



**UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO –ESCUELA DE NEGOCIOS–
FACULTAD DE NEGOCIOS**

**PLAN DE TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DE TÍTULO
INGENIERO COMERCIAL CON MENCIÓN EN MARKETING Y
VENTAS –RECURSOS HUMANOS—FINANZAS**

TEMA

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA REALIZACIÓN DE
MEJORAS EN EL PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL**

PARQUE HISTORICO DE GUAYAQUIL 2.0

CYNTHIA CARLÓ A. DIEGO SILVA R.

GUAYAQUIL-ECUADOR

NOVIEMBRE 2008



DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Nosotros, **Cynthia Carló Allieri** y **Diego Silva Rendón**, declaramos ser los autores exclusivos de la presente tesis.

Todos los efectos académicos y legales que se desprendieren de la misma son de nuestra responsabilidad.

Por medio del presente documento cedemos nuestros derechos de autores a la Universidad del Pacífico -Escuela de Negocios- para que pueda hacer uso del texto completo de la tesis de grado "Estudio de Factibilidad para la realización de mejoras en el Parque Histórico de Guayaquil -Parque Histórico de Guayaquil 2.0" con fines académicos y/o de investigación.

Guayaquil, noviembre del 2008

Cynthia Carló Allieri

Diego Silva Rendón

CERTIFICACIÓN

Yo, Jorge Gallardo, profesor de la facultad de Negocios de la Universidad del Pacífico, como director de la presente tesis de grado, certifico que el señor Diego Silva Rendón y la señorita Cynthia Carló Allieri, egresados de esta institución, son autores exclusivos del presente trabajo, el mismo que es auténtico, original e inédito.

Guayaquil, noviembre del 2008

Ing. Jorge Gallardo



DOCUMENTO DE CONFIDENCIABILIDAD

LA UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO, SE COMPROMETE A NO DIFUNDIR PÚBLICAMENTE LA INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LA PRESENTE TESIS DE GRADO “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA REALIZACIÓN DE MEJORAS EN EL PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL - PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL 2.0”, DE AUTORÍA DE DIEGO SILVA RENDÓN Y CYNTHIA CARLÓ ALLIERI, EN RAZÓN QUE ÉSTA HA SIDO ELABORADA CON INFORMACIÓN CONFIDENCIAL. TRES COPIAS, ESCRITAS Y DIGITALES, DE ESTA TESIS DE GRADO QUEDAN EN CUSTODIA DE LA UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO, LAS MISMA QUE PODRÁN SER UTILIZADAS PARA FINES ACADÉMICOS Y DE INVESTIGACIÓN.

PARA CONSTANCIA DE ESTE COMPROMISO, SUSCRIBE

GUAYAQUIL, NOVIEMBRE DEL 2008

ING. CARLOS CRUZ

DEDICATORIA

Dedicamos este proyecto a nuestras familias y amistades las cuales nos ayudaron con su apoyo incondicional a ampliar nuestros conocimientos y estar más cerca de nuestras metas profesionales.

Esto fue posible primero que nadie con la ayuda de Dios, gracias por otorgarnos la sabiduría y la salud para lograrlo.

Gracias a los intercambios y exposiciones de ideas con nuestros compañeros y amigos de estudios durante el proceso de obtener nuestro título de Ingenieros Comerciales.

No quisiéramos dejar a nuestro profesor y guía el Ing. Jorge Gallardo quien nos inspiró a elaborar este proyecto de Tesis y siempre nos ha alentado en nuestros estudios.

Cynthia Carló Allieri – Diego Silva Rendón



CONTENIDO

Declaración de Autoría

Certificación

Documento de Confidencialidad

Agradecimiento

Dedicatoria

1	PRESENTACIÓN	9
1.1	ANTECEDENTES	9
1.1.1	MISIÓN	10
1.1.2	VISIÓN	10
1.1.3	OBJETIVOS	10
1.2	PROBLEMÁTICA DEL SECTOR, NUESTRA VENTAJA COMPETITIVA	10
1.2.1	POSICIÓN ESTRATÉGICA	10
1.2.2	CONCEPTO DE SÍ MISMA	11
1.2.3	VENTAJA COMPETITIVA	11
1.3	TAMAÑO Y POTENCIAL CRECIMIENTO DE LA EMPRESA	11
2	CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA	13
2.1	MARCO LEGAL	13
2.2	CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD	14
3	EQUIPO ORGANIZACIONAL	16
3.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	16
3.1.1	ORGANIGRAMA	16
3.1.2	RECURSOS HUMANOS	16
3.1.3	RECURSOS FINANCIEROS	16
3.1.4	RECURSOS MATERIALES	17
3.1.5	CAPACIDAD PRODUCTIVA	17
4	ANÁLISIS DE MERCADO	19
4.1	ESTUDIO DE MERCADO	19
4.2	MERCADO OBJETIVO, NICHOS DE MERCADO	19
4.3	ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA	30
4.3.1	ZOOLÓGICO EL PANTANAL	30



4.3.2	CERRO BLANCO	31
4.3.3	JARDÍN BOTÁNICO	31
	PLANTAS DEL ECUADOR, EN PARTICULAR DE LA ZONA TROPICAL DE LA COSTA.	31
	CDLA. LAS ORQUÍDEAS	31
4.4	ANÁLISIS FODA	32
4.4.1	FORTALEZAS	32
4.4.2	OPORTUNIDADES	32
4.4.3	DEBILIDADES	33
4.4.4	AMENAZAS	33
5	PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL	35
5.1	ZONA DE VIDA SILVESTRE	35
5.2	ZONA URBANO-ARQUITECTÓNICA	36
5.2.1	BANCO TERRITORIAL	37
5.2.2	HOSPICIO CORAZÓN DE JESÚS	38
5.2.3	CASA LAVAYEN – PAREDES (CASA VERDE)	40
5.2.4	CASA JULIÁN CORONEL	41
5.3	ZONA DE TRADICIONES	42
6	NUESTRO PROYECTO	45
6.1	PRESENTACIÓN	45
6.1.1	INTRODUCCIÓN	45
6.1.2	MISIÓN DEL PROYECTO	46
6.1.3	BENEFICIARIOS	47
6.1.4	OBJETIVOS DEL PROYECTO	47
7	PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL 2.0	50
7.1	ENTRADA	50
7.2	ZONA DE VIDA SILVESTRE	52
7.3	ZONA URBANO-ARQUITECTÓNICA	54
7.3.1	BANCO TERRITORIAL	56
7.3.2	HOSPICIO CORAZÓN DE JESÚS	57
7.3.3	CASA LAVAYEN – PAREDES (CASA VERDE)	59
7.3.4	CASA JULIÁN CORONEL	60
7.4	ZONA DE TRADICIONES	60
8	SOCIOS CORPORATIVOS	63
8.1	AMEX	64
8.2	COCA COLA	66
8.3	NESTLÉ	67
8.4	FACUNDO (GRUPO FADESA)	68
8.5	CHEVROLET	69



8.6	PORTA	70
9	EVENTOS	73
9.1	FESTIVAL DE LAS FLORES Y JARDINES	73
9.2	FESTIVAL DE LA COMIDA Y EL VINO	73
9.3	FESTIVAL DE MÚSICA	74
10	NECESIDADES DE FINANCIACIÓN	76
10.1	ESTUDIO FINANCIERO	76
10.1.1	PRESUPUESTO E INVERSIONES	76
10.1.2	PROYECCIÓN A CINCO AÑOS	77
10.1.3	ANÁLISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO	78
10.1.4	FLUJO DE CAJA	79
10.1.5	ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	79
10.1.6	BALANCES	79
10.1.7	TASA INTERNA DE RETORNO	80
10.1.8	EVALUACIÓN: SENSIBILIDAD RENTABILIDAD	80
11	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	82

ANEXO 1

ANEXO 2

ANEXO 3

ANEXO 4

ANEXO 5

ANEXO 6

ANEXO 7

ANEXO 8

ANEXO 9

ANEXO 10

ANEXO 11

ANEXO 12

ANEXO 13

CAPÍTULO
1

PRESENTACIÓN





1 PRESENTACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

PARQUE HISTORICO GUAYAQUIL

El Parque Histórico Guayaquil está ubicado en la ciudadela Entre Ríos, en la vía Guayaquil-Samborondón. Busca recrear la forma de vida de años ya pasados con tres zonas: de vida silvestre, urbano-arquitectónica y de exposición de tradiciones.

