativa en un entorno natural y hasta, a veces, simplemente al aire libre siempre y cuando, desde luego, sea realizado fuera de nuestro lugar de origen.”³

Algunos autores piensan que el ecoturismo abarca actividades muy diversas, pero éstas pueden ser también creativas y no sólo recreativas. Por otra parte, la importancia del entorno natural no es sólo su presencia enmarcadora sino la interacción que se establezca con el medio ambiente a través de las actividades.

3. Características Operativas del Ecoturismo:

Las nuevas modalidades turísticas, y en particular el llamado ecoturismo, se presenta aquí como una oportunidad para hacer negocios. Sin embargo, se orienta básicamente a:

- Promover un desarrollo social en base a recursos ya disponibles y que pueden ser manejados de forma directa por sus poseedores.
- Presentar alternativas de uso y conservación de recursos naturales.
- Propiciar y articular un desarrollo integral, sustentable y autogestivo comunitario.

³ Aguilar O., María T. y Velasco F. Introducción a la Ecología. Pág. 17.

- Privilegiar la convivencia social y el intercambio cultural.
- Ofrecer una nueva orientación al desarrollo turístico nacional, con expectativas a largo plazo y con beneficio social directo para las áreas rurales.
- Se orienta al aprovechamiento productivo de los recursos y la satisfacción de las expectativas de aprendizaje por parte de los ecoturistas, de manera que haga negocio, pero con el compromiso de cumplir con los retos de la conservación y con la posibilidad de brindar una experiencia educativa al visitante.
- El éxito de este negocio turístico, depende en gran parte, del valor agregado de la experiencia. No es solamente ir a determinados lugares, sino aprovechar su potencialidad para promover la realización de diversas tareas.

Una particularidad del Ecoturismo es que el costo de mantenimiento de los recursos es bajo, incluyendo los recursos naturales que tienden a ser **bajísimos** en la proporción en que el impacto ambiental influya.

Esta actividad va dirigida a un segmento de mercado que esta conformado por individuos informados, que desean un cambio de **ambiente** y que se preocupan por tener un profundo conocimiento de los **sitios** que serán visitados, además se lleva con grupos reducidos lo que trae como consecuencia costos unitarios mayores para la prestación de los servicios. La ventaja de esta situación es que la calidad del servicio es alta, tomando en consideración el tamaño del grupo.

El Ecoturismo, aún está relativamente limitado, pero tiene tendencia a crecer en los próximos años.

“La materia prima del ecoturismo son la etnia, la artesanía y la naturaleza, por lo que tenemos buen cuidado en conservarla”.⁴

Otras Características Operativas:

➤ **Estructura de las Excursiones de Ecoturismo:**

El ecoturismo tiene un valor agregado resultado de la imaginación y creatividad de los operadores. Ejemplo de ello, observación de aves, puede ser muy aburrida para una persona que no esta debidamente informada, pero sería de mucho interés, si se tiene un operador que le da información acerca de su ciclo de vida, su habitad y sus estrategias de sobrevivencia. Si esta actividad va acompañada de otra, entonces el interés puede aumentar significativamente.

⁴ WWW. Gbm. Net/prensa/henes/negocios/htm.

Cuadro No. 1

ESTRUCTURAS DE LAS EXCURSIONES DE ECOTURISMO

<p>TEMA:</p>	<ul style="list-style-type: none">• Observación de la naturaleza.• Estudio de la flora y fauna.<ul style="list-style-type: none">▪ Expediciones Parque Nacional El Cope, Parque Arqueológico El Caño.• Observaciones de aves.• Estudio Científico Sobre: Manglares y aguas termales (Botánica).
<p>ACTIVIDADES:</p>	<ul style="list-style-type: none">• Escalamiento.• Caminatas, andar a Caballos.• Visitar sitios Naturales• Visitar Museos y Manifestaciones Culturales, Parques.• Folklore, Artesanías Típicas y Platos típicos.• Navegación en Ríos, Playas.• Pesca.• Realizaciones Técnicas, Científicas o Artísticas contemporáneas.• Acontecimientos Programados.
<p>FACILIDADES:</p>	<ul style="list-style-type: none">• Transportación.• Equipo de Apoyo.
<p>SERVICIOS:</p>	<ul style="list-style-type: none">• Guías e Intérpretes.• Información Especializada.

➤ **El Ecoturismo Como Manera de Mantener y Elevar la Competitividad:**

El ecoturismo es el sector de más rápido crecimiento dentro de la industria del turismo a escala global hoy día. El resultado es un firme incremento en nuevas ofertas de visitas a los más apartados y exóticos destinos naturales en todo el mundo.

Esto implica, si se quiere permanecer dentro del mercado de ofertas de destinos, que el desarrollo de productos especializados de alta calidad, debe ser uno de los objetivos prioritarios en el diseño y operación de la oferta ecoturística, que es la tendencia actual del mercado, cuyo escenario básico es la naturaleza; y sólo queda aumentarle el valor con inversiones, para incrementar así la competitividad y ofrecer al mercado internacional, productos y servicios de mayor valor relativo de venta, deteniendo el crecimiento del turismo tradicional. Hay que trabajar sobre la calidad más que sobre la cantidad y que la relación costo-servicio, de cualquier destino, sea óptima y llene las expectativas del ecoturismo.

➤ **Principios de sostenibilidad:**

El mundo del turismo está experimentando grandes cambios, hoy en día existe una mayor sensibilidad ecológica y grandes preocupaciones acerca de la pérdida de especies amenazadas, deforestaciones, deterioro de áreas protegidas y la conservación de la biodiversidad.

Como respuesta a este ambiente de cambio se plantea la necesidad de un turismo sostenible y comprometido en mantener un equilibrio entre el desarrollo y la conservación de las riquezas naturales, sociales e histórico-culturales.

Con el norte de hacer operativo el concepto de desarrollo sostenible, se han identificado once principios vinculados entre sí, los cuales son:

1. Contribuir a la consolidación de la actividad ecoturística nacional, dentro de un nivel óptimo de calidad.
2. Lograr que la sociedad, el estado y las empresas privadas se constituyan en un órgano permanente de consulta en la toma de decisión de los planes ambientales oficiales y en la actividad turística, en general, del País.
3. Respetar y cuidar la comunidad de los seres vivientes.
4. Mejorar la calidad de vida humana.
5. Conservar la vitalidad y diversidad de la tierra.
6. Reducir al mínimo, el agotamiento de los recursos no renovables.
7. Mantenerse dentro de la capacidad de carga de la tierra.
8. Modificar la actitud y prácticas personales.
9. Facultar a las comunidades, para que cuiden y conserven su medio ambiente.
10. Proporcionar un marco nacional para la integración del desarrollo y la conservación del medio ambiente .
11. Forjar una alianza mundial.

Finalmente, podemos decir, que la sostenibilidad nos hace reflexionar en la importancia de canalizar inversiones para la conservación ambiental y para el desarrollo de prácticas productivas en proyectos orientados a la conservación, y no exclusivamente, para la construcción de infraestructuras y de equipamiento.

4. Importancia:

El desarrollo del turismo, como actividad generadora de riqueza y bienestar social, se percibe en el contexto económico nacional, como una de las áreas con más potencialidades productivas que fortalecerían significativamente la economía local, estatal y nacional.

Y dentro del marco del formato de las actividades turísticas, el ecoturismo se perfila como la principal actividad para la promoción de recursos económicos en áreas no incluidas en los programas de desarrollo nacional.

Sin embargo, la innovadora modalidad de esta actividad ha captado la atención de personas en diversas áreas tanto de administración, sociología, desarrollo rural, como de conservacionistas y funcionarios gubernamentales, pues se investiga los beneficios sociales, naturales y económicos de esta industria que concentra sus esfuerzos en realizar turismo en áreas naturales promoviendo la conservación y el desarrollo sostenible. Cuidar nuestro entorno y recurso natural debe ser el objetivo no sólo porque apunta a colocar a la industria turística en el lugar clave, sino porque las iniciativas que de allí van a derivarse, arrojarán otros resultados de alta significación:

- Crecimiento nacional.
- Nuevas fuentes de empleo.
- Rescate patrimonial.
- Aseguramiento de nuestro hábitat.
- Valoración de nuestras etnias y su integración deseable con respecto a sus esencias culturales.

- Reconocimiento del mundo de nuestras expresiones artísticas hasta los productos culturales legítimamente ubicados en el comercio y el mercado turístico.

5. Evolución:

El término ecoturismo surgió de la unión de dos corrientes independientes, la de la industria turística y la del campo de la conservación.

La naturaleza, su observación y estudio constituyen los elementos importantes de esta actividad turística.

La corriente del campo de la conservación se ha desarrollado en esta última década, y pretende integrar la conservación y el desarrollo económico, constituyendo así una alternativa que puede ofrecer una variedad de oportunidades de empleo, como también generar ganancias tanto a nivel local como nacional.

La corriente de la industria turística es amplia y compleja. Las personas que se desarrollan en el área juegan un papel importante en el ecoturismo, pues ellas son las que organizan los viajes para los turistas.

Además que la industria turística constituye un recurso importante en la obtención de la información acerca de los flujos de demanda, promoción y otras funciones del mercado.

La novedad que se ha dado en esta década en la actividad turística, es el gran cambio en la forma en que la gente va de vacaciones. El aumento en la demanda para el turismo de aventura, participativo y orientado hacia la naturaleza se hace cada vez más notorio. Dicho cambio en la demanda obedece principalmente a la explosión de interés que se ha originado acerca del medio ambiente en el mundo. Las personas están interesadas en aprender más sobre los ecosistemas, especies en peligro de extinción y de los

temas asociados a la conservación como lo es la deforestación. Para ello los turistas realizan viajes por todo el mundo a los parques y reservas.

De tal forma que al unirse estas dos corrientes, la industria del turismo y la del campo de la conservación, surgió el ecoturismo.

“ Panamá está volviendo rápidamente a ser el destino más buscado para ecoturismo debido a su gran variedad y accesibilidad de atracciones ecoturísticas ”⁵

6. Clasificación:

El ecoturismo como se ha puntualizado, puede tener para las personas una diversidad de objetivos y puede llevarse a cabo al realizar una serie de actividades. Seguidamente se hace mención de algunos objetivos:

Visitar a familiares o amigos, sol, playa, recreación, paisajes, arqueología, historia cultural, historia nacional, etc. .

En adición a lo que se ha señalado, el ecoturismo se ha clasificado de acuerdo con las actividades que se realizarán, así:

- **Naturalista Directo:** Observación de fauna.
Observación de flora.
Observación de paisajes.
- **Naturalista Indirecto:** Aventuras : Escalar, explorar, caminar.
Diferentes : Paseo a caballo, pesca.
Espeleología.
Naturaleza: Visitar la India Dormida.
Visitar el Parque El Cope.
Visitar El Caño.

⁵ <http://www.Panainfo.com/espa%C3%B1ol/attractions/principal> .

- Científico: Profesional.
 Estudiantil
- Cinegético y de pesca: Pesca de captura.
 Pesca de liberación
 Caza fotográfica.

Otras Clasificaciones:

Difficil – Continuo o fuerte – Fuerte :

Son ecoturistas que aman la naturaleza por su profesión o pasatiempo y que tienen buenas condiciones físicas. Estos practican turismo científico, largas caminatas y no requieren condiciones especiales para acampar.

Fácil –Continuo o suave – Fuerte:

Son viajeros que sienten amor por la naturaleza, pero no poseen las condiciones físicas necesarias para realizar programas fuertes. Efectúan caminatas cortas y servicios con condiciones mínimas de confort.

Difficil – Casual o fuerte – Suave:

Son viajeros que tiene un interés casual por la naturaleza, pero que desean realizar programas que conllevan a un gran esfuerzo físico. Practican deportes como el canotaje , correr rápidos, caza, pesca.

Fácil – casual o suave – Suave:

Son viajeros que tienen interés por la naturaleza, pero no están dispuesto a realizar esfuerzos físicos tediosos. Estos requieren de muchos confort y buenos servicios de planta turística.

Se reconoce que al planificar el desarrollo del ecoturismo es indispensable tener mucho conocimiento del medio natural y de las diferentes características del ecoturismo, para de esa forma constituir

paquetes complementarios a los atractivos del área y a la planta turística , y satisfacer los deseos y gustos del turista naturalista.

7. Ecoturismo en Panamá:

Panamá es realmente una tierra de grandes atractivos ecológicos.

Hoy en día en Panamá el ecoturismo está en pleno desarrollo. A pesar de que se encuentra con un amplio potencial en lo referente a recursos naturales, no se posee una planta turística para dar acogida a los ecoturistas.

Además, de nuestra cultura, historia, centros financieros y comerciales, que representan un gran potencial para el sector turismo, no se lleva un registro estadístico sobre los visitantes a las diversas áreas, por lo que resulta difícil realizar una evaluación de la realidad del ecoturismo en Panamá. Lo cual se observa un desfase. ¿Qué Pasa? ¿Por qué aún no se siente ese beneficio tan evidente como en Costa Rica, México y Puerto Rico?. En esos países esta actividad turística es el principal motor de la economía. En Panamá no sabemos qué hacer primero. Sin infraestructuras no hay compañía publicitaria que sirva. Sin publicidad nadie invierte en infraestructuras.

Sin embargo, el gobierno panameño, en el ámbito institucional, realiza grandes esfuerzos para el desarrollo del ecoturismo. El Instituto Panameño de Turismo (IPAT) dispone de un plan nacional de turismo, siendo el ecoturismo uno de los aspectos importantes considerados en el mismo.

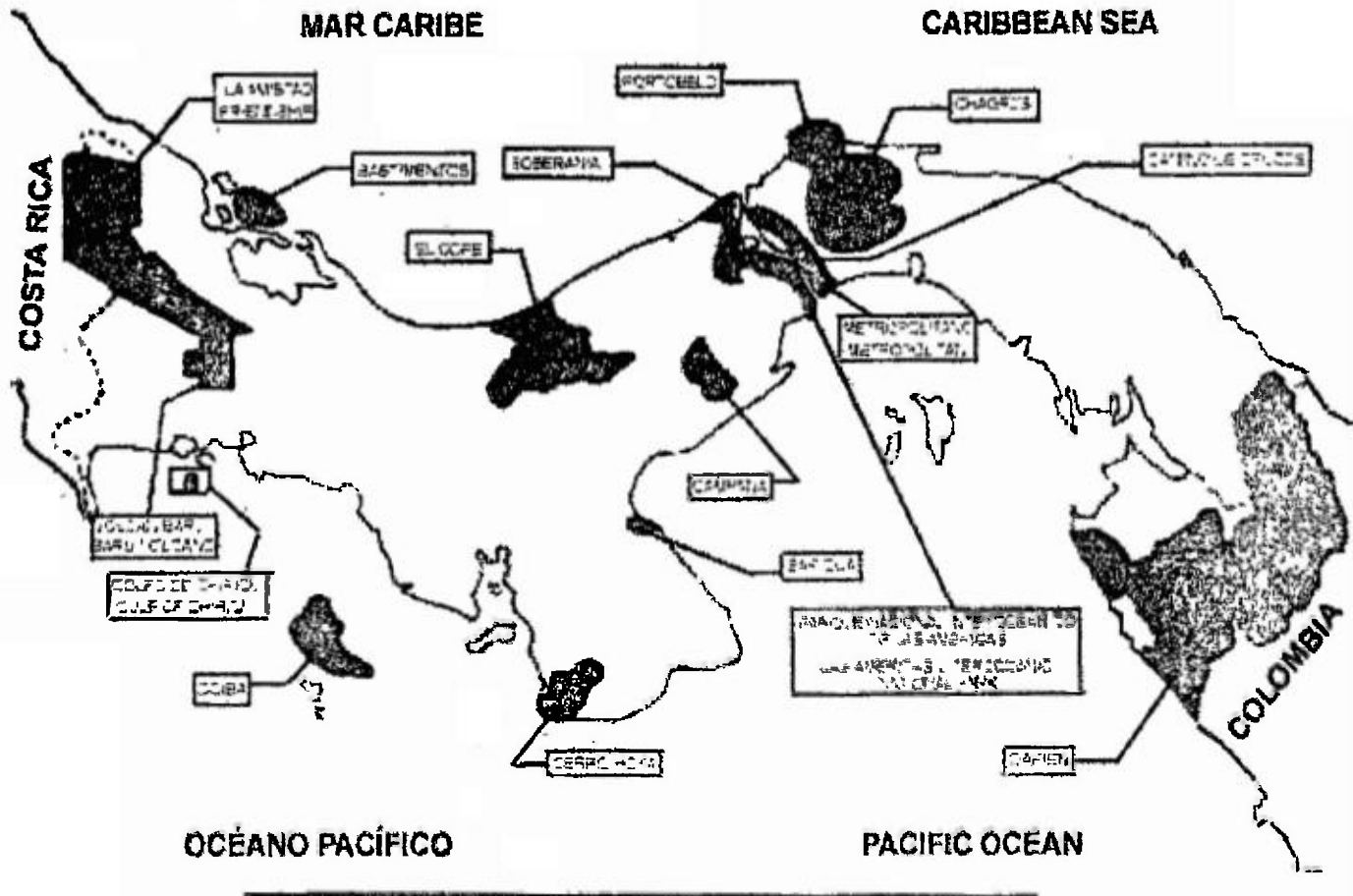
De igual forma, en el año 1,990 se firmó un acuerdo de cooperación técnica entre el Instituto de Recursos Naturales Renovables (INRENARE), hoy Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) y el IPAT.

Este convenio de cooperación técnica consiste en el desarrollo de proyectos de turismo en las áreas protegidas, promoviendo con ello la

ECOTURISMO EN PANAMÁ

PARQUES NACIONALES DE LA REPUBLICA DE PANAMÁ.

A continuación presentamos los Parques Nacionales mas importantes de nuestro país:



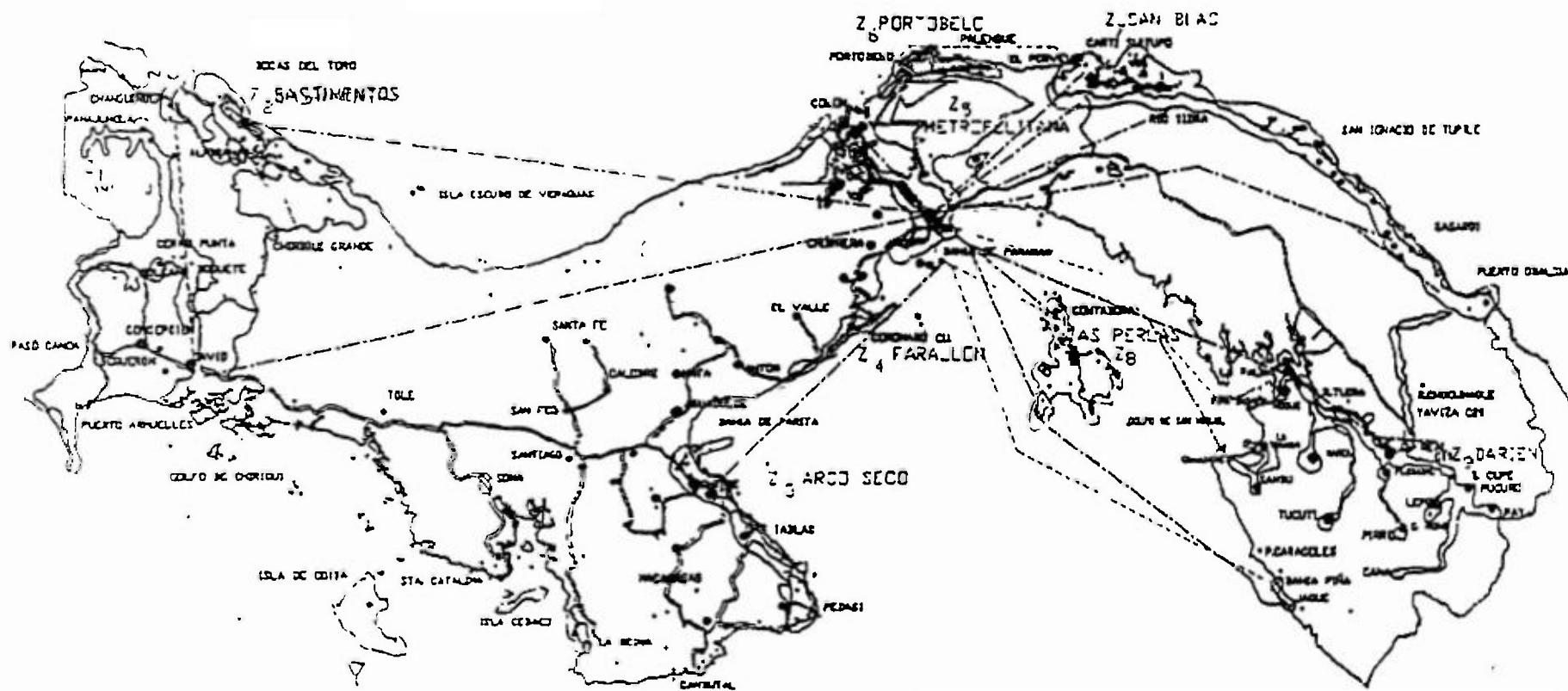
Una variedad de Ecoturismo para aquellos que disfrutan de la infinita variedad de la naturaleza.

Más de 10,000 variedades de plantas y más de 1,000 especies de aves, mucho mas de los que se puede encontrar en toda Norteamérica y Europa juntas, incluyendo algunas de las más raras en la tierra.

Actualmente casi 24 por ciento del área total esta protegida. Hay 49 parques, reservas y refugios; incluyendo cinco parques nacionales a menos de dos horas desde la ciudad de Panamá.

Esto es más que unas vacaciones, es una aventura para toda la vida.

ESPACIO TURISTICO DE PANAMA



CORREDORES TURISTICOS
 CORREDORES TERRESTRE (K)
 CORREDORES SECUNDARIOS (Ks)
 CORREDORES ACUATICOS (Ka)
 CORREDORES AEREO (Ka)
 CORREDORES FERROVIARIOS (Kf)

CENTRO TURISTICO C
 ZONA TURISTICA Z
 SECTOR TURISTICO S
 NUCLEO TURISTICO N
 UNIDAD TURISTICA U

ZONA SECTOR, NUCLEO O UNIDAD —

participación del sector privado en el establecimiento de infraestructuras de servicios para brindar facilidades a todos aquellos visitantes que les interesan los recursos naturales. Se pretende con este convenio, coordinar programas de trabajo, promover visitas a zonas de interés, así como realizar un análisis de actividades, ejemplo: El desarrollo de la pesca deportiva; proyectos de recuperación de áreas degradadas; y turismo enfocado a la naturaleza, seleccionando así áreas y programas de interés históricos, cultural y científico. En lo que respecta a los operadores de turismo, existen en la actualidad empresas que ofrecen paquetes de ecoturismo. En adición, se tiene el concepto de que el establecer concesiones privadas puede significar un fuerte impulso para el ecoturismo. Pero, lo que pocos saben es que entre todo lo expuesto, lo importante de la actividad ecoturística, está la conservación de los recursos naturales y la concientización de la ciudadanía. Nosotros mismos debemos tomar conciencia de la importancia de la educación; ya que al educar a la ciudadanía y crear una verdadera cultura del turismo en Panamá, estaremos sentando los cimientos para promover ese crecimiento económico del sector, con sus efectos multiplicadores en el resto de la economía del país. Hay que educar sobre la importancia de no deforestar, de no cazar animales en peligro de extinción; de no contaminar nuestros ríos, mares y lagos; de la importancia de preservar hoy para tener mañana, de tratar cortésmente al turista, de evitar los robos a los visitantes; de siempre hablar bien de nuestro país; pero sobre todo de conocer con nuestros hijos los bellos parajes y riquezas de Panamá. Por que conociendo nuestro País aprenderemos amarlo y respetarlo. Cuando lo amemos lo protegeremos, fomentando así una verdadera cultura de hospitalidad básica,

para atraer inversiones y a los turistas interesados en visitar esta fabulosa tierra de grandes aventuras.

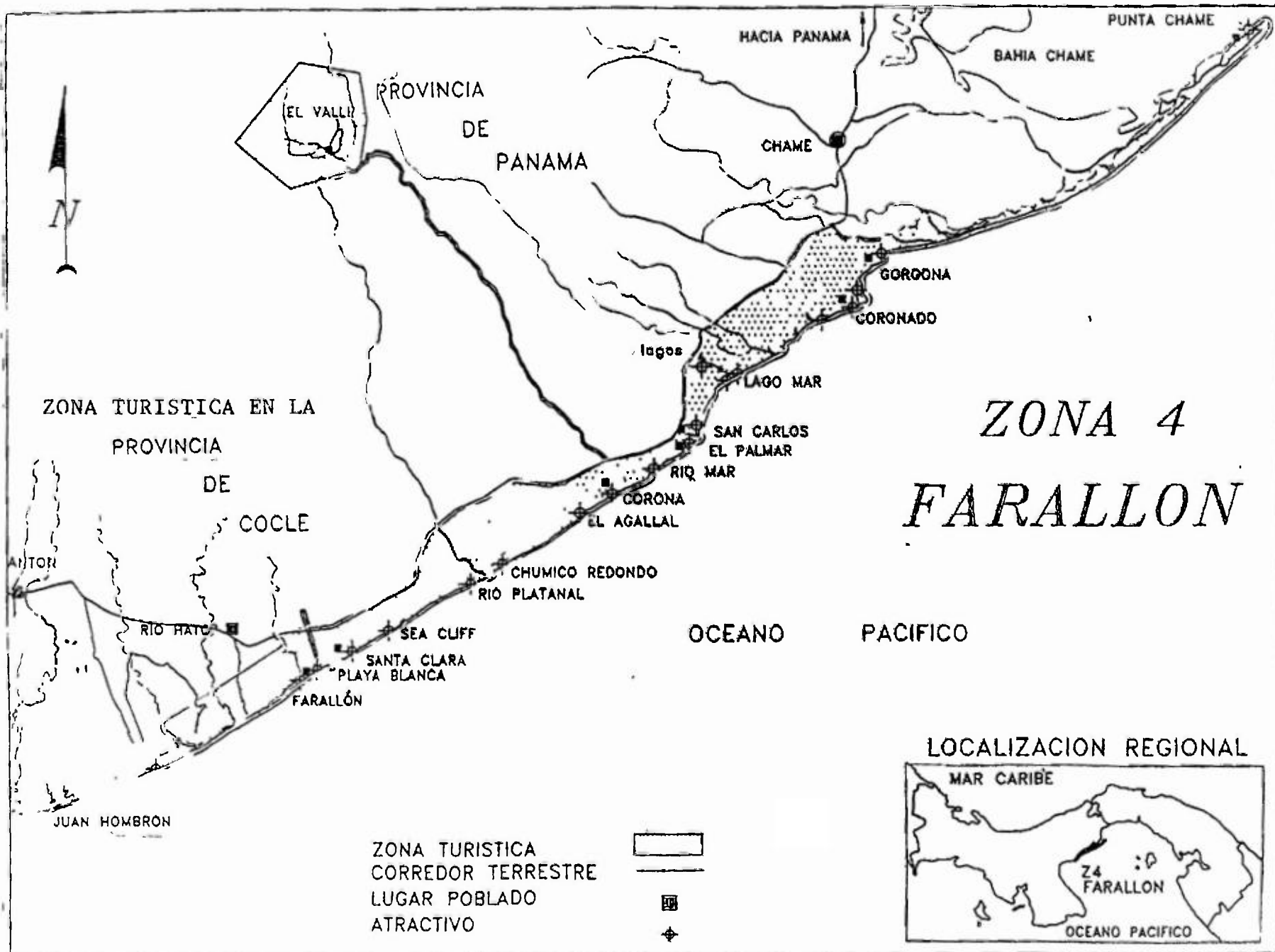
F. EL TURISMO EN LA PROVINCIA DE COCLÉ:

El turismo es una de las industrias de más rápido crecimiento a nivel mundial, especialmente en países tropicales. En Panamá, el ecoturismo se encuentra en una fase de pleno desarrollo; debido a la inversión que actualmente está realizando las instituciones de las entidades gubernamentales y privadas. Además, el País cuenta con alternativas tales como: Parques, Playas, Cerros, Llanuras, Bosques, Las Ruinas de Panamá La Vieja, y El Canal de Panamá. El turismo constituye un 4 a 5 % del Producto Interno Bruto aproximadamente, lo mismo que la exportación de banano, camarones, azúcar y café juntos; y da empleo directa e indirectamente a unas 30,000 personas. Después del canal de Panamá y La Zona Libre de Colón, el turismo, en Panamá, es lo que genera mayores divisas, prueba de ello el cuadro que se presenta a continuación:

Cuadro No. 2
VISITANTES EGRESADOS AL PAÍS
(Primer trimestre del 2000)

AEREOPUERTO DE TOCUMEN	104, 178
PASO CANOA	20, 062
BALBOA Y CRISTOBAL	24, 042
TOTAL	148, 282

Fuente: Instituto Panameño de Turismo (IPAT).



En los tres primeros meses del año, entraron al País 148,282 visitantes, lo que representa un incremento de 9.1 % en comparación con los 135,918 personas que entraron al País durante el mismo período de 1999 según la Dirección de Planificación y Desarrollo Turístico del IPAT.

El factor de este incremento se debió principalmente a las festividades del carnaval y el evento de Expocomer, que movilizó gran cantidad de expositores internacionales hacia nuestro país .

El grueso de los extranjeros que entran a Panamá Vía Tocumen proviene de: Estados Unidos (46,936 personas), Colombia (29,281) y Costa Rica (9,048) .

En cuanto a la ocupación hotelera, el promedio fue de 45% para los hoteles de primera categoría, y de 37%, para los de segunda categoría, durante el primer trimestre de 2000.

La ciudad de Panamá tiene la ventaja de que allí se sitúan los más grandes proyectos turísticos. Los grandes hoteles y empresas operadoras de turismo están allí. Las áreas rurales, en cambio, no han sido el objetivo de ningún “plan de desarrollo turístico.”

Como respuesta a la necesidad de establecer infraestructuras al interior del País con un carácter orientado hacia el turismo patrimonial y de conservación. Surge la inquietud de realizar un proyecto modelo de ecoturismo y ejecutar una infraestructura denominada “ El Aposento Alto ” ubicado en la Playa Juan Hombrón del Distrito de Antón, Corregimiento El Chirú, Provincia de Coclé.

El mayor atractivo del Aposento Alto es su estructura y el paquete de aventura que ofrecen los sitios alrededor; entre esos atractivos están una excursión en mula al Cerro Congal, una aventura de 3 días al Océano

Atlántico orillando el río Indio, una caminata al Valle de Antón y el popular baño de lodo, medicamento perfecto para los estresados.

Los turistas naturalistas pueden visitar una granja didáctica donde padres jesuitas de la Organización fe y alegría cultivan productos orgánicos.

Este proyecto tiene como objetivo incentivar económicamente a los poblados cercanos y crear conciencia hacia la protección del medio ambiente.

Su ventaja es que se encuentra a una hora y media de la ciudad de Panamá, la Provincia de Coclé, un pueblo orgulloso de su herencia y cultura, lo cual se esfuerza en mantener viva.

Además, cuenta con diferentes aspectos relevantes, históricos, culturales, folklóricos, económicos, geográficos y sociales; sin embargo, queremos resaltar su potencial ecoturístico que ofrece. Coclé es un punto de gran importancia para la arqueología, en el se han encontrado un sin números de huacas que datan del período Precolombino, que nos indica, que en esta región existió una civilización de elevada cultura .

Su ciudad tiene un gran potencial económico, con industrias como la Nestlé, los Ingenios azucareros, puertos, buenos hoteles y restaurantes.

1. Antecedentes Históricos:

Prehistoria

Hallazgos arqueológicos en la Provincia coclesana han demostrado que existieron al menos seis siglos de prehistoria en este territorio, el cual se extiende desde principios del cuarto milenio A.C. hasta las primeras incursiones de Gonzalo de Badajoz.

Una breve reseña histórica de la Provincia nos informa que al llegar los Españoles a tierras Coclesanas encontraron una población indígena

numerosa y poseedora de una cultura brillante digna de ser clasificada entre las civilizaciones Americanas como la Azteca, Maya, Chimú y otras.

Los habitantes de las tierras que hoy comprenden la Provincia de Coclé practicaban una agricultura que les permitía sostener a una población abundante, donde las clases sociales estaban bien definidas y donde la autoridad el Tiba o Cacique era absoluta y dirigía la vida de todos sus súbditos. La actividad económica era complementada por la pesca y la caza.

Con el afán de engrandecer sus dominios, la guerra se convirtió en la actividad propia de los grandes Caciques; mientras que los altos jefes se dedicaban al comercio, intercambiando lo que producían sus tierras por lo que pudieran necesitar de otros dominios.

Durante esta época se desarrollaron las artesanías como el tejido , la cestería y la cerámica. Esta última se caracterizó por su originalidad en los diseños y colores y por sus motivos mitológicos particularmente ilustrativos. Por otro lado, la orfebrería llegó al máximo de su esplendor y a sus más variada riqueza cultural.

Época Hispánica:

La conquista y colonización de estos territorios por Gonzalo de Badajoz, Gaspar de Espinosa y Diego de Albites se inició en 1515 y con ellas la decapitación de la cultura autóctona, lo cual pierde la oportunidad de brillar a la par de las culturas del norte y sur.

En 1520 se funda Natá, que sería la base de la Campaña del Cacique Urracá, quien durante nueve años, se mantuvo en abierta rebeldía contra los Españoles.

En 1522 Gaspar de Espinaza fundó en las tierras del Cacique Natá, la Ciudad de Natá de Los Caballeros, la cual vino a constituir un centro de dispersión a futuras expediciones hacia el resto del Istmo, fundándose así en 1556, Santiago de Olá ubicada al Norte de los Caballeros y para 1581 se funda en las tierras del Cacique Pananomá, la Ciudad de Penonomé.

En 1793 no existía en la región ninguna otra ciudad de importancia con excepción de Natá, que para ese entonces contaba con 3,375 habitantes; y como la región no se caracterizaba por su riqueza especialmente el oro, no llegó a ser asiento de laboreo de minas y por lo tanto de población numerosa.

Unión a Colombia:

Natá de los Caballeros fue la Primera ciudad de la región coclesana en seguir el ejemplo de La villa de Los Santos cuando se dieron los Primeros movimientos de independencia de España en 1821.

Con la anexión de Panamá a la gran Colombia y mediante decreto Ejecutivo de 19 de febrero de 1822, se crearon dos provincias. La que hoy es la provincia de Coclé estaba comprendida por la provincia de Panamá. Lo que hoy es la Provincia de Coclé la formaban los cantones de Natá, Olá, Santa María, Penonomé y Antón. En 1850 se le agregó los dos últimos cantones para formar con el, el de la Pintada, el Cantón del Soto.