Este sitio de 8 hectáreas está rodeado de bosques de manglares y otras especies de árboles, como el platanillo, que crecen naturalmente alrededor de un estero del río Daule.

En el manglar existen 28 especies de animales en cautiverio, entre las que se pueden observar al venado de cola blanca, grupos de saínos, tigrillos, osos perezosos, cocodrilos, etc. Existen 90 especies de aves como papagayos, pericos, águila arpía, entre otras.

En el parque también se aprecian estructuras que representan las tradiciones de la costa, y la recreación de dos manzanas del Guayaquil, a inicios del siglo XX en las que se ubican cuatro edificaciones, construidas en esa época y que son representativas de la antigua ciudad que a más de ello han sido declaradas patrimonio cultural.



1.1.1 Misión

Administrar, desarrollar, investigar, conservar y difundir el patrimonio cultural y natural para contribuir al conocimiento de la cultura e identidad ecuatoriana.

1.1.2 Visión

Ser una organización flexible y moderna, líder en servicio cultural de calidad, basadas en prácticas éticas y estándares internacionales de eficiencia.

1.1.3 Objetivos

- Rescatar, conservar y promover las tradiciones urbanas y rurales de la antigua provincia del Guayaquil
- Conservar y promover los ecosistemas, flora y fauna característicos de la antigua provincia de Guayaquil
- Ser un programa cultural, medioambiental, educativo, recreativo y turístico.

1.2 PROBLEMÁTICA DEL SECTOR, NUESTRA VENTAJA COMPETITIVA

1.2.1 Posición estratégica

El Parque Histórico de Guayaquil, es el destino turístico no. 1 en Guayaquil en la categoría de museos, tanto para los extranjeros como para los



Guayaquileños. De la misma forma, el parque constituye la primera opción de visitas de escuelas y colegios de la provincia.

1.2.2 Concepto de sí misma

Las personas que laboran en el Parque Histórico de Guayaquil trabajan con la mentalidad del cumplimiento de metas, a través de seminarios, charlas y talleres se ha incrementado la práctica de la inducción del pensamiento crítico, el cuestionamiento y la construcción personal de significados.

1.2.3 Ventaja competitiva

Único parque temático que reúne la historia de Guayaquil y sus especies representativas en un solo lugar para la recreación del visitante.

1.3 TAMAÑO Y POTENCIAL CRECIMIENTO DE LA EMPRESA

El Parque Histórico Guayaquil es considerado como una mediana empresa debido al número de personas que se encuentran laborando actualmente. Pero si tomamos en cuenta el número de personas que recibe cada año y sus ventas podría ser considerada como una empresa de gran tamaño.

Actualmente el crecimiento de la empresa es del 6% anual pero debido a los cambios que implementaremos consideramos que el crecimiento podría llegar al 10% anual.

CAPÍTULO
2

CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA





2 CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA

2.1 MARCO LEGAL

A más de las ocupaciones eminentemente económicas, desde la segunda mitad del siglo XX ha sido una tendencia en el devenir de los bancos centrales de América Latina y otros del mundo, no sólo atesorar las reservas monetarias de cada nación, sino también cuidar su patrimonio cultural; es decir, hacer de aquello un capital, una inversión con visos indudables de ganancia que se reflejará en su capital social.

El Banco Central del Ecuador, no sólo maneja la reserva monetaria internacional sino una, aún más importante: la reserva cultural, la memoria espiritual e histórica del País.

La visión de futuro del Banco Central del Ecuador, respecto a con este tipo de enunciados, procesos y actividades, está encaminada a ser líder y protagonista en el desarrollo cultural del País, mediante una gestión que optimice los recursos, con infraestructura propia, tecnología adecuada y personal competente y proactivo.

A partir de 1946, el Banco Central del Ecuador empezó a salvaguardar los bienes culturales que llegaban a sus bóvedas, sea en metalurgia precolombina o en monedas coloniales, evitando su conversión en lingotes de oro para la reserva monetaria.

Con la visión humanista, del Gerente General de ese entonces, señor Guillermo Pérez Chiriboga reflexionó sobre la importancia de la salvaguarda cultural como una misión trascendente para la nación ecuatoriana, con el mismo ahínco con que se conservaba la reserva de oro que respaldaba económica y monetariamente al País.



El artículo 261 de la Constitución Política de la República del Ecuador, establece que el Banco Central del Ecuador, persona jurídica de derecho público con autonomía técnica y administrativa, tiene que establecer, controlar y aplicar las políticas monetaria, financiera, crediticia y cambiaria del Estado y, como objetivo, velar por la estabilidad de la moneda.

De acuerdo al Art. 106 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado (1992) claramente determina que *“El Banco Central mantendrá las actividades culturales y sociales que estuvieren realizando a la fecha de la expedición de esta ley y las apoyará con sus propios recursos. La estructura de estas actividades se determinará en el estatuto del Banco Central, dándoles independencia administrativa...”*

El Parque Histórico Guayaquil legitima su existencia en el Banco Central del Ecuador, desde la comprensión institucional de que la cultura es un factor clave para el desarrollo económico, social, político de una nación, que busca elevar la calidad de vida de la población, hacer conocer la cultura de la región y generar fuentes de empleo.

2.2 CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El Parque Histórico de Guayaquil es parte del programa Cultural del Banco Central del Ecuador y es en su totalidad propiedad de dicha institución.

CAPÍTULO
3

EQUIPO ORGANIZACIONAL

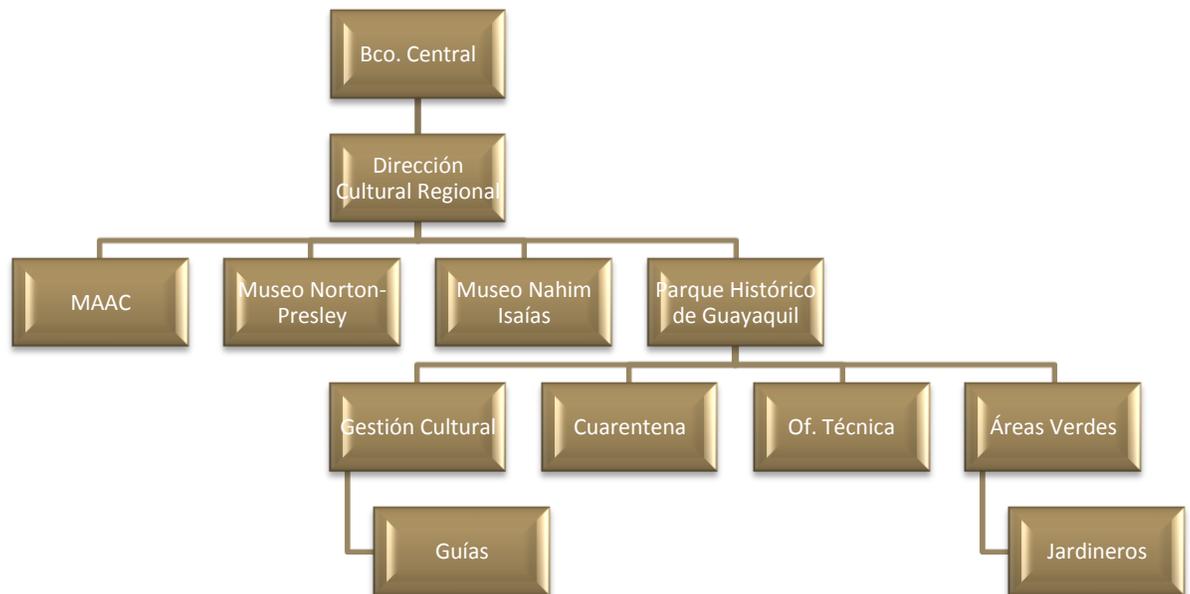




3 EQUIPO ORGANIZACIONAL

3.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

3.1.1 Organigrama



3.1.2 Recursos Humanos

- En el parque trabajan alrededor de 50 personas
- La capacitación la reciben de acuerdo a los programas que tenga el Parque Histórico destinado para un periodo de tiempo establecido, al igual que al evento que vayan a tener.
- El personal cuenta con expreso para el parque (sólo para quienes viven en la ciudad de Guayaquil).

3.1.3 Recursos Financieros



El Parque Histórico de Guayaquil, al ser una dependencia del Banco Central del Ecuador cuenta con un presupuesto anual asignado de \$1,200,000.00. Este se calcula con anticipación y con un 6% de crecimiento al año.

Los cálculos se los realizan independiente por cada área, luego la Administración del parque condensa la información y ésta es enviada al Banco Central del Ecuador para su aprobación y distribución.

Lo recolectado por temas de boletería, eventos y demás no son considerados dentro de su presupuesto y estos fondos van directamente al Banco Central del Ecuador.

3.1.4 Recursos Materiales

El Banco Central del Ecuador se encarga de levantar y mantener la estructura física del parque Histórico, el presupuesto que se realiza anualmente no contempla los gastos que nuevas atracciones puedan causar.

La dirección Cultural Regional es el ente que se encarga de entre todas las entidades que administra distribuir los recursos materiales que pudieran necesitar.

3.1.5 Capacidad Productiva

- Su horario es de 09h00 a 16h30
- Los guías cuentan con un trabajo planificado (con una semana y media les entregan las visitas de los colegios previstas para la siguiente)
- Si llegan colegios sin confirmar horario (escasos recursos) los atienden (los guías) siempre y cuando no haya mucha gente.

CAPÍTULO
4

ANÁLISIS DE MERCADO





4 ANÁLISIS DE MERCADO

4.1 Estudio de Mercado

Se ha podido determinar de acuerdo al estudio de mercado que existe una creciente demanda de las personas de la ciudad de Guayaquil y del resto del país por lugares de distracción y esparcimiento en familia, así como de lugares culturales, sitios de descanso que brinden buena comida y sano entretenimiento. El Parque Histórico cuenta con todas estas características que combinadas brindan a los visitantes una experiencia única.

4.2 Mercado Objetivo, Nichos de Mercado

El estudio de mercado también reveló que nuestro mercado objetivo es muy amplio ya que podría ser establecido por todas las personas que viven en Guayaquil además de los turistas nacionales e internacionales ya que queremos posicionar al Parque Histórico Guayaquil como el lugar obligatorio de visita para todos los extranjeros. Vemos como nuestro mercado actual o cautivo a los estudiantes de primaria y secundaria los cuales son nuestros principales clientes ya que nos visitan de manera consecutiva año a año.

Con la encuesta adjunta y los resultados que esta proporcione se tendrá un mejor conocimiento del mercado y sus respectivas tendencias. Claro está que estos puntos son muy relevantes y que la información obtenida nos guiará a escoger la mejor estrategia.



Objetivo: Determinar el potencial del mercado, conocer un poco las tendencias del mercado en cuanto al grado de reconocimiento que tiene el Parque Histórico en la mente de las personas, la cantidad de personas que repiten su visita al Parque, así también como su percepción del servicio y sus recomendaciones para mejorarlo y hacer que su visita sea mas agradable. Por otra parte, queremos ver el grado de aceptación que tendría nuestra propuesta de cambio en el servicio. Esta información nos permitirá decidir si todo lo ante expuesto es factible en nuestro proyecto actual.

Metodología: Encuesta

Técnica: Entrevistas personales

Muestra: El tamaño muestral es de 200 personas

Personas encuestadas: 200 personas encuestadas a conveniencia en un punto céntrico de la ciudad de Guayaquil.

ENCUESTA

1.- Ha escuchado alguna vez del Parque Histórico de Guayaquil?

SI

NO

Si la respuesta es no, se termina la encuesta. Muchas Gracias por su colaboración.

Si la respuesta es Sí, pase a la pregunta 2

2.- Conoce el Parque Histórico de Guayaquil?

SI

NO

Si la respuesta es no, se termina la encuesta. Muchas Gracias por su colaboración.

Si la respuesta es Sí, pase a la pregunta 2

3.- ¿Cuántas veces ha ido al Parque Histórico de Guayaquil durante este año (2008)?



Una vez 4 o más veces
 Entre 2 y 3 veces Ninguna

4.- Considera que el Precio de las Entradas es el adecuado?

SI NO

5.- Cómo calificaría el Servicio del Parque Histórico de Guayaquil?

Excelente Regular
 Muy Bueno Malo
 Bueno

6.-Cuál es la Principal deficiencia que encontró usted en su visita?

Transporte Falta de Eventos
 Guías Accesibilidad
 Señalización Otros
 Comida

7.- Qué tipo de eventos le gustaría ver en el Parque Histórico de Guayaquil?

Representaciones Históricas Festivales de Comida
 Conciertos Teatro
 Exposiciones de Arte Otros

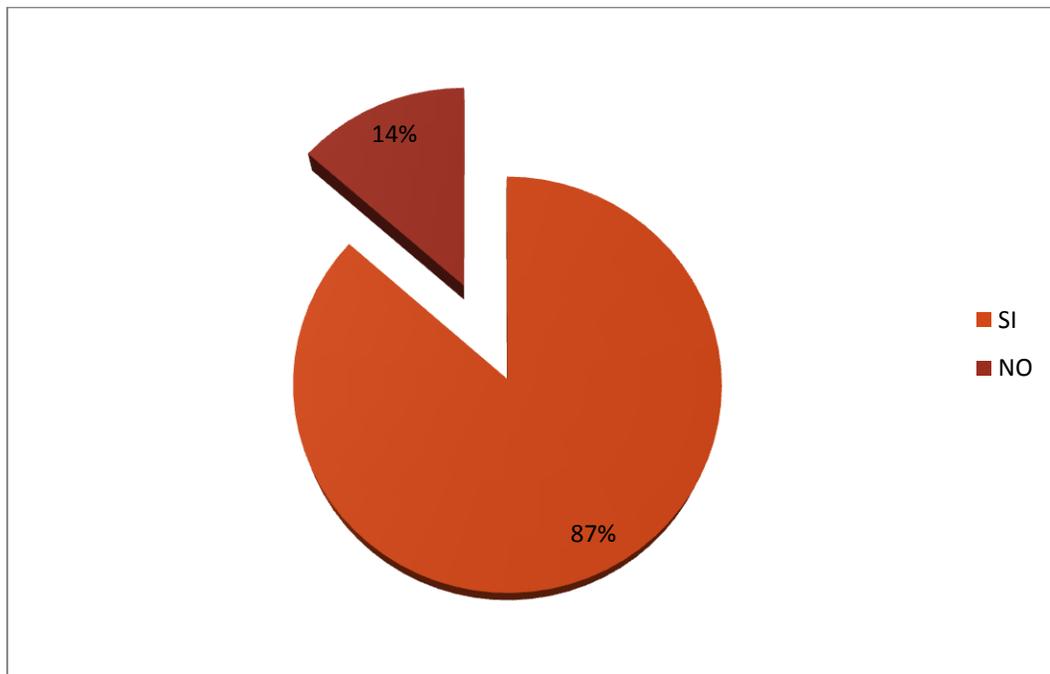
8.- Regresaría usted al Parque Histórico de Guayaquil?