En 1852 el Dr. Justo Arosemena logró que la cámara de Representantes aprobara el proyecto de constitución del istmo en Estado Federal el que quedó en suspenso en el Senado. No fue sino hasta el 27 de febrero de 1855, cuando se expidió el acto legislativo adicional de la Constitución Granadina que creó el Estado federal de Panamá, con un territorio que comprendía la Provincia de Panamá, Veraguas, Chiriquí y Azuero se decretó una convocatoria para una convención constituyente y

ésta se instaló en la ciudad de Panamá. Unas de las primeras medidas puestas en vigor fue la de dividir el territorio en siete departamentos: Coclé, Colón, Chiriquí, Fábrega, Herrera, Los Santos y Panamá, con sus respectivas cabeceras en la población de Natá, Colón, David, Santiago, Pesé, Los Santos y Panamá.

Así quedó creada la provincia de Coclé. En 1833 se le segregó parte de su territorio y pasó su cabecera a Penonomé.

La provincia de Coclé fue creada por acto del 12 de septiembre de 1855, sobre división territorial, con el Título de Departamento de Coclé durante la presidencia del notado Republicano Dr. Justo Arosemena, teniendo por cabecera la ciudad de Natá. Tomó definitivamente el nombre de Provincia de Coclé, por decreto No. 190 del 20 de Octubre de 1855, trasladándose por igual decreto su cabecera a la ciudad de Penonomé.

Lograda la independencia de España y la inmediata unión a Colombia y transcurridas varias décadas se inicia en ésta en 1899, la Guerra de los Mil Días. Este acontecimiento se generaliza en todo el interior de la provincia dándose la guerra de guerrillas durante los años 1900 y 1901.

En mayo de 1901 se registró el Combate de los Tres Picachos cerca de Olá y el 10 de Octubre del mismo año se da el combate de Gago en Penonomé. Sin embargo, fue en Aguadulce donde se dieron los principales acontecimientos en 1902, ya que los Partidos Liberal y Conservador, envueltos en el conflicto bélico, llegaron a tener el poder del pueblo sucesivamente y de manera alternada.

En 1896 la administración colombiana levantó un censo que suministró cifras a nivel de provincia en el cual se calculó la población de Coclé en 50,026 habitantes; Pero no es hasta 1911 con el primer Censo de la

República, que se puede realizar un verdadero análisis de la situación demográfica de la provincia y en 1950 de la situación económica.

Época Republicana:

La provincia de Coclé tiene registro de grandes hazañas en el correr de su historia desde que Cristóbal Colón la descubrió en su viaje de 1502.

En la época de nuestros Antepasados hasta nuestros días, hoy forma la provincia de Coclé como distrito:

- a. Aguadulce
- b. Antón
- c. Natá
- d. Olá
- e. Penonomé
- f. La Pintada

Con la aprobación del código Administrativo (Ley No. 1 de 1916) se establecieron los límites políticos administrativos de las provincias y los respectivos distritos.

La provincia de Coclé se ha caracterizado por la actividad agrícola y ganadera, sin embargo durante las últimas décadas la actividad industrial ha tenido un auge sobretodo en el área de Aguadulce donde además de cultivarse la caña de azúcar, se procesa en los dos ingenios que posee la provincia para la fabricación de azúcar, además de ser un importante foco de producción de sal.

2. Posición Geográfica:

La Provincia de Coclé se encuentra localizada en el centro geográfico de la República de Panamá, entre los $8^{\circ} 05^{\circ}$ y los $9^{\circ} 03^{\circ}$ de Latitud Norte y los $80^{\circ} 02^{\circ}$ y los $80^{\circ} 55^{\circ}$ de Longitud Oeste.

3. Superficie y Límites:

La superficie de la Provincia de Coclé es de 5,033 Kms². Limita al Norte con la Provincia de Colón; al Sur con el Océano Pacífico y la Provincia de Herrera; al Este la Provincia de Panamá y al Oeste con la Provincia de Veraguas.

4. Caracterización Física:

4.1. Dimensiones y formas:

Tiene una extensión superficial de 5,035 Kms², es un área que semeja un cuadrilátero con figura de trapecio. Ocupa el 6.5 % del Territorio Nacional, lo que la coloca en el séptimo lugar en tamaño.

4.2. División Política Administrativa:

La Provincia de Coclé se divide en seis Distritos: Aguadulce, Antón, La Pintada, Natá, Olá y Penonomé; a su vez la provincia está integrada por 33 corregimientos y su Capital es Penonomé.

4.3. Estructura Geológica – Geomorfológica:

Toda la estructura geológica, el origen, la naturaleza y composición de las rocas, así como la distribución de las formaciones y formas principales del relieve, fueron consideradas por el Profesor: Ángel Rubio quién distinguió los elementos estructurales y fundamentales que constituyen el esqueleto del Istmo y conformó la clasificación de las tierras altas y montañosas de origen volcánico y las tierras bajas de origen sedimentario.

Considerando esta clasificación en la Provincia de Coclé, las Tierras altas están presentes en el eje principal de la cordillera central que la atraviesa desde el Noroeste, se arquea e inclina en dirección Sureste hacia el Cerro Gaital para detenerse bruscamente en el Cerro Trinidad y en las bajas colinas de Capira (Provincia de Panamá).

Esta cordillera o montaña Coclesana, muy accidentada, abrupta y escarpada refleja la gran alteración producto paroxismo tectónico y la erosión geológica acelerada y activa.

En la región coclesana se localizan relieves muy interesantes: Cerros que sobrepasan los 1000 metros; Cerro Peña Blanca con 1314 metros, el Cerro Gaital con 1173 metros y el Pico Blanco con 1314 metros; el Macizo de Cerro Negro, los cerros y valles que forman el Nudo de Antón amplio y viejo cráter sellado, custodiado por la India Dormida, la depresión de La Pintada y la depresión del Toabré, gran cuenca con forma de medio circo o anfiteatro.

Otros Cerros son: El Cerro Picacho de Olá, el Cerro Pelado, el San Roque, el Santa marta, Buenos Aires y otros.

4.4 Accidentes Geográficos más Sobresalientes:

➤ Costas:

Solamente tiene costas en el Océano Pacífico. Gran parte de ellas en el Golfo de Parita, donde las formas litorales son extensas. Presenta algunas salientes como Punta Antón, Punta Farallón, Punta Peña y Punta Piedra. Posee playas bellísimas como la de Santa Clara, Juan Hombrón, Farallón, etc.

➤ **Islas:**

Posee un islote llamado Farallón del Chirú .

➤ **Puertos:**

Se encuentran los Puertos Posada y de Aguadulce que le dan salida al comercio de Penonomé, el Puerto Obaldía al de Antón.

➤ **Hidrografía:**

Tiene ríos que nacen en la Cordillera Central y desaguan en el Caribe como Coclé del Norte y Río Indio; Otros nacen en la División Central y desembocan en el Golfo de Panamá como Río Grande, que tiene una extensión de 99.0 kms. Y el Río Chico con 76.0 kms., ambos constituyen los principales ríos de la Provincia. Igualmente encontramos el Río Toabré, Río U, en la parte norte de la Provincia, el Río Pocrí, Estereo Salado, El Río Santa María, Río Hondo, Río Antón, Río Hato, Farallón, Las Guías, etc. .

➤ **Población:**

La Provincia de Coclé concentra apenas el 7.12% de la población total de la República, la cual está constituida por diversos grupos étnicos entre los cuales se destaca el mestizo, el cholo, mulato y el blanco, encontrándose dispersa en las tierras bajas sabanera y en la montaña baja.

➤ **Clima y Suelo:**

El clima, después de la geología, constituye el factor más importante en la morfología del paisaje coclesano. Encontramos tres tipos climáticos:

- Templado Húmedo (Cwh) en la Cordillera Central con altitudes entre 700 y 1500m.
- Tropical Húmedo (Ami) en las mesetas y colinas con altitudes entre 100 y 700m. Y
- Tropical Seco de sabanas (Awi) en las tierras bajas.

El promedio de precipitación pluvial anual en esta Provincia oscila entre 1,400 y 5,200 mm.

En los suelos coclesanos se encuentran claras manifestaciones de actividad geológica terciaria y cuaternaria del Oligoceno, Mioceno, Plioceno y Pleistoceno en dos formaciones tipificadas: unas dispuestas en fajas o cinturones un poco anchos y a veces alargados y estratificados; y otras formaciones aisladas e intrusiones de tobas, lavas basálticas. Hay 4 clases principales de material geológico-petrográfico entre los que podemos citar:

- Las rocas ígneas duras (andesita, riolita, basalto y otras).
- Las rocas ígneas no consolidadas: cenizas volcánicas, piedra pómez, lapilli, bombas de riolitas entre otras.
- Aluvión muy viejo provenientes de ríos desaparecidos o que existen aún, y
- Aluvión reciente en las vegas de los ríos existentes.

Se distinguen suelos zonales, intrazonales y azonales. Se encuentran suelos de diferentes condiciones: bajos o profundos, con mayor o menor acidez o alcalinidad (factor ph); de mediana o poca fertilidad; de moderada pobre a muy poca cantidad de materia orgánica; mal o imperfecto, simple, regular o excesivo drenaje; más o menos permeables; moderada o severa erosión laminar.

➤ **Biogeografía: Vegetación y Fauna:**

La vegetación está constituida por las agrupaciones fisonómicas de sus asociaciones vegetales y de las relaciones de éstas con las condiciones del medio

La vegetación es uno de los elementos que mejor identifica las fisonomías de los distintos paisajes y desempeña un papel fundamental en la

formación y protección de los suelos como albergue de la fauna y en la conservación de los otros recursos y del medio ambiente natural en general.

La distribución y conducta de cada especie de plantas y animales es determinada por su límite de tolerancia a las variaciones de cada uno de los factores ambientales.

Entre sus especies maderables comerciales y de la leña podemos mencionar a el aspavé, guayacán, matapalo, caimito, almendro, membrillo, guásimo, higuerán y muchas otras adecuadas para la explotación forestal y plantas medicinales.

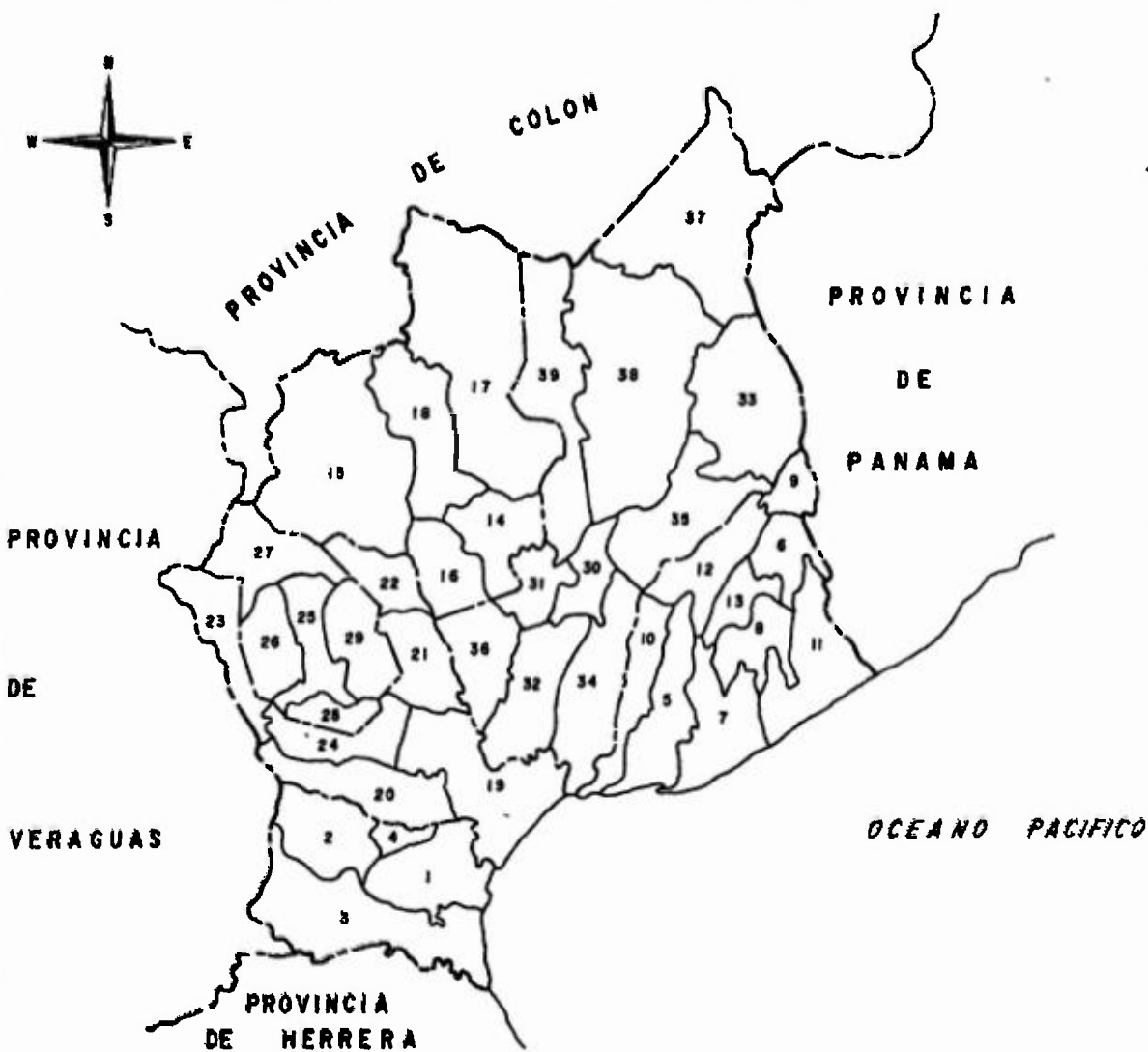
Correspondiendo a esa exuberante vegetación existe una gran riqueza faunística adaptada a los diferentes pisos o niveles de vegetación, entre las que podemos mencionar: Aves frutívoras y granívoras (guacamayas, quetzal, águilas harpías, pava de monte, etc.); mamíferos (tigrillos, tapires, zainos, monos, ardillas, perezosos, osos hormigueros, etc.); insectos (mariposas, arañas, mosquitos, chitras) y reptiles.

5. División Distritorial:

La División Distritorial de la Provincia de Coclé es la siguiente:

- **AGUADULCE:** Fue creada por acto del 12 de Septiembre de 1855 por ordenanza de la Cámara Provisional de Panamá.
- **ANTON:** Fundada antes de 1736, según informes del Obispo Pedro Morcillo.
- **OLA:** Fundada el 15 de enero de 1556 por el Gobernador de Tierra Firme, Don Juan Ruiz de Monjarás y bautizada con el nombre de San Lucas de Olá, escogiendo su asiento doctrinero el Reverendo Fray Pedro de Santa María, en

**DIVISION POLITICA-ADMINISTRATIVA DE LA PROVINCIA DE COCLE
SEGUN DISTRITO Y CORREGIMIENTO**



AGUADULCE

- 1 Cabecera (Aguadulce)
- 2 El Cristo
- 3 El Roble
- 4 Pezú

ANTON

- 5 Cabecera (Antón)
- 6 Cabayo
- 7 El Camú
- 8 El Astiro
- 9 El Yule
- 10 Juan Díaz
- 11 Río Novo
- 12 San Juan de Dios
- 13. Santa Rita

LA PINTADA

- 14 Cabecera (La Pintada)
- 15 El Morino
- 16 El Potrero
- 17 Llanó Grande
- 18 Piedras Guardas

NATA

- 19 Cabecera (Nata)
- 20 Capatúcula
- 21 El Cano
- 22 Garmón
- 23 Los Nuecos
- 24 Yabá

OLA

- 25 Cabecera (Olá)
- 26 El Copé
- 27 El Palmer
- 28 El Picacho
- 29. La Pava

PEROMONE

- 30 Cabecera (Peromone)
- 31 Cañaveral
- 32 Cocá
- 33 Chiguirí Arriba
- 34 El Coco
- 35 Pajonal
- 36 Río Grande
- 37 Río Indio
- 38 Teubá
- 39 Yelú

LEYENDA

- LIMITE INTERNACIONAL
- LIMITE DE PROVINCIA
- LIMITE DE DISTRITO
- LIMITE DE CORREGIMIENTO

Escala Gráfica

0 4 8 16 24Kms

labores ejecutada bajo la administración de Torres, Obispo de Panamá.

- **NATA:** Fundada el 20 de Mayo de 1520 por el Licenciado Gaspar de Espinosa, Alcalde Mayor de Tierra Firme.

- **PENONOME:** Fundada aproximadamente el 30 de Abril de 1581. Tocó la fundación de Penonomé al Dr. Diego López de Villanueva y Zapata, fiscal de la Real Audiencia de Panamá y con el cargo de Expreso de Auditor.

- **LA PINTADA:** Tiene una superficie de 670 km², fue fundado el 19 de Octubre de 1848 por ordenanza de la Cámara Provisional de Panamá. (Según Rubén Darío Carles).

6. Distribución de la Población:

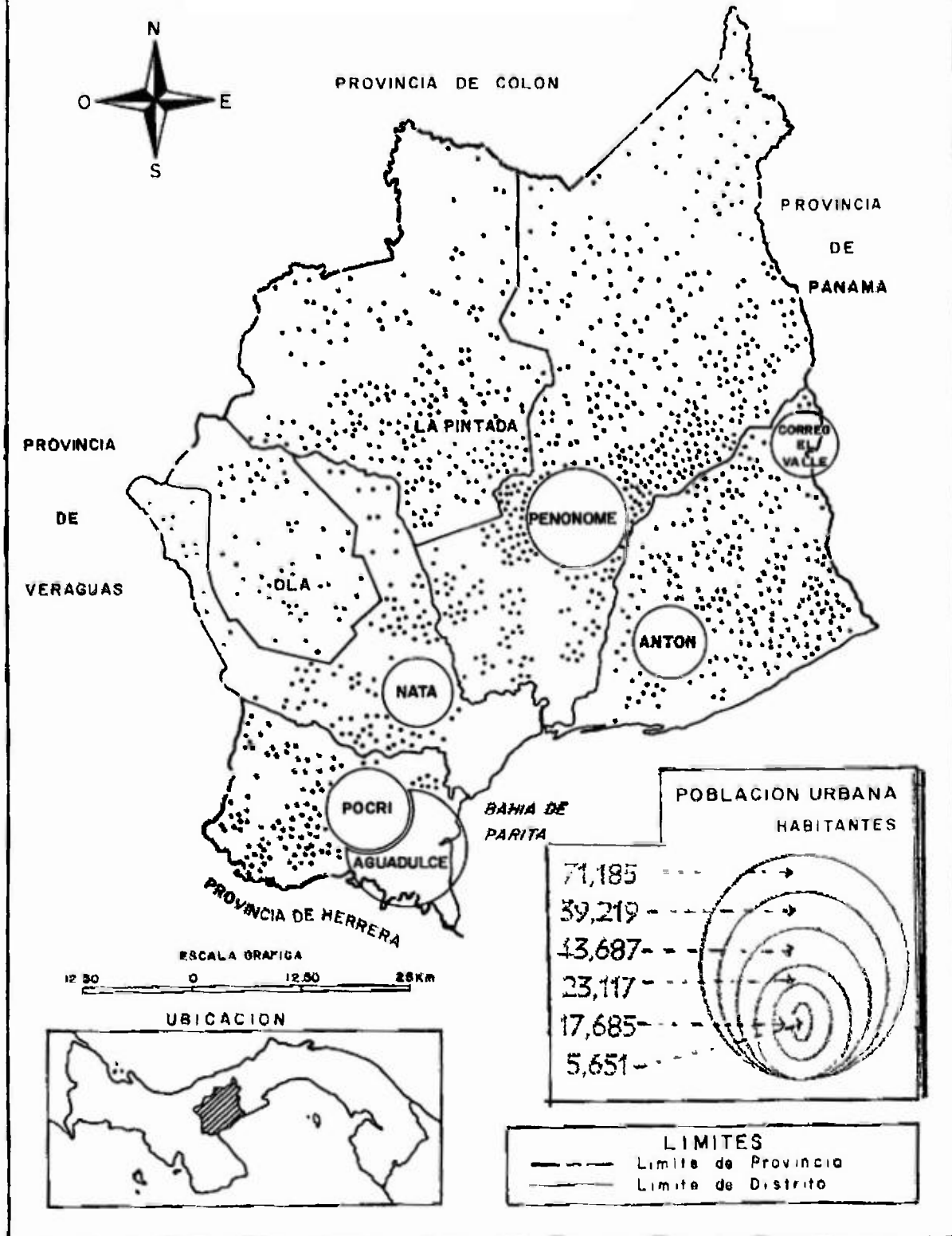
Cuadro No. 3

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACION DE LA PROVINCIA DE COCLE RECUENTO PRELIMINAR DEL CENSO DE 2000.

DISTRITO	POBLACION
AGUADULCE	39,219
ANTON	43,687
LA PINTADA	23,117
NATA	17,682
OLA	5,651
PENONOME	71,185

Fuente: Contraloría General de la República

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN DE COCLÉ, POR DISTRITO CENSO DEL 2000.



7. Sitios de Interés Turístico:

Esta ciudad siempre ha sido muy atractiva por sus pintorescas cascadas, sus balnearios, ríos y mares, entre lo que podemos mencionar como el más conocido que es el de Las Mendozas donde una gran cantidad de personas acuden los fines de semana a deleitarse de sus aguas cristalinas del río Zaratí. Cabe destacar, también, que este prestigioso balneario ha sido escenario de los famosos y muy concurridos carnavales acuáticos

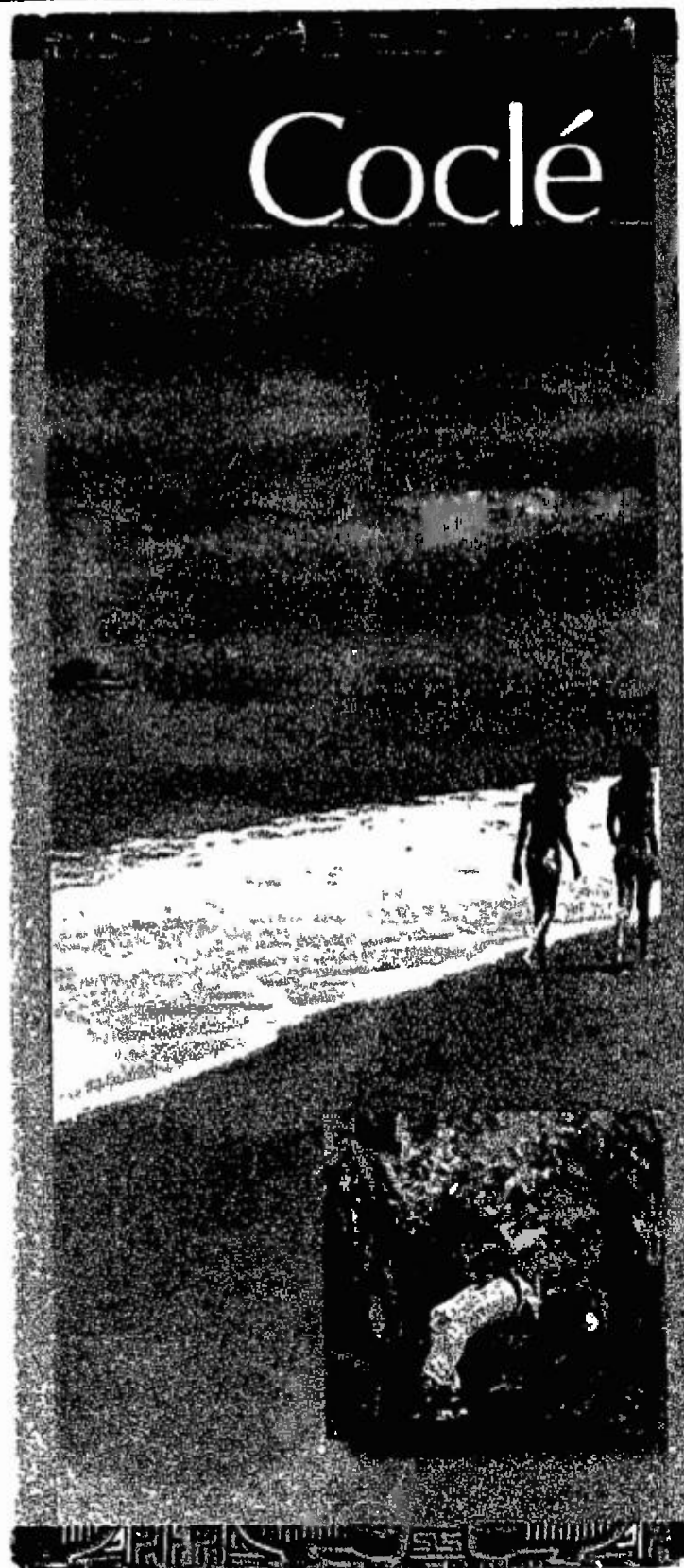
La Angostura: Es un hermoso salto apenas a 15 minutos de la ciudad, en carro. Según estudios realizados por el famoso geólogo Dr. Verryl, este hermoso alto se formó a consecuencia de las erupciones volcánicas del Cerro Guacamaya hace aproximadamente 4,000 ó 5,000 años, por los cuales hubieron deformaciones en Coclé y que a consecuencia de estos sismos se formó el río La Angostura.

Chorro del Macho y Las Mozas: Se ubica en el camino al poblado de la Mesa a unos 500 metros del puente de Doña Chabela. Es una caída espectacular de agua de la Quebrada Amarilla a una altura de 35 metros; abajo de la cascada se forma una piscina natural que según la leyenda está encantada. En la actualidad es considerado un refugio ecológico por su exuberante vegetación y la belleza natural que posee.

Balneario de Sonadora: Atravesando por la carretera de Chigoré se encuentra el Balneario de Sonadora y para llegar a el se cruza un zarzo o puente colgante lo que contribuye a resaltar la emoción de visitar el lugar. El Balneario resulta ideal para paseos campestres o días de campo y se ha hecho común observar que llegan muchos visitantes.

SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO

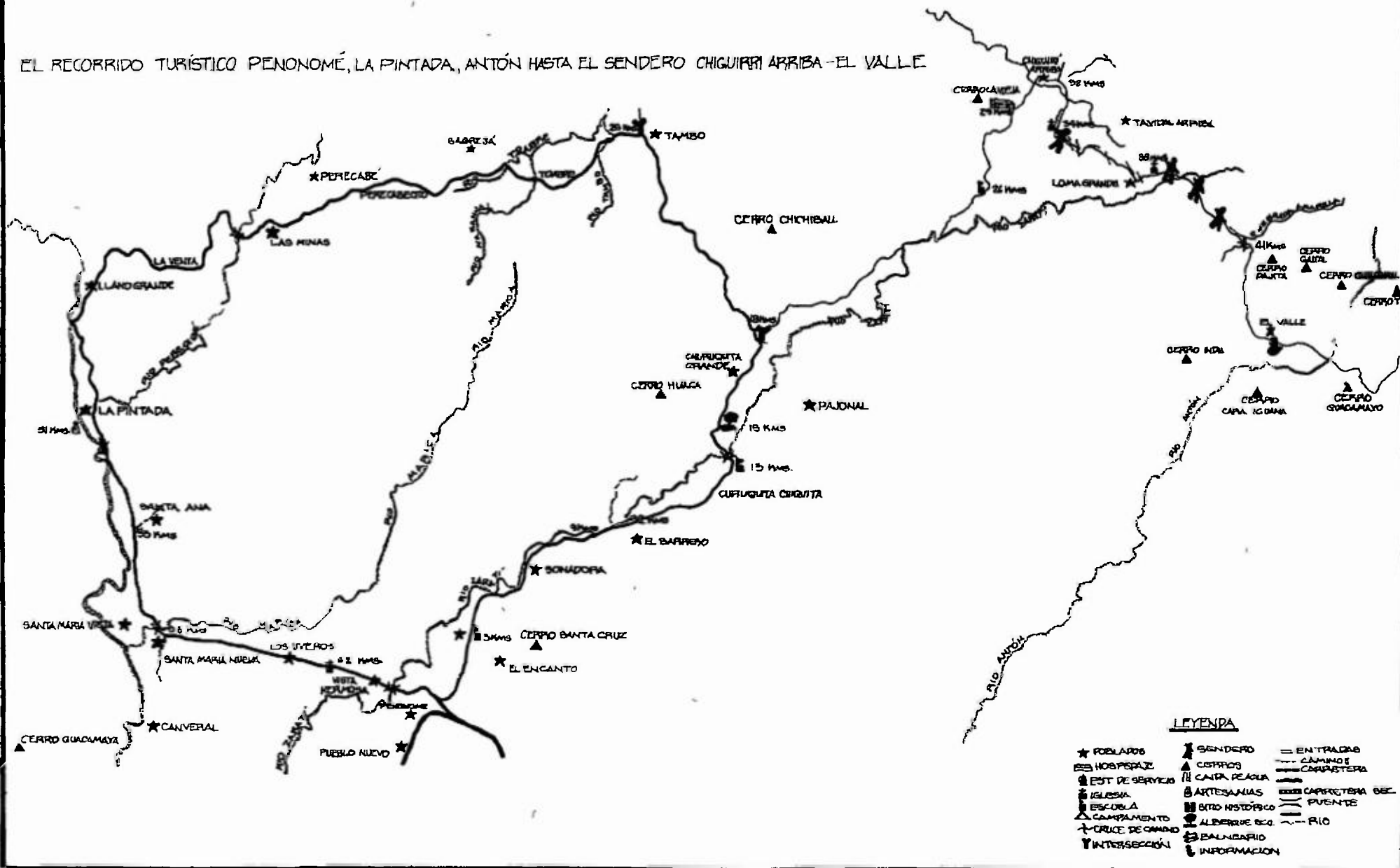
Coclé



"JUAN HOMBRÓN"



EL RECORRIDO TURÍSTICO PENONOMÉ, LA PINTADA, ANTÓN HASTA EL SENDERO CHIGUIPPI ARRIBA-EL VALLE



LEYENDA

- | | | |
|--------------------|-------------------|------------------|
| ★ POBLADOS | ▲ SENDERO | — ENTRADAS |
| ☐ HOSPIZAJE | ▲ CERROS | — CAMINO |
| ☐ EST. DE SERVICIO | ☐ CAJITA DE AGUA | — CARRETERA |
| ☐ IGLESIA | ☐ ARTESANIAS | — CARRETERA SEC. |
| ☐ ESCUELA | ☐ SITIO HISTORICO | — PUENTE |
| ▲ CAMPAMENTO | ☐ ALBERQUE SEC. | — RIO |
| ↑ CRUCE DE CAMINO | ☐ BALNEARIO | |
| Y INTERSECCION | ☐ INFORMACION | |



Chorro del Macho

Mercado Artesanal: Este se inicia a las 7:00 am, todos los domingos cuando los pobladores de las áreas adyacentes bajan de las montañas con sus vegetales, frutos, artesanías, productos agrícolas y flores.

La actividad continúa hasta las 5:00 pm pero en el transcurso del día pasan cantidad de turistas tanto nacionales como extranjeros.

La India Dormida: Hermosa montaña que sobresale en la cordillera

La leyenda cuenta que una doncella indígena hija del Cacique Urracá llamada Flor del Aire se enamoró de uno de los españoles que conquistaron el área. Su enamorado un fuerte y agresivo guerrero llamado Yaraví al ver que ella no le correspondía y continuaba enamorada del español se suicida frente a ella y a su pueblo, situación esta que motivó a Flor del Aire a olvidarse del español para no traicionar a su pueblo y decidió vagar por las montañas llorando la desgracia de su destino y vagando por ellas cuenta que muere mirando hacia el cielo en la cima de las montañas e inmortalizando sus sentimientos queda su silueta como símbolo de un verdadero amor.

Pozos de Aguas Termales: Estos se ubican muy cercanos al río Antón, con aguas termales de 40⁰ C producto de la caldera del Valle cuya geología presenta una estructura volcánica del período cuaternario con basamento de rocas ígneas la particularidad de que sus aguas son rojizas, blanquecinas y amarillas. Se le atribuyen propiedades curativas para artritis, reumatismo y enfermedades cutáneas.

Parque Nacional El Cope: Esta ubicado a 180 Kms. desde la ciudad capital. Protege las cuencas Hidrográfica de los ríos Bermejo y Marta en la vertiente del Pacífico y los ríos Blanco, Guabal y Lajas en la vertiente del Caribe. Es una reserva forestal de árboles de caucho o níspero del bosque nuboso del centro del Istmo.



Parque Arqueológico El Caño: El Parque Arqueológico El Caño está localizado en las tierras bajas de Coclé y empieza en un plano aluvial formado por los ríos El caño y Río grande, a unos 117 Kms. De la ciudad de Panamá sobre la Vía interamericana.

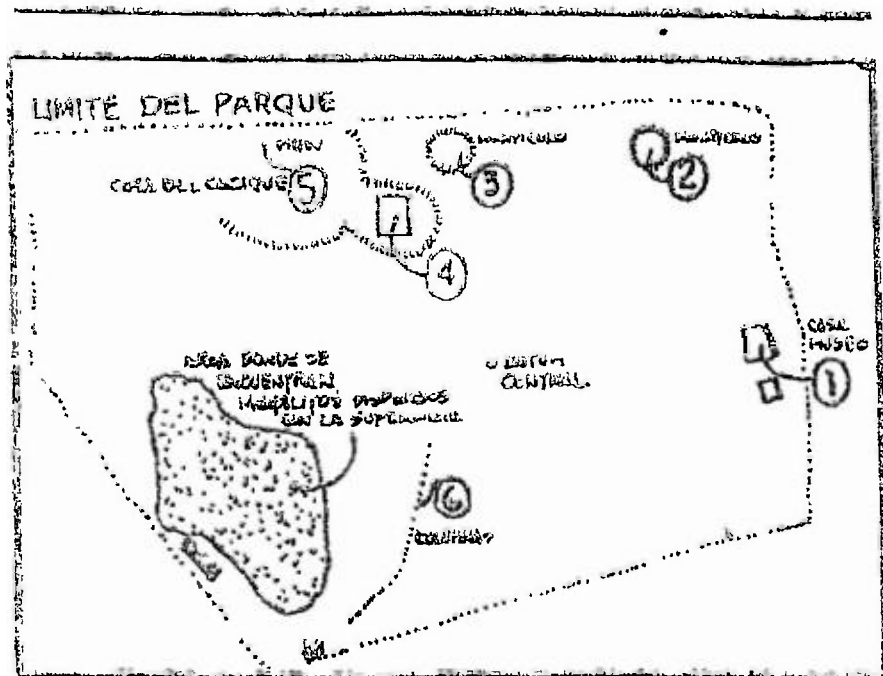
Este interesante lugar se encuentra ubicado en el corregimiento El Caño, distrito de Natá, en la Provincia de Coclé y es quizás la concentración más abundante de restos precolombinos en la actualidad descubierto por los arqueólogos en América.