SI NO



1.- Ha escuchado alguna vez del Parque Histórico de Guayaquil?

SI	NO	TOTAL
173	27	200
87%	14%	100%

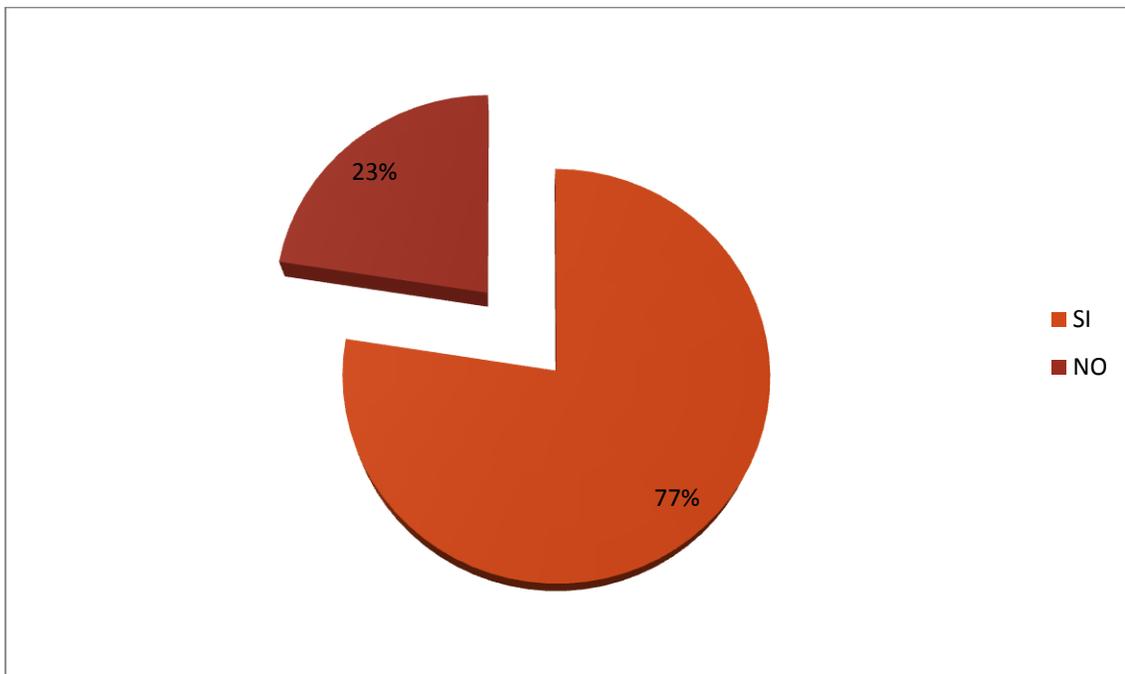


Estos resultados nos muestran que la mayoría de personas si han escuchado alguna vez del Parque y sus servicios pero un 14% aun no sabe de la existencia del Parque es por eso que decidimos invertir en publicidad



2.- Conoce el Parque Histórico de Guayaquil?

SI	NO	TOTAL
134	39	173
77%	23%	100%

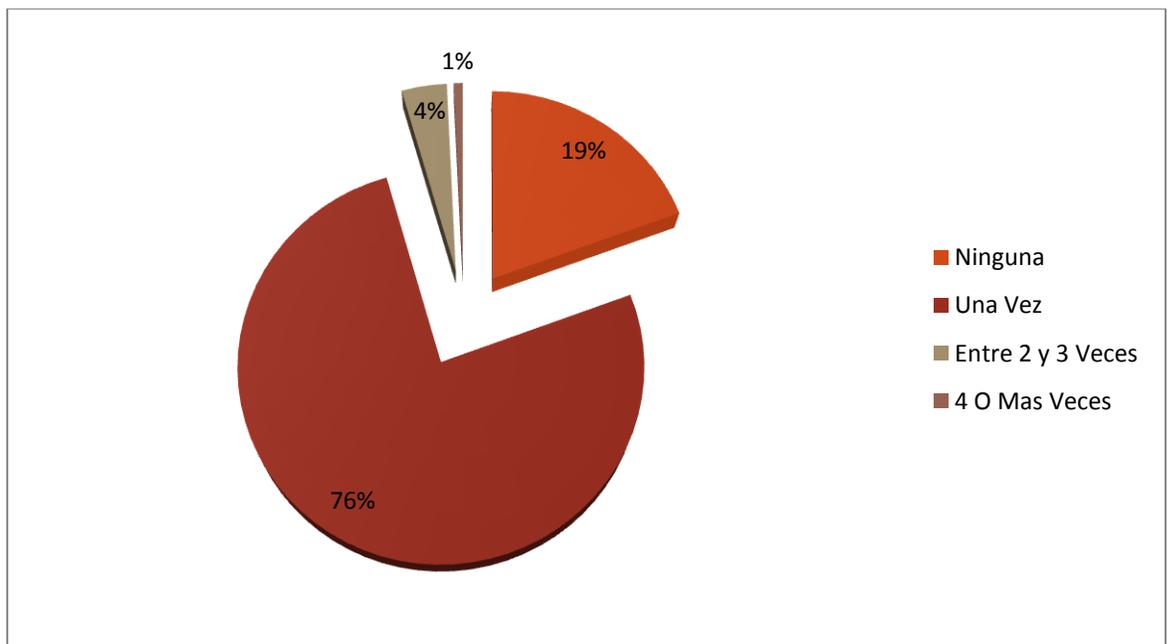


Aquí podemos observar que el 77% de las personas encuestadas han ido alguna vez al Parque Histórico mientras que un 23% aunque ha escuchado del Parque no lo ha visitado. Cabe resaltar que el principal motivo de que no lo hayan visitado es la falta de transporte por esta razón, esa fue una de nuestras propuestas.



3.- ¿Cuántas veces ha ido al Parque Histórico de Guayaquil durante este año (2008)?

Ninguna	Una Vez	Entre 2 y 3 veces	4 ó más veces	Total
26	102	5	1	134
19%	76%	4%	1%	100%

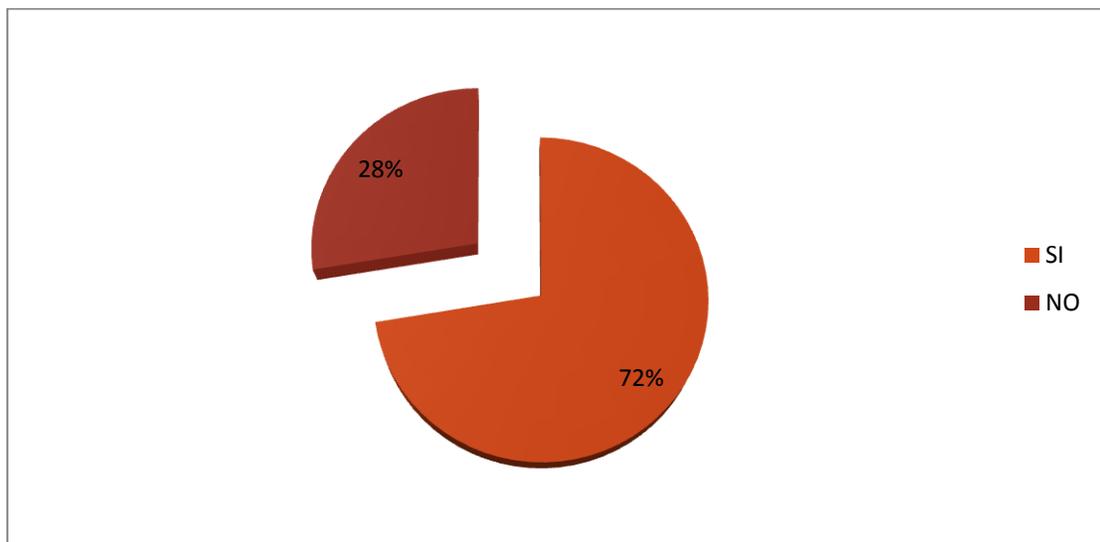


En esta pregunta pudimos notar que solo un 4% de las personas ha repetido su visita al Parque, mientras que un 19% no lo ha visitado en este año, lo que nos muestra que el índice de regreso es muy bajo y esto se debe principalmente a que las personas sienten que no hay nada nuevo que ver en el Parque. Por eso decidimos hacer eventos mensuales que le den un aire de novedad al Parque.



4.- Considera que el Precio de las Entradas es el adecuado?

SI	NO	TOTAL
97	37	134
72%	28%	100%

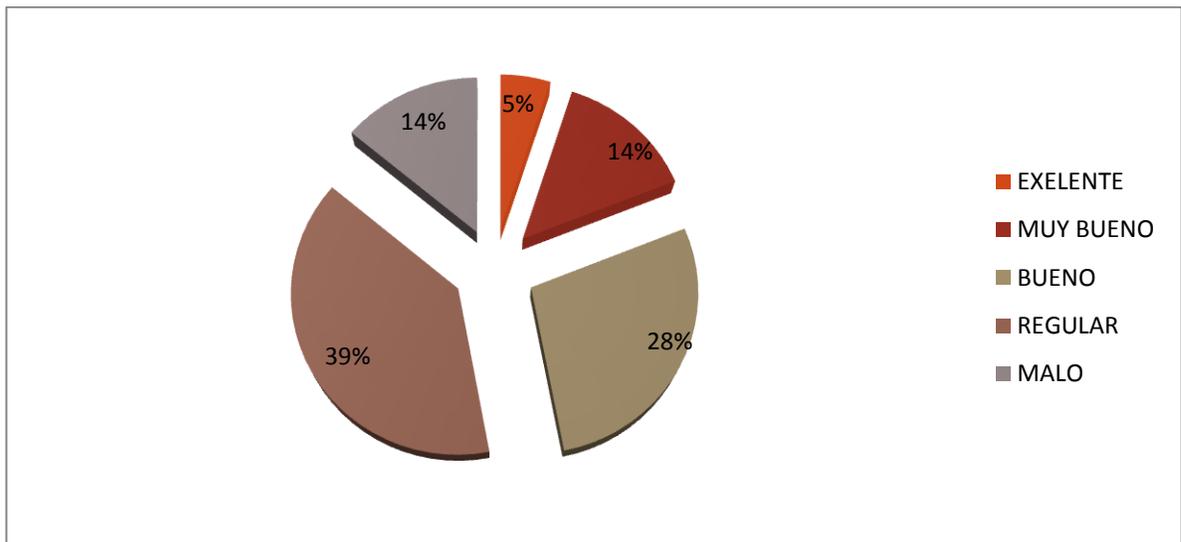


Se reveló que las personas perciben que el precio de las entradas es aceptable o adecuado. Este resultado fue el esperado debido a que el precio de las entradas no ha cambiado en 5 años.



5.- Cómo calificaría el Servicio del Parque Histórico de Guayaquil?

Excelente	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	Total
5	14	28	39	14	100
5%	14%	28%	39%	14%	100%

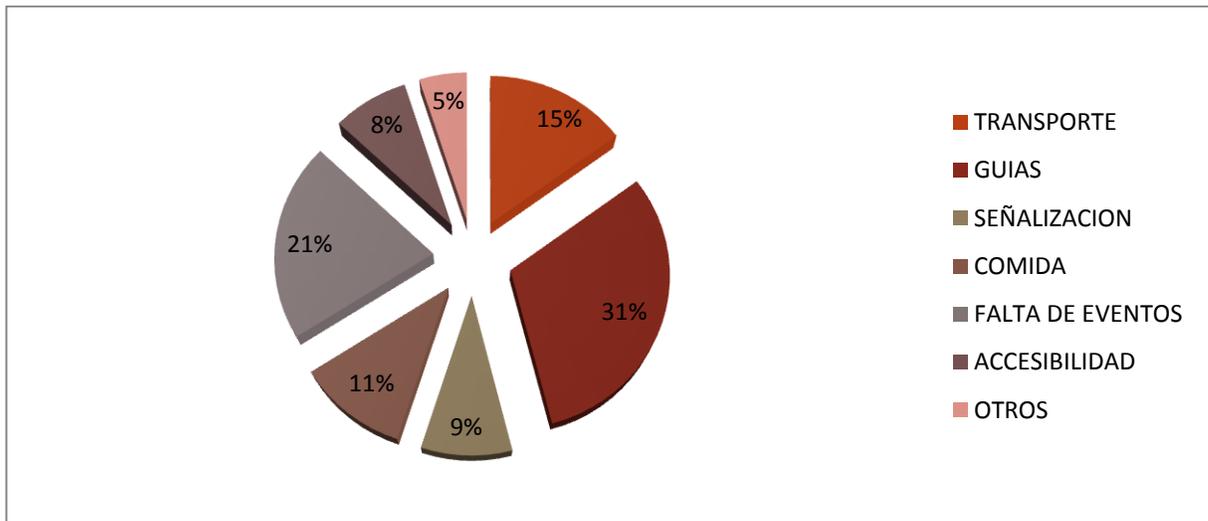


En esta pregunta notamos que la percepción que tienen las personas del servicio del parque es muy baja, regular 39%, malo 14%, etc. y esto se debe principalmente a que los visitantes se quejan de la falta de servicios complementarios.



6.-Cuál es la Principal deficiencia que encontró usted en su visita?

Transporte	Guías	Señalización	Comida	Falta de Eventos	Accesibilidad	Otros	Total
15	31	9	11	21	8	5	100
15%	31%	9%	11%	21%	8%	5%	100%

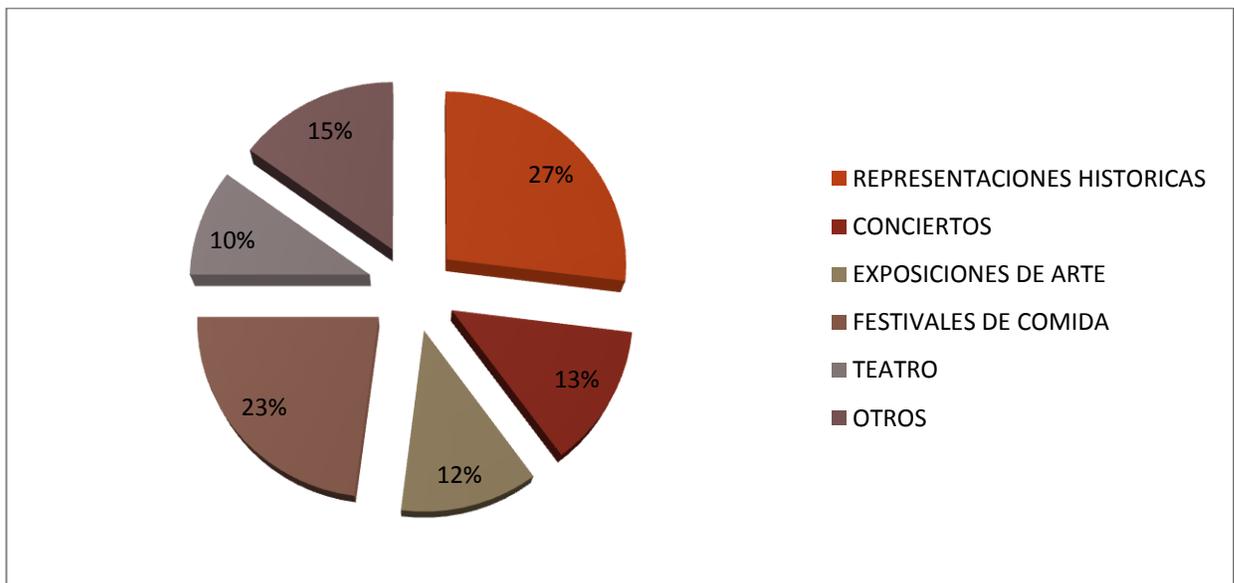


Complementando la pregunta anterior las principales deficiencias encontradas se expusieron en el cuadro adjunto y vimos que la falta de guías es la principal queja seguida de la falta de eventos nuevos en el Parque



7.- Qué tipo de eventos le gustaría ver en el Parque Histórico de Guayaquil?