Petroglifos: En el poblado de la Pintada se encuentran las piedras jeroglíficas o petroglifos que representa vías de acceso, imágenes antropomorfas y además de una gran cantidad de símbolos que aún no han sido descifrados por los arqueólogos.

Árboles Cuadrados: Se localizan al Noroeste de la caldera del Valle justamente detrás del Hotel Campestre. Estos árboles son del género Quararible de la familia Bombacasea y crecen a una altura de 12 a 15 metros. Su particularidad es que la configuración de su tronco es totalmente cuadrada en su base.

Ranas Doradas: Estas son una especie de Batracio cuyo nombre científico es *Atelopus Varius* son endémicas del área. Los antiguos pobladores precolombinos tenían la creencia que cuando estas morían se convertían en oro.

Vivero y Zoológico El Nispero: Usted podrá observar una gran cantidad de patos, monos, arañas, gavilanes polleros, guacamayos en casi todas sus especies. Pavones negros y chocolates, pava rubia, fleques, tapires, faisanes, pericos, cocaleca dorada, palomas, exóticas como la carrier,



Parque Arqueológico de El Caño

Áreas de importancia

1. Casa Museo
2. Montículo 1
3. Montículo 2
4. Montículo 3 (Casa de las Tumbas)
5. Montículo 4 (Casa del Cacique)
6. Columnas de piedra.

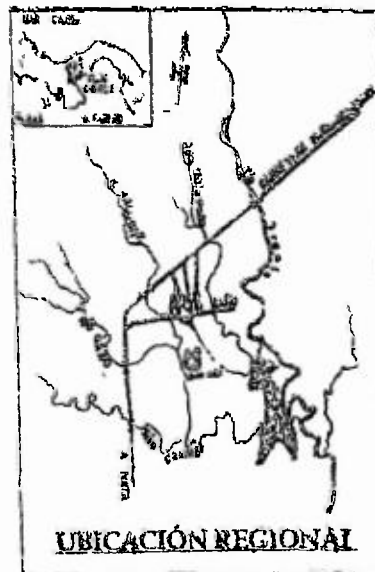
Diseño y Concepto: Ingrid Villa-Rest / Publicidad / IPAT - Viriana Bastia / Coordinación con Patrimonio Histórico / IPAT
 Textos y Corrección: Auy. Carlos Rodríguez / Coordinación con Patrimonio Histórico / IPAT
 Agilización: Iny. Eduardo Herrera / Jefe - Oficina Regional de Coclé / IPAT
 Ilustración: Sebastián Pariza / Director de Patrimonio Histórico / INAC - Lic. Cecilia Suárez / Administradora de Patrimonio Histórico / INAC
 Srta. Ivette de los Angeles / Administradora del Parque Arqueológico El Caño / INAC



PARQUE ARQUEOLÓGICO

EL CAÑO

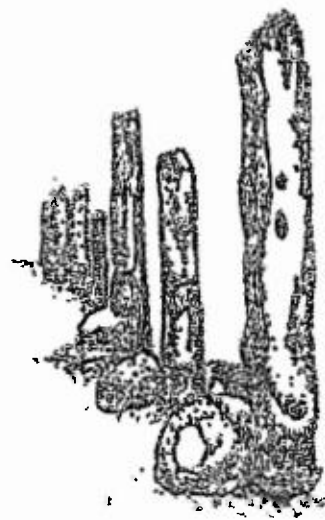
INSTITUTO PANAMEÑO DE TURISMO PROVINCIA DE COCLÉ



El Parque Arqueológico El Caño está localizado en las tierras bajas de Coclé y empieza en un plano aluvial formado por los ríos El Caño y Río Grande, a unos 117 kilómetros de la ciudad de Panamá sobre la Vía Interamericana.

El sitio constituye un importante legado de la Cultura Indígena Coclé.

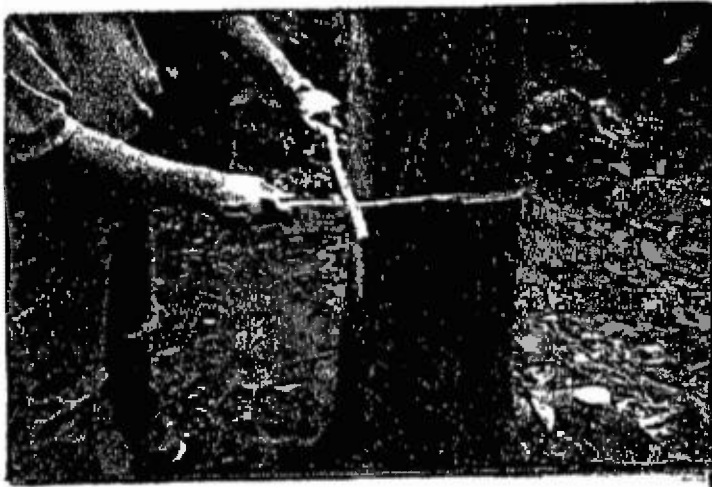
Este interesante lugar se encuentra ubicado en el Corregimiento El Caño, distrito de Natá, en la Provincia de Coclé y es quizás la concentración más abundante de restos precolombinos en la actualidad descubiertos por los arqueólogos en América.



COLUMNAS DE PIEDRA

COCLÉ CALENDARIO DE EVENTOS ECOTURÍSTICOS

ARBOLES CUADRADOS



POZOS DE AGUAS TERMALES



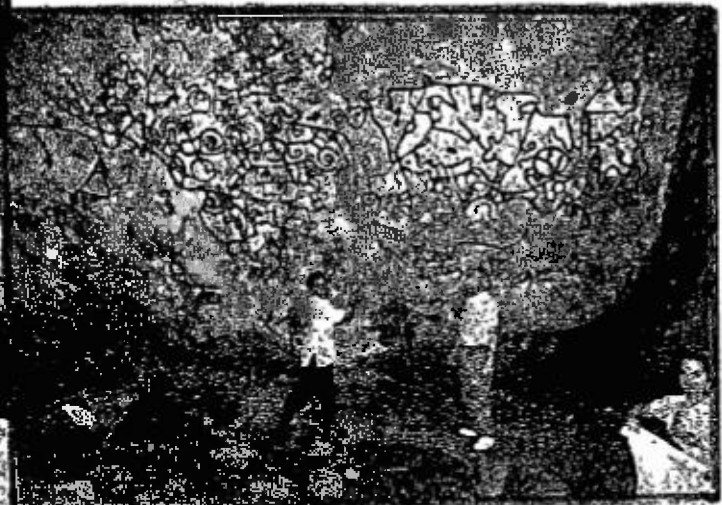
MERCADO ARTESANAL



RANAS DORADAS



PETROGLIFOS



tamboras, modeno, gazzi, capuchino, buchón noruego, inglés y reyes. Entre otras especies encontrará: venados de cola blanca, zainos y pavos.

En el vivero hay más de 200 especies de orquídeas, plantas nativas y ornamentales, que se pueden adquirir ya que están a la venta.

El Valle de Antón: A sólo de 2 horas desde la ciudad de Panamá, por la carretera Panamericana, encontramos el Valle de Antón, ubicado en el área nororiental del corregimiento del mismo nombre, con una extensión de 30 kms. En la provincia de Coclé.

Según los geólogos, El Valle es el cráter o caldera de un volcán, razón por la cual en sus alrededores hay una gran cantidad de colinas y rocas volcánicas. Este paradisíaco lugar se eleva a 600 metros sobre el nivel del mar con un clima fresco y agradable. Aquí existe una gran variedad de atractivos ecoturísticos entre los cuales podemos mencionar sus especies endémicas. Las ranas doradas y los árboles cuadrados son únicos en el mundo.

Otros Puntos Ecoturísticos Sobresalientes de la Provincia de Coclé:

- Los Chorros de Olá.
- Las Playas: de Santa Clara, Farallón, Juan Hombrón.
- La Iglesia de Natá (Iglesia Colonial más Antigua – 1522)
- Las Salinas de Aguadulce.
- El Puerto de Aguadulce.
- Museo de Penonomé (Sitio Conte)
- Balneario la Cascada (Antón)
- El Chorro la Yaya (Antón)
- Campo Trinchera (Penonomé)

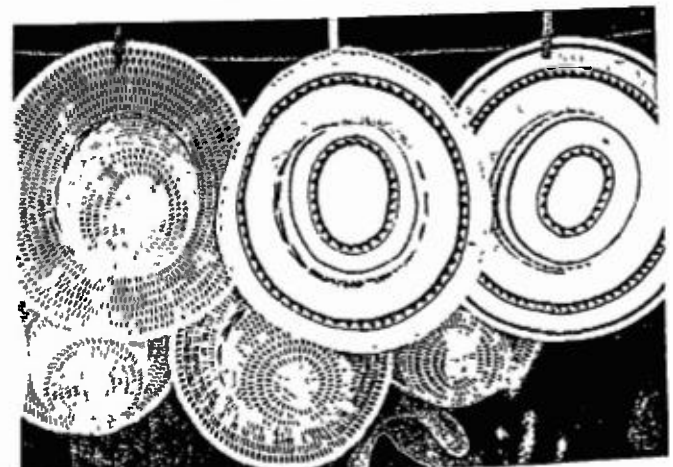
**PARQUE NACIONAL EL COPE
PROVINCIA DE COCLE**



EL VALLE DE ANTON



LA PINTADA



- Albergue ecológico de la iguana (Penonomé)
- Circunvalación Ecológica (Penonomé)
- La Posada Cerro La Vieja (Penonomé)
- El Chorro Tavida (Penonomé)
- La Basílica de Natá.
- Los Chorros de Olá.
- Museo de la Industria (El Roble)
- Museo de la Sal y el Azúcar (Aguadulce)

8. Servicios Turísticos de Hospedajes y Alimentación: Todo visitante que vaya de un lugar hacia otro ya sea por un fin de semana, días o meses es necesario que tenga descanso pues, es reconfortante para el cuerpo.

Con este fin han sido creados Hoteles, Pensiones, Moteles, Cabañas, para que el turista escoja el que mejor le agrade y el que este a su alcance.

La Provincia cuenta con servicios de alojamientos y alimentación, que a pesar de ser sencillas tiene buen ambiente y son muy acogedores algunos de estos servicios turísticos que se encuentran en esta Provincia son:

DISTRITO DE AGUADULCE

1. Hotel Sarita.
2. Hotel Interamericano.

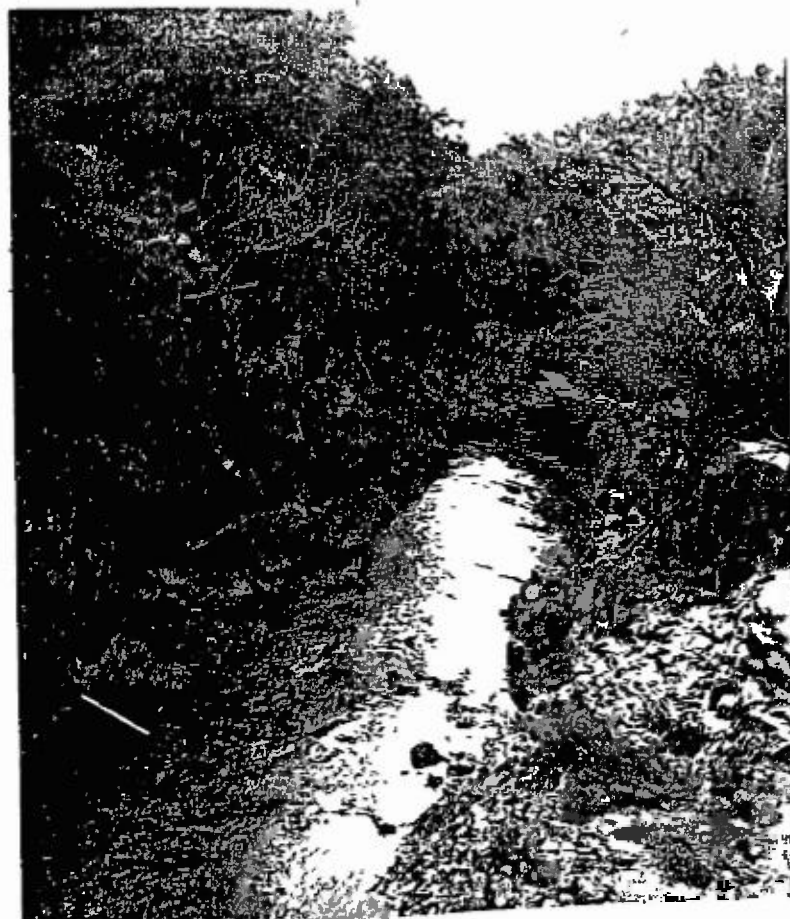
DISTRITO DE ANTON

1. Pensión Casa Luis.
2. Pensión Panamá.
3. Hotel Rivera.

SANTA CLARA:

1. Cabaña Bliss.

SENDEROS Y BOSQUES LA IGUANA



2. Cabaña Playa Río Hato.
3. Cabaña Foster.
4. Cabaña Mu Mu.
5. Cabaña Vista Bella.
6. Cabaña Campestre El Valle de Antón.
7. Hotel Greco.
8. Pensión Chiricana El Valle.

DISTRITO DE PENONOME:

1. Hotel Dos Continentes.
2. Pensión Los Pinos.
3. Pensión Paraíso.

RESTAURANTES:

ANTON:

1. Rivera.
2. Asia.
3. Panamericano.
4. Don Sergio.

PENONOME:

1. Las Tinajas.
2. El Universal.
3. La Tropical.
4. Hong Kong.
5. Dos Continentes.
6. Rincón Turístico.

AGUADULCE:

1. Aguadulce.

2. Interamericano.
3. Sarita.
4. El Dragón de Oro.

Cuadro No. 4

**DISTRIBUCION DEL NUMERO DE HABITACIONES Y
HOSPEDAJES PUBLICOS TURISTICOS EN LA PROVINCIA DE
COCLE.**

Hoteles	Lugar	No. de Habitaciones
Campestre	Valle de Antón	39
Greco	Valle de Antón	14
Rivera	Antón (vía Internacional)	19
Dos Continentes	Penonomé	40
Interamericano	Aguadulce	23
Sarita	Agadulce	28
Rincón Vallero	Valle de Antón	11
Carisabel	Aguadulce	14
Cerro La Vieja	Chiguirí Arriba, Antón	17
Residencial Pepe	Antón	10
Cabañas Gisell	Antón	3
Cabañas Potosí	Valle de Antón	4
Cabañas las Veraneras	Antón	4
Cabañas Las Sirenas	Antón	11

9. ACTIVIDADES DURANTE TODO EL AÑO: 1999

Cuadro No. 5

ACTIVIDADES DURANTE TODO EL AÑO EN LA PROVINCIA DE COCLE

DIAS	MESES	ACTIVIDADES
1	ENERO	Año Nuevo en todo el País
15		Fiestas del Cristo de Esquipulas, Antón – Provincia de Coclé
30 – 1	FEB	Feria de la Naranja en Churuquita Penonomé
2	FEBRERO	Patronales de la Virgen de la Candelaria, el Potrero y la Pintada.
11		Fiesta de la virgen de Lourdes en Palo Verde, Churí, Las Sabanas, Olá , Calle Larga y el corregimiento de Antón todas en la Provincia de Coclé
13 – 16		Carnavales - Todo el País.
20		Patronales de Jesús Nazareno, Potrero. Distrito de La Pintada.
20		Patronales de Dávila en Salneta – Provincia de Coclé.
8	MARZO	San Juan de Dios, Natá – Provincia de Coclé
8		Fiestas Patronales de Piedra Gorda, La Pintada.
19		Fiestas de San José en La Pintada.
2	ABRIL	Viernes Santo – Todo el País.
30		Fundación de Penonomé – Provincia de Coclé
1	MAYO	Día del Trabajo – Todo el País
20		Fundación de Natá, por Pedro Arias Dávila 1522, Provincia de Coclé
24	JUNIO	Fiesta de San Juan – Aguadulce
29		San Pedro El Cristo – Aguadulce
15	JULIO	Fiesta del Real de Santa María Provincia de Coclé
16		Fiestas Patronales de la Virgen del Carmen, Río Hato y el Harino Pocerí de Aguadulce
25		Patronales de Santiago Apóstol – Natá.
25		Festividades de Santiago Apóstol, Natá, Río Hato – Provincia de Coclé.
16	AGOSTO	Fiestas patronales de San Roque – Distrito de Olá y Distrito de Aguadulce
30	SEPTIEMBRE	Fiestas del Torito Guapo de Antón
19	OCTUBRE	Fundación del Distrito de La Pintada.
19		Fundación del Distrito de Aguadulce.
2	NOVIEMBRE	Día de los Difuntos - todo el País
5		Movimiento de independencia de Natá.
5		Fundación del Distrito de Antón
1	DICIEMBRE	Día del Maestro – Todo el País
15		Inmaculada Concepción, Distrito de Penonomé.

CAPÍTULO II
ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

El propósito de este estudio es contribuir con el aspecto del turismo y dar a conocer las oportunidades reales que tiene este producto o servicio, para poder entrar a un específico mercado, en este caso el área de ecoturismo. Además, se puede saber el riesgo o el éxito involucrado con el nuevo producto o servicio o con un competidor. Es fundamentalmente este estudio porque fija el mecanismo para calcular los ingresos que permiten luego determinar la rentabilidad del proyecto.

Otra modalidad en la que se ve involucrado este estudio, es cuando se prevee una política de precios, de igual manera cuando se debe tener una buena forma de comercialización y cuando se desea responder la pregunta de cuán viable es el mercado al cual se quiere penetrar con nuestro producto o servicio.

“Con el estudio de mercado se busca conocer los aspectos económicos específicos que inciden de una forma u otra, en la composición del flujo de caja del proyecto.”⁶

⁶ Baca Urbina, Gabriel. Evaluación de Proyectos, Pág. 7.

A. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN VIGENTE:

Debido a los atractivos naturales que posee la Provincia de Coclé, la demanda de turismo se ha incrementado. Es de nuestro interés presentar el Hotel " El Aposento Alto" en el Distrito de Antón, cuyos atractivos son el ofrecimiento de un Hotel con todas las condiciones que espera el turista y los nacionales; entre ellos se cuenta con: Restaurantes, cancha deportiva (gimnasio), piscinas, playas, bohíos, sala de conferencia, lavandería, dos locales comerciales - artesanales, una oficina de información para la orientación del cliente, equipo de transporte. En cada habitación se ofrece las comodidades que el turista busca y desea obtener como: Cable Tv., Aires Acondicionados y Teléfono.

Para determinar la situación vigente hemos realizado un Análisis de los porcentajes de ocupación de los hoteles en la provincia durante los últimos cuatro años.

Cuadro No. 6

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LA PROVINCIA DE COCLÉ

Año	Habitaciones en Uso	Habitaciones Disponibles	Habitaciones Ocupadas	Total de Pernoctaciones	Personas Ingresadas	% de Ocupación	DMÉ
1996	200	73,200	18,168	31,469	19,057	24.82	1.65
1997	196	71,664	18,393	42,269	22,420	19.87	1.89
1998	196	68,424	19,594	39,206	27,788	28.64	1.22
1999	207	68,302	19,914	33,698	24,204	29.16	1.39

Fuente: Boletín Estadístico de Turismo IPAT, Años: 1996-1999.

Las variaciones porcentuales de las habitaciones ocupadas en los últimos cuatro años ha tenido el siguiente comportamiento: en relación al año 97-96 fue de 1.24%; el incremento porcentual del 98 -97 fue de 6.53%; y en el periodo 99-98 fue de 1.63% lo cual indica que el porcentaje de incremento ocupacional es levemente positiva en comparación a cada año objeto de estudio. Esta situación ocurre porque su volumen no es significativo.

B. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA:

Al realizar el estudio de la competencia, se ha detectado que en la Provincia de Coclé, sus hoteles no tienen: piscinas, salón de conferencia, gimnasios, bohíos, locales comerciales – artesanales. Sólo el Hotel Rincón Vallero tiene gimnasio, el Hotel Campestre, Greco, Dos continentes, Interamericano, y Vallero son los únicos que poseen piscina y sin embargo ninguno tiene locales comerciales –artesanales y bohíos.

Los Hoteles: Residencial Pepe, El Valle brindan servicios de cable Tv.; las cabañas. El valle Chiquito, Las Veraneras; Pensión Posada Sarajevo; Hostal Xs Memories; Los Capitanes Eco Resort, tienen servicios de restaurante.

Como podemos observar en el cuadro No. 7, que todos los hoteles ofrecen servicios de lavandería y oficinas de información.

Al analizar esta situación se puede concluir que estos hoteles llegan a una categoría de una o dos estrellas con el servicio básico de atención y en algunos casos, con ciertas incomodidades.

LISTA DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

PROVINCIA DE COCLE

CUADRO Nº 7

Nombre Comercial	Gerente	Dirección	Teléfono	Fax	No habitaciones	No hab SGL	No hab DBL	No hab TRL	No hab Suites	No Empleados	T. de Cam	Tarifa SGL (B/)	Tarifa DBL (B/)	Tarifa TRL (B/)	Tarifa Suites (B/)	Restaurante	Bar	Discoteca	Casino	Piscina	Gimnasio	Cable TV	Telefono	A Acondicionado	Salon Conferencia	Lavandería	Oficina de Información
HOTELES																											
Hotel Camoestre	Ricardo Arango	Calle El Hato	983-6146	998-6460	39	19	20	3	0	8	55	38 50	48 50	44 00/60 00		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hotel Greco	Carlos Greco H	El Valle	983-6149		14	4	4	6	0	6	30	18.5	25	35 00/45 00		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Hotel Rivera	Oscar Rivera Medina	Via Inter Antón	978-2245	987-2245	19	0	18	1	0	10	39	9 40/13 50	16 00/20 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Hotel Dos Continentes	Antonio González	Penonome	997-9325	997-9390	40	18	7	6	9	9	77	12 00/18 00	19 00/26 00	27 50/43 00	35 00/38 50	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Hotel Interamericano	Boivar Escala	Via Inter Aguadulce	997-4363	997-4975	23	11	12	0	0	20	35	15 00	20 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Hotel Santa	Sara Carvajal	Ave. José M Caivo	997-4437		28	16	7	1	0	16	47	8 00/15 00	10 00/17 00	20 00		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Hotel El Rincón Vallero	Rene Quroz	Via Espavé El Valle de Antón	983-6175		11	0	8	0	2	10	0			58 00/80 00	95 00/75 00	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Hotel Cansabel	Carlos Calero	Via Puerto Aguadulce	997-3800	997-3802	14	10	4	0	0	6	14		18 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Posada Ecologica del Cerro La Vieja	Alfonso Jaen	Chigun Arriba Antón /Cocle	223-4553	269-2328	17	8	9	0	0	0	14		65 00-85 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
RESIDENCIAL																											
Residencial Pepe	José Gilberto Galarza	Ave. Central del Valle de Antón	983-6425		10	0	10	0	0	2	20	10/c. adic.				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
CABANAS																											
Cabañas y Hostal															45 00												
Valle Chiquito	Anibal Malin Silva	Valle Chiquito/ San Carlos	281-8522		6	0	0	1	1	0	0	30 00			55 00/60 00	80 00	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Cabañas Gisell	Cándida de Carteret	Calle El Hato, El Valle	983-6507	232-6604	3	0	0	0	0	0	12	30 00			35 00												
Cabañas Potosí	Patia Greco	El Valle De Antón	983-6181		4	0	0	0	0	0	0																
Cabañas Las Verónicas	Enc E. Dominguez V	Santa Clara Río Hato	993-3313	993-3016	4	0	0	0	0	0	20				50 00/55 00	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Cabañas Mozas																											
Cabañas Las Sirenas	Manuel Ferrer	Santa Clara Río Hato	223-5374	263-7860	11	0	0	0	0	5	22	80 00	110 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
PENSIONES																											
Pensión Panamá	Thomas Bernal	Via Inter Antón			14	3	9	0	0	3	23	6 00/8 00	8 00/10 00														
Pensión Los Pinos	Adriano Zamora	Via Inter Penonome	997-9518		11	8	2	1	0	2	14	6 00/7 00	8 00	10 00		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Pensión Aguadulce	Hector Barbey M	Barrada Malambo	997-6678		16	11	5	0	0	4	21	7,70	15 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Pensión Cristal	Rafael Carvajal	Barrada Malambo	997-6170		8	8	2	0	0	2	10	5 00	6 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Pensión David	Idelfonso Vega	Ave. Gaspar Espino	983-5573		10	0	10	0	0	1	20		18 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Pensión Posada Sarajevo	Javier Tuñón Valdés	El Silencio Cañaveral Penonome	997-7959		6	0	0	0	0	6	0	16 50/22 00				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Pensión Las Delicias	Isabel Cedeño	Río Hato, Antón	993-3718		10	0	10	0	0	2	10	8 00/10 00	12 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
HOSTALES																											
Hostal XS Memores	Sheila Stromblad	Santa Clara Antón	993-3096		3	0	0	0	0	0	0	40 00/50 00				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Hostal Park Eden Bed & Breakfast	Mónica de Alemán	Cl. Espavé #7 El Valle de Antón	983-6167	226-6849	4	1	2	0	1	6	6	65 00	115 00		125 00/cu	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Los Capitanes Eco Reson	Manfred Koch	El Valle de Antón	983-6505	983-6080	3	0	0	0	0	0	0	165 00	85 00			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	

FUENTE INSTITUTO PANAMENO DE TURISMO

DEPARTAMENTO DE EMPRESAS TURISTICAS - DIRECCION DE SERVICIOS TURISTICOS

Fecha de expedición junio 08 2000

Para recopilar y resumir toda esta información he preparado un cuadro de servicios de la Competencia versus el ofrecimiento del Hotel “El Aposento Alto” que brinda todos los servicios necesarios de un Hotel con categoría de “cuatro estrellas.” Ver cuadro No. 8.

Actualmente la Provincia de Coclé cuenta con 9 hoteles; 7 cabañas; 7 pensiones y 3 hoteles. Estos tres últimos son otros medios habitacionales que están en la provincia y que influyen en el proceso de decisión de hospedajes en los consumidores y que afectan la ocupación hotelera.

CUADRO No. 8

Servicios de Los Hoteles de Coclé Versus "El Aposento Alto".

Hoteles	No De Habitaciones	No De Empleados	No de Camas	Fax	Teléfono	Bar	Discotecas	Restaurantes	Gimnasio	Piscina	Bohío	Sala de Conferencias	Cable Tv.	Equipo de Transporte	Locales comerciales	lavandería	Oficina de Información
Campestre	30	8	55	*	*	*		*		*		*	*			*	*
Greco	15	8	30		*	*		*		*			*			*	
Rivera	19	10	39	*	*	*	*	*					*				*
Dos Continentes	40	9	77	*	*	*	*	*		*		*	*			*	*
Interamericano	23	20	36	*	*	*		*		*		*	*			*	*
Sarita	28	16	47		*	*		*					*			*	*
Rincón Valero	11	10	0		*	*		*	*	*		*	*			*	*
Carisabel	14	6	14	*	*	*		*					*			*	*
Cerro La Vieja	17	0	14	*	*	*		*								*	*
Residencial Pope	10	2	20													*	*
Cabañas Giselle	3	0	12	*				*								*	*
Cabañas Potosí	4	0	0													*	*
Cabañas Las Verónicas	4	0	20	*				*									*
Cabañas Las Sirenas	11	5	22	*													*
"El Aposento Alto"	33	15	63	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Fuentes: Boletín estadístico de Turismo I. P. A. T. Años 1988 - 1997.; Adames y Asociados, S.A.

Los Precios de la Competencia están desglosados según las características de las habitaciones que pueden ser: Sencillas, dobles, triples y suites; éstas últimas según los hoteles que los ofrezcan.

Cuadro No. 9

Precios de Las Habitaciones en Coclé

(en Balboas)

Hoteles	Habitaciones	Tarifa Sencilla B/	Habitaciones	Tarifa Doble B/	Habitaciones	Tarifa Triple B/	Habitaciones	Tarifas Suites B/
Campestre	30	20 00 25 00	9	48 00 50 00	20	44 00 60 00	1	—
Greco	15	19 50	4	25 00	5	35/45	6	—
Rivera	19	9.00 13 50	0	16 00 20 00	18	19.25	1	—
Dos Continentes	40	12 00 16 00	18	16 00 26 00	7	27 50 43 00	6	35
Interamericano	23	15	11	20	12	—	0	—
Santa	28	8 00 15 00	16	10 00 17.00	7	20 00	0	—
Rincón Vallero	11		0	56 00 60 00	8		0	95 00 75 00
Carisabel	14		10	18 00	4		0	
Cerro La Vieja	17		8	65 00 75 00	9		0	
Residencial Pepe	10		0		10		0	
Cabañas Gisell	3	30 00	0		0	35 00	0	
Cabañas Potosí	4		0		0		0	
Cabañas Las Veraneras	4		0		0		0	
Cabañas Las Sirenas	11	80 00	0	110 00	0		0	
"El Aposento Alto" (Cabañas)	0		12	50 00	18	65 00	3	85 00

Fuente: Datos Estadísticos Suministrados del I. P. A. T. Año 1998.; Adames y Asociados, S.A.

C. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN PROYECTADA:

Basándose en las cifras preliminares proporcionadas por el Departamento de Información Estadística del Instituto Panameño de Turismo, hemos utilizado el porcentaje de ocupación habitacional que refleja las estadísticas de los cuatro últimos años en el mercado global de la Provincia de Coclé.

Se hace referencia a cuatro años solamente por que es a partir de esos años que el Instituto Panameño de Turismo levanta el comportamiento histórico de la demanda global de alojamiento en los hoteles de esa Provincia, y en la cual tomamos esa información para proyectar la demanda estimada en cinco años. Ver cuadro.

Cuadro No. 10

PORCENTAJE DE OCUPACION DE LA PROVINCIA DE COCLÉ DEMANDA ESTIMADA

Año	Habitaciones en Uso	Habitaciones Disponibles	Habitaciones Ocupadas	Total Pernoctaciones	Personas Ingresadas	% De Ocupación	D.M.E
2,001	207	67,127	20,376	34,281	25,695	30 35	1.33
2,002	209	65,972	20,849	34,874	27,278	31.59	1.28
2,003	211	64,837	21,332	35,477	28,958	32 88	1 23
2,004	213	63,722	21,827	36,091	30,742	34 23	1 17
2,005	215	62,626	22,334	36,715	32,636	35 63	1.12

Fuente Adames y Asociados, S. A. Año 2,000.

Referente a los datos estadísticos de los hoteles de la provincia como señalamos en el análisis estadístico durante el período (2001-2005), nos

indica el número de habitaciones disponibles en los hoteles, cabañas, pensiones y casas de hospedajes instalados en la Provincia de Coclé, se observa que a pesar de que las personas ingresadas y las habitaciones ocupadas aumentan, el porcentaje de ocupación global disminuyó en -0.017% que principalmente se debía al aumento de los cuartos disponibles por la apertura de los nuevos hoteles, como consecuencia hay más demanda de habitaciones disponibles para los próximos años.

D. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

Al realizar este estudio sobre el ecoturismo en el área de la Provincia de Coclé, se consideró darle una atención especial al análisis de la demanda que se traduce en la importancia de conocer la cantidad de turistas que visitan el proyecto, así como saber el precio correcto sobre el servicio que se ofrecerá. Con este análisis se busca determinar los aspectos que afectan los requerimientos de un mercado con respecto a un producto o servicio y si este producto o servicio tiene la posibilidad de participar en dicho mercado para satisfacer la necesidad establecida.

El Análisis de la Demanda o Teoría de la Demanda, según Roberto Mendieta C., depende:

“Del número de unidades de bienes y/o servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir durante un período determinado de tiempo, teniendo en cuenta el precio, la calidad, gustos e ingresos, etc.”⁷

⁷Mendieta C , Roberto Manual de Formulación y Evolución de Proyectos, Pág 25

Es por ello que al analizar nuestra demanda se tomó como indicador el porcentaje promedio de ocupación de los hoteles en los últimos años, de tal forma que se proyecte la ocupación para los años futuros.

De acuerdo con la encuesta realizada se determinará el precio a establecer a los servicios que ofrecerá “El Aposento Alto”, así como la edad del público consumidor y el ingreso promedio de éste.

Cabe mencionar que la Provincia de Coclé está en una fase de desarrollo naciente para el turismo. Los atractivos naturales que posee esta provincia en su entorno son enormes. Con la ayuda del estado y de las organizaciones encargadas de velar por la naturaleza, se prevé una demanda total de hospedaje por sus atractivos.

Basándonos en la realidad descrita en el punto del Análisis de la Situación Vigente y la Situación Proyectada en la Provincia, vemos que la demanda para “El Aposento Alto”, estará proyectada en 2.32% de ocupación habitacional con un desfase negativo de -1.72% para la estimación de la demanda proyectada en los próximos años.

Para demostrar cómo se refleja este aumento ocupacional elaboramos una tabla analizando la demanda del Hotel El Aposento Alto.

Cuadro No. 11
EL APOSENTO ALTO
DEMANDA ESTIMADA

Año	Habitaciones en Uso	Habitaciones Disponibles	Habitaciones Ocupadas	Total de Pernoctaciones	Personas Ingresadas	% De ocupación	D.M.E
2,001	33	12,045	583	462	1,491	4.84	0.31
2,002	33	12,045	593	473	1,583	4.92	0.30
2,003	33	12,045	603	484	1,681	5.00	0.29
2,004	33	12,045	614	495	1,785	5.09	0.28
2,005	33	12,045	624	506	1,895	5.18	0.27

Fuente. Adames y Asociados, S. A. Año 2,000.

Para la producción futura del Aposento Alto se estima un promedio de ocupación porcentual habitacional en los cinco años de 5.01% con una duración media estimada de 0.29%; lo que nos indica que tenemos que inyectar más la parte publicitaria de nuestro Producto.

Como dice G. Baca Urbina es su obra:

“La demanda satisfecha no saturada, es aquella que se encuentra aparentemente satisfecha, pero que se puede hacer crecer mediante el uso adecuado de herramientas mercadotécnicas, como las ofertas y la publicidad”⁸.

⁸ Baca Urbina, Gabriel. Evaluación de Proyectos, Pág. 18.

1. El Cliente:

El mercado objeto al cual va dirigido este proyecto es el del turista interno de ingreso medio alto, en grupos familiares principalmente; es decir la clase trabajadora profesional cuyo nivel promedio de escala salarial le permite llevar un estilo de vida que equivalen a sus ingresos. Sin embargo se hará publicidad para atraer al turista externo. Adicionalmente, se ha considerado la selección de grupos jubilados que están asociados y que realizan viajes por toda la República.

2. Comportamiento de la Demanda:

Como es del conocimiento, el ecoturismo es una nueva corriente del turismo que va creciendo rápidamente en la última década, según estudios al respecto.

La incesante búsqueda de áreas naturales, las cuales cada día disminuyen en todo el mundo, ha llevado a los turistas a valorar su interés en esta nueva corriente.

La nueva industria ecoturista ha tomado auge en nuestro País, la misma se encuentra en una etapa de desarrollo y lamentablemente no se cuenta con registros estadísticos sobre los visitantes que acuden a las plantas turísticas que existen en nuestro país, por lo que no se dispone de un respaldo literario sobre la demanda ecoturística.

De acuerdo con investigaciones efectuadas sobre el tema de ecoturismo se realizaron algunas entrevistas en la provincia de Coclé, sobre todo a los encargados de La Posada del Cerro La Vieja, quienes comentan que en los inicios del negocio, aproximadamente en un periodo de 5 años, cuando aún no se le conocía ampliamente en el País, el 70 % de sus Clientes eran turistas Extranjeros. Hoy después de que se le ha dado adecuada

publicidad y los caminos han sido terminados, el 70% de los clientes son turistas nacionales, mientras que el 30% son extranjeros.

4. Presentación y Análisis de Resultados:

La encuesta realizada abarcó un total de 60 personas de ambos sexos de diferentes edades con residencia habitual en la Ciudad de Panamá y en la Cabecera de la provincia de Coclé, Ciudad de Panamá. El Punto de enlace para esta encuesta en Panamá fue la Agencia de Viajes G.H.O. Travel Agency y en Penonomé fue el Centro Regional Universitario; en su mayoría todos panameños.

El cuadro que se presenta a continuación detalla la información por sexo de los encuestados.

Cuadro No. 12
POBLACIÓN ENCUESTADA POR SEXO
AGOSTO 2,000

Sexo	Número	Porcentaje
Total	60	100%
Hombres	28	47%
Mujeres	32	53%

Fuente Encuesta Realizada. Adames y Asociados, S A.

El 47% de los encuestados corresponde a hombres, mientras que el 53% a mujeres.

Seguidamente se detallan las edades de los encuestados cuyo rango de edad servirá de marco de referencia para proyección de las personas que visitarían El Aposento Alto.

Cuadro No.13
POBLACIÓN ENCUESTADA POR EDAD
AGOSTO 2,000

Edad	Frecuencia	Porcentaje
Total	60	100
18-15	10	16.7
26-35	20	33.3
36-45	11	18.3
46-55	8	13.3
56-65	4	6.7
66 o más	7	11.7

Fuente: Encuesta Realizada Por Adames y Asociados, S.A. .

El rango de edad en la mayoría de los encuestados se encuentra entre 26 y 45 años, lo que abarca un porcentaje de 51.65 a las personas de esa edad, se les puede considerar dentro del grupo de jóvenes activos que conforman grupos “permanentes” con amigos y/o conocidos, además de estar en la edad de casarse y tener familia, lo que se considera un buen mercado. Se asume también que las personas en este grupo de edad, la mayoría cuenta ya con ingresos propios y son responsables de sus gastos y sus gustos.

Análisis de la encuesta para clasificar el nivel académico de los estudios.

Cuadro No. 14
POBLACIÓN ENCUESTADA SEGÚN NIVEL DE EDUCACIÓN
AGOSTO 2,000

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Total	60	100
Primaria	4	6.7
Secundaria	17	28.3
Universidad	39	65.0

Fuente: Encuesta Realizada Por Adames y Asociados, S.A. .

El 65.0% de las personas entrevistadas. Posee un nivel académico universitario, y atendiendo a los ingresos que perciben (véase Cuadro 15) es de esperar que en los días de descanso (sábado y domingo), acudan de visita al Aposento Alto y aprovechen los paquetes que se promocionan.

El rango de ingreso mensual de las personas encuestadas a fin de determinar el nivel adquisitivo de las mismas y si éstas pueden pagar los paquetes promocionales, en las distintas actividades se presenta en el siguiente cuadro.

Cuadro No 15.
POBLACIÓN ENCUESTADA SEGÚN RANGO DE INGRESO
MENSUAL
AGOSTO 2,000

Ingreso	Frecuencia	Porcentaje
Total	60	100
Menos de 500.00	21	35.0
501.00-1000.00	28	46.7
1001.00-1500.00	3	5.0
1501.00-2000.00	1	1.7
2001.00-2500.00	1	1.7
2501.00-3000.00	4	6.7
3001.00- o más	2	3.3

Fuente: Encuestas Realizada por: Adames y Asociados, S.A. .

El 46.7% de los encuestados tiene un ingreso mensual dentro del rango de B/. 501.00 y B/. 1000.00, seguidos por el 35.0% de los que tiene menos de B/. 500.00. Se Considera que estas personas cuentan con los ingresos suficientes para asistir con su familia y amigos al Aposento Alto pues los precios de la misma van a estar de acuerdo con la competencia y el mercado, principalmente.

Con relación al análisis de los sitios que producían mayor interés para el encuestado, véase cuadro 16, es como sigue:

Cuadro No. 16
POBLACIÓN ENCUESTADA SEGÚN SITIOS DE INTERES
TURISTICOS
AGOSTO 2,000

Sitios	Frecuencia	Porcentaje
Total	60	100
Playas	22	36.7
Lugares del interior	19	31.7
Montañas	8	13.3
Lugares de Observación Flora y Fauna	5	8.3
Ciudad	1	1.7
Ríos	3	5.0
Visitas a puntos de interés general	2	3.3

Fuente: Encuesta Realizada por Adames y Asociados, S.A.

Los encuestados prefirieron las playas como sitios de interés turístico representando en 36.7%, lo que es explicable porque estos son los lugares más accesibles y más conocidos, además de que los gastos pueden resultar menos onerosos a la persona.

Cuadro No. 17
POBLACIÓN ENCUESTADA SEGÚN ASISTENCIA A LUGARES
CON ACTIVIDADES ECOTURISTICAS
AGOSTO 2,000

	Frecuencia	Porcentaje
Total	60	100
Sí	41	68.3
No	19	31.7

Fuente: Encuesta Realizada Por Adames y Asociados S.A.

El 68.3% de los encuestados ha visitado lugares con actividades ecoturísticas. Estos lugares visitados, se encuentran en su mayoría en las regiones de Chiriquí y el Valle de Antón. Como se observa estos son lugares un poco alejados de la ciudad capital, lo que contribuye a mejorar la posibilidad de aceptación del Aposento Alto debido a su fácil acceso, pues se encuentra a lo sumo a 1 hora y 30 minutos de nuestra ciudad, aparte del disfrute del cliente en las actividades ecoturísticas y del clima fresco que ofrece la región.

A través de la encuesta se determinó cuáles son las actividades de mayor referencia de las personas en estudio, de tal forma de incluirlas en los paquetes y cuyos precios se ajusten adecuadamente teniendo en cuenta la realidad imperante.

Cuadro No. 18
POBLACIÓN ENCUESTADA, SEGÚN ATRACTIVOS DE MAYOR
PREFERENCIA
AGOSTO 2,000

Actividades	Frecuencia	Porcentaje
Total	60	100
Caminatas	20	33.3
Observación de flora	14	23.3
Pesca	4	6.7
Paseo en caballo	7	11.7
Ciclismo	3	5.0
Escalar Montañas	12	20.0

Fuente: Encuesta Realizada Por: Adames y Asociados, S. A.

Cuadro No. 19
POBLACIÓN ENCUESTADA SEGÚN PROMEDIO DE PRECIO
QUE ESTARIA DISPUESTO A PAGAR POR LA ACTIVIDAD
TURÍSTICA
AGOSTO 2,000

Actividades	Precios (\$)
Caminatas por senderos del bosque	10.7
Observación de flora, fauna, pájaros	9.50
Pesca	24.30
Paseos en caballo	8.00
Ciclismo	4.00
Escalar Montañas	24.00

Fuente: Encuesta Realizada Por: Adames y Asociados, S.A.

En cuanto a las actividades de mayor preferencia (véase el cuadro 18) Se obtuvo que el 33.35 de los encuestados se inclinaron por caminatas por senderos del bosque, seguidos por observación de Flora y Fauna con el 23.3%. Estas actividades estarán disponibles para los visitantes del Aposento Alto. Las caminatas comprenden observaciones de bosques tropicales, visitas a sitios históricos, mercado- artesanal, paseos en canoas que se realizan en: las aguas del Río Las Mendozas, etc.

La mayoría de los encuestados se pronunciaron de acuerdo en que estas actividades cubren sus expectativas, aunque sugirieron que es importante en que se le de más publicidad a los eventos ecoturísticos en el interior.

Referente a los precios por actividad turística, los encuestados señalaron un mayor precio a pesca y paseos en escalar montañas, ver cuadro No. 19.

También se observó que la asistencia a estas actividades se debió a que la fuente de información por la cual se comunicaron fue a través de la agencia de viajes, la universidad y el internet. Además, el punto que trata sobre el lugar como destino ecoturístico; la encuesta señala que la gran mayoría de las personas encuestadas tienen mucha familiaridad con la Provincia de Coclé.

Cuadro No. 20
POBLACIÓN ENCUESTADA, SEGÚN COSTO DE PAQUETE QUE
ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR
AGOSTO 2,000

Precio	Frecuencia	Porcentaje
Total	60	100
Menos de 80.00	28	46.7
81.00 – 95.00	16	26.7
96.00 – 110.00	9	15.0
111.00 – 125.00	3	5.0
116.00 – 140.00	2	3.3
141.00 o más	2	3.3

Fuente: Encuesta Realizada Por: Adames y Asociados S.A.

Los resultados del cuadro No.20 muestran que el 46.7% de los encuestados pagarían hasta B/.80.00 por un paquete de alojamiento y alimentación, sin incluir actividades. Esto demuestra que los precios exigidos se encuentran en los rangos que se ofrecen en el mercado, especialmente los de nuestro hotel lo que también puede apreciarse en el aproximado de los precios de las actividades (ver Cuadro No. 19).

4. Proyección de la Demanda:

Se realizó una proyección de la demanda de acuerdo con las personas que se alojan en hoteles de las diferentes provincias, ya sea de tipo campestre como los tradicionales. La información cuantitativa confiable se tiene desde 1999 pues anteriormente se utilizaban cifras con aproximaciones.

E. ANÁLISIS DE LA OFERTA:

Al igual que la demanda hay factores que pueden producir cambios en la oferta hotelera. En la provincia de Colé existen algunos de esos factores como: el valor de las habitaciones, el desarrollo de nuevas formas de presentar los paquetes ecoturísticos, las variaciones climatológicas de la región y los sustitutos turísticos que pueden presentarse en el mercado.

En relación a la oferta, en esta industria sin chimenea, la misma es competitiva, existen en esta provincia muchos niveles donde su participación en el mercado la determinan los precios, y la capacidad que se le ofrecen a los turistas que visitan la región.

Actualmente hay en esta región 15 hoteles, los cuales, están ubicados en el Valle de Antón, Penonomé, Aguadulce y Antón.

La capacidad e instalación de los mismos es viable, ejemplo, el Hotel Dos Continentes contiene 40 habitaciones como máximo. Mientras que Cabañas Giselle tiene 3 como mínimas.

Los precios no son tan elevados en habitaciones sencillas éstos están en un promedio de B/. 18.00 como tarifa regular, la tarifa de suites es de B/. 75.00 un día. El servicio es la buena calidad y el número de personas que laboran directamente es de 121 que devengan ingresos en forma directa.

La oferta consiste únicamente en las infraestructuras existentes actualmente en esta provincia.

1. Comportamiento Histórico de la Oferta:

Actualmente también es necesario conocer los factores cualitativos que influyen en la oferta. En esencia se sigue el mismo procedimiento que en la investigación de la demanda, tal es el caso al cual hacemos referencia en el estudio de los cuatro (4) años de la información dada por el Departamento de Estadística del I.P.A.T., la cual levanta el comportamiento histórico de la oferta de alojamiento existente en la Provincia de Coclé.

De 1996 al año 2000 la tasa de crecimiento de habitaciones en uso es de 0.86% sumamente pequeña, las habitaciones disponibles; la tasa de crecimiento es negativa, computándose en - 1.72%; las habitaciones ocupadas son de 2.82%, el proceso de crecimiento de las pernoctaciones fue de 1.73%, las personas ingresadas en el Territorio Nacional ha sido de 6.16%.

Con respecto al análisis de la oferta y observando su comportamiento histórico, se tendrá que realizar un ajuste de los siguientes puntos:

- Capacidad instalada y utilizada.
- Localización.
- Calidad y precio del producto.
- Planes de expansión.
- Inversiones fijas y número de trabajadores.

2. Comportamiento Actual de la Oferta:

De acuerdo a datos suministrados por el I.P.A.T. tenemos que para el interior de la República, se están desarrollando nuevos proyectos que no brindan la información de sus servicios, pero por la cantidad de habitaciones, se asume que sus servicios serán los básicos para la atención y hospedaje, sin proyectar más de lo que busca el turista que se hospeda en los hoteles. Ver cuadro No.21, que nos indica la lista de los nuevos proyectos de hospedajes, para el interior de la República.

Cuadro No. 21**LISTA DE NUEVOS PROYECTOS PARA EL ECOTURISMO**

Hotel	Número de Empleados	Total de Habitantes	Condición
Provincia de Bocas del Toro			
Swan's Cay	17	30	Construcción
Nacca Hill Eco Resort	22	30	Construcción
Provincia de Coclé			
Playa Farallón	250	108	Construcción
Campagnane Beach Suites	30	40	Construcción
La Rana Dorada	12	10	Construcción
Provincia de Chiriquí			
Centro Turístico las Olas	60	20	Construcción
Pensión Madrid (Hotel)	7	23	Adición
Provincia de Darién			
Darién Egoró Lodge	12	16	Construcción
Provincia de Los Santos			
Punta Mala Resort	18	14	Remodelación

Fuente I.P.A.T Año 1998

3. Proyecciones de la Oferta Futura:

Después de analizar el comportamiento históricos y el comportamiento actual de la oferta, tenemos que las proyecciones de la oferta futura del Hotel “El Aposento Alto” se basan en una serie de servicios y comodidades que brindan la calidad y categoría que tiene un hotel de tres a cuatro estrellas.

Entre los ofrecimientos del Hotel El Aposento Alto serán los siguientes:

- Restaurante: Un restaurante que ofrece comidas de la Provincia de Coclé y cocina internacional para los diferentes gustos.
- Bohíos: Que brindan un ambiente familiar y confortable.
- Piscinas: Se construirán dos piscinas, una para adultos y otra para niños, con el propósito de ofrecer a los turistas la oportunidad de disfrutar de refrescantes zambullidas y convivios familiares.
- Gimnasio: Se dispondrá de un gimnasio equipado para hacer ejercicios y juegos deportivos.
- Salón de Conferencias: El salón de conferencias la mantendremos a disposición de nuestros clientes para reuniones, seminarios, charlas y de alquiler para este tipo de eventos.
- Lavandería: Tendremos una lavandería a la disposición de nuestros clientes para la limpieza de su ropa, además, es la lavandería del hotel para el aseo y mantenimiento de las sabanas, manteles, toallas, cortinas del hotel.

- Oficina de Información: Mantendremos una oficina de información para el servicio de atención y satisfacción al cliente.
- Habitaciones: Nuestras habitaciones están completas con servicios de cable TV., teléfono, aire acondicionado, radio. Cada habitación tiene cuadros típicos de la provincia de Coclé, plantas ornamentales, camas y cómodas de exquisito gusto.
- Suites: Construiremos 33 suites para nuestros clientes ya sea sencilla, doble, triple, suites presidencial, tendremos servicio de cable, T.V., teléfono radio, aire acondicionado, añadiremos fax, fina cristalería, etc.
- Almacenes Comerciales: En el hotel existirán dos almacenes comerciales que serán alquilados, con el propósito de vender todo tipo de accesorios y prendas de vestir para damas y caballeros y niños.
- Mercado Artesanal: En las instalaciones hoteleras tendremos un mercado artesanal que ofrecerá productos confeccionados por los residentes de la Provincia.

El Hotel “El Aposento Alto” ofrecerá para la apertura: desayunos y cena gratis para niños menores de 10 años.

Además, de lo descrito, el hotel ofrecerá un paquete de ecoturismo y servicios de transporte para el traslado interno de nuestros clientes a los atractivos turísticos con que cuenta la Provincia de Coclé.

F. ESTRATEGIA COMERCIAL:

Uno de los estudios que puede considerarse entre los más complejos e importantes de la viabilidad de un proyecto es el que dice la relación y definición de los componentes de la estrategia comercial que adoptará la empresa, y se crearía a partir de su aprobación, y que, dependiendo del grado de efectividad con que se realice, puede llegar a ser determinado en su éxito o fracaso. Para llegar al éxito de la comercialización del producto de un proyecto de inversión, la estrategia comercial a aplicarse se fundamenta en cuatro (4) decisiones importantes o las cuatro "P", es decir, producto, precio, plaza, promoción y publicidad. De estos cuatro elementos el precio constituye el componente de la estrategia comercial más importante. De igual forma, sus campañas promocionales y publicitarias pueden ser indicativos de la cuantía de las inversiones y costos en que el proyecto tendrá que incurrir por este concepto.

Las estrategias de producto y distribución que ellos tengan podrían determinar el marco de la definición de las características del propio producto y de las formas de llegar con él al consumidor. Para este proyecto el cual estamos realizando nos apoyamos en los cuatro elementos y sobre todo en el de promocionales y publicitarios, pues a través de la estrategia de posicionamiento sería la forma de penetrar en la mente del consumidor ya que la provincia necesita ser explotada por sus atractivos turísticos. El invitar a los consumidores a hospedarse en el Hotel "El Aposento Alto" para disfrutar de los atractivos ecoturísticos que abarca su entorno, sus playas y manglares, hace posible la participación del mercado nacional y extranjero.

Además, establecer conexiones con las agencias de viajes que manejan el turismo para promocionar nuestro Hotel, y utilizar la red mundial Internet, servicio de fax y correo para reservaciones.

1. El Producto:

Con la aplicación de la estrategia comercial el nuevo producto, Hotel “El Aposento Alto” tendrá repercusiones directas en los ingresos y egresos del proyecto y será influido principalmente por las características del consumidor y secundariamente del competidor.

Al evaluar el proyecto del Hotel, el comportamiento esperado de las ventas de los paquetes es una de las variables más importantes en la composición del nuevo flujo de caja.

El nuevo Hotel a ofertar tendrá un ciclo de vida distinto a los viejos hoteles instalados en la Provincia de Coclé, por tal motivo, este tendrá una fase de introducción, crecimiento, maduración y declinación.

El ciclo va a variar dependiendo de cómo es el nuevo producto y cómo es acogido en el mercado.

En la introducción del producto los costos de operación serán elevados, dado que las ventas apenas comienzan a materializarse Y los beneficios a obtener serán escasos.

Al ir dándose a conocer nuestro Hotel por la campaña publicitaria, las ventas de los paquetes comenzarán a materializarse y los clientes empezarán a adoptar nuestro producto.

Antes de finalizar el quinquenio el equipo de Marketing tendrá que modificar el producto para mantener su participación de mercado. Ejemplo,

crear un área de mini golf de unas 3 a 4 hectáreas, este punto es fundamental por que nos obliga a estar en una constante planeación del Marketing.

Al hacerlo, se debe estar claro de la constante mezcla de Marketing para satisfacer las condiciones cambiantes del mercado turístico.

El producto, Hotel “El Aposento Alto”, estará dotado de las exigencias que reglamenta: el “Decreto Ley No. 4” del 10 de febrero de 1998, establece la categoría del hotel.

La Ley 41 del 1 de julio de 1998 lo cual reglamenta que todo proyecto debe hacer un estudio de impacto ambiental.

El “Decreto Ejecutivo No 59” del 16 de marzo del 2000 que trata del proceso de evaluación de impacto ambiental.

2. Nombre Legal:

El nombre legal del producto será Desarrollo Esi S.A.. y el nombre comercial del proyecto, “El Aposento Alto”.

3. Slogan:

El slogan del proyecto será “El Aposento Alto un producto de hospitalidad difícil de olvidar”.

4. Visión:

Fomentar el trato cordial y atento al huésped, proporcionarle una experiencia inolvidable al hacer contacto con la naturaleza brindando las comodidades y tranquilidad que ofrece la vida en el campo.

5. Servicios:

Los servicios que se ofrecerán en el Aposento Alto serán los siguientes:

➤ Alojamiento: en la primera etapa del proyecto: La construcción de 33 habitaciones habilitadas con baños privados, completos (duchas, servicios sanitarios, lavamanos y espejos sobre el mismo).

- Servicios Diarios de Limpieza y aseo en las habitaciones y sus dependencias.

- Cuenta con un área de recepción; Sala comedor y teléfono a disposición de los huéspedes.

- Las habitaciones van a estar dotadas de ventilación adecuada.

- Disponemos de un área de estacionamiento de acuerdo a la ubicación y clasificación establecida por el I.P.A.T.

➤ Alimentación: Se suministrará un restaurante para los huéspedes donde se servirá el desayuno, almuerzo y cena en el siguiente horario: Desayunos de 7: a.m. a 10:00 a.m., Almuerzo de 12:00 p.m. a 3:00 p.m. y Cena de 6:00 p.m. a 9:00 p.m.

➤ Transporte: El hotel constará con equipo de transporte, que trasladará a los visitantes en los diferentes lugares ecoturísticos, ejemplo, El Vivero y Zoológico El Nispero y el Mercado Artesanal; El Parque Nacional El Cope; El Parque Arqueológico El Caño.

➤ Paseos en bote: Específicamente se realizarán por el río Las Mendozas, el río Los Chorros; el río La cascada, etc.

➤ Caza fotográfica: El Aposento Alto es el marco apropiado para tomar fotografías de paisajes, flora, fauna e hidrografías del lugar y su alrededor.

- Caminatas por senderos: de observación de flora y sitios históricos. Brindan al visitante la oportunidad de conocer sobre la flora y fauna de la región así como la importancia del lugar como sitio histórico.
- Barbacoas al aire libre: brindar al visitante la oportunidad de crear un ambiente tipo familiar y que se sienta como en su casa, creando su propia barbacoas al aire libre.

6. Análisis del Precio

La determinación de los precios de las diferentes actividades que se han de realizar en el Aposento Alto, así como el precio que pagará cada persona por visitar sus instalaciones, se determinó de acuerdo con los precios de la competencia, de tal forma que estuviesen en un rango similar o menor.

En base a la oferta de mercado hemos determinado nuestros precios de la siguiente manera: Suites Residencial B/. 85.00; Cabañas con tres Habitaciones B/. 65.00 ; Habitación Doble B/. 50.00

Estos precios que determinamos para el Hotel, “El Aposento Alto” son los que se ofrecen en el mercado según la categoría que representa el Hotel.

Para el interior de la República, consideramos que los precios son adecuados, ya que los servicios que se brindan en un hotel en esta área es de excelente calidad.

7. Medios de Comercialización:

Como se ha expresado, el ecoturismo en Panamá y en otros lugares ha empezado a tomar forma. Las personas se interesan más por el cuidado del ambiente y como pueden interactuar con el turismo y disfrutar de lo que aún conservan.

Para promocionar nuestro servicio, se consideraron como principales medios de comercialización los siguientes: Los folletos informativos que serán colocados en los diferentes hoteles de la ciudad, en los restaurantes de la localidad y en diferentes agencias de viajes, por medio de estos folletos se dará información general al visitante, en forma de un resumen, sobre los servicios brindados en El Aposento Alto. También se utilizará, las páginas amarillas de la guía telefónica, al igual que presentaciones en la página web a través de Internet que como se sabe es el medio más rápido de comercialización y ventas mas grande que haya existido y que esta en pleno desarrollo.

Aparecerán anuncios en algunos periódicos y revistas de carácter turístico, así como también en suplementos especiales de la prensa escrita que circula diariamente en nuestro país.

Otra forma de promocionar nuestro producto es salir al exterior y contactar diferentes hoteles para dar a conocer lo que se le ofrece al turista internacional.

Otro medio de comercialización importante son los segmentos en programas familiares nacionales como se presentan en los anexos y el video de los diferentes canales de televisión.

8. Promoción y Publicidad:

El turismo es una inyección económica para el país y el turista potencial tiene que conocer lo bueno que se le ofrece y especialmente a los nacionales, se les debe presentar lo bueno que pueden encontrar en su propio territorio, sin tener que preocuparse por buscar sitios similares en el exterior.

Tenemos que incrementar el flujo del turismo de recreo interno y externo, ya que el turista es el mejor medio para divulgar a Panamá. Nosotros como residentes debemos tratar al turista como nos agrada que nos traten, Hagamos todo lo posible para que hablen bien de nosotros y vuelvan, Por que si otros países lo hacen con éxito (Ej. Costa Rica) nosotros lo podemos hacer aún mejor.

En cuanto a nuestro proyecto debemos dar a conocer la importancia de los sitios históricos, la flora, fauna y la hermosura del paisaje, así como el lugar de alojamiento y las actividades ecoturísticas a realizarse en “El Aposento Alto”, promoviéndolos a través de los medios de comercialización descritos anteriormente.

G. ANÁLISIS DEL MEDIO:

Según, Roberto Mendieta Casattí, define:

“El análisis del medio como el estudio que permite detectar las oportunidades, amenazas y aliados”.⁹

⁹Mendieta C., Roberto. Formulación y Evaluación de Proyectos, Pág. 35.

1. Aspectos Económicos:

La promoción de Panamá a nivel internacional, a través del Instituto Panameño de Turismo, beneficia la creación de hoteles, en especial los ecoturísticos, pues nuestro País goza de Paisajes y fauna que lo hacen atractivo a nivel internacional.

Al ser Panamá una de los pocos países con mayor riqueza natural en América Latina, lo convierten en un foco de atracción para los turistas que están en la búsqueda de áreas naturales para vacacionar.

Al ubicarse “El Aposento Alto” en el distrito de Antón, permite a los visitantes trasladarse sin mayor esfuerzos y gastos a un área cercana y tranquila que toma 1 ½ hora de camino.

2. Aspectos Sociales:

Actualmente en nuestro País, se puede decir que las personas que pertenecen a la clase media, tienen la costumbre de visitar lugares en el interior del País, durante los días libres o de vacaciones, y lo hacen en grupos familiares o en grupos de amigos.

Para una provincia como lo es Coclé, nuestro proyecto hotelero ubicado en el Distrito de Antón, se tiene proyectado para esa población seminarios y cursos de atención al público con el fin de mejorar los servicios artesanales y de atención al cliente.

3. Aspectos Legales:

Para ser acreedor de los incentivos y beneficios establecidos en ley, las personas que realicen las actividades turísticas que se describen a continuación deberán realizar una inversión mínima en las nuevas obras y en las actividades destinadas a ofrecer facilidades turísticas.

Además, existen otras limitantes que tienen injerencia sobre los costos o normas que regulan la actividad turística, sobre todo cuando se trata de una obra en construcción como lo es nuestro proyecto; los mismos son los siguientes:

- La Ley del Impacto Ambiental.
- Normas que Regulan la Salud.
- Normas de Declaración Urbana sobre la Ubicación de la Construcción Según el Terreno.
- Ley No. 74 del 22 de Diciembre de 1976, lo cual es un requisito de los procedimientos para obtener un permiso de operación en los establecimientos de hospedaje.
- Resolución No. 85-97 del 30 de Octubre de 1977, lo cual es un reglamento para extender una recomendación ante la Alcaldía para la venta de bebidas alcohólicas al por menor, para el acompañamiento de comidas en restaurantes, hoteles, moteles y balnearios en ríos y playas.

a. Legislación de Incentivos Turísticos:

Recientemente la Ley 8 de 14 de junio de 1994 promueve las actividades turísticas en la República de Panamá, otorga incentivos y beneficios a las personas que se dediquen a actividades turísticas, y además busca el trabajo conjunto del sector público y privado en el área del turismo.

Esta ley define otras nuevas modalidades de establecimiento de alojamiento público ya establecidas en la ley 74 del 27 de junio de 1977.

Dentro de estas nuevas modalidades tenemos Hostales Familiares, Cabañas, Albergues, Régimen turístico de propiedad horizontal, tiempo compartido y sitios de acampar.

El artículo 1 de la resolución No. 2 de 27 de junio de 1977 establece:

“Los establecimientos hoteleros se clasifican por estrellas en categorías que van de mayor a menor de acuerdo con sus condiciones y la calidad del servicio que prestan”¹⁰:

- a) Hotel de 1 estrellas;
- b) Hotel de 2 estrellas;
- c) Hotel de 3 estrellas;
- d) Hotel de 4 estrellas;
- e) Hotel de 5 estrellas.

Por lo que este proyecto de acuerdo a las condiciones de sus habitaciones y a las facilidades que brinda, está enmarcado en la categoría del hotel de cuatro estrellas.

La ley 8 en su capítulo 3 establece incentivos y beneficios que se brindan al inversionista, con el objeto de incentivar la inversión en obras de carácter turístico. Para los servicios de hospedajes públicos turísticos se les otorga incentivos fiscales a las personas naturales o jurídicas que realicen una inversión mínima de B/. 300,000.00 en el área metropolitana, Y de B/. 50,000.00, excluyendo el valor del terreno, en el resto de la República, exceptuando los albergues y hostales familiares, en los cuales el I.P.A.T. fijará su inversión inicial mínima.

¹⁰ Instituto Panameño de Turismo. Reglamentación de los establecimientos hoteleros y de hospedaje público de la República de Panamá. Pág. 18.

A continuación se mencionará los incentivos de esta Ley:

Serán exonerados del impuesto de importación, contribución, gravamen o cualquier denominación o clase, la introducción de materiales, muebles, enseres equipos, naves y vehículos automotores y de doble tracción por un término de 20 años.

Todos los bienes inmuebles propiedad de la empresa que sean utilizados para las actividades turísticas, serán exonerados del impuesto inmueble por un término de 20 años.

La empresa será exonerada de todo impuesto o gravamen sobre su capital. Estarán exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses que devenguen los acreedores en operaciones que involucren inversiones en estos establecimientos.

Se permitirá una tasa del 10 % por año excluyendo el valor del terreno para el cómputo de depreciación sobre los bienes inmuebles.

b. Legislación Ambiental:

La Ley General del Ambiente, Ley 41 de 2 de julio de 1998, en su artículo 1 promueve el uso sostenible de los recursos naturales, estableciendo principios y normas básicas para la protección, conservación y recuperación del ambiente.

Esta Ley se encarga de velar por la realización de estudios de impacto ambiental en las actividades o proyectos privados o públicos, que pueden ocasionar un riesgo ambiental en el lugar donde se realice la obra, a fin de llevar a cabo acciones para evitar o mitigar el deterioro del ambiente. Las obras realizadas en la Cuenca del Canal y en áreas indígenas tendrán prioridad; por lo que una vez realizado el estudio de factibilidad, será

necesario hacer un estudio de impacto ambiental para determinar cuál será el efecto que tendrá sobre el medio ambiente la construcción del Aposento Alto.

De toda esta amplia gama de normas, leyes, procedimientos y resoluciones, anexamos copia. Ya que este documento regula la actividad hotelera.

H. ANÁLISIS DEL MERCADO:

Para realizar un diagnóstico de las condiciones o variables que influyen en el proyecto se utilizó un análisis FODA (Fortaleza, Oportunidades, Debilidades y Amenazas). Luego de un Consenso del estudio de nuestro producto en el mercado se llegó al siguiente cuadro resumen.

Cuadro No. 22
PROYECTO JUAN HOMBRÓN
“EL APOSENTO ALTO”

INTERNO

AMBIENTE

<p>F</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuenta con los servicios de agua y luz. • Zona Virgen y temperatura agradable. • Belleza natural de las playas costeras y su entorno. • Calidad de carreteras principales. • Según encuestas las personas se familiarizan con el lugar, y el 46.7% tiene un ingreso más aceptable. • Áreas escasamente pobladas con conflictos humanos limitados. • Uso de la publicidad pagada. • Leyes de incentivos al turista. • Aumento de la ocupación porcentual habitacional estimada en 5 años futuros de 8.29%. 	<p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existen parques, bosques, flora, fauna, aguas termales para realizar investigaciones científicas. • Corto trayecto desde Panamá • Existe un aeropuerto en la Cabecera Principal (Penonomé). • Resaltar el potencial turístico y económico que ofrece la región y aumento en mano de obra • La competencia no cuenta con los servicios que tiene nuestro producto. • Reconocimiento de nuestro habitat.
<p>D</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falta de campaña Publicitaria del Turismo interno. • Falta de guías capacitados y de interpretación. • Falta de hospedajes de calidad en algunos sectores. • Falta de personal idóneo para el estudio de la zona de manglares. 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiempo que tome el gobierno para aprobar el proyecto del hotel. • Falta de presupuesto para desarrollar y mantener estrategias de vanguardia de comunicaciones de Internet, revistas, radio y televisión.

Fuente: Adames y Asociados, S.A.

CAPÍTULO III
ESTUDIO TÉCNICO

Capítulo III

Estudio Técnico

“Este estudio tiene como finalidad proporcionar los datos necesarios que indiquen a cuanto asciende el monto de las inversiones y de los costos de operación relacionados en el proyecto que es objeto de estudio”¹¹ .

A. Estudio Básico:

Para efecto de este análisis el estudio básico consiste en determinar el tamaño, de la descripción y los diferentes costos e ingresos del proyecto.

La decisión acerca de donde se va a ubicar El Hotel, es considerado como punto de partida realizar una visita y el otro aspecto es de observar las diferentes alternativas turísticas y ecológicas que ofrece la Provincia de Coclé; e incluso no son sólo captar los criterios económicos, sino también estratégicos de preferencia emocionales. Con la selección de “ La Playa Juan Hombrón”, se tiene un carácter definitivo donde, se busca obtener el máximo de rendimiento del proyecto a desarrollar.

Con la puesta en marcha de esta variable, la industria sin chimenea va a crear una demanda inducida que se pueden señalar en:

- a. Un Efecto Horizontal , donde el poblado como el propio Distrito tendrá una afluencia de dinero, traducido para los moradores del lugar en una mayor demanda de bienes de consumo.

¹¹ Sapag Chain, Nassir. Preparación y Evaluación de Proyectos. Pág. 19 .

- b. Efecto Vertical Hacia Atrás: Este proyecto provocará una mayor demanda de insumo, mano de obra, para su óptimo desenvolvimiento; y considerando el lugar y su efecto tendrá un carácter multiplicador.