Representaciones Históricas	Conciertos	Exposiciones de Arte	Festivales de Comida	Teatro	Otros	Total
27	13	12	23	10	15	100
27%	13%	12%	23%	10%	15%	100%

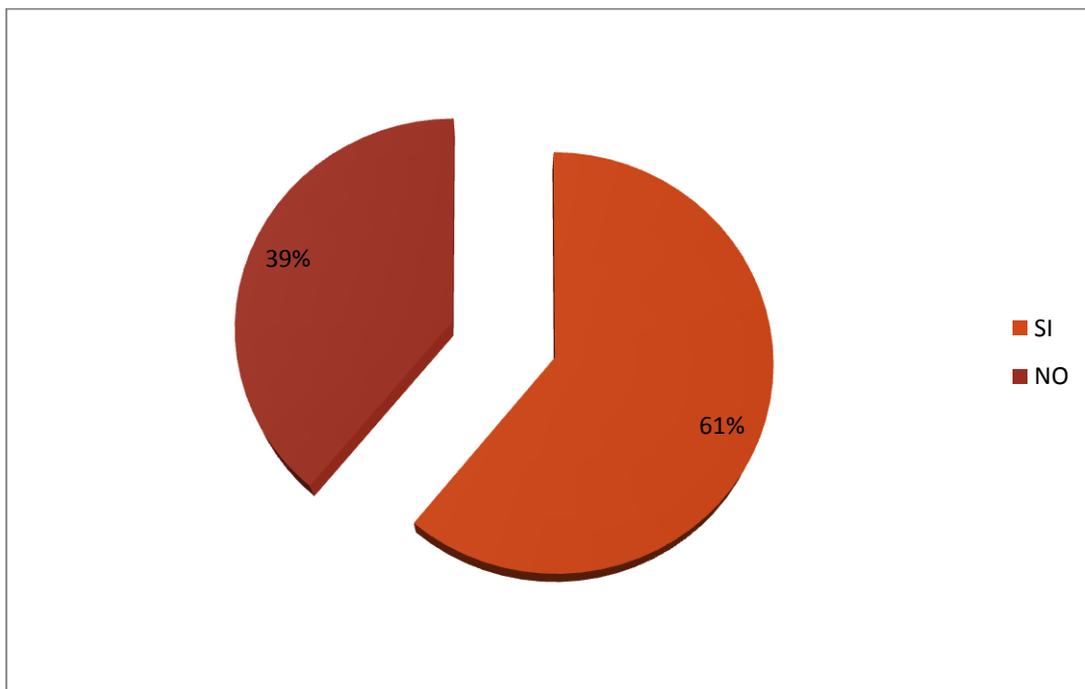


Esta pregunta nos permitió conocer qué tipo de eventos son los más solicitados por los clientes del Parque, lo cual nos ayudará a servir con mayor eficiencia a nuestros clientes.



8.- Regresaría usted al Parque Histórico de Guayaquil?

SI	NO	TOTAL
61	39	100
61%	39%	100%



Consideramos esta pregunta como clave porque nos muestra que un 39% de las personas no regresarían al Parque, lo cual queremos cambiar ya que nuestra aspiración es que el Parque sea considerado como un lugar que brinde eventos mensuales diferentes y que la gente regrese periódicamente.



4.3 ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

Actualmente consideramos que el Parque Histórico no tiene una competencia directa establecida ya que el servicio que brindamos es único debido a la combinación de cultura, tradición e historia acompañada de la recreación artística; combinación que ningún otro lugar puede igualar.

A pesar de eso, consideramos que un lugar que podría considerarse como competencia indirecta serían:

- Zoológico el Pantanal,
- Cerro Blanco,
- Jardín Botánico.

4.3.1 Zoológico El Pantanal



Único zoológico de Guayaquil

Km. 23 vía a Daule

Desde 1962

Empresa Privada

Cuenta con animales pero no con las demás atracciones que tiene el Parque ni el servicio complementario; además de que su ubicación es muy alejada de la ciudad.

www.zooelpantanal.com



4.3.2 Cerro Blanco



Bosque Protector

Km. 16 vía a la Costa

Desde 1989

Empresa privada con el apoyo de instituciones públicas como el M.I. Municipio de Guayaquil

Es básicamente un bosque con una ruta establecida, no hay posibilidad de entretenimiento adicional.

Se concentra en la flora y fauna de nuestra costa pero no en la historia de esta.

www.bosquecerroblanco.com

4.3.3 Jardín Botánico



Plantas del Ecuador, en particular de la zona tropical de la costa.

Cdla. Las Orquídeas

Desde 1979

Empresa Privada que desde 10 años está abierta al público



Por otro lado están los espacios turísticos y culturales típicos de Guayaquil como son los museos, malecones, etc. pero así mismo no cuentan con el conjunto de servicios y atracciones con las que cuenta el Parque Histórico

Es por estas razones que consideramos que el Parque Histórico Guayaquil es un lugar único en su género y no tiene competencia directa.

4.4 Análisis FODA

4.4.1 Fortalezas

- Tiene personal capacitado
- Experiencia de 9 años en el mercado
- Cuenta con una ubicación privilegiada
- Posee una infraestructura única y exclusiva
- Se beneficia con el apoyo de empresas
- Son pioneros en este tipo de parques temáticos
- Son únicos en su categoría
- Tienen una combinación de atracciones en un solo ambiente.

4.4.2 Oportunidades

- Existe una demanda creciente del mercado,
- Gracias a los nuevos y constantes ingresos de Turistas, que ya no ven a Guayaquil como solo una ciudad de paso.
- Competencia casi nula



4.4.3 Debilidades

- No existe la posibilidad de crecer más físicamente
- Falta de mayor servicios complementarios

4.4.4 Amenazas

- Lugares de distracción gratuitos



CAPÍTULO
5

PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL





5 PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL

El Parque Histórico de Guayaquil es un proyecto institucional del Banco Central del Ecuador, sucursal mayor Guayaquil, que a través de la Dirección Cultural Regional ha dado su decidido apoyo a la planificación, construcción y gestión del parque como respuesta a la necesidad de impulsar la dimensión histórica, cultural y el desarrollo educativo, turístico y económico de la comunidad.

Parque Histórico Guayaquil, por ser un proyecto regional, es un homenaje a la antigua provincia de Guayaquil, creada en el año 1762. Ese territorio abarcó casi la totalidad de la franja, o región costera del Ecuador, incluyendo las actuales provincias de Guayas, Los Ríos, El Oro y parte de Manabí.

El parque se encuentra dividido en tres secciones, cada una de las cuales está dedicada a la preservación de una parte importante de nuestra historia: Vida Silvestre, Tradiciones, y Arquitectura Urbana.