1. Tamaño:

El proyecto constará de 33 habitaciones las cuales permitirán alojar a 63 turistas por día. Utilizando toda su capacidad, se podrán albergar 441 personas por semana, lo que arroja un total de 22,932 turistas por año.

2. Descripción:

El proyecto ecoturístico “El Aposento Alto” se desarrollará en una extensión total de 10,000 metros cuadrados, área útil, destinada al desarrollo de alojamiento turístico, instalaciones recreativas y comerciales.

a. Alojamiento:

La parte del alojamiento turístico está comprendido por 3 suites, 12 habitaciones dobles y 18 habitaciones triples.

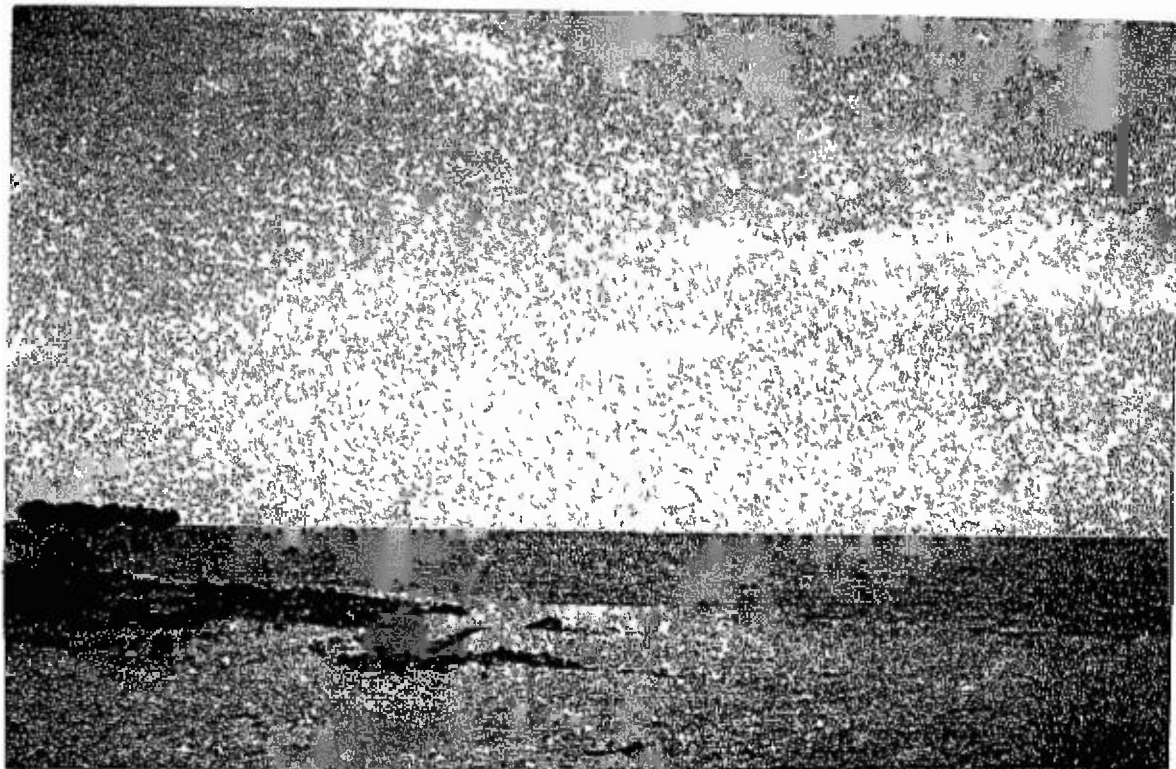
b. Instalaciones Recreativas:

“El Aposento Alto” Contará con un Club Deportivo, Piscinas, Bohíos, Restaurante.

c. Instalaciones Comerciales:

Dentro de las instalaciones del “Aposento Alto” tendremos Almacenes, Sala de Reuniones, Lavanderías y una oficina de Información para atender los paquetes ecoturísticos que ofrece el Hotel.

UBICACIÓN DEL PROYECTO JUAN HOMBRÓN



3. Localización del Proyecto:

“El Aposento Alto”; se desarrollará en una finca privada de los Señores Perurena ubicada en la Playa Juan Hombrón del Corregimiento El Chirú, Distrito de Antón, Provincia de Coclé.

Este terreno limita: al Sur con el Golfo de Panamá (Océano Pacífico) al Norte con el corregimiento San Juan de Dios, al Este con el Corregimiento de Río Hato y al Oeste con el Corregimiento de Juan de Dios.

La población del Distrito de Antón, tiene una superficie en Km² de 722.0 según el último Censo de Población y vivienda del año 2,000 ha crecido a una tasa 1.64% . Su densidad por habitantes de Km² es de 58.3 .

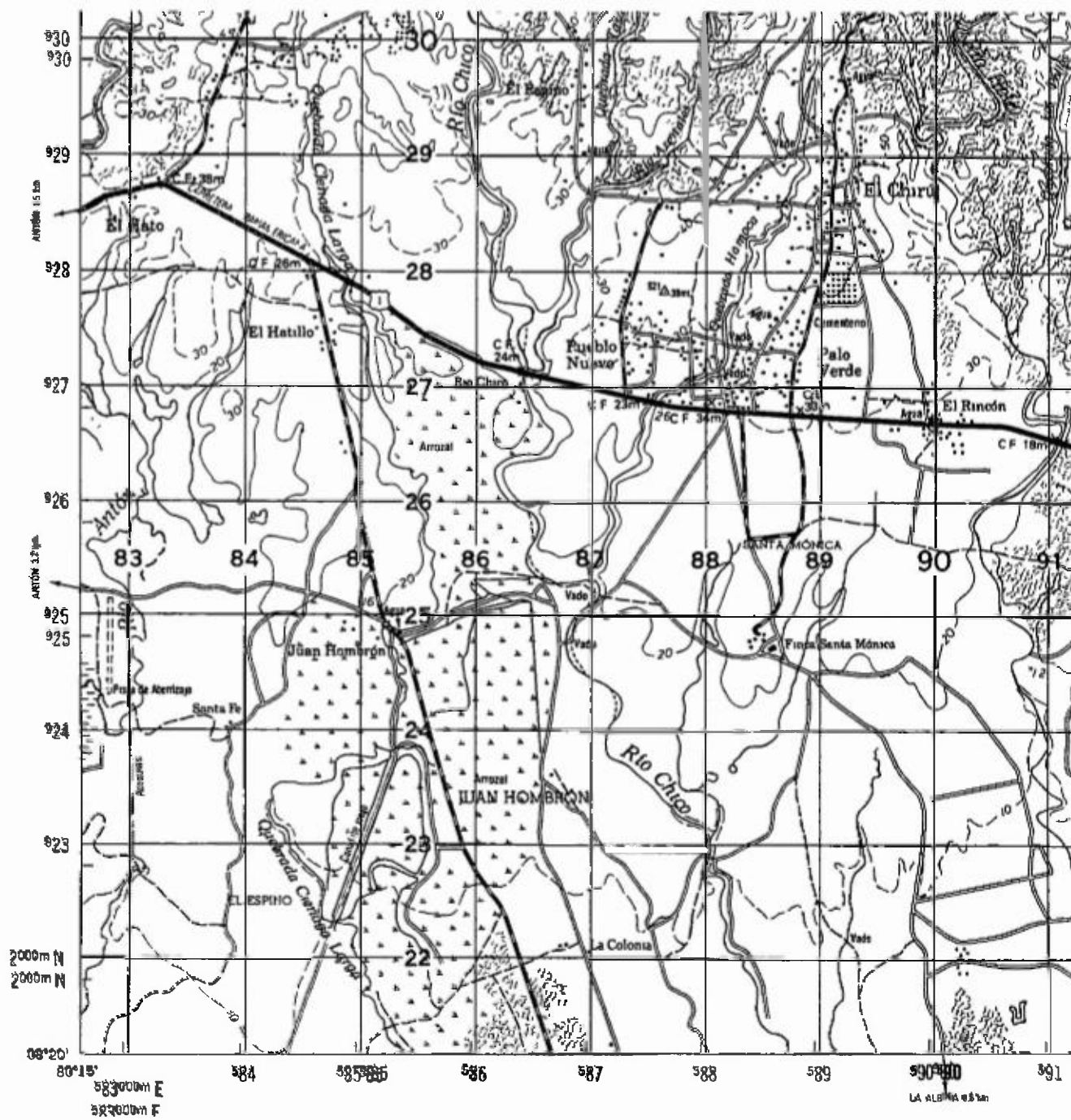
El corregimiento El Chirú según el último empadronamiento del año 2,000 fue de 2,827 habitantes siendo su tasa anual de crecimiento de 1.16%; es un corregimiento con tierra boscosa, mangles, y otras áreas son utilizadas para la explotación extensiva de la ganadería y el cultivo de arroz; por lo cual el proyecto a desarrollar en éste Segmento del Distrito, serían una alternativa para su desarrollo socio-económico.

a. Clima:

Según una evaluación realizada por la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), ésta área tiene un clima tropical húmedo. Este clima se caracteriza por una precipitación anual promedio de 2,500mm. Un verano pronunciado de tres meses y una temperatura promedio anual entre 24° y 26° C.

b. Flora:

Este sitio es uno en los que menos se conoce su flora, pues muy poco de la cobertura boscosa origina, lo cual ha sido transformada en tierras para la agricultura de subsistencia y luego la ganadería.



De las 245 especies registradas, 26 son reconocidas por su uso maderable, forestal y medicinal. Dentro de la clasificación de especies maderables y forestales se tiene: Cuadrado, balsa, macano, tronador, colectivo, nance. Y en las especies medicinales: membrillo, camaroncillo y mano de Dios.

c. Fauna:

- **Peces:**

Se puede encontrar el pez sargento, el pez rey, la guabina, el pargo blanco y rojo.

- **Invertebrados Terrestres:**

En mayor escala de playas forestales y agrícolas, se encuentran los escarabajos seguidos de mariposas y afines.

- **Anfibios:**

Existen diversos géneros de ranas, pero especialmente se encuentran pequeñas poblaciones de ranas doradas, ejemplo, Antón el Cope, La Iguana.

- **Reptiles:**

Existen 21 especies diferentes, 9 amenazando el país, 1 protegido por la ley (boa constrictor) y 2 de importancia comercial. Este tipo de fauna de anfibios y reptiles (herpetofauna), representa el 70% de población de la cuenca.

- **Aves:**

Existen 267 especies y 48 migratorias, 27 amenazadas, 40 especies incluidas. La población de aves residentes aumentan en verano para disminuir en invierno. Algunas aves como las paisanas, perdiz de arca, águila arpía y algunas palomas han ido

desapareciendo por la caza deportiva y la destrucción del hábitat.

- **Mamíferos Vertebrados:**

Poca presencia de Zainos, monos aulladores, puercos de monte, osos hormigueros, ardillas, ñeques, conejos pintados.

d. Topografía:

La finca posee una superficie plana aproximadamente de 80% formada por relieves bajos o poca elevación.

1. Tipo de Suelo:

La finca posee dos tipos de suelo. Suelo arcilloso de color naranja a rojo ladera; y suelo arenoso depósito de color negro y gris.

2. Tipo de Calle:

La finca presenta caminos internos de asfalto y arcilla negra.

e. Drenaje:

El drenaje de la finca es bueno las características topográficas son variadas, el terreno presenta pendientes medias e incluye algunos puntos bajos, que durante la época lluviosa el drenaje evita inundaciones, aunado el hecho de que toda la superficie está recubierta de vegetación (pasto y árboles).

f. Otros Servicios:

El área posee servicios de energía eléctrica, agua y teléfono, lo cual representa una ventaja para el proyecto.

4. Estudio Complementario:

“El Aposento Alto”, será el primer hotel más completo que se construirá en la Playa Juan Hombrón. Este hotel contará con 15 empleados distribuidos de la siguiente manera:

Cuadro No. 23
“EL APOSENTO ALTO”
CANTIDAD DE EMPLEADOS

Área	Cantidad de Empleados
Administración	4
Alojamiento	4
Recepción	2
Mantenimiento	2
Transporte	1
Recreativos	2
Total de Empleados	15

Fuente. Adames y Asociados, S A

Este personal es el que se encargará de todo el funcionamiento del hotel desde la limpieza hasta las actividades turísticas y la parte administrativa que realice “El Aposento Alto”.

5. Estructura Organizacional del Proyecto:

En sus inicios el centro vocacional tendrá la siguiente organización interna:

En el área Administrativa:

➤ **El Gerente General:**

Es la persona responsable de planificar la elaboración y revisión del presupuesto de ingresos y egresos. Debe además, establecer metas y estándares de servicio con relación a la satisfacción del cliente.

Revisa la aplicación de las especificaciones estándares de compras. También promueve la aplicación de recetas estándares de cocinas y bebidas para los visitantes.

Es el encargado de realizar investigaciones de mercado, así como de efectuar las promociones que se den en el centro. Promueve las ventas de paquetes ecoturísticos y mantiene excelentes relaciones con aerolíneas, agencias de viajes, operadores de tours. Reporta a la Junta Directiva.

- Otra área es la de Alojamiento que a su vez cuenta con ama de llaves, mucama, aseo y supervisor.
- El área de Recepción está conformada por botones y recepcionista.
- El mantenimiento cuenta con los servicios de un ingeniero y jardinero, quienes son los responsables de las actividades relacionadas con el cuidado y conservación del edificio, instalaciones y equipo en general.
- El Hotel contará con un transporte quien se encargará de trasladar a los visitantes en los diferentes puntos de intereses según el paquete ecoturístico.

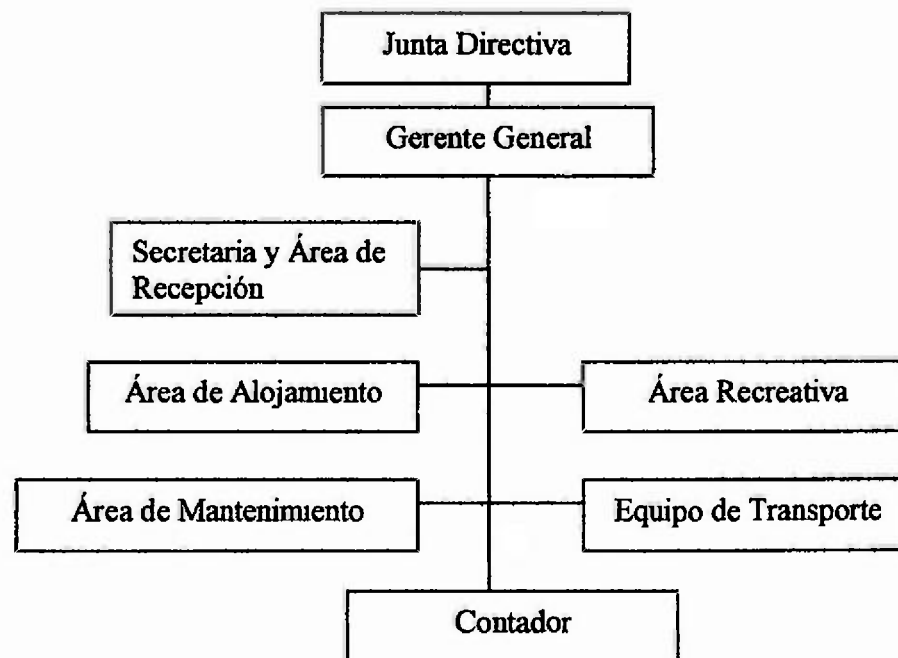
- En el área Recreativa contamos con los servicios de supervisores, quienes se encargarán de que no le haga falta nada al cliente y brindar el apoyo necesario.

Por último, el Contador se encargará de llevar y registrar todo el movimiento contable del hotel. Debe encargarse también de las cuentas por pagar de la empresa y mantener actualizada la lista de clientes a los cuales se les otorga crédito.

Todas estas áreas reportan directamente al gerente que a su vez rinde cuenta ante la Junta Directiva del Hotel.

A continuación detallaremos en el Cuadro No. 24, El Organigrama de “El Aposento Alto”:

Cuadro No. 24
ORGANIGRAMA DEL PROYECTO
“EL APOSENTO ALTO”



Fuente: Adames y Asociados, S.A.

6. Referencias del Inversionista:

Referencias Comerciales y Bancarias del Representante Legal.

El Representante Legal de la Sociedad es el Señor José Ricardo Perurena, propietario de la finca ubicada en la Playa Juan Hombrón, es dueño del matadero en la Provincia de Coclé, ganadero y comerciante con más de 35 años de experiencia y conocimientos referentes al cuidado del agro. Tiene buenas referencias crediticias en los diferentes bancos de la localidad como lo son: Banco Nacional de Panamá, el Banco de Desarrollo Agropecuario y el Banco General.

7. Costo Total de la Inversión Física:

La palabra costos se define de la siguiente manera “es un desembolso en efectivo o en especie hecho en el pasado, en el presente, en el futuro o en forma virtual”.¹² A continuación se detallan los costos de construcción, equipos, maquinaria, materiales, mano de obra, promoción y publicidad.

“El aposento Alto” estará equipado para brindar las condiciones que el cliente espera al utilizar estas instalaciones.

Para poder ofrecer todas estas comodidades y facilidades que el cliente espera del Aposento Alto, el propietario tendrá que considerar los recursos capitales que requiere la empresa para que el proyecto sea una realidad.

El cuadro No. 25, se presentan los costos de las edificaciones tales como el edificio principal , cabañas típicas, dentro de las cuales clasificamos a las cabañas familiares, sencillas y, finalmente, el edificio de servidumbre.

¹² Urbina, Gabriel Baca. Evaluación de Proyectos. Pág. 166.

También presentamos una vista general en las ilustraciones (1,2,3,4,5,6,7) que detalla todas las estructuras.

Cuadro No. 25
COSTO DE LA INVERSIÓN FÍSICA
“DEL APOSENTO ALTO”

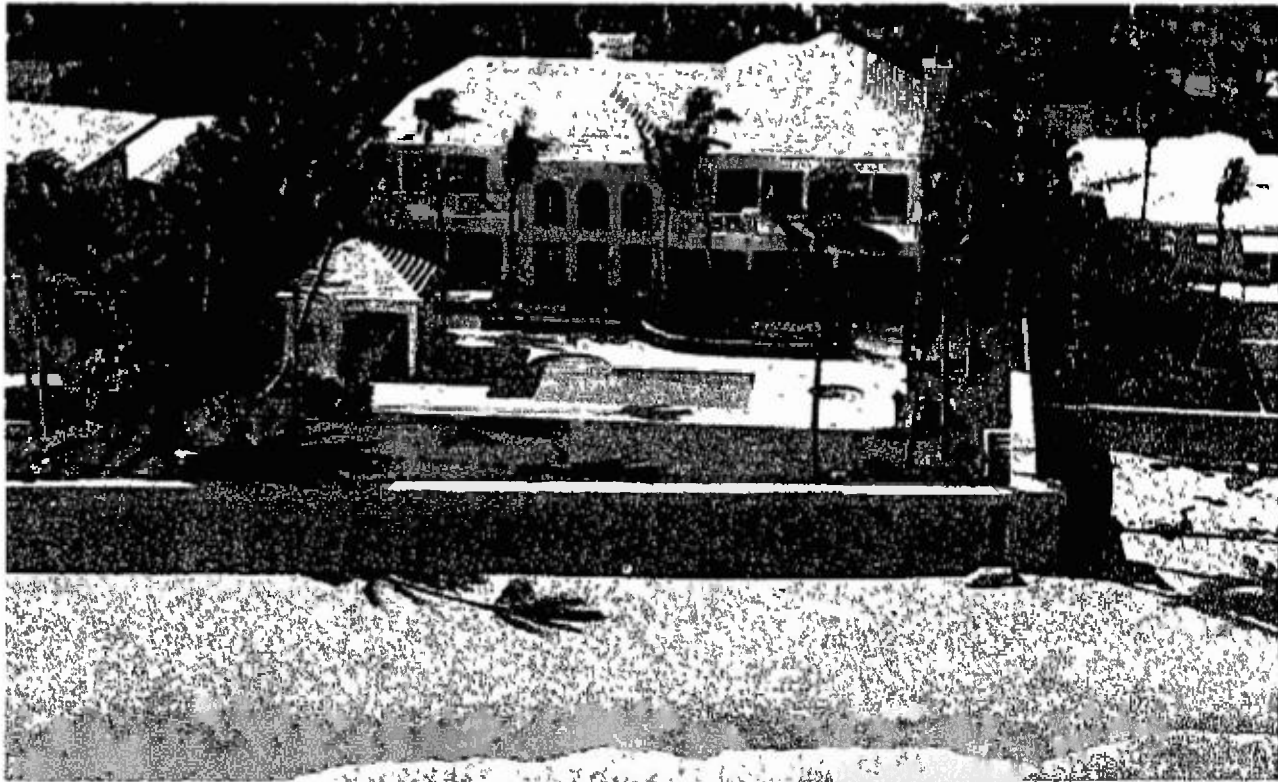
Edificación	Precio Unitario	Cantidad	Precio Total (en Dólares)
Edificio Principal	118,238.36	1	118,238.36
Cabaña Grande	29,815.01	6	178,890.06
Cabaña Pequeña	19,997.50	6	119,985.00
Edificio de Servidumbre	26,846.62	1	<u>26,846.62</u>
Total de Construcción			<u>443,960.04</u>

Fuente: Adames y Asociados, S. A.

Ilustración N° 1

VISTA DEL PROYECTO

HOTEL EL APOSENTO ALTO



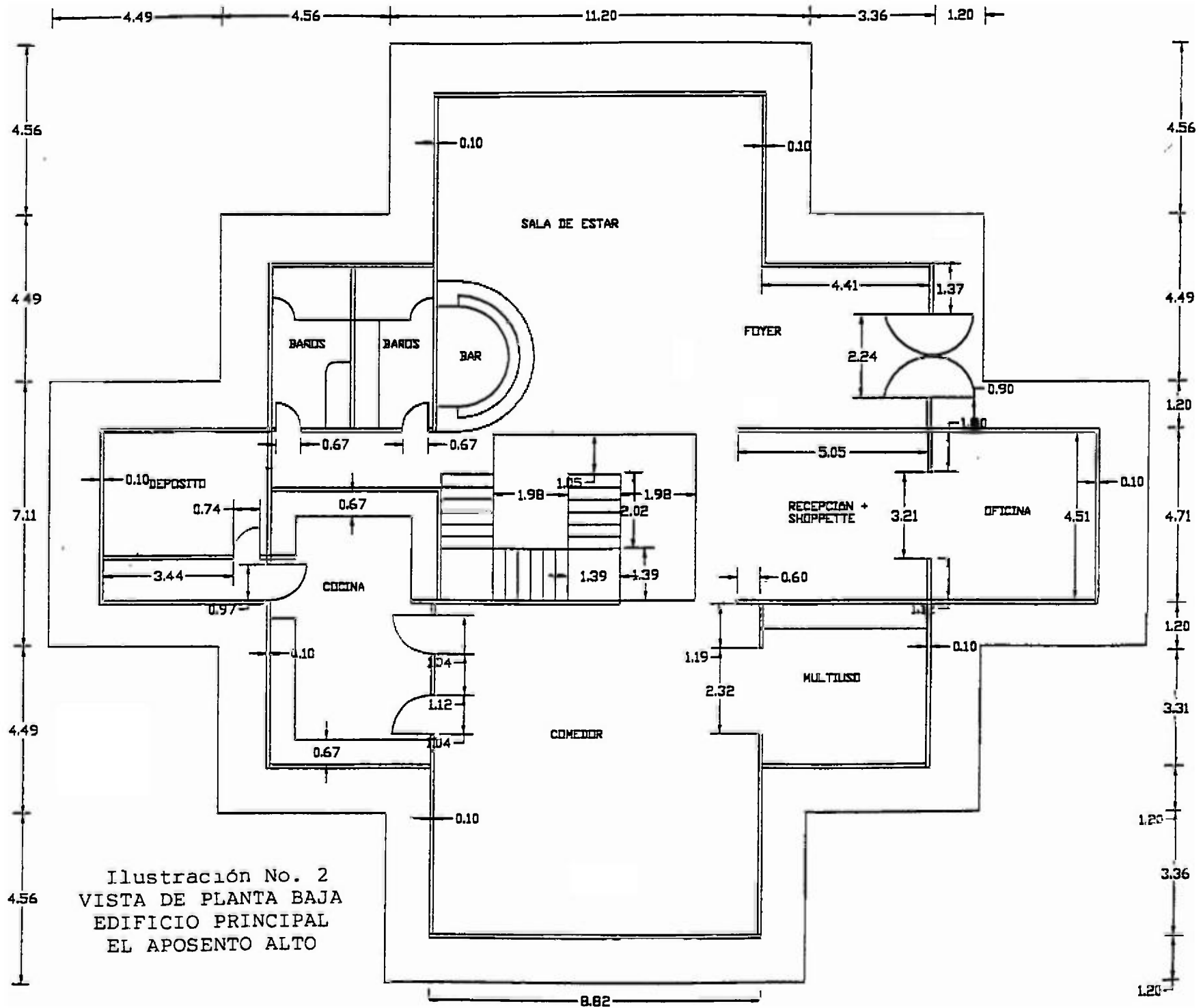


Ilustración No. 2
 VISTA DE PLANTA BAJA
 EDIFICIO PRINCIPAL
 EL APOSENTO ALTO

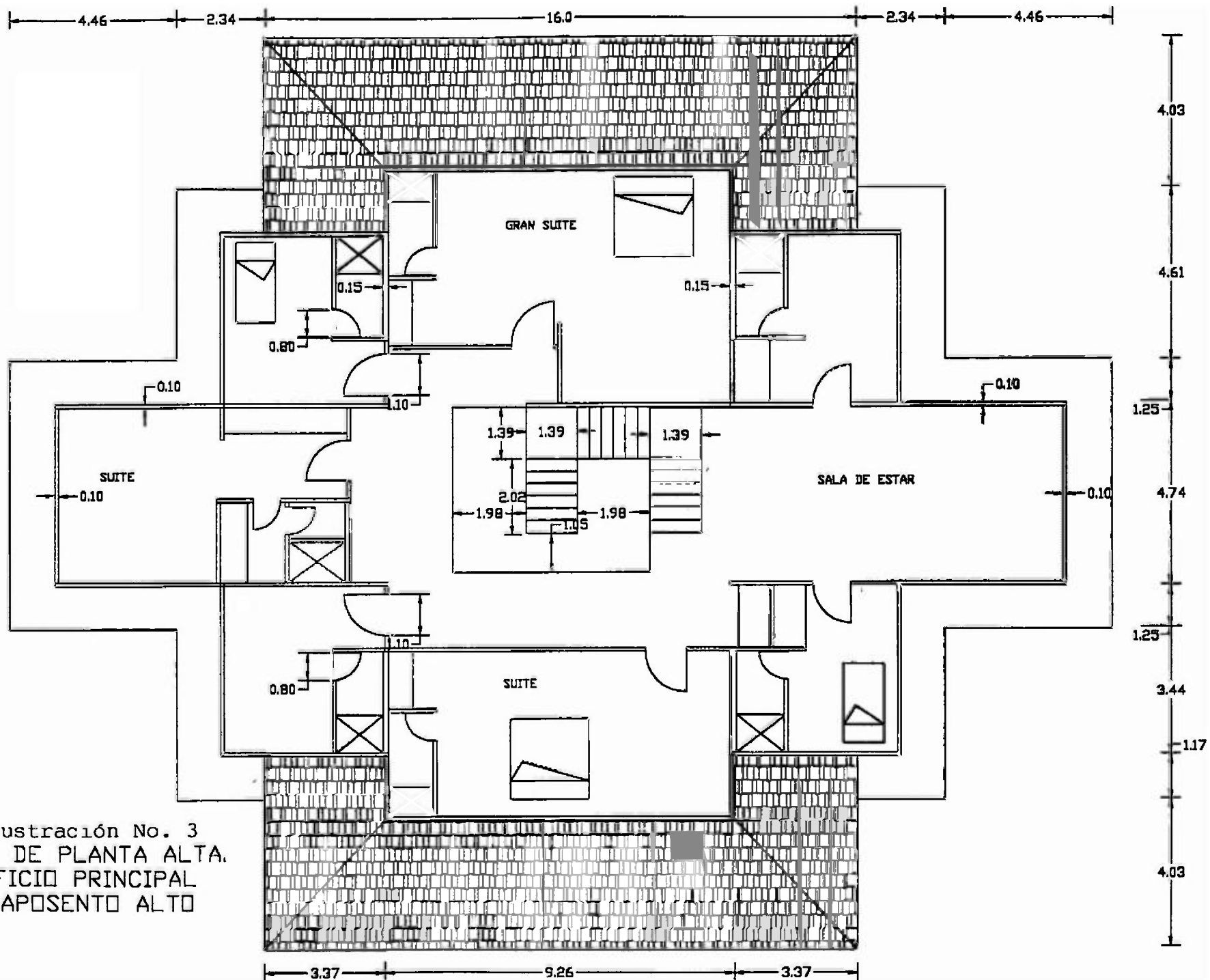
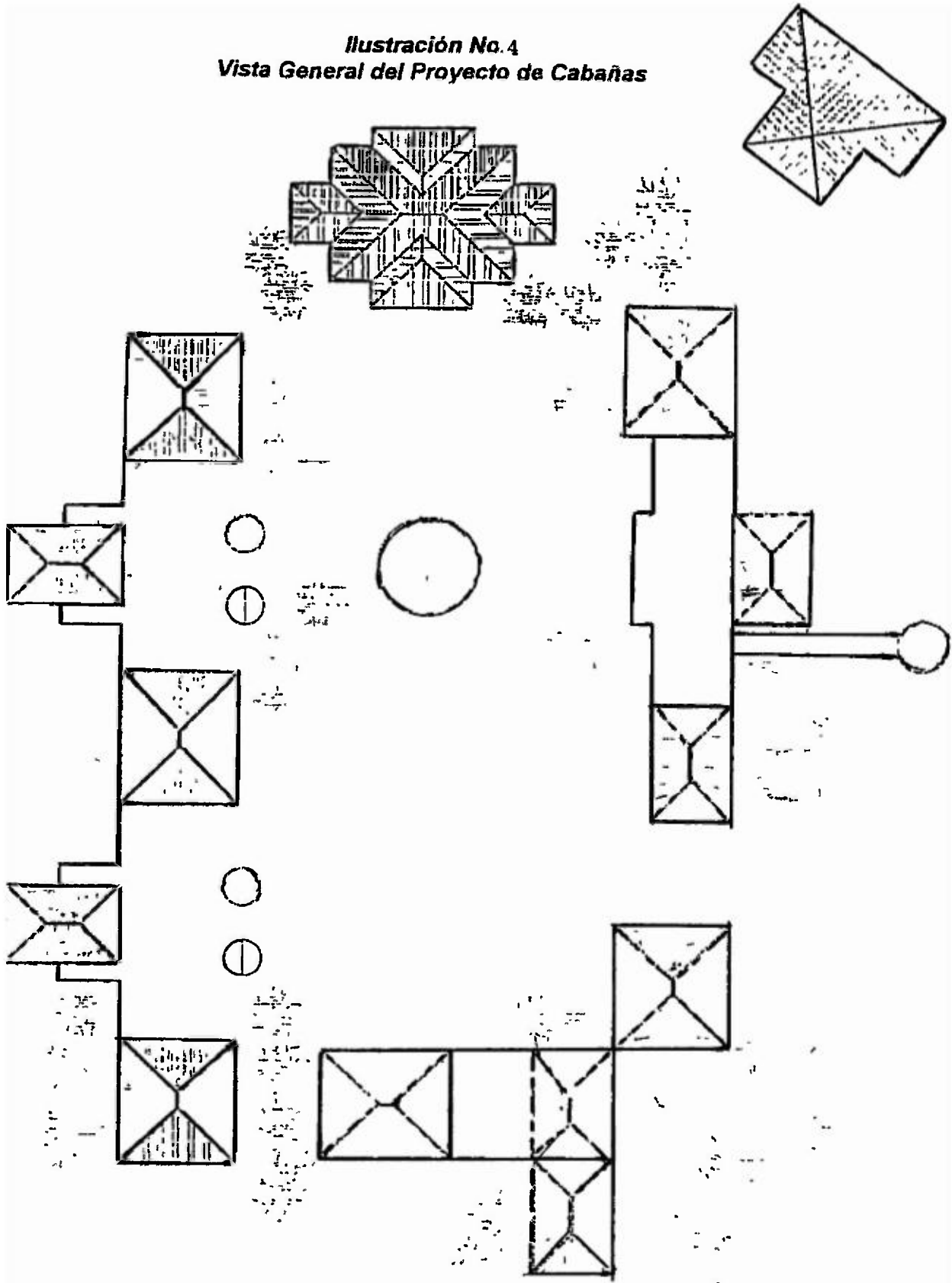
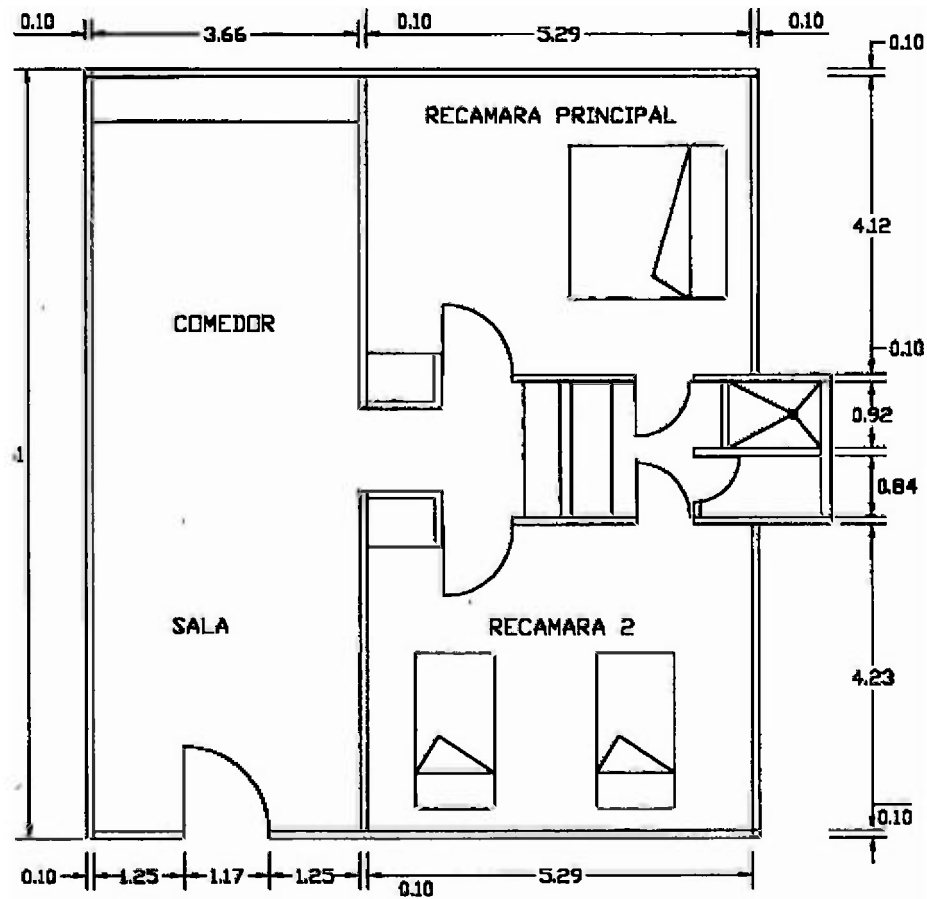