5.1 ZONA DE VIDA SILVESTRE

Esta área fue diseñada para restablecer y preservar la vegetación, la flora y la fauna original de los ecosistemas más representativos de esta zona, tales como el manglar, los pantanos y el bosque seco tropical, que en el pasado fueron abundantes en la provincia del Guayas.

La costa ecuatoriana es una región de gran riqueza ecológica. Apenas 4 hectáreas de terreno bastan para acoger más de 50 especies entre aves, mamíferos, peces y otros animales que sin ser parte de la muestra encuentran su hábitat en este pedazo de bosque.



Está construida como un zoológico de inmersión, es decir, un hábitat natural en el cual los animales disfrutan de casi total libertad.

La zona de vida silvestre es recorrida mediante un sendero elevado que permite el contacto real con el ecosistema, sin que se incomode ni al visitante ni a los animales. Brinda 23 paradas temáticas que permiten contemplar en forma individualizada cada especie.

Otra de las paradas temáticas que despierta mucho interés entre los visitantes es sin duda la del Mirador, que se eleva hasta los 11 metros de altura.

La reserva reúne las especies más representativas de tres de los cinco principales ecosistemas de la costa ecuatoriana.

Es un océano de verdor donde los manglares son la especie vegetal predominante. Aquí, los visitantes podrán apreciar las diferentes variedades de manglar y el importante papel que desempeña dentro de los ciclos biológicos de la región.

5.2 ZONA URBANO-ARQUITECTÓNICA

En el año 1980, el Banco Central del Ecuador rescató cuatro edificios de gran valor e importancia histórica. Estos edificios han sido reconstruidos en el Parque Histórico, recreando el estilo arquitectónico de la época a través del diseño de espacios interiores y exteriores. Esto permite a los visitantes tener una perspectiva única de lo que fue Guayaquil a principios del siglo XX, y la sensación de haber retrocedido en el tiempo.



Afortunadamente el trabajo y la entrega de algunos expertos han devuelto la vida a estas centenarias construcciones que fueron restauradas, desmanteladas, transportadas hasta el parque y vueltas a reconstruir pieza por pieza, logrando así una perfecta recreación del Guayaquil del siglo pasado.

Para ponerse en época, es bueno recordar que antes de la aparición del tranvía eléctrico, la ciudad contaba ya con el carro urbano de Guayaquil (carro de sangre) sobre rieles, tirado por mulas. La pujanza de la ciudad y su puerto se notaba en las calles, repletas de transeúntes y vendedores ambulantes. La actividad económica era símbolo de prosperidad, y cada banco realizaba emisiones de monedas en sus propias reservas.

Unas de las cosas más famosas que traspasaron las fronteras fueron nuestra moneda y vestimentas guayaquileñas, así como los confites, tabacos y derivados de la actividad agrícola. El gran incendio de 1896 ha sido superado; la ciudad empieza el camino de la modernización.

Los fines de semana son de especial algarabía para los visitantes pues decenas de personas visten antiguos trajes de época y pasean por las calles del Malecón 1900 (nombre que contrasta con el moderno Malecón 2000 construido en la otra margen del río). La música acompaña a los actores y a los visitantes y casi puede sentirse como si se hubiese retrocedido en el tiempo.

5.2.1 Banco Territorial

Entre los edificios restaurados podrá apreciar el del antiguo Banco Territorial (1886), construido en madera y con recubrimiento de zinc en la fachada.



Durante el siglo XIX, en Guayaquil se habían fundado algunos bancos, - principalmente por el gran movimiento económico que en la ciudad se generaba al ser el principal puerto de embarque y desembarque de productos agro-exportables; esto a su vez les convertía de vital importancia económica no solo en el ámbito local sino nacional.

Uso original: bancario.

Año de construcción: 1886

Materiales empleados: madera, zinc para recubrir la fachada, mampostería en planta baja y madera en planta alta.

Uso en el Parque Histórico Guayaquil:

En la planta baja se readecuarán ventanillas de diversos bancos que den servicio a los usuarios del Parque, además se contará con un área de exposición sobre la historia de la edificación y su proceso de rescate, restauración y la configuración de la bóveda.

En la planta alta se ubicará una sala de exposición de medallas y monedas. El conjunto de actividades propuestos, si bien algunas nuevas, darán al edificio parte de su uso original.

5.2.2 Hospicio Corazón de Jesús

El hospicio del Corazón de Jesús (1892) es otra de las joyas arquitectónicas que encontrará, este enorme edificio de madera y mampostería en la parte



baja es uno de los que despierta mayor admiración entre los visitantes por sus proporciones y belleza.

Referente arquitectónico y social. Ilustra la obra eclesial de la época en pro de los desvalidos, y su importancia social en la época.

Estuvo ubicado al final de lo que hoy es la calle Julián Coronel, conocida como la Calle del Camal, posteriormente como Calle del Cementerio, y popularmente como la Calle de las Lágrimas, debido a que a lo largo de su extensión se encontraban la antigua Cárcel Municipal, el Hospital Civil (hoy Luis Vernaza) y el Cementerio General.

Uso original: asistencia social.

Año de construcción: 1892

Materiales empleados: madera y mampostería en planta baja y madera en planta alta.

Uso en el Parque Histórico Guayaquil:

Un vez reconstruido el Hospicio, la torre del campanario se la utilizará como mirador, la capilla como sala de actos especiales, el resto de los espacios reconstruidos (claustros), tanto en la planta alta como en la baja, serán utilizados para área de exposiciones de diversas funciones como: exposiciones sobre medio ambiente, sobre la ciudad, sobre la historia de la edificación y su proceso de rescate y restauración, de los presidentes guayaquileños, salones de audiovisuales, sala de exposiciones temporales y el Museo de los Niños.



5.2.3 Casa Lavayen – Paredes (Casa Verde)

La casa verde (1896) es un edificio destinado originalmente al uso residencial pero que en la actualidad será destinado a servir como local para talleres de oficios tradicionales y área de exposición. También se prevé una ambientación en la planta baja con muebles y utensilios del siglo pasado a fin de mostrar al público el típico estilo de vida del antiguo Guayaquil.

Referente arquitectónico residencial de la época. Edificio de uso residencial que perteneció a la Familia Lavayen-Paredes, una de las más adineradas, puesto que la cabecera (Francisco Lavayen), era el dueño de plantaciones de Cacao y Café y a su vez de ciertos comercios el cual alquilaba.

Uso original: residencial.

Año de construcción: 1896

Materiales empleados: madera.

Uso en el Parque Histórico Guayaquil:

En la planta baja se instalarán locales y talleres de oficios tradicionales y áreas de exposición sobre la historia de la edificación y su proceso de rescate y restauración.

En la planta alta se construirá un museo costumbrista, en donde se recrearán ambientes de la época con mobiliarios, utensilios y demás objetos.



5.2.4 Casa Julián Coronel

La Casa de Julián Coronel (1899) es otro de los edificios que podrá apreciar durante su visita. La planta baja era, originalmente, utilizada para vivienda mientras que la planta superior fue destinada al comercio. En la actualidad los responsables del proyecto planean utilizarlo como restaurante, cafetería y área de exposición.

Referente arquitectónico que ilustran la línea de construcción de esa época y el estilo de construcciones frente a la ría en el malecón.

El Dr. Julián Coronel fue un destacado médico guayaquileño, quien conjuntamente con otros galenos, fundó la Facultad de Medicina de la Universidad de Guayaquil, de la cual fue Subdecano y Decano; además de rector de dicha entidad educativa y miembro de la Academia de Medicina.

Su casa estuvo ubicada en las Calles Malecón y 9 de Octubre, esquina noroeste. La construcción de la edificación se inició en 1900, en la planta baja funcionó la Casa Comercial Solá y la residencia de la Familia Coronel Espinoza en la planta Alta.

Uso original: residencial en planta alta y comercial en planta baja.

Año de construcción: 1899-1900

Materiales empleados: madera y mampostería en planta baja y de madera en planta alta.