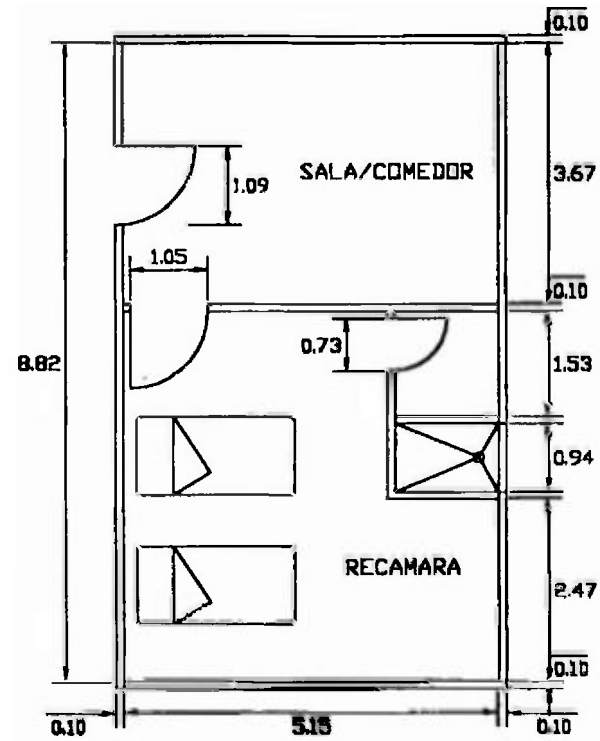
Ilustración No. 3
 VISTA DE PLANTA ALTA.
 EDIFICIO PRINCIPAL
 EL APOSENTO ALTO

Ilustración No. 4
Vista General del Proyecto de Cabañas

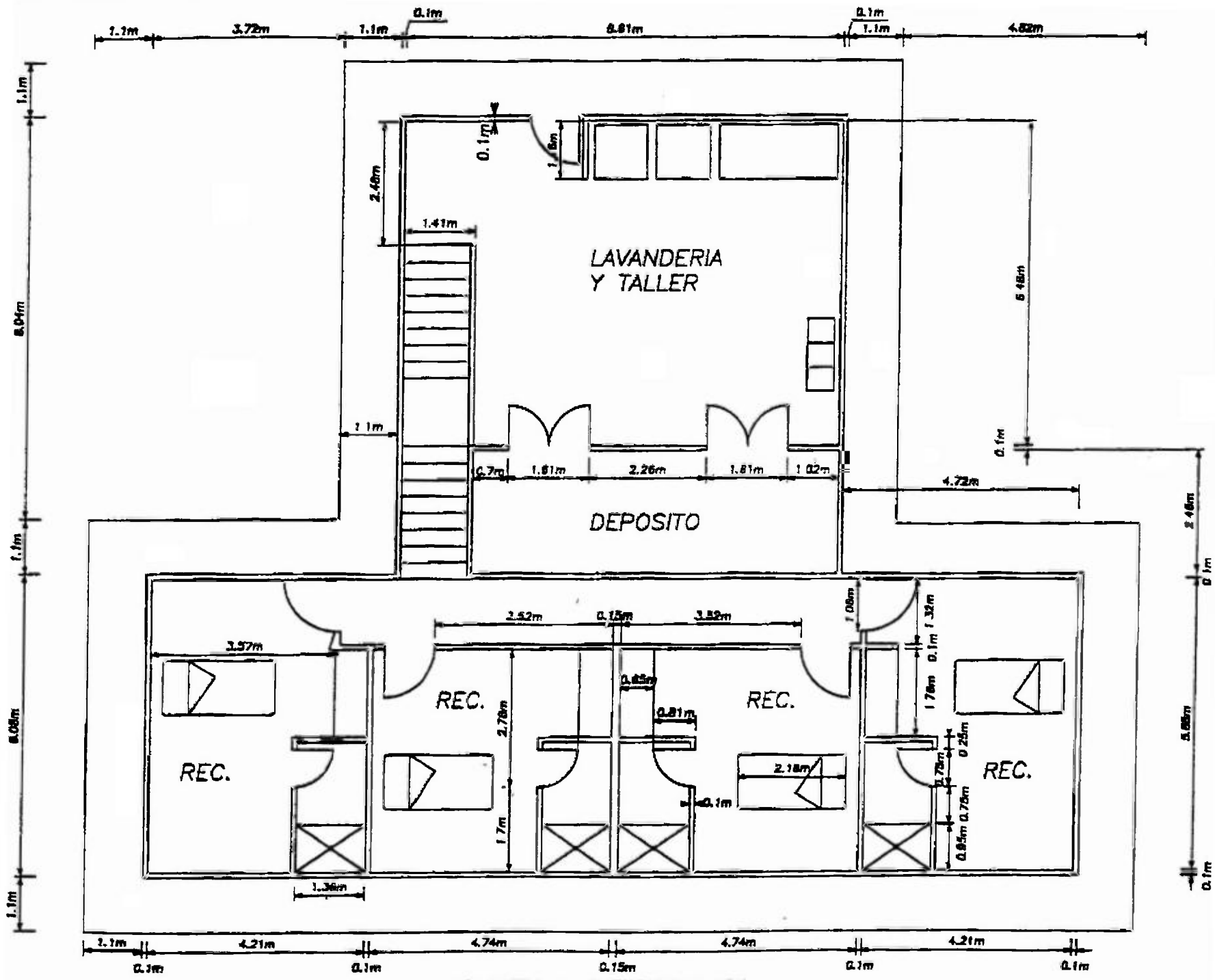




ILUSTRACION No. 5
 CABAÑA GRANDE
 PLANTA ARQUITECTÓNICA
 EL APOSENTO ALTO



ILUSTRACION No. 6
 CABAÑA PEQUEÑA
 PLANTA ARQUITECTONICA
 EL APOSENTO ALTO



PLANTA ARQUITECTONICA

a. Construcción de Obras Físicas:
En esta etapa se detallaran todos los gastos de construcción
de las obras físicas necesarias para la operación del Aposento Alto

Desarrollo Esi, S. A.
Cálculos de Materiales y Mano de Obra para la Construcción de la Edificaciones

A. Planta Baja

I. Batambor

Concepto	Materiales			Cantidad	Mano de Obra			Total	
	Cantidades	Precio	Total		Concepto	Duración (días)	Costo Diario		
	Escaca de Madera de 2x2x12	24	1 00	24 00	1	Albañil	3	5	15 00
	Clavos de ½ Pulgada	160	0 03	5 00	1	Ayudante	3	5	15 00
	ROLLO DE HILO DE 100 yd	5	2 40	12 00	1	Carpintero	3	5	15 00
					1	Ayudante	3	5	15 00

2. Fundaciones

Fundaciones	Tipo # 1 1,2,4,5,9,10,15 16,20,21,23 y 41	Excavación de 1mX2mx1m	10		2	Excavadores	4	5	40 00
					2	Paleros	4	5	40 00
						TOTAL			
Fundaciones	Tipo #2 3,6,7,8,11,12,13 14,17,18,19,y 22	Excavación de 1mx1mx1m	12		2	Excavadores	2	5	20 00
					2	Paleros	2	5	20 00
Fundaciones Corridas		Excavación de 24mx0 40mx0 60m	1		1	Excavador	2	5	10 00
					1	Palero	2	5	10 00

3. Vaciado de Fundaciones

Fundaciones	Tipo # 1 1,2 4 5,9,10,15 16,20,21,23 y 24	Vaciado de 1mX2mx0 30m			1	Albañil	2	5	10 00	
		Sacos de Cemento	40	4 71	188 40	1	Ayudante	2	5	10 00
		Arenas en Yards Cúbicas	4	9 50	38 00	4	Batidores	2	5	40 00
		Piedras #3 en Yards Cúbicas	6	6 00	48 00	2	Cargadores	2	5	20 00
					1	Reforzador	11	5	55 00	
					1	Ayudante	11	5	55 00	
					1	Peón	11	5	55 00	

Concepto	Materiales			Mano de Obra						
	Cantidad	Precio	Total	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario	Total		
Fundación										
	Tipo # 2,3,6,7,8,11,12,13,14,17,18,19 y 22	Vaciado de 1mX1m0.30m			1	Albañil	1	5	5.00	
		Sacos de Cemento	25	4 71	117 75	1	Ayudante	1	5	5 00
		Arena en Yardas Cúbicas	2	9 50	19 00	4	Bañidores	1	5	20 00
		Piedras #3 en Yardas Cúbicas	3	8 00	24 00	2	Cargadores	1	5	10 00
					1	Reforzador	8	5	40 00	
					1	Ayudante	8	5	40 00	
					1	Peón	8	5	40 00	
Fundación Corredas										
		Excavación de 24mx0.40mx0.20m			1	albañil	1	5	5 00	
		Sacos de cemento	15	4 71	70 65	1	Ayudante	1	5	5 00
		Arena en Yardas Cúbicas	1	9 50	9 50	4	Bañidores	1	5	20 00
		Piedras #3 en Yardas Cúbicas	2	8 00	16 00	2	Cargadores	1	5	10 00
Bloques/Fund. Corrid										
		Bloques de 20x40 o de 0.15	400	0 62	248 00	1	Albañil	5	5	25 00
					1	Ayudante	5	5	25 00	
					2	Bañidores	5	5	50 00	
					1	Cargador	5	5	25 00	
Relleno de Bloque										
		Relleno de 4.20 m ³ de concreto								
		Sacos de Cemento	5	4 71	23 55	1	Albañil	1	5	5 00
		Arena en yardas cúbicas	38	9 50	361 00	2	Ayudantes	1	5	10 00
		Piedras # 3 en yardas Cúbicas	5	8	40 00	4	Bañidores	1	5	20.00
					2	Cargadores	1	5	10 00	
Repello										
		Sacos de Cemento	5	4 71	2 55					
		Arena en Yardas Cúbicas	5	9 50	47 50					
					1	Albañil	2	5	10 00	
Piso de Concreto										
		Relleno de 3.2 de Concreto				2	Ayudantes	2	5	20 00
		Sacos de Cemento	20	4 71	94.20	4	Bañidores	2	5	40 00
		Arena en Yardas Cúbicas	2	9 50	19 00	2	Cargadores	2	5	20 00
					1	Reforzador	2	5	10 00	
					1	Ayudante	2	5	10 00	
Estructura de Acero										
		Barillas # 3 o 3/8	32	3.50	112 00					
4.COLUMNAS										
1 C columna. 2barras		24 Columnas				1	Reforzador	4	5	20 00
		Barras # 5	48	8.29	397 92	2	Ayudante	4	5	40 00
		480 Estribos								
		Barras # 3 o 3/8	64	3 50	224 00					
Formaletas										
		Piezas de 1x2x12 de kativo	93	0 80	74.40	1	Carpintero	12	5	60 00
Brazos										
		Piezas de 2x2x12 de cedro espino	112	1 00	112.00					
		Barril de clavos de 201/2 Pulgadas	1	27 50	27 50					
Concreto										
		Relleno de 7.7 m ³ de concreto				1	Albañil	3	5	15 00
		Sacos de cemento	50	4 71	235 50	2	Ayudante	3	5	30 00
		Arenas en yardas cúbicas	4	9 50	38 00	4	Bañidores	3	5	60 00
		Piedras #3 en yardas cúbicas	6	8 00	48 00	2	Carretilleros	3	5	30 00

Materiales	Mano de Obra		Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diano	Total	
	Concepto	Concepto								
B.1er ALTO										
		14 Vigas VP 1								
		Barras # 4	28	5 31	148 68	1	Reforzador	8	5	40 00
		Barra # 70	10	16 25	162 50	4	Ayudantes	8	5	160 00
		20 Estribos								
		Barras # 3	40	3 50	140 00					
Concreto										
		Relleno de 3 90 m3 de Concreto				1	Albañil	2	5	10 00
		Sacos de Cemento	24	4 71	113 04	2	Ayudante	2	5	20 00
		Arena en Yardas Cúbicas	2	9 50	19 00	4	Batidores	2	5	40 00
		Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	4	8 00	32 00	2	Cargadores	2	5	20 00
		Vigas VP 2								
		Barras # 4	24	5 31	127 44					
	20	Barras # 7	9	16 25	146 25	1	Reforzador	7	5	35 00
		Estribos				4	Ayudantes	7	5	140 00
		Barras # 3	34	3 50	119 00					
Concreto										
		Relleno de Concreto				1	Albañil	1	5	5 00
		Sacos de Cemento	16	4 71	75 36	2	Ayudantes	1	5	10 00
		Arena en Yardas cúbicas	2	9 50	19 00	4	Batidores	1	5	20 00
		Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	2	8 00	16 00	2	Cargadores	1	5	10 00
		Vigas VP # 3				1	Reforzador	6	5	30 00
		Barras # 7	16	16 25	260 00	4	Ayudantes	6	5	120 00
		Barras # 3	12	3 50	195 00					
Concreto										
		Relleno de 1 20 m3 de Concreto				1	Albañil	1	5	5 00
		Sacos de Cemento	7	4 71	32 97	2	Ayudantes	1	5	10 00
		Arenas en Yardas Cúbicas	1	9 50	9 50	4	Batidores	1	5	20 00
		Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	2	8 00	16 00	2	Cargadores	1	5	10 00
Platos.						1	Carpintero	2	5	10 00
		Tablas de 2x6x14 de Cedro Espino	30	14 00	420 00	2	Ayudante	2	5	20 00
		Tablas de 2x10x12 de Cedro Espino	210	20 00	4200 00	1	Carpintero	7	5	35 00
						3	Ayudantes	7	5	105 00

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total		
	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario			
Forro del Piso	Tablas de 1 x6 x12 de Cedro Espino	675	6 00	4050 00	1	Carpintero	20	5	100 00
					3	Ayudantes	20	5	300 00
C. 2do Alto Platos de Paredes					1	Carpintero	2	5	10 00
	Tablas de 2x4x14 de Cedro Espino	32	9 00	288 00	2	Ayudantes	2	5	20 00
Forro Interno y Externo					1	Carpintero	20	5	100 00
	Tablas 1x6x14 de cedro espino	7280	7 00	50960 00	3	Ayudantes	20	5	300 00
VIGAS	Barras de 7/8	6	16 25	97 50	1	Reforzador	6	5	30 00
	Barras de 3/8	37	2 99	110 63	4	Ayudantes	6	5	120 00
Concreto	Sacos de Concreto	41	4 71	193 11	1	Albañil	1	5	5 00
	Arena en Yards Cúbicas	3	9 50	28 50	2	Ayudantes	1	5	10 00
	Piedras # 3 en Yards Cúbicas	62	8 00	496.00	4	Batidores	1	5	20 00
					2	Cargadores	1	5	10 00
Formaletas Brazos.	Piezas de 1x2x12 de Kativo	111	0 80	88 80	1	Carpintero	2	5	10 00
					2	Ayudantes	2	5	20 00
	Piezas de 2x2x12 de Cedro Espino	134	0 80	107 20					
	Barril de Clavos de 2 ½ Pulgadas	2	27.50	55 00					
Panales					1	Carpintero	7	5	35 00
	Columnas de 4 x 6 x 14	24	28 00	672 00	3	Ayudantes	7	5	105 00
	TOTAL								
	Vigas VPS				1	Carpintero	20	5	100 00
	Piezas de 4 x 6 x14	40	26 00	1120 00	3	Ayudantes	20	5	300 00
Viguetas	Viguetas de 2x10de Cedro Espino	220	20 00	4400 00	1	Albañil	1	5	5 00
					2	Ayudantes	1	5	10 00
Forro de Piso	Piezas de Cedro Espino de 1x6x14	115	7 00	805.00					
					4	Batidores	1	5	20 00
					2	Carpintero	1	5	10 00

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Costo Diario	Total	
	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)				
Plato									
	Piezas de 2x4x14 de Cedro Espino	24	6 67	160 08	1	Carpintero	2	5	10 00
	Piezas de 2x4x10 de Cedro Espino	72	6 67	480 24	2	Ayudante	2	5	20 00
Columnas									
	Piezas de 4 x4x 10	24	26 67	640 08					
					1	Carpintero	7	5	35 00
					3	Ayudantes	7	5	105 00
Viga de Techo VT-1									
	Piezas de 4x8x14 de cedro Espino	24	37 33	895 92	1	Carpintero	20	5	100 00
	Piezas de 2x6x12 de Cedro Espino	110	12 00	1320 00	3	Ayudantes	20	5	300 00
Viguetas de Techo									
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	40	14 00	560 00					
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	28	14 00	392 00					
	Piezas de 2x6x12 de Cedro Espino	56	12 00	672 00					
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	40	14 00	560 00	1	Carpintero	16	5	80 00
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	14	14 00	196 00	3	Ayudantes	16	5	240 00
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	32	14 00	448 00					
	Piezas de 2x6x10 de Cedro Espino	28	10 00	280 00					
Aleros									
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	50	14 00	700 00					
					1	Carpintero	7	5	35 00
Cumbreras					3	Ayudantes	7	5	105 00
	Piezas de 2x10x14 de Cedro Espino	8	23 33	186 64					
Forro del Techo									
	Tablas de 1x6x12 de Cedro Espino	700	6 00	4200 00	1	Carpintero	15	5	75 00
	Tablas de 1x6x12 de Cedro Espino	232	6 00	1392 00	3	Ayudantes	15	5	225 00
	Barriles de Clavos de 2 Pulgadas	5	27 50	137 50	1	Carpintero	8	5	40 00
	Tanques de Asfalto de 5 galones	50	1 00	50 00	2	Ayudantes	8	5	80 00
	Rollo de Feipa	57	9 00	513 00	3	Tebrero	48	5	720 00
	Cajas de Tachuelas de Feipa	2	38 50	77 00	3	Ayudantes	48	5	720 00
	Hojas de Guagaras	3800	0 50	1900 00					

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total
	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario	
Pintura							
	Tanque de Poliuretano (5 galones)	90	12.80	2	Pintores	10	100.00
Forro de Paredes				3	Ayudantes	10	150.00
				2	Pintores	10	100.00
	Tanque de Poliuretano (5 galones)	90	12.80	3	Ayudantes	10	150.00

		Cantidad	Materiales y Mano de Obra					
	Plomería	7	14.00	98.00				
	Electricidad	10	400.00	4000.00				
	TOTAL				TOTAL			
	Materiales			111033.36	Mano de obra			7205.00

COSTO TOTAL DEL
EDIFICIO PRINCIPAL 118,238.36

**EL APOSENTO ALTO
A. PLANTA BAJA**

Concepto	Materiales		Cantidad	Mazo de Obra			Total		
	Cantidad	Precio		Concepto	Duración (Días)	Costo Diario			
	Escalas de Madera de 2x2x12	10	1 00	10 00	1	Albañil	3	5	15 00
	Clavos de 1 ½ Pulgadas	0 5	27 50	13 75	1	Ayudante	3	5	15 00
	ROLLOS DE HILO DE 100 YD	2	2 40	4 80	1	Carpintero	3	5	15 00
					1	Ayudante	3	5	15 00

2. FUNDACIONES

Concepto	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario	Total
Fundaciones	Excavaciones de 0 80mx 0 80mx 0 80m			Excavadores	3	5	45 00

3 VACIADO DE FUNDACIONES.

	Vaciado de 0.80x0.80x0 80			4	Batidores	1	5	20 00	
	Sacos de Cemento	14	4 71	65 94	2	Ayudantes	1	5	10 00
	Arena en Yardas Cúbicas	1	9 50	9 50	1	Ayudante	1	5	5 00
	Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	1 5	8 00	12 00	1	Ayudante	1	5	5 00
				1	Reforzador	1	5	5 00	
				2	Ayudante	3	5	30 00	
	24 Columnas			1	Reforzador	3	5	15 00	
	Barras # 3 o 3/8	19	2 99	56 81	2	Ayudantes	3	5	30 00
Formaletas	480 Estribos								
	Barras # 4	7	3 50	24 50					
Brazos.	Prezas de 1x2x12 de Kativo	48	0 80	38 40	1	Carpintero	3	5	15 00
					2	Ayudantes	3	5	30 00
Concreto	Prezas de 2x2x12 de Cedro Espmo	32	1 00	32 00					
	Barril de Clavos de 2 ½ Pulgadas	1	27 50	27 50					
	Relleno de Concreto				1	Albañil	2	5	10 00
	Sacos de Cemento	27	4 71	127 17	2	Ayudantes	2	5	20 00
	Arena de Yardas Cúbicas	2	9 50	19 00	4	Batidores	2	5	40 00
	Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	3	8 00	24 00	2	Ayudantes	2	5	20 00

4. COLUMNAS

1 Columnas 2 Barras	14 VIGAS VP 1-								
	Barras # 5	20	8 29	165 80	1	Reforzador	8	5	40 00
	Barra # 3	10	2 99	29 90	4	Ayudantes	8	5	160 00
	20 Estribos								
	Barra # 3	40	2 99	119 60					

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total		
	Concepto	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)		Costo Diario	
Concreto	Relleno de 3 90 m3 de Concreto			1	Albañil	2	5	10 00	
	Sacos de Cemento	24	4 71	113 04	2	Ayudantes	2	5	20 00
	Arena en Yards Cúbicas	2	9 50	19 00	4	Batidores	2	5	40 00
	Piedras # 3 en Yards Cúbicas	3	8 00	24 00	2	Cargadores	2	5	20 00
	Mangles de 14 x 2	50	22 40	1120 00	1	Carpintero	8	5	40 00
	Mangles de 3x2	50	4 80	240 00	4	Ayudantes	8	5	160 00
VIGAS	Viguetas			1	Carpintero	7	5	35 00	
	Viguetas de 2x10 de Cedro Espino	140	20 00	2800 00	3	Ayudantes	7	5	105 00
	Viguetas de 2x10 de Cedro Espino	120	20 00	2400 00					
	Barriles de Clavos de 2 Pulgadas	5	27 50	137 50	1	Carpintero	20	5	100 00
Columnas	Piezas de 2x4x12	24	80 00	192 00					
				1	Albañil	1	5	5 00	
Forro Interno y Externo				2	Ayudantes	1	5	10 00	
				4	Batidores	1	5	20 00	
	Piezas de 1x6x12 de Cedro Espino	300	6 00	1800 00	2	Cargadores	1	5	10 00
	Pares de 2x4x10 de Cedro Espino	50	6 67	333 50					
	Pares de 2x4x120 de Cedro Espino	30	7 000	240 00					
Vigas de Techo VT 1	Barril de Clavos de 2 Pulgadas	1	27 5	27 50	1	Carpintero	2	5	10 00
				2	Ayudantes	2	5	20 00	
	Piezas de 4x6x18 de Cedro Espino	2	37 33	74 66	1	Carpintero	7	5	35 00
	Piezas de 4x6x14 de Cedro Espino	6	12 00	72 00	3	Ayudantes	7	5	105 00
	Piezas de 4x6x12 de Cedro Espino	2	24	48 00					

1 ER. ALTO

Vigneta de Techo	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	40	14 00	560 00	1	Carpintero	20	5	100 00
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	28	14 00	392 00	3	Ayudantes	20	5	300 00
	Piezas de 2x6x12 de Cedro Espino	56	12 00	672 00					
	Piezas de 2x6x14 de cedro Espino	40	14 00	560 00	1	Carpintero	16	5	80 00
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	14	14 00	196 00	3	Ayudantes	16	5	240 00
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	32	14 00	448 00					
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	28	10 00	280 00					
Aleros	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	50	14 00	700 00	1	Carpintero	7	5	35 00
					3	Ayudantes	7	5	105 00
Cumbreras	Piezas de 2x10x14 de Cedro Espino	8	23 33	186 64					
Forro del Techo	Tablas de 1x6x12 de Cedro Espino	700	6 00	4200 00	1	Carpintero	15	5	75 00
	Tablas de 1x6x12 de Cedro Espino	232	6 00	1392 00	3	Ayudantes	15	5	225 00
	Barriles de Clavos de 2 pulgadas	5	27 50	137 50	1	Carpintero	8	5	40 00

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total		
	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario			
	Tanques de Asfalto de 5 galones	50	1 00	50 00	2	Ayudantes	8	5	80 00
	Rollos de Felpa	57	9 00	513 00	3	Techeros	48	5	720 00
	Cajas de Tachuelas de Felpa	2	38 50	77 00	3	Ayudantes	48	5	720 00
	Hojas de Guagara	3800	0 50	1900 00					
Pintura					2	Pintores	10	5	100 00
					3	Ayudantes	10	5	150 00
	Tanques de Poliuretano (5 galones)	90	12 80	1152 00	2	Pintores	10	5	100 00
Forro de Paredes					3	Ayudantes	10	5	150 00
	Tanque de Poliuretano (5 Galones)	90	12 80	1152 00					
	TOTAL								
	Materiales			24990 01		Mano de Obra			4825 00

Cantidad Material y		Mano de Obra							
	Piomeria	1	14 00	1400 00					
	Electricidad	1	400 00	400 00					

COSTO TOTAL DEL
 EL APOSENTO ALTO 29,81501
 COSTO TOTAL POR
 6 CABAÑAS 178,890 06

EL APOSENTO ALTO

A. PLANTA BAJA

1. BATAMBOR

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total
	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario	
Estacas de Madera de 2x2x12	4	1 00	4 00	1	Carpintero	1	5 00
Clavos de 1 ½ Pulgadas	0 3	27 50	8 25	1	Ayudantes	1	5 00

2. FUNDACIONES

Concepto	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario	Total
Excavación de 1 x 1 x 1			1	Excavadores	3	5	15 00
			1	Ayudante	3	5	15 00

3. VACIADO DE FUNDACIONES.

Fundaciones	Vaciado de 0 80 x 0 80 x 0 80		3	Batidores	1	5	15 00	
	Sacos de Cemento	9	4 71	42 39	1	Ayudante	5 00	
	Arena en Yardas Cúbicas	1	9 50	9 50	1	Ayudantes	5 00	
	Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	2	8 00	16 00	1	Ayudante	5 00	
			1	Reforzador	1	5	5 00	
			1	Ayudante	2	5	10 00	
12								
Columnas	Barras # 3 o 3/8	10	2 99	29 90	1	Reforzador	2 5	10 00
480			2	Ayudante	3	5	30 00	
Estribos	Barras # 4	6	3 50	21 00				
Formaletas	Piezas de 1 x 2 x 12 de Kativo	29	0 80	23 20				
			1	Carpintero	2	5	10 00	
Brazos	Piezas de 2x2x12 de Cedro Espino	32	1 00	32 00	2	Ayudantes	2 5	20 00
	Barril de Clavos de 2 ½ Pulgadas	1	27 50	27 50				
Concreto	Relleno de 5 0 m3 de Concreto							
	Sacos de Cemento	9	4 71	42 39	1	Albañil	2 5	10 00
	Arena en Yardas Cúbicas	1	9 50	9 50	1	Ayudante	2 5	10 00
	Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	2	8 00	16 00	2	Batidores	2 5	20 00

IER- ALTO

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total		
	Cantidad	Precio		Cantidad	Concepto	Duración (Días)		Costo Diario	
Viguetas de Techo									
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	24	14 00	336 00	1	Carpintero	20	5	100 00
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	18	14 00	252 00	2	Ayudantes	20	5	200 00
	Piezas de 2x6x12 de Cedro Espino	36	12 00	432 00					
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	24	14 00	336 00					
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	10	14 00	140 00	1	Carpintero	16	5	80 00
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	20	14	280 00	2	Ayudantes	16	5	160 00
	Piezas de 2x6x10 de Cedro Espino	18	10 00	180 00					
Aleros									
	Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	30	14 00	420 00					
					1	Carpintero	7	5	35 00
Cumbreras					2	Ayudantes	7	5	70 00
	Piezas de 2x10x14 de Cedro Espino	6	23 33	139 80					
Ferro de Techo									
	Tablas de 1x6x12 de Cedro Espino	420	6 00	2520 00	1	Carpintero	15	5	75 00
	Tablas de 1x6x12 de Cedro Espino	140	6 00	840 00	2	Ayudantes	15	5	150 00
	Barriles de Clavos de 2 pulgadas	3	27 50	82 50	1	Carpintero	8	5	40 00
	Tanques de Asfalto de 5 galones	30	1 00	30 00	2	Ayudantes	8	5	80 00
	Rollos de Felpa	36	9 00	324 00	2	Techeros	36	5	360 00
	Cajas de Tachuelas de Felpa	2	38 50	77 00	2	Ayudantes	36	5	360 00
	Hojas de Guagaras	2400	0 50	1200 00					
Pintura									
	Tanques de Poliuretano (5 galones)	60	12 80	768 00	2	Pintores	7	5	70 00
					2	Ayudantes	7	5	70 00
Ferro de Paredes									
	Tanque de Poliuretano (5 galones)	60	12 80	768 00	2	Pintores	7	5	70 00
					2	Ayudantes	7	5	70 00

Total
Materiales 15,677 50 Mano de Obra 3,180 00

CANTIDAD MATERIALES Y MANO DE OBRA

Plomería 1 840 00 840 00
Electricidad 1 300 00 300 00

COSTO TOTAL CABAÑAS 19,997 50

Chicas

TOTAL 119 985 00

EL APOSENTO ALTO

FUNDACIONES CORRIDAS: Excavaciones

Concepto	Materiales		Mano de Obra		Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario	Total
	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto					
					2	Ayudantes	8	5	80 00
1. BATAMBOR									
	Estacas de 2 x2 x 10	14	1 00	14 00	1	Carpintero	4	5	20 00
	Pasantes de 3 Pulgadas	14	27 50	385 00	1	Ayudante	4	5	20 00
					1	Albañil	4	5	20 00
					1	Ayudantes	4	5	20 00
	Estacas de 2 x2 x8	2	1 00	2 00	1	Carpintero	1	5	5 00
	Estacas de 2x 4 x00	1	1 00	1 00	2	Ayudantes	1	5	10 00
					1	Albañil	1	5	5 00
					1	Ayudante	1	5	5 00
	Excavación de 1 x 1 x 1				2	Excavadores	2	5	20 00
					2	Ayudantes	2	5	20 00
	Sacos de Cemento	33	4 71	155 43	1	Albañil	3	5	15 00
	Arena en Yardas Cúbicas	3	9 50	28 50	2	Ayudantes	3	5	30 00
	Piedras # 3 en Yardas Cúbicas	4	8 00	32 00	4	Batidores	3	5	60 00
					1	Ayudante	3	5	15 00
	Bloques de 20 x40 o de 0 15	400	0 62	248 00	1	Albañil	3	5	15 00
	Sacos de Cemento	49	4 71	230 79	2	Ayudantes	3	5	30 00
	Arena de Yardas Cúbicas	4	9 50	38 00	4	Batidores	3	5	60 00
	Piedras de # 3 en Yardas Cúbicas	6	8 00	48 00	1	Ayudante	3	5	15 00
	Bloques de 20 x 40 o de 0 15	5313	0 620	3294 06	2	Albañil	26	5	260 00
	Sacos de Cemento	53	4 71	249 63	4	Ayudantes	26	5	520 00
	Arena de Yardas Cúbicas	6	9 50	57 00					
	Sacos de Cemento	167	4 71	788 57	1	Albañil	10	5	50 00
	Arena en Yardas Cúbicas	24	9 50	228 00	1	Ayudante	10	5	50 00

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total
	Cantidad	Precio	Cantidad	Concepto	Duración (Días)	Costo Diario	
14 Vigas VP 1							
Barras # 4	44	3 50	154 00	2	Reforzador	5	50 00
Barras # 3	40	2 99	119 00	4	Ayudantes	5	100 00
20 piezas de 1 x 12 x 10	53	2 00	106 00	2	Carpinteros	4	40 00
66 Piezas de 2 x 2 x 12	66	2 99	197 34	4	Ayudantes	4	80 00
Barriles de Clavos de 2 Pulgadas	5	27 50	137 50				
Columnas				3	Ayudantes	20	300 00
Piezas de 2 x 4x 12	24	8 00	192 00				
Forro Interno y Externo				1	Albañil	1	5 00
				2	Ayudantes	1	10 00
Piezas de 1 x6x12 de Cedro Espino	300	6 00	1600 00	4	Batidores	1	20 00
Piezas de 2x 4x10 de Cedro Espino	50	6 67	333 50	2	Cargadores	1	10 00
Piezas de 2x4x12 de Cedro Espino	30	8 00	240 00		TOTAL		
Barril de Clavos de 2 Pulgadas	1	27 5	27 50				
Viga de Techo VT 1				1	Carpintero	2	10 00
				2	Ayudantes	2	20 00
Piezas de 4x6x18 de Cedro Espino	2	37 33	74 66				
Piezas de 4x6x14 de Cedro Espino	6	12 00	72 00	1	Carpintero	7	35 00
Piezas de 4x6x12 de Cedro Espino	2	24	48 00	3	Ayudantes	7	105 00
Viguetas de Techo							
Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	40	14 00	561 00	1	Carpintero	20	100 00
Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	28	14 00	392 00	3	Ayudantes	20	300 00
Piezas de 2x6x12 de Cedro Espino	56	12 00	672 00				
Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	40	14 00	560 00				
Piezas de 2x 6x14 de Cedro Espino	14	14 00	196 00				
Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	32	14 00	448 00				
Piezas de 2x6x10 de Cedro Espino	28	10 00	280 00				
Aleros				1	Carpintero	16	80 00
Piezas de 2x6x14 de Cedro Espino	50	14 00	700 00	3	Ayudantes	16	240 00
Cumbreras				1	Carpintero	7	35 00
Piezas de 2x10x14 de Cedro Espino	8	23 33	156 64	3	Ayudantes	7	105 00

Concepto	Materiales			Mano de Obra			Total		
	Cantidad	Precio		Cantidad	Concepto	Duración (Días)		Costo Diario	
Forro del Techo									
	Tablas de 1 x 6x 12 de cedro espino	700	6 00	4200 00	1	Carpintero	15	5	75 00
	Tablas de 1 x6 x12 de Cedro Espino	232	6 00	1392 00	3	Ayudantes	15	5	225 00
	Barriles de Clavos de 2 Pulgadas	5	27 50	137 50	1	Carpintero	8	5	40 00
	Tanques de Asfalto de 5 galones	50	1 00	50 00	2	Ayudantes	8	5	80 00
	Rollos de Felpa	57	9 00	513 00	3	Techeros	48	5	720 00
	Cajas de Tachuela de Felpa	2	8 50	77 00	3	Ayudantes	48	5	720 00
	Hojas de Guagaras	3800	0 50	1900 00					
Pintura.									
	Tanque de Poliuretano (5 galones)	15	8 00	120 00	2	Pintores	10	5	100 00
Forro de Paredes					3	Ayudantes	10	5	150 00
					2	Pintores	10	5	100 00
	Tanques de Poliuretano	15	8 00	120 00	3	Ayudantes	10	5	150 00

MATERIALES

21,576 62

MANO DE OBRA

5,270 00

COSTO TOTAL DEL
Edificio de la Servidumbre
De EL APOSENTO ALTO 26,846 62

CUADRO No. 26
TANQUE DE AGUA PARA EL PROYECTO
“EL APOSENTO ALTO”

Costos de materiales para la construcción de tanque de agua de
10,000 galones

Tubería de PC de 2' (10 tramos de 20)	70 00
Bomba de Pozo Sumergible	375 00
Tubería de Carga de 1 ½ (100' de Tubería = 5 tramos)	42 50
Construcción de tanque de agua	
Tanque de Agua de 10,000 galones	4,000 00
Torre de 15 pies de alto con 4 columnas de 6" y sus cunas	3,000 00
Costo total de construcción de tanque de agua de 5000 galones	7,487 50

Fuente: Adames y Asociados, S. A.

b. Costos de Equipos y Mobiliarios:

En este punto se encuentran los costos de materiales para la construcción del tanque de agua ; los costos de los equipos o muebles que estarán en las habitaciones del “ Aposento Alto” ; en el comedor y cocina; y los que se utilizarán para las actividades recreativas.

A continuación los siguientes cuadros:

Cuadro No. 27
COSTO DEL MOBILIARIO
PROYECTO "EL APOSENTO ALTO"

Mobiliario	Cantidad	Precio (\$)	Total (\$)
Total			29,549.25
Camas	33	250 00	8,250 00
Colchón Twin	3	45 00	135 00
Colchón Doble	12	55 00	660 00
Colchón Queen	18	100 0	1,800.00
Gavetero	33	180 00	5,940.00
Ventilador	33	45 00	1,485.00
Televisor	33	230 00	7,590 00
Mesas	24	40 00	960.00
Sillas de cuero	1	60 00	60 00
Taburetes	23	20.00	460.00
Mesa de centro	1	35.00	35 00
Mesa de noche	33	38.00	1,254.00
Lámparas	33	7.00	231.00
Escritorio de madera	1	150.00	150.00
Fuente	1	300 00	300.00
Potes de barro	33	5 50	181.50
Canastos de basura	33	1 75	57 75

Fuente Adames y Asociados, S A

Cuadro No. 28
MAQUINARIA Y EQUIPO
PROYECTO “EL APOSENTO ALTO”

Maquinaria	Consto unitario (S)	Cantidad	Costo total (S)
Total			19,800.00
Auto-Bus	18,100.00	1	18,100.00
Cortadora de grama	150.00	2	300.00
Computadora	1,200.00	1	1,200.00
Equipo de Sonido	200.00	1	200.00

Fuente: Adames y Asociados S. A. .

Cuadro No.29
COSTO DE EQUIPAMIENTO PARA LAS HABITACIONES
DEL PROYECTO
“EL APOSENTO ALTO”

Artículo	Cantidad	Precio unitario (S)	Total (S)
Total			1,448.00
Toallas	80	2.50	200.00
Ganchos para la ropa	84	1.75	147.00
Cortinas de baño	33	2.00	66.00
Juegos de sábanas twin	6	22.00	132.00
Juegos de sábanas doble	12	25.00	300.00
Juegos de sábanas queen	18	28.00	504.00
Alfombras para baño	33	3.00	99.00

Fuente: Adames y Asociados, S.A .

Cuadro No. 30
ENSERES Y UTENSILIOS PARA LA COCINA DEL
PROYECTO “EL APOSENTO ALTO”

Nombre	Cantidad	Precio Unitario(\$)	Total (\$)
Total			7,010.90
Manteles	10	4 00	40 00
Platos hondos	48	16 00	768 00
Platos llanos	48	14 00	672 00
Tenedores	48	3 50	168 00
Tenedores de ensalada	48	3 50	168 00
Cucharas soperas	48	3.50	168 00
Cucharas de postre	48	3.50	168.00
Cuchillos	48	3 50	168 00
Vasos	48	0 25	12 00
Tazas	48	0 30	14 40
Copas de vino	30	1 50	45 00
Bandejas	20	4 00	80 00
Ollas	5	35 00	175 00
Limpiones	20	0 35	7 00
Sartenes	3	15 00	45.00
Cucharones	5	3 00	15 00
Cuchillos de picar	10	1 75	17 50
Envases varios	20	3 00	60.00
Cafetera	2	125 00	250 00
Microondas	1	225 00	225 00
Nevera	1	825 00	825 00
Congelador	1	475 00	475 00
Estufa	1	1,250 00	1,250 00
Lavadora	1	545 00	545 00
Secadora	1	650 00	650 00

Fuente: Adames y Asociados, S.A.

Cuadro No. 31
IMPLEMENTOS PARA LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS DEL
PROYECTO “EL APOSENTO ALTO”

Utensilios	Cantidad	Precio Unitario(\$)	Total (\$)
Total			7,745.30
Barbacoas	2	126.00	252.00
Canoas (6 personas)	2	750.00	1,500.00
Canoas (4 personas)	2	400.00	800.00
Caballos	6	400.00	2,400.00
Monturas y accesorios	6	200.00	810.00
Bicicletas Montañeras	3	375.00	1,125.00
Cascos, Rodilleras y Coderas	3	51.00	153.00
Chalcos salvavidas	1100	30	300.00
Cañas de pescar	6	67.55	405.30

Fuente: Adames y Asociados, S. A. .

c. Costo Total de Operación:

Son aquellos costos o gastos que se realizan para poder generar los ingresos previstos. A continuación se presentan alguno de los costos o gastos de operaciones del Aposento Alto:

1. Activos Nominales:

Son los servicios o derechos adquiridos. Dentro de esta categoría contemplaremos los costos que se incurren en la etapa inicial del proyecto; los cuales podemos mencionar: los costos legales, estudio de factibilidad, gastos de organización, asesoría técnica, capacitación del personal y otros.

En adición a lo anterior detallamos en dinero los Costos Nominales:

Cuadro No. 32

ACTIVOS NOMINALES DEL PROYECTO

“EL APOSENTO ALTO”

(en balboas)

Descripción	Costo
Costo Legal	2,800.00
Estudio de Factibilidad	2,500.00
Gastos de Organización	2,000.00
Asesoría Técnica	3,200 00
Capacitación del Personal	4,500 00
Otros	2,500.00
Total de Activos Nominales	17,500.00

Fuente: Adames y Asociados, S. A. .

Los totales de los activos nominales se reflejarán dentro del análisis del flujo de caja como Amortizaciones y, los mismos se representarán como desembolsos iguales y fraccionarios dentro de los primeros cinco años.

Para el Proyecto, la amortización será de B/. 3,500.00 anuales.

2. Costo de la Mano de Obra:

Se detalla a continuación toda la mano de obra requerida por el buen funcionamiento del Aposento Alto, así como el monto a pagar por la misma.

Cuadro No. 33
COSTO DE LA MANO DE OBRA PARA EL PROYECTO
“EL APOSENTO ALTO” (en balboas)

Área	Cargo	Unidades Requeridas	Salario Mensual	Salario Anual
Administrativa	Gerente General	1	1,200 00	12,000 00
	Secretana	1	350 00	4,200 00
	Cocinero	1	400 00	4,800 00
	Contador	1	800 00	9,600 00
Alojamiento	Ama de Llaves	1	300 00	3,600 00
	Mucama	1	275 00	3,300 00
	Aseador	1	275 00	3,300 00
	Supervisor	1	350 00	4,200 00
Recepción	Información	1	300 00	3,600 00
	Botones	1	275 00	3,300 00
Mantenimiento	Jardnero	1	275 00	3,300 00
	Ingeniero	1	1,000 00	12,000 00
Transporte	Chofer	1	300 00	3,600 00
Recreativo	Chofer Bote	1	300 00	3,600 00
	Salvavidas	1	300 00	3,600 00
Totales				78,000 00

Fuente Adames y Asociados, S A.

3. Costo de Promoción y Publicidad:

Se describe en este punto el costo de promoción y publicidad que se le dará al proyecto “El Aposento Alto” una vez se haya terminado en su totalidad.

Se presentan las tarifas de los diarios: El Panamá América y La Prensa, teniendo en cuenta el tamaño del anuncio y el descuento realizado.

Además, las volantes que se emitirán para promocionar el producto en el mercado y la creación de una página en internet.

Cuadro No. 34

“EL APOSENTO ALTO”

COSTO DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD (en balboas)

Medio	Actividad	Costo Unitario	Costo Total Anual
El Panamá América Sección Impar.	Tamaño 3 X 5	10.00	1,800.00
La Prensa Sección Desplegados 35% descuento	Tamaño 4 X 9	8.00	3,456.00
Volantes	Publicidad Normal Para el Mercado	0.03 Por Página impresa (50,000)	1,500 00
Internet	Diseños de 3 Páginas	50 Por Página	150 00
	Mensualidad	30 Por mes	360.00
		Total	<u>7,266.00</u>

Fuente: Adames y Asociados, S. A. .

CAPÍTULO IV
ESTUDIO FINANCIERO

Capítulo IV

Estudio Financiero

“Uno de los aspectos importantes que deben tomarse en cuenta para la toma de decisiones de invertir en un determinado proyecto lo representa su evaluación financiera. En ella se mide el rendimiento de la inversión realizada y se determina su viabilidad correspondiente, tomando como factor de medida la tasa de interés prevaleciente para los recursos que se utilizan en el proyecto”.¹³

El objeto de este estudio es definir si el proyecto es económicamente rentable. Para ello, es necesario determinar y esquematizar las inversiones anteriores a la puesta en marcha del proyecto, así como las inversiones en el capital de trabajo.

A. Inversiones:

Hay una serie de inversiones que deben realizarse antes del inicio de la operación del proyecto. Para esto hay que tomar en cuenta los costos de construcción del hotel; la inversión de adquisición de activos (maquinaria, equipo, mobiliario, enseres y utensilios, costo de equipamiento del material de la bomba de agua), etc. .

En el cuadro No. 35 detallamos la inversión inicial total.

¹³ Mendieta Casatti, Roberto. Manual de Formulación y Evaluación de Proyecto. Pág. 46 .

Cuadro No. 35
“EL APOSENTO ALTO”
COSTO DE INVERSIÓN
(Expresado en Valores)

<u>Descripción</u>		<u>Costo Total</u>
<u>Activos Fijos:</u>		
Obras Físicas	443,960.04	
Terreno	40,000.00	
Mobiliario y Equipo	36,480.80	
Enseres y Utensilios	<u>13,580.12</u>	
Total Activo Fijo		534,020.96
<u>Activos Nominales:</u>		
Gastos legales (Const. De la Sociedad)	1,500.00	
Honorarios de Ingenieros y Arquitectos	6,500.00	
Estudio de Factibilidad	3,700.00	
Capacitación del personal	3,192.00	
Imprevistos	<u>2,608.00</u>	
Total Activos Nominales		17,500.00
<u>Capital Inicial de Trabajo</u>		
Costo de Venta	2,085.00	
Gastos Administrativos y Generales	20,496.00	
Imprevistos	<u>399.03</u>	
Total Capital Inicial de Trabajo		<u>22,980.03</u>
Inversión Inicial Total		<u><u>574,500.99</u></u>

1. Financiamiento de la Inversión:

La inversión será financiada en la siguiente forma:

1.1. Aportes de los Socios:

Mediante la compra de acciones de la sociedad que corresponden al 40% de la inversión inicial con una reserva para capital inicial de trabajo de 10% . Es decir, un aporte de B/. 229,800.39 de los cuales B/. 206,820.36 son para afrontar los costos iniciales de la inversión y B/. 22,980.03 para capital inicial de trabajo.

Cabe resaltar que en la inversión inicial el terreno, cuyo valor presentado es de B/. 40,000.00, es aportado por los socios.

Inversión Inicial (Cuadro No. 35)	B/.574,500.99
<u>Menos, Terreno (Aporte social)</u>	<u>40,000.00</u>
Inversión Inicial Real	534,500.99
<u>Menos, Aporte Financiero</u>	<u>206,820.36</u>
Monto a financiar el Banco	<u>B/. 327,680.63</u>

1.2. Financiamiento Bancario:

El Sistema Bancario Panameño mediante la Ley 8 del 14 de Junio de 1,994 y los acuerdos con la CAPAC han propuesto una tasa de interés fija de 12% para proyectos de Construcción de Infraestructuras Turísticas en cualquier punto de la geografía Nacional.

En el Cuadro No. 36 se detalla la amortización de la deuda adquirida mediante préstamo bancario, con el monto a pagar en interés, abono a capital y saldos al final de cada periodo.

Cuadro No. 36
“EL APOSENTO ALTO”
TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO
(Expresado en Balboas)

Años	Saldo del Préstamo	Amortización del Préstamo	Pago de los Intereses	Pago Periódicos	Saldo del Préstamo
	Inicio / Año			Iguales	Final / Año
1	327,680.63	18,672.61	39,321.67	57,994.28	309,008.02
2	309,008.02	20,913.32	37,080.96	57,994.28	288,094.70
3	288,094.70	23,422.92	34,571.36	57,994.28	264,671.78
4	264,671.78	26,233.67	31,760.61	57,994.28	238,438.11
5	238,438.11	29,381.71	28,612.57	57,994.28	209,056.40
6	209,056.40	32,907.50	27,086.77	57,994.28	176,148.90
7	176,148.90	36,856.41	21,137.87	57,994.28	139,292.49
8	139,292.49	41,279.19	16,715.09	57,994.28	98,013.30
9	98,013.30	46,232.69	11,761.59	57,994.28	51,780.61
10	51,780.61	51,780.61	6,213.67	57,994.28	0.00

Fuente Adames y Asociados, S A

B. Depreciación:

Para realizar los cálculos de los costos anuales de depreciación para los bienes, utilizamos el método de línea recta.

En el Cuadro No. 37 se detalla la depreciación de todos los artículos y equipo a utilizar en el Hotel “El Aposento Alto” con una proyección de 10 años.

CUADRO N° 37
EL APOSENTO ALTO
Depreciación de Equipo, Mobiliario e Infraestructura
Valores en balboas

Descripción	Valor Inicial	Porcentaje De Depreciación	Año 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Valor De Rescate	Vida Util
Hotel de 33 Habitaciones	443,960 04	2.5%	11,099 00	11,099 00	11,099 00	11,099 00	11,099 00	11,099 00	11,099 00	11,099 00	11,099 00	11,099 00	732,970 04	44
Equipo de Agua	7,487 50	7.5%	561 56	561 56	561 56	561 56	561 56	561 56	561 56	561 56	561 56	561 56	1,871 90	13
Mobiliario de Hotel	29,549.25	10%	2,954 92	2,954 92	2,954 92	2,954 92	2,954 92	2,954 92	2,954 92	2,954 92	2,954 92	2,954 92	0	10
Autobús o Equipo Rodante	18,100 00	20%	3,620 00	3,620 00	3,620 00	3,620 00	3,620 00	0	0	0	0	0	0	5
Certadora de Grama	300 00	8%	24 00	24 00	24 00	24 00	24 00	24 00	24 00	24 00	24 00	24 00	60 00	12
Computadora (Equipo de oficina)	1,200 00	25%	300 00	300 00	300 00	300 00	0	0	0	0	0	0	0	4
Equipo de Sonido	200 00	10%	20 00	20 00	20 00	20 00	20 00	20 00	20 00	20 00	20 00	20 00	0	10
Equipo de Hotel	1,448 00	10%	144 80	144 80	144 80	144 80	144 80	144 80	144 80	144 80	144 80	144 80	0	10
Envases y Utensilios de Cocina	7,010 90	25%	1,752 72	1,752 72	1,752 72	1,752 72	0	0	0	0	0	0	0	4
Equipo de Canoas (2)	800 00	8%	64 00	64 00	64 00	64 00	64 00	64 00	64 00	64 00	64 00	64 00	160 00	12
Equipo de Recreación	2,793 30	25%	698 32	698 32	698 32	698 32	0	0	0	0	0	0	0	4
TOTAL DE DEPRECIACION			21,239 32	21,239 32	21,239 32	21,239 32	18,488 28	14,868 28	14,868 28	14,868 28	14,868 28	14,868 28	335,061 94	

Fuente Adames y Asociados, S.A. Año 2000

C. Análisis y Proyecciones Financieras:

Este punto pretende medir o proyectar los rubros de ingresos estimados para los 10 años calculados al proyecto. Igualmente, presentar las cuentas de gastos y costos en esos 10 años.

1. Ingresos:

Los ingresos del Proyecto se generarán de la siguientes actividades: hospedaje, alimentación, alquiler, actividades recreativas y ecoturísticas que se han de realizar dentro del hotel “El Aposento Alto”.

Para el cálculo de los ingresos por hospedaje se detalla el Cuadro No. 38.

Cabe mencionar que los cálculos en los ingresos por ventas de Alimentos y Bebidas ecoturísticas se determinó el procedimiento a 200 días para sus cálculos de los ingresos basados en las temporadas; y los restantes días durante el año serán utilizados para planear estrategias referente a mercadeo, publicidad, capacitación de personal (seminarios, charlas, cursos, de actualización de los servicios hoteleros y ecoturísticos) y adiestramiento.

El hotel estará operando los 365 días del año.

Cuadro No. 38
“EL APOSENTO ALTO”
CÁLCULO DE TASA DE OCUPACIÓN
(Valores en Balboas)

Costo de la Tasa de Ocupación Descripción	Número De Días	Tasa de Ocupación	Días Plenos Ocupados		
Días de descanso y feriado	66	100%	66		
Día anterior al día de descanso y feriado	66	50%	33		
Resto de los días del año	233	25%	58		
TOTAL	365	43%	157		
INGRESO POR HOSPEDAJE					
Descripción	Habitación Disponibile Día	Habitación Ocupada Día	Valor de La Cabaña	Días de labores Al Año	Ingreso Por Hospedaje
3 Sutes Residencial (3)	3	13	85 00	365	40,333 00
6 Cabañas Duplex (4)	12	52	50.00	365	94,900 00
6 Cabañas Triples (5)	18	77	65 00	365	182,683 00
TOTAL	33	14.2			317,916.00

Fuente: Adames y Asociados, S. A. .

Nota. Es importante mencionar que esta ocupación debe aumentar moderadamente durante los siguientes años. El aumento dependerá en gran medida en las condiciones dadas en el mercado y la promoción que se le de al producto.

Cuadro No. 39
“EL APOSENTO ALTO”
INGRESOS POR VENTAS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS
(Valor en Balboas)

Descripción	Habitaciones Ocupadas por persona	Tasa de Ocupación 43%	Días de Labores al Año	Precio Diario por Persona	Ingreso Por Persona
3 Suites Residencial (3)	9	3.9	200	13.50	10,530.00
6 Cabañas Duplex (4)	24	10.3	200	13.50	27,810.00
6 Cabañas Triple (5)	30	12.9	200	13.50	<u>34,830.00</u>
TOTAL					<u>73,170.00</u>

Fuente: Adames y Asociados, S. A. .

Cuadro No. 40
“EL APOSENTO ALTO”
INGRESOS POR ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES
(Valor en Balboas)

Descripción	Precio Mensual	Ingreso por Alquiler Anual
Local A	250.00	3,000.00
Local B	<u>250.00</u>	<u>3,000.00</u>
Total	<u>500.00</u>	<u>6,000.00</u>

Fuente: Adames y Asociados, S. A. .

Cuadro No. 41
“EL APOSENTO ALTO”
INGRESOS POR ACTIVIDADES RECREATIVAS
(Valores en Balboas)

Descripción	Habitaciones Ocupadas Por Persona	Porcentaje de Personas 15%	Día de Labores al Año	Precio diario Por Persona	Ingreso Por Persona
3 Suites Residencial (3)	9	14	200	36 30	10,164 00
6 Cabañas Duplex (4)	24	36	200	36 30	26,136 00
6 Cabañas Triples (5)	30	45	200	36 30	<u>32,670 00</u>
TOTAL					<u>68,970.00</u>

Fuente Adames y Asociados, S.A

Cuadro No. 42
“EL APOSENTO ALTO”
INGRESOS POR ACTIVIDADES ECOTURÍSTICAS
(Valor en Balboas)

Descripción	Habitaciones Ocupadas Por Personas	Porcentaje de Personas 15%	Días de Labores al Año	Precio diario Por Persona	Ingresos Por Persona
3 Suites Residencial (3)	9	14	200	44 20	12,376 00
6 Cabañas Duplex (4)	24	36	200	44 20	31,824 00
6 Cabañas Triples (5)	30	45	200	44 20	<u>39,780.00</u>
TOTAL					<u>83,980.00</u>

Fuente Adames y Asociados, S. A.

2. Gastos y Costos:

Tenemos Presente que las erogaciones periódicas en las que la empresa se compromete, tienen como meta, mantener su funcionamiento.

Igualmente que los ingresos, este pronóstico se realiza en un lapso de 10 años.

El Cuadro No. 43 presenta los gastos y costos estimados para el período en estudio tal como se detalla a continuación.

CUADRO N° 43
EL APOSENTO ALTO
Proyecciones de Gastos y Costos
(Valores en Balboas)

Detalle (en Años)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
Cuentas	233,291 00	233,538 00	233,8530 00	234,160 00	234,562 00	234,707 00	241,320 00	242,945 00	243,030 00	246,801 00	2,378,207 00
Sueldos y Salarios	78,000 00	78,000 00	78,000 00	78,000 00	78,000 00	78,000 00	83,000 00	83,000 00	83,000 00	83,000 00	802,000 00
Prestaciones Sociales	9,992 00	9,992 00	9,992 00	9,992 00	9,992 00	9,992 00	10,624 00	10,624 00	10,624 00	10,624 00	102,704 00
Servicios Básicos	31,200 00	31,200 00	31,200 00	31,200 00	31,200 00	31,200 00	31,200 00	31,200 00	31,200 00	31,200 00	312,000 00
Promoción y Publicidad	7,266 00	7,266 00	7,266 00	7,266 00	7,266 00	7,266 00	7,916 00	7,916 00	7,916 00	7,916 00	75,260 00
Alimento y Bebidas	19,251 00	19,251 00	19,251 00	19,251 00	19,251 00	19,251 00	19,251 00	19,251 00	19,251 00	19,251 00	192,510 00
Servicios de la Deuda	57,994 00	57,994 00	57,994 00	57,994 00	57,994 00	57,994 00	57,994 00	57,994 00	57,994 00	57,994 00	579,940 00
Mantenimiento	6,800 00	6,800 00	6,800 00	6,800 00	7,100 00	7,100 00	7,100 00	7,500 00	7,500 00	7,500 00	71,400 00
Seguros	3,500 00	3,500 00	3,500 00	3,500 00	3,500 00	3,500 00	3,500 00	3,500 00	3,500 00	3,500 00	35,000 00
Combustible	19,288 00	19,535 00	19,850 00	20,157 00	20,259 00	20,404 00	20,735 00	21,960 00	22,045 00	22,045 00	207,393 00

Fuente Información elaborada por Adames y Asociados, S A 2000

La proyección contempla el pago de Salarios a 15 empleados durante los primeros seis años, con un incremento para los próximos (4) años, hasta B/ 83,000 00 y B/ 85,000 00 al último año

Las erogaciones en concepto de promoción y publicidad ascienden a B/ 7,266 00 en seis años, y B/ 7,916 00 en los últimos (4) años

En este cuadro presentamos el método de redondeo y omitimos los centésimos, sin embargo estos se reflejarán en los siguientes cuadros

3. Estado de Resultado Proyectado:

Para la proyección del Estado de Resultado para los próximos (10) años, se consideraron las siguientes variables: ingresos y egresos los cuales fueron calculados anteriormente; así como un porcentaje de 17% para los costos de materiales y suministros de los ingresos, y el porcentaje de imprevistos (2%) para todos aquellos gastos que no se contemplaron.

Además el impuesto sobre la renta se estableció con la tasa del 30% , que corresponde a ese tipo de actividad.

El Cuadro No. 44 muestra que la utilidad en el primer año fue de B/. 124,475.41 ; sin embargo para el último año la utilidad es de B/. 122,147.19 lo que nos indica que tenemos que minimizar y controlar ciertos gastos, aún cuando haya superávit.

CUADRO N° 44
EL APOSENTO ALTO
Estado de Resultado Proyectado
(Valores en Balboas)

Detalle (en Admas)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos										
Ingresos por Hospedaje	317 916 00	317 916 00	317 916 00	317 916 00	317 916 00	317 916 00	317 916 00	317 916 00	317 916 00	317 916 00
Ingresos por Almacenes	73 170 00	73 170 00	73 170 00	73 170 00	73 170 00	73 170 00	73 170 00	73 170 00	73 170 00	73 170 00
Ingresos Alquiler Locales C	6 000 00	6 000 00	6 000 00	6 000 00	6 000 00	6 000 00	6 000 00	6 000 00	6 000 00	6 000 00
Ingresos por Actividades R.	68 970 00	68 970 00	68 970 00	68 970 00	68 970 00	68 970 00	68 970 00	68 970 00	68 970 00	68 970 00
Ingresos por Actividades Eco.	83 980 00	83 980 00	83 980 00	83 980 00	83 980 00	83 980 00	83 980 00	83 980 00	83 980 00	83 980 00
TOTALES DE INGRESOS	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00
Egresos										
Costos Variables										
Costos de Materias y materiales (17% de los ingresos locales)	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12
Costos fijos										
Seguros	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08
Sueldo y Salarios	78 000 00	78 000 00	78 000 00	78 000 00	78 000 00	78 000 00	83 000 00	83 000 00	83 000 00	83 000 00
Prestaciones Sociales	9 992 00	9 992 00	9 992 00	9 992 00	9 992 00	9 992 00	10 624 00	10 624 00	10 624 00	10 880 00
Servicios Básicos	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00
Promoción y Publicidad	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 916 00	7 916 00	7 916 00	7 916 00
Almacenes y Bodegas	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00
Servicio de la deuda	57 994 00	57 994 00	57 994 00	57 994 00	57 994 00	57 994 00	57 994 00	57 994 00	57 994 00	57 994 00
Mantenimiento	6 800 00	6 800 00	6 800 00	6 800 00	6 800 00	7 100 00	7 100 00	7 500 00	7 500 00	7 900 00
Amortización - mt. normales	3 500 00	3 500 00	3 500 00	3 500 00	3 500 00	0	0	0	0	0
Combustible (diesel)	19 288 00	19 288 00	19 288 00	20 157 00	20 259 00	20 404 00	20 735 00	21 960 00	22 045 00	23 160 00
Depreciación	21 239 32	21 239 32	21 239 32	21 239 32	18 488 28	14 868 28	14 868 28	14 868 28	14 868 28	14 868 28
Sub-total Costos y Gastos	364 537 52	364 784 52	365 099 52	365 406 52	365 057 48	356 082 48	362 695 48	364 320 48	364 405 48	368 176 48
Intereses (2%)	7 290 75	7 295 69	7301 99	7 308 15	7 261 15	7 121 65	7 253 91	7 286 41	7 288 11	73636 33
TOTAL DE EGRESOS	371 828 27	372 080 21	372 401 51	372 714 65	370 318 63	365 204 13	369 949 39	371 606 89	371 693 59	375 540 01
Utilidad Bruta	178 207 73	177 955 79	177 634 49	177 321 35	179 717 37	186 831 87	180 086 61	178 429 10	178 342 41	174 493 99
Impuesto Sobre la Renta (30%)	53 462 32	53 386 74	53 290 35	53 16 41	53 915 21	56 049 56	54 025 98	53 528 73	53 502 72	52 348 80
UTILIDAD NETA	124 745 41	124 569 05	124 344 14	124 124 94	125 805 16	130 782 31	126 060 63	124 900 37	124 839 69	122 147 19

Fuente: Información elaborada por Adames y Asociados, S. A. 2000

4. Flujo de Caja Proyectado:

Este informe centra su interés en las entradas y salidas de efectivo bajo dos criterios: cuánto y cuándo. Permite conocer en que momento (cuándo) habrán sobranes o déficit de efectivo (cuánto) y visualizar las cantidades y las fechas en que solicitarán o reembolsarán recursos adicionales.

Para la estructura de las cuentas del flujo de caja presentamos:

- **Entradas de Efectivo:** Son los ingresos de capital (aporte de los socios, los préstamos bancarios, etc.) y los ingresos corrientes (beneficios brutos generados por la actividad de la organización).
- **Salidas de Efectivo:** Son los desembolsos de capital (inversión), desembolso de operaciones (costos y gastos operativos y de administración); y el servicio de la deuda (amortización del principal y gastos financieros).
- **Saldos en Caja:** Entradas – Salidas.

El flujo de caja va a determinar los valores para el flujo del proyecto y nos proporcionan una idea de superávit o déficit de caja a través de los años.

En el Cuadro No. 45, se puede apreciar el incremento del proyecto durante los años y al final del décimo año su valor asciende a B/.1,470,580.10

CUADRO N° 45
EL APOSENTO ALTO
Flujo de Caja proyectado
(Valores en Balboas)

DETALLES AÑOS.	Inversión										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cuentas											
FUENTE DE EFECTIVO											
Ingresos de Capital	574,500 99	22980 03	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aporte de los Socios	246,820 36										
Préstamo Bancario	327,680 63										
Ingresos Corrientes	0	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00
Ingresos por Hospedaje		317,916 00	317,916 00	317,916 00	317,916 00	317,916 00	317,916 00	317,916 00	317,916 00	317,916 00	317,916 00
Ingresos por Alimentación		73,170 00	73,170 00	73,170 00	73,170 00	73,170 00	73,170 00	73,170 00	73,170 00	73,170 00	73,170 00
Ingresos de Alquiler Loc/Com		6,000 00	6,000 00	6,000 00	6,000 00	6,000 00	6,000 00	6,000 00	6,000 00	6,000 00	6,000 00
Ingresos Act Recreativas		68,970 00	68,970 00	68,970 00	68,970 00	68,970 00	68,970 00	68,970 00	68,970 00	68,970 00	68,970 00
Ingresos por Act Ecoturística		83,980 00	83,980 00	83,980 00	83,980 00	83,980 00	83,980 00	83,980 00	83,980 00	83,980 00	83,980 00
Total de Fuente	574,500 99	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00	550,036 00
Uso de Efectivo											
Desembolso de Capital	574,500 99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión	574,500 99										
• Activos Fijos	534,020 96										
• Activos Nominales	17,500 00										
• Capital Inicial	22,980 03										
Desembolso de Operaciones	0	342,557 27	342,733 63	342,958 54	343,177 74	344,251 56	346,391 41	251,113 09	352,272 34	352,334 03	355,026 53
Costos y Gastos Operativos		289,094 95	289,346 89	289,668 19	289,981 33	28,981 33	290,336 35	290,341 85	297,087 11	298,331 31	302,677 73
Imp Sobre la Renta		53,462 32	53,386 74	53,290 35	53,196 41	53,915 21	56,049 56	54,025 98	53,228 73	53,502 72	52,348 80
Servicio de la Deuda	0	57,994 28	57,994 28	57,994 28	57,994 28	57,994 28	57,994 28	57,994 28	57,994 28	57,994 28	57,994 28
Amort del préstamo bancario		18,672 61	20,913 32	23,422 92	26,233 67	29,381 71	32,907 50	36,856 41	41,279 19	46,232 69	51,780 61
Intereses sobre Préstamos Ban		39,321 67	37,080 96	34,571 36	31,760 61	28,612 57	25,086 78	21,137 87	16,715 09	11,761 59	6,213 67
Total de Usos	0	400,551 55	400,727 91	400,952 82	401,172 02	402,245 84	404,385 68	409,107 37	410,267 62	41,038 31	413,020 81
Cambio en Caja	22,980 03	149,484 45	149,308 09	149,083 19	148,863 98	147,790 16	145,650 32	140,928 63	139,768 38	139,707 69	137,015 19
Saldo en Caja	22,980 03	172,464 48	321,772 57	470,855 75	619,719 73	767,509 89	913,160 21	1,054,088 84	1,193,857 22	1,333,564 91	1,470,580 10

Fuente Adames y Asociados, S A.

1/No incluye los gastos amortización, ni depreciación

5. Flujo de Fondos Proyectados:

La proyección del flujo de fondos es uno de los aspectos más importantes del estudio de factibilidad, ya que sobre los resultados obtenidos al respecto, se hará la evaluación del proyecto y se determinará si el mismo es rentable. Permite además, medir la rentabilidad de los recursos del inversionista. Estos parámetros son la Tasa Interna de Retorno (**TIR**), el Valor Presente Neto (**VPN**) y la Relación Beneficio Costo(**B/C**).

A partir del Estado de Resultado se confecciona el Flujo de Fondos para la Evaluación Financiera del Proyecto.

Al proyectar el flujo de fondos se obtuvo que para el primer año el flujo será de B/.149,484.45 , el segundo B/. 149,308.09 con una tendencia creciente hasta cubrir el flujo acumulado al cuarto año y un incremento durante los siguientes años debido a la adición del valor de rescate, por un monto de B/.335,061.94 .

A continuación se presenta el Cuadro No.46 que muestra el flujo de fondos para el proyecto en los próximos (diez) años.

CUADRO Nº 46
EL APOSENTO ALTO
Flujo de Fondos Projectados
(Valores en Balboas)

	INVERSION	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FUENTES DE FONDO													
Ingresos Corrientes		550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	
Valor de Rescate													335 061 94
Total de Fuentes		550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	335.061 94
Usos de Fondos													
INVERSIONES	574 500 00												
• Activos Fijos	534 020 96												
• Activos Nominales	17 500 00												
• Capital de Trabajo	22 980 03												
Gastos y Costos de Operaciones		347 089 23	347 341 17	347 662 47	347 973 61	348 330 63	348 336 13	355 081 39	356 738 89	356 825 59	360 672 01		
Impuestos Sobre la Renta		53 462 32	53 386 74	53 290 35	53 196 41	53 915 21	56 049 56	54 025 98	53 528 73	53 502 72	52 348 80		
TOTAL DE USOS	574 500 99	400 551 55	400 727 91	400 952 82	401 172 02	402 245 84	404 383 68	409 107 37	410 267 62	410 328 31	413 020 81		
Flujo de Fondos Neros	(574 500 99)	149 484 45	149 308 09	149 083 18	148 863 98	147 790 16	145 650 32	140 928 63	139 768 38	139 707 69	137 015 19	335 061 94	
Flujo Acumulado	(574 500 99)	(425 016 54)	(275 708 45)	(126 625 27)	(22 238 71)	170 028 87	315 679 19	456 607 82	596 376 20	736 083 89	873 099 08	1 208 161 02	

Fuente: Adames y Asociado, S.A.

1/ No incluye los gastos de amortizacion de los activos nominales ni de depreciacion.

6. Punto de Equilibrio:

El análisis de Punto de Equilibrio (PE) o Análisis de Costo - Volumen - Beneficio, es una técnica que estudia la interrelación entre los costos e ingresos a diferentes niveles de producción. Este parámetro se define como el punto donde a un cierto volumen de producción, los ingresos son iguales al total de los costos.

Este análisis de equilibrio se basa normalmente en los datos planificados y puede calificarse apropiadamente como un método de “regla de cálculo” que puede emplearse para desarrollar y aprobar, con mínimo esfuerzo, el efecto aproximado que las diversas clases de decisiones de la administración producen sobre los costos y los ingresos.

En el Cuadro No. 47, se puede observar el cálculo del PE para cada uno de los años de operaciones del proyecto, con la fórmula que a continuación se expone se calcula el PE en términos monetarios.

$$PE = \frac{CFT}{1 - \frac{CVT}{IBT}}$$

Donde:

- a- PE= Punto de Equilibrio
- b- CFT= Costo Fijo Total
- c- CVT= Costo Variable Total
- d- IBT= Ingreso Bruto Total

CUADRO N° 47
EL APOSENTO ALTO
Cálculo del Punto de Equilibrio
(Valores en Balboas)

DETALLE EN AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CUENTAS										
Ingresos de Operaciones (Ing)	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00
COSTOS VARIABLES (CV)	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12
Costos de Materiales y Suministros	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12
Costos Fijos (CF)	278 522 43	278 574 37	278 895 67	279 208 81	276 832 79	259 698 29	276 443 55	278 101 05	278 187 75	282 034 17
Seguro	16 501 08	16 501 08	1 650 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08	16 501 08
Sueldos y Salarios	78 000 00	78 000 00	78 000 00	78 000 00	78 000 00	78 000 00	83 000 00	83 000 00	83 000 00	85 000 00
Prestaciones Sociales	9 992 00	9 992 00	9 992 00	9 992 00	9 992 00	9 992 00	10 624 00	10 624 00	10 624 00	10 880 00
Servicios Básicos	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00	31 200 00
Promoción y Publicidad	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 266 00	7 916 00	7 916 00	7 916 00	7 916 00
Alimentos y Bebidas	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	19 251 00	1 951 00	19 251 00	19 251 00
Servicios de la Deuda	57 944 28	57 994 28	57 994 28	57 994 28	57 994 28	57 994 28	57 994 28	57 994 28	57 994 28	57 994 28
Mantenimiento	6 800 00	6 800 00	6 800 00	6 800 00	7 100 00	7 100 00	7 100 00	7 500 00	7 500 00	7 900 00
Amortización - Act. Nominales	3 500 00	3 500 00	3 500 00	3 500 00	3 500 00	0	0	0	0	0
Combustible (Diesel)	19 288 00	19 535 00	19 850 00	20 157 00	20 259 00	20 404 00	20 735 00	21 960 00	22 045 00	23 160 00
Depreciación	21 239 32	21 239 32	21 239 32	21 239 32	18 488 28	14 868 28	14 868 28	14 868 28	14 868 28	14 868 28
Otros Gastos (2%)	7 290 75	7 295 69	7 301 99	7 308 13	7 261 15	7 121 65	7 251 91	7 286 41	7 288 11	7 363 53
PUNTO DE EQUILIBRIO										
En porcentaje (%) = CF / (Ing - CV)	60 96%	61 02%	61 09%	61 16%	60 63%	59 08%	60 53%	60 92%	60 93%	61 78%
En Valores (B/) = CF / (1 - CV/Ing)	335 328	335 632	336 019	336 396	333 909	324 938	333 064	335 061	335 166	339 800

Fuente: Información elaborada por Adames y Asociados, S. A. 2000

D. Evaluación Financiera del Proyecto:

Este punto consiste en analizar los beneficios netos que obtendría el negocio al realizar la inversión. Posteriormente expondremos la Evaluación Financiera aplicando las técnicas de rentabilidad que se les conoce como Período de Recuperación del Efectivo, Valor Actual Neto, Tasa Interna de Retorno y finalmente la relación Beneficio-Costo. Esta evaluación nos determinarán cuán rentable será este proyecto.

1. Valor Actual Neto (VAN):

La primera relación señalada, entre ingresos netos del proyecto y capital invertido, representa en general un promedio de rentabilidades anuales, cada una de las cuales guarda igual ponderación. De esta manera la corriente temporal de ingresos y la de costos; incluyendo dentro de los costos el monto de inversión, pueden compararse entre sí y definir una diferencia, ya sea positiva o negativa; que se constituye en un parámetro que se requiere para obtenerla: la tasa de descuento que se utiliza para actualizar las corrientes de valores.

Este método nos evaluará las propuestas de inversión de capital mediante la obtención del valor presente de los flujos netos de efectivo en el futuro, descontando al costo de capital de la empresa o la tasa de rendimiento requerida como se detalla en el Cuadro No. 48 la cual presenta dicho valor tomando en cuenta los criterios de evaluación. Si (VAN) es mayor que cero, se acepta el proyecto. Si (VAN) es menor que cero, se rechaza el proyecto. De este modo, si (VAN) es B/. 41,100.34, se acepta. Después de recuperar toda nuestra inversión a una tasa del 20 %.

CUADRO N° 48
PROYECTO HOTELERO
EL APOSENTO ALTO
CALCULOS DE LOS CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINANCIERA
DEL V.A.N. - EL T.I.R. -RELACIÓN B/C
(Valores en Balboas)

CUENTAS	Inversión 0	Iniciación											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Fuentes de Fondos													
Ingresos Corrientes		550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	
Valor de Rescate													335.061 94
Total de Fuentes		550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	335 061 94
Usos de Fondos													
Inversiones	574 500 99												
• Activos Fijos	534 020 96												
• Activos Nominales	17 500 00												
• Capital de Trabajo	22 980 03												
Gastos y Costos de Operaciones		347 089 23	347 341 17	347 662 47	347 662 47	348 330 63	348 336 13	355 081 39	356 738 89	356 625 39	360 672 01		
Ingreso Sobre la Renta		53 462 32	53 386 74	53 290 35	53 290 35	53 915 21	56 049 56	54 025 98	53 628 73	53 502 72	52 348 80		
Total de Usos	574 500 99	400 551 55	400 727 91	400 952 82	400 952 82	402 245 84	404 385 68	409 107 37	410 367 62	410 328 31	413 020 81		0
Flujo de Fondos Netos	(574 500 99)	149 484 45	149 308 09	149 083 18	148 863 98	147 790 16	145 650 32	140 928 63	139 768 38	139 707 69	137 015 19		335 061 94
Flujo Acumulados	(574 500 99)	(425 016 54)	(275 708 45)	(126 625 27)	(22 238 71)	170 028 87	315 679 19	456 607 82	596 376 20	736 083 89	873 099 08		1 208 161 02
J.A.N al 20% = B/ 41.100 34	(574 500 99)	124 520 55	103 619 81	86 319 16	71 752 44	59 411 64	48 792 86	39 319 09	32 566 03	27 103 29	22 196 46		
J.A.N al 25% = (B/ 48 898 33)	(574 500 99)	119 587 56	95 557 18	76 330 59	61 034 23	48 475 17	38 160 38	29 395 01	23 481 08	18 720 83	14 660 63		
T.I.R. > 22.28% R.B/C = 1.07													

Fuente: Información elaborada por Adames y Asociados, S. A.

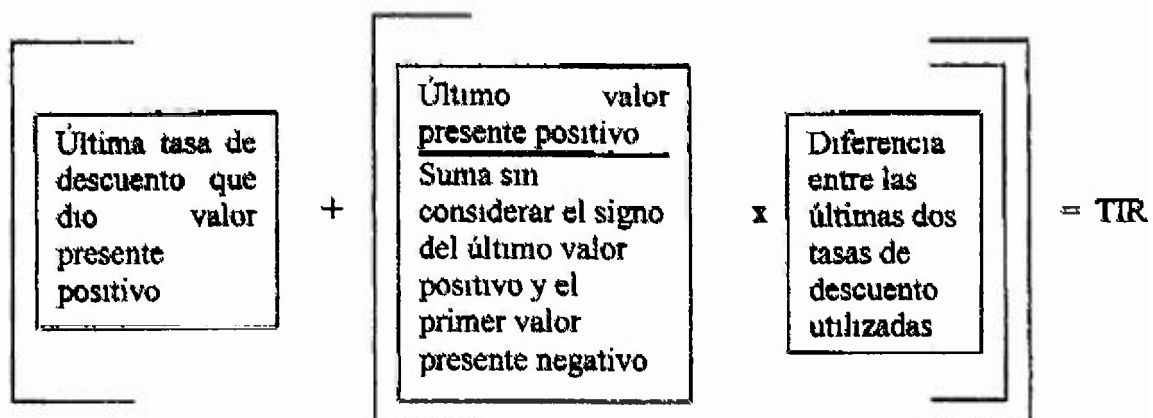
2. Tasa Interna de Retorno:

Con el nombre de tasa interna de retorno, se conoce a unos de los indicadores utilizados para buscar la rentabilidad de un proyecto. La razón de darle un nombre especial, Tasa Interna de Retorno, estriba en la concepción amplia del concepto de rentabilidad, en tanto que , la TIR es una forma particular de proceder para el cálculo de esa rentabilidad.

En conclusión podemos indicar que la tasa interna de retorno es la máxima tasa de interés que puede pagarse por el capital empleado en la inversión, sin que se sufra pérdidas en el proyecto.

Para el cálculo de la TIR en este estudio, utilizaremos como tasa inicial el 20% empleado en el cálculo del valor presente neto.

La tasa interna de retorno es calculada con la siguiente fórmula:



$$TIR = i_1 + [(i_2 - i_1) \frac{VA_1}{VA_1 + VA_2}]$$

En Donde:

i_1 : es la tasa de interés al 20%.

i_2 : es la tasa de interés al 25%.

VA_1 : es el valor actual al 20% = B/. 41,100.34

VA_2 : es el valor actual al 25% = B/. – (48,898.33)

TIR = 22.28%

CÁLCULO DEL TIR:

$$0.20 \left[\frac{41,100.34}{41,100.34 + 48,898.33} \right] 05$$

$$0.20 \left[\frac{41,100.34}{89,998.67} \right] 05$$

$$0.20 \left[0.456677193 \right] 05$$

$$0.20 + 0.022833859$$

$$\text{TIR} = 0.222833859$$

$$\text{TIR} = 0.2228\%$$

$$\text{TIR} = 22.28\%$$

El TIR es de 22.28% mayor a la tasa de préstamo bancario ofrecida en el mercado está después de actualizados los flujos a una tasa de 20% y 25%. Este proyecto hotelero tiene un buen porcentaje de recuperación.

3. Relación Beneficio / Costo:

Este método define que la rentabilidad se calcula dividiendo los beneficios actualizados por los egresos actualizados. En el proyecto hotelero a una tasa de 20% , este raciocinio nos promedia a 1.07 mayor de uno por lo cual refleja un buen indicio a favor de la inversión. (Ver Cuadro No. 48) .

Utilizando estos tres indicadores hemos demostrado que la rentabilidad del proyecto del “Hotel El Aposento Alto” cumple en su totalidad las proyecciones estimadas.

Ejemplo:

$$\text{VAN } 20\% = - 574,500.99 + 615,601.33$$

$$\text{VAN } 20\% = \text{B/. } 41,100.34$$

$$\text{Relación Beneficio – Costo} = \frac{615,601.33}{574,500.99} = 1.0715$$

$$\text{Relación Beneficio / Costo} = 1.07$$

4. Análisis de Sensibilidad:

Con el análisis de sensibilidad, se busca determinar cuán sensible es la evaluación realizada a las variaciones con los diferentes parámetros en este proyecto hotelero, ya que la medición de la rentabilidad evalúa sólo uno de los escenarios proyectados y al inversionista se le debe dar mayor cantidad de elementos de juicio que le permitan tomar una decisión.

Por ello se desea mostrar dos escenarios que informarán sobre la factibilidad del proyecto.

a. Escenario 1:

En este escenario vamos a disminuir los ingresos totales en un 5%; se aumenta la inversión inicial en un 5%; los gastos totales se mantienen constantes, para los nuevos cálculos debido a los cambios en los primeros diez años. Bajo esta situación el VAN es de B/. 26, 625.62 al 14% y de B/. 59,730.85 al 18%; esto implica que el proyecto es sensible a la disminución en los ingresos y por lo tanto se tiene que tomar medidas para mantener los ingresos a los niveles proyectados. (Ver Cuadro No. 49).

CUADRO N° 49
PROYECTO HOTELERO
EL APOSENTO ALTO
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (Incremento en la Inversión del 5%
y Disminución de los Ingresos del 5%)
Escenario N° 1
(Valores en Balboas)
Años

CUENTAS	Inversión 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fuentes de Fondos											
Ingresos corrientes		522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20
Total de Fuentes		522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20	522,534 20
Usos de Fondos											
Inversiones	603,226 04										
• Activos Fijos	560,722 00										
• Activos Nominales	17,500 00										
• Capital de Trabajo	25,004 00										
Gastos y Costos de Operaciones		347,018 23	347,341 17	347,662 47	347,975 61	348,330 63	348,336 13	355,081 39	356,738 89	356,825 59	360,672 01
Impuesto Sobre la Renta		5,263 49	5,557 91	5,461 52	5,367 58	5,261 07	5,259 42	50,235 84	49,738 59	49,712 58	48,558 66
Total de Usos		39,972 72	399,899 08	400,123 99	400,343 19	400,591 70	400,595 55	405,317 23	406,477 48	406,538 17	409,730 67
Flujo de Fondos Netos	(603,226 04)	12,281 48	122,635 12	122,410 21	122,191 01	121,942 50	121,938 65	117,216 97	166,856 72	115,996 03	11,330 53
Flujo Acumulado	(603,226 04)	(480,414 56)	(357,779 44)	(235,369 23)	(113,178 22)	8,764 28	130,702 93	247,919 90	363,976 62	479,972 65	593,276 18

V.A.N al 14% = B/ 26,625 62	(603,226 04)	107,705 67	94,306 41	82,628 89	72,337 08	63,283 16	53,604 02	46,886 79	40,735 91	33,726 78	30,591 95
V.A.N al 18% = B/ - 59,730 85	(603,226 04)	104,021 32	88,052 02	74,567 82	63,050 56	53,288 87	45,117 30	36,806 13	30,871 09	26,099 11	21,640 97
T.I.R. = 21.23%											
Relacion Beneficio / Costo 1.04											

Fuente Información Elaborada por Adames y Asociados, S A 2000

b. Escenario 2:

En el segundo escenario presentamos el incremento de los gastos y costos totales en un 5% y los ingresos se mantienen constantes. Bajo este supuesto, el proyecto sigue siendo factible, con una tasa interna de retorno del 18.21% y un VAN de B/. 66,874.98 al 15% según lo refleja el Cuadro No. 50 .

Con este escenario le damos ciertos márgenes al proyecto en caso de que los gastos se excedan con respecto a lo proyectado.

CUADRO Nº 50
PROYECTO HOTELERO EL APOSENTO ALTO
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD: INCREMENTO EN LOS GASTOS Y COSTOS DE OPERACIÓN DE 5%
ESCENARIO Nº 2
(Valores en Balboas)
Años

CUENTAS	INVERSION 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fuentes de Fondos											
Ingresos Corrientes		550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00
Total de Fuentes		550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00
Usos de Fondos											
Inversiones	574 500 99										
• Activos Fijos	534 020 96										
• Activos Nominales	17 500 00										
• Capital de Trabajo	22 980 03										
Gastos y Costos de Operaciones		364 443 69	364 708 23	365 045 59	365 374 39	365 747 16	365 752 94	372 835 46	374 575 83	374 666 87	37 805 61
Impuesto Sobre la Rentas		55 677 69	55 598 33	55 497 12	55 398 48	55 286 65	55 284 92	53 160 16	52 638 05	52 610 74	51 399 12
Total de Usos		420 121 38	420 306 56	420 542 71	420 772 87	421 033 81	421 037 86	425 995 62	427 213 88	427 277 61	430 104 73
Flujo de Fondos Neto	(574 500 99)	129 914 62	129 729 44	129 493 29	129 263 13	12 900 19	128 998 14	124 040 38	122 822 12	122 758 39	119 931 27
Flujo Acumulado	(574 500 99)	(444 586 37)	(314 956 93)	(185 363 64)	(56 100 51)	72 901 68	201 899 82	325 940 20	448 762 32	571 520 71	691 451 98
VAN al 15% = B/ 66 874 98	(574 500 99)	11 025 72	98 075 46	85 206 58	73 938 51	64 114 09	55 727 20	46 639 18	40 162 83	34 863 38	29 623 02
VAN al 20% = B/ -37 426 26	(574 500 99)	108 218 88	90 032 23	74 976 61	62 304 83	51 858 88	43 214 38	34 607 27	28 617 55	23 815 13	19 428 87
TIR = 18.21%											
Relacion Beneficio / Costo = 1.12											

Fuente: Información Elaborada por Adames y Asociados, S. A. 2000

E. IMPACTO SOCIAL DEL PROYECTO HACIA LA COMUNIDAD

El proyecto Ecoturístico a efectuarse en la Playa Juan Hombrón, Provincia de Coclé, representa un costo de oportunidad en la inversión social en la región, ya que se expresa por la tasa social de descuento, es decir que la sociedad sacrifica un consumo y con ello posterga un bienestar con la expectativa de obtener en el futuro un nivel de bienestar social superior, considerando las externalidades (beneficio o costo económico) que conlleva este proyecto.

Partiendo desde el aspecto de cuántas habitaciones son ocupadas para cubrir los costos fijos y variables, analizaremos:

1. Punto de Equilibrio de Producción del Hotel.

En este estudio vamos a definir el volumen de huéspedes que se requiere para que los ingresos totales sean equivalentes a los costos totales del proyecto.

A continuación presentamos el cuadro N° 51.

CUADRO N° 51
EL APOSENTO ALTO
Cálculo del Punto de Equilibrio de Producción del Hotel
(Valores en Balboas)

DETALLE EN AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos de Operaciones (Ing)	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00	550 036 00
COSTOS VARIABLES (CV)	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12	93 506 12
Costos Fijos (CF)	278 322 43	278 574 37	278 895 67	279 208 81	278 812 79	289 898 29	276 443 55	278 101 05	278 187 75	282 034 17
Punto de Equilibrio (P.E.)	20 12	20 14	20 16	20 18	20 01	19 49	19 98	20 10	20 11	20 39
En Valores (B/) I M / P de Hab M C F/MC	209 234 48	209 424 12	209 665 67	209 901 08	208 099 82	202 751 34	207 822 00	209 068 30	209 135 48	212 025 10

Fuente: Información elaborada por Adames y Asociados

Para estimar el PE de la producción del Hotel en términos relativos o porcentual se utilizó las siguientes fórmulas

$$\text{N}^{\circ} 1 \quad \frac{\text{I B T} - \text{C V T}}{\text{P T H}} = \text{Ing Marginal}$$

$$\text{N}^{\circ} 2 \quad \text{P E} = \frac{\text{C F T}}{\text{I M}}$$

Donde

- I B T = Ingreso Bruto Total
- P T H = Producción Total de Habitaciones
- P E = Punto de Equilibrio
- P T DE HAB = Precio Total de Habitación

- C V T = Costo Variable Total
- I M = Ingreso Marginal
- M C = Margen de Contribución

Prueba del Primer Año

PUNTO DE EQUILIBRIO DE PRODUCCIÓN POR HABITACION

$$\text{N}^{\circ} 1 \quad \text{Ing Marginal} = \frac{550.036 - 93.506,12}{33} = \frac{456.529,88}{33} = 13.834,24$$

$$\text{N}^{\circ} 2 \quad \text{P E} = \frac{\text{C F T}}{\text{I M}} = \frac{278.322,43}{13.834,24} = 20,12 \text{ (habitaciones semanalmente)}$$

$$\text{N}^{\circ} 3 \quad 4.023,74 \times 52 = \text{B/ } 209.234,48 \text{ (anual)}$$

PUNTO DE EQUILIBRIO EN BALBOAS

$$\text{N}^{\circ} 1 \quad \begin{array}{l} \text{Margen de Contribucion} \\ \text{Por balboas} \end{array} = \frac{\text{Ingreso Marginal}}{\text{Precio Total de las habitaciones}} = \frac{13.834,24}{200} = \text{B/ } 69,17$$

$$\text{N}^{\circ} 2 \quad \text{P E en B/} = \frac{\text{Costos Fijos}}{\text{Margen de Contribucion}} = \frac{278.322,43}{69,17} = \text{B/ } 4.023,74 \text{ (Monto Semanal)}$$

Actualmente la Empresa Hotelera, para poder estar en equilibrio tendrá que aumentar su volumen habitacional en 20.12 semanalmente, lo cual nos indica los resultados que los ingresos serán de B/. 4,023.74 semanal, y el monto anual ascenderá a B/. 209,234.48 (Ingreso habitacional).

La forma de analizar dónde la Empresa funcionaria con aplomo, es el de sintetizar el punto de equilibrio, el cual no es más que el nivel de operaciones que no produce utilidad ni pérdida neta. En el caso de que los ingresos sean mas altos que este punto, habrá utilidad, pero en cambio, si es más baja, hay pérdidas.

Referente a los resultados obtenidos en el punto de equilibrio del Proyecto Hotelero del “Aposento Alto”, esto nos lleva a la rentabilidad del mismo.

2. Costos – Beneficios del Proyecto a la Comunidad

Partimos del concepto: Relación Costo / Beneficio: Es el valor actual de los beneficios brutos divididos entre el valor actual de los costos brutos obtenidos durante la vida útil de un proyecto; utilizando como tasa de descuento el costo de capital o tasa de interés del financiamiento.

Este parámetro mide los valores actualizados, el rendimiento obtenido por cada unidad monetaria invertida, es decir, evalúa la eficiencia de la utilización de los recursos de una inversión; cuando la relación Costo Beneficio es igual a uno resulta indiferente su ejecución, pero si la relación Costo Beneficio es mayor a uno se recomienda su ejecución. Es por ello que al observar los resultados cuantitativos nos indica que en el sector privado los costos son pagados por la empresa que se encarga del Proyecto y

los beneficios son los resultados favorables del proyecto presentado por la empresa. Por lo general, no se toma en cuenta ni un costo o beneficio producido fuera de la empresa a menos que se sepa de antemano; ¿Qué factores externos van a repercutir positivamente con la puesta en marcha del hotel? La construcción de este Proyecto hotelero es una alternativa de desarrollo no solamente para el Distrito de Antón sino para la Provincia.

Antes del inicio de operaciones de esta nueva industria sin chimenea, el gobierno central a través del M.O.P. y del I.D.A.A.N. tendrán que abocarse a la construcción del tramo de carretera de Antón a la Playa Juan Hombrón, la cual tiene un costo de B/. 167,600. Viéndose beneficiado parte de la población que se dedica a la producción de cereales, maíz y arroz. Otro segmento es la producción de ganado y leche; adicional a esto los pescadores que muchas veces se le dificulta sacar sus productos por la carretera hacia Antón, El Valle, Penonomé y la Pintada.

El costo beneficio de la construcción de este tramo de carretera es un estímulo para promover la operación eficaz de esta área turística, demostrando que va a ser de tremendo impacto social y de utilidad directa que esta empresa de propiedad privada con el proyecto pretende desarrollar.

Otras externalidades que ofrece el proyecto son:

- Los Bienes Comercializados: Pueden ser los insumos suministrados localmente.
- Los atractivos turísticos: Souvenir, guías turísticas de la región.

- Huertos comunitarios o familiares
- Dinámica de empleo directos o indirectos.
- Costo de la entrada para el uso de la playa a la cual tienen que pagar y repercute en su mantenimiento al área.
- Impuestos que se le paga al estado (Impuestos Municipales y de Renta), etc..

CONCLUSIONES

Panamá se ha convertido en un destino turístico preferido por su Canal, es un área en proceso de conservación permanente. Hoy en día el turismo hacia la naturaleza se acrecienta y a la par se ha reconocido la necesidad de preservar el recurso natural. De allí la importancia de nuestro proyecto que tendrá un impacto positivo al contribuir a la preservación del ambiente natural del área.

Podemos observar que cada día más personas están en el turismo ecológico, lo que trasciende en beneficio de este proyecto, pues la demanda aumenta constituyéndose en una alternativa que puede ofrecer una variedad de oportunidades de empleo en la corriente de la industria sin chimenea.

Después de haber realizado los estudios e investigaciones de este proyecto y determinar el uso adecuado de los recursos financieros de la Empresa Desarrollo Esi, S.A. , que involucró aspectos legales, técnicos y financieros ; llegamos a las siguientes conclusiones:

1. Al realizar el análisis financiero y económico de inversión a largo plazo, obtuvimos mayores elementos de juicio para establecer un criterio de inversión, que logre el máximo de los beneficios de los recursos de capital de la Empresa Desarrollo Esi, S. A. A través de los resultados confirma que la construcción del proyecto hotelero y cabañas denominado, “El Aposento Alto”, en el área de la Playa Juan Hombrón, Provincia de Coclé, es rentable ya que los criterios financieros de Valor Actual Neto, Tasa Interna de Retorno y el Criterio Económico de Relación Beneficio / Costo , reflejaron un rendimiento aceptable.

2. Los Activos Fijos son propiedades físicas tangibles que se deben utilizar en las operaciones propias de un negocio, con el fin de generar ingresos a una empresa.
3. La inversión inicial no es tan elevada en comparación con otros hoteles de su categoría.
4. Este proyecto va a satisfacer el gusto del consumidor ya que los precios de alquiler y de ocupación están de acuerdo al mercado y son accesibles a la clase social a la que se le ofrece el servicio según encuestas.
5. La Ley 8 de los incentivos para el desarrollo turístico, coadyuva con exoneraciones de impuestos en periodos mínimos de diez años, lo que resulta beneficioso para cualquier empresario interesado en explotar el turismo Nacional.
6. El Ecoturismo es una modalidad que rompe con los esquemas tradicionales del turismo, pues nos hace reconsiderar que debemos conservar el medio ambiente en el que vivimos y tomar conciencia de que la contaminación ambiental es un serio obstáculo para el desarrollo de potencialidades humanas.
7. El desarrollo de un ecoturismo sostenible ayudará a salvaguardar el medio en que vivimos y colaborará con el crecimiento de la economía nacional, a través de la generación de empleos y la atracción de capital de inversión .
8. Este proyecto brinda a los dueños de la finca la posibilidad de convertir una tierra en estado ocioso en un negocio lucrativo y con ello, se puede suspender la continua pérdida que actualmente se está dando.

9. La implementación de este proyecto dará a conocer el gran valor que tiene nuestro país como potencia ecoturística.

10. Por medio del estudio e investigaciones bibliográficas adecuadas, pudimos proseguir nuestras metas. Las entrevistas a personas idóneas en el Campo Hotelero, viajes turísticos y financieros, contribuyeron enormemente, en la ejecución de este proyecto.

A través de la Internet, se navegó a diferentes páginas de instituciones fidedignas en información acerca del turismo, no sólo de nuestro País sino también internacionalmente, logrando así conseguir información sobre el desarrollo del turismo en general.

Se determinó que por medio de un análisis descriptivo, se analizó exhaustivamente el pasado inmediato del negocio en mención.

Según los resultados expuestos recomendamos ampliamente la ejecución de este proyecto.

11. El Impacto Social que este proyecto traerá a la comunidad de acuerdo a su estudio brindará un costo de oportunidad en la inversión social de la Región.

RECOMENDACIONES

1. La promoción y publicidad debe ser la prioridad número uno en los planes del Inversionista del Proyecto, ya que en la formulación de estrategias de desarrollo turístico a través de los medios de comunicación en el país, el Internet y otros medios se capta promocionar e incentivar el movimiento del ecoturista hacia Panamá y a su vez con proyección en su totalidad al “Aposento Alto”, cuyo turismo esta orientado hacia la naturaleza y el medio ambiente.
2. Se recomienda establecer adecuados procedimientos en todas las fases, de modo que se puedan reducir al mínimo los gastos de operación del proyecto.
3. Es importante educar a toda la población, a través de cursos; programas televisivos y radiales; seminarios dentro de las diversas instituciones educativas del País, para crear conciencia sobre la importancia de preservar y conservar el medio ambiente.
4. Lo más importante de todo esto es despertar el interés en cada individuo, sobre lo indispensable que es el conservar los recursos naturales de la República de Panamá, con la esperanza de salvaguardar una muestra de las tierras panameñas.

BIBLIOGRAFIA

ACERENZA, Miguel. Administración del Turismo. Volumen I y II. Editorial Trillas, México, 1987.

AGUILAR ALVARES DE ALBA, Alfonso. Elementos de la Mercadotecnia. CECSA (México, 1985)

AGUILAR O., María T. Y J. Gabriel Velasco F. Promoción Turística. Un Enfoque Metodológico. Editorial Trillas. (México, 1982).

AGUILAR O., María T. Y J. Gabriel Velasco F. Introducción a la Ecología. Un enfoque Metodológico. Editorial Limusa, S. A. (México, 1991)

BACA URBINA, Gabriel, Evaluación de Proyectos. Análisis y Administración del Riesgo. 2ª Edición. Mc Graw Hill. Mexico , 1990.

BEALEY, Richer y Stuar C. Myers. Principios de Finanzas Corporativas. México Mc Graw Hill, 1993

BOO, Elizabeth. La Explosión del Ecoturismo. Planificación para el Manejo y Desarrollo.

CASASOLA, Luis. Turismo y Ambiente. Ediciones México D.F. Editorial Trillas, México, 1990.

CÁCERES, Gerardo. Módulos de Ecología y Medio Ambiente. Facultad de Ciencias Exactas. Universidad de Panamá, Panamá, 1990.

DAHA, Jorge. Publicidad Turística. Editorial Trillas. México, 1987.

HERNÁNDEZ DÍAZ, Edgar Alfonso. Planificación Turística. Un Enfoque Metodológico. Editorial Trillas, México, 1987.

HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto, Carlos Fernández C. Y Pilar Baptista Lucio. Metodología de la Investigación. Editorial Mc Graw Hill, México, 1996.

GITTMAN, Laurence, Fundamentos de Administración Financiera. Edición Impresa en México. Editorial HARLA-PEK-ANARO Latinoamericana. (México, 1991).

GUAJARDO, Gerardo. Contabilidad Financiera. Editorial Mc Graw Hill. Interamericana de México. (México, 1992).

GUTIÉRREZ ROA, Jesús. Recursos Naturales y Turismo. 19ava Edición. Editorial Limusa. México, 1993.

LONDON, David L. Della Bitta, Albert J., Comportamiento del Consumidor. Concepto y Aplicaciones, 4ta. Edición, México; Mc Graw Hill, 1997.

MC CARTHY, E. Jerome. **Comercialización Un Enfoque Gerencial.**
3ra. Edición, Editorial El Ateneo. Buenos Aires, 1972.

MEIGS, Robert y MEIGS, Walter **Contabilidad, la Base para la toma de Decisiones Gerenciales.** 8ava Edición. Editorial Mc Graw Hill. Litografía Eros, S. A. México, 1994).

MENDIETA C., Roberto. **Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos.** Universidad de Panamá, Panamá, 1999.

MOLINA, Sergio E. **Turismo y Ecología.** Ira Edición, Editorial Trillas, México, 1994.

SALDIVAR, Antonio. **Planeación Financiera de la Empresa.** México, Trillas, 1990)

SAPAG CHAIN, Nassir; SAPAG CHAIN, Reinaldo. **Preparación y Evaluación de Proyectos.** Tercera Edición. Colombia, Mc Graw Hill, 1995

SMITH, Stephen L. J. **Geografía Recreativa. Investigación del Potencial Turístico.** Editorial Trillas, México, 1992.

STANTON, William J. Y Charles Futrell. **Fundamentos de Mercadotecnia.** IV Edición en Español. Editorial Mc Graw Hill, México , 1990.

VARELA, Rodrigo, **Evaluación Económica de Inversiones.** Colombia, Ed. Norma, S. A. 1989

VON HORNE, James C., Y John M. Wachowicz Jr. **Fundamentos de Administración Financiera.** 8ava. Edición. Editorial Prentice Hall Hispanoamericana, S. A.

WALTER, Ernest. **Planeamiento y Control Financiero.** Editorial Prentice Hall Inc. (Buenos Aires, Argentina, 1993)

DICCIONARIO

DICCIONARIO DE ECOLOGÍA. Ecologismo y Medio Ambiente. Editorial Alianza. Madrid, España, 1984.

SUÁREZ, Andrés y otros. **Diccionario Económico de la Empresa.** Ediciones Pirámide, S. A. (Madrid, España, 1984).

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Tomo II 20ava. Edición, Madrid, España, 1984.

OTROS

Boletín Estadístico de Turismo, IPAT, 1995 - 1998.

Boletín Financiero La Prensa, 18 de julio del 2000.

Panamá en Cifras, Informe de la Contraloría de la República, 1997.

Internet.

ENTREVISTAS

1. Profesor René Arosemena – Sección Geografía,
Universidad Regional de Penonomé.
2. Licenciado Timoteo Kam - Asesor Plan Maestro de Turismo,
Provincia de Coclé.
3. Ingeniero David R. **Mizrachi** – Coordinador Plan Maestro de Turismo
Gobernación, Provincia de Coclé.
4. Ingeniero Luis Quiel - Sección Catastro Reforma,
Municipio de Penonomé.
5. Profesora Viodelda Pérez - Asuntos de Investigación de Turismo,
Universidad Regional de Penonomé.
6. Licenciada Alicia de Rodríguez – Profesora Sección Comercio,
Universidad Regional de Penonomé.
7. Ingeniero Rodrigo Rodríguez - Sección Planificación Territorial,
Municipio de Penonomé.
8. Licenciada Judit Bryan – Sub. Gerente Agencias de Viajes G.H.O. ,
Travel Agency.
9. Profesor Abdiel Vega – Economista Financiero,
UZA . Capital.
10. Licenciado René de Gracia – Economista Financiero,
Universidad Interamericana.
11. Licenciado Pantaleón Duarte – Inversión de Proyectos Turísticos,
I.P.A.T. .
12. Profesor Alejandro Barranco A., - Promotor de Turismo,
I.P.A.T. .