Uso en el Parque Histórico Guayaquil:



En la planta baja funcionará una cafetería, y en planta alta, un restaurante y áreas de exposición sobre la historia de la edificación y su proceso de rescate y restauración.

Las calles también han sido reconstruidas según el diseño de la época e incluso puede verse un pequeño tranvía que agrega más originalidad al conjunto.

Al finalizar el recorrido sentirá que el Parque Histórico de Guayaquil lo habrá llevado al corazón mismo de la naturaleza y al interior de la vida de los antiguos pobladores de la región; terminando su visita en una ciudad de fantasía tan perfectamente recreada que terminara por creer que alguno de esos pasadizos son un puente mágico hacia el pasado.

5.3 ZONA DE TRADICIONES

En esta zona, el Parque Histórico intenta establecer una estrecha relación entre el modo de vida, costumbres y producción del campo costanero del siglo XIX y del siglo XX, en el cual ha habido un resurgimiento de la economía nacional debido a la producción de cacao. Existen plantaciones de plantas medicinales y horticultura.

A finales de siglo XIX y principios del siglo XX la economía ecuatoriana tuvo un importante resurgimiento gracias a la producción de cacao, especie conocida por entonces como "La Pepa de Oro". A través de la reconstrucción de dos edificios (una Casa Campesina y una Casa Hacienda) podrá acercarse a la vida de diaria de esta época dorada.

La zona de rescate de tradiciones no sólo le permitirá encontrarse con el pasado;



también le abrirá las puertas a un mundo rural que a veces está demasiado lejos para ser conocido.

Recordemos que la hacienda era en aquellos años el pulmón económico del País. La riqueza del Ecuador se basaba en la exportación y producción agrícola, y alrededor de ella se generaban los más variados oficios y actividades.

La artesanía era también parte de la cotidianidad campesina. ¿Conoce cómo es la planta de guayaba, o qué forma tiene el fruto de la tagua? ¿Alguna vez ha caminado por un tendal entre olor a café y cacao?

En la Casa Campesina podrá ingresar a los diferentes ambientes de la casa y aprender un poco más acerca del modo de vida de los campesinos que trabajaron los campos de arroz, plátano, café y por supuesto cacao, durante la época del "Boom del Cacao". Además, podrá apreciar los utensilios utilizados y la distribución de esta vivienda rural.

La Casa Hacienda es un edificio restaurado y reconstruido, que data del año 1882 donde podrá visitar las zonas de secado de cacao y las bodegas de almacenamiento, así como observar algunos de los implementos usados en estas tareas. Al ingresar al interior de la vivienda podrá acercarse a la vida diaria de los hacendados y aprender un poco más acerca de las costumbres de esta importante época de la historia ecuatoriana.

Ambas casas se encuentran rodeadas de huertos de plantas medicinales, hortalizas y árboles de cacao, lo que completará su inmersión dentro de este escenario. La recreación es tan perfecta que por un momento creará que atravesó un portal del tiempo y llegó al Guayaquil de principios del siglo pasado.



CAPÍTULO
6

NUESTRO PROYECTO



6 NUESTRO PROYECTO

6.1 PRESENTACIÓN

6.1.1 Introducción

NOMBRE PROYECTO: “Parque Histórico 2.0”

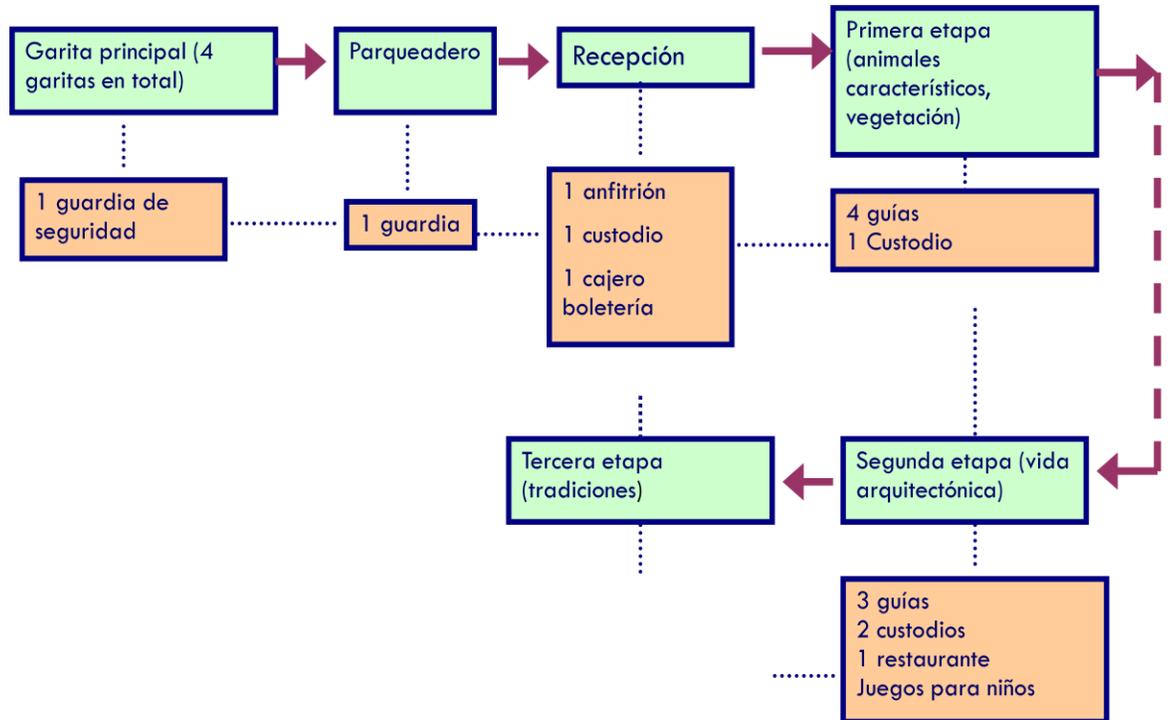
UBICACIÓN: Guayaquil

LUGAR: ciudadela Entre Ríos, en la vía Guayaquil-Samborondón

En la Av. Esmeraldas de la ciudadela Entreríos, se respira una tranquilidad constante y se ve desde su puerto el interminable río Guayas. Ahí se fundamenta el proyecto y nace el anhelo de volver a vivir en la antigua ciudad de Guayaquil. Ver <http://www.parquehistoricoguayaquil.com>



6.1.1.1 Esquema del Servicio



6.1.2 Misión del Proyecto

Parque Histórico de Guayaquil es un proyecto educativo – cultural, que entregará la oportunidad de conocer la cultura ancestral de los guayaquileños de antaño. Recreando en forma didáctica y real con los hitos culturales más importantes de Guayaquil de 1800-1900, como por ejemplo: Zona de vida Silvestre, que muestra los animales más representativos de la costa ecuatoriana; Zona urbano-arquitectónica con la infraestructura más representativa de la época; Zona de Tradiciones que nos muestra el cambio de vida gracias a la nueva era comercial.

Así nace el Parque Histórico de Guayaquil un espacio cultural, educativo, social, donde se podrán admirar los hitos culturales más importantes de Guayaquil del siglo XIX, pero en la ciudad de la ciudad de Guayaquil del siglo XXI, con una superficie aproximada de 8 Há.



6.1.3 Beneficiarios

La construcción de este parque es en beneficio de todos los ecuatorianos; niños, jóvenes de todas las clases sociales, adultos, tercera edad y turistas, siendo los beneficiarios más directos los guayaquileños y su cultura ancestral. Además de familias, colegios, universidades, e instituciones entre otros.

El medio ambiente local es otro beneficiario a través de sistemas ecológicos de manglares que están siendo rescatados.

El proyecto representa principalmente la creación de un amplio espectro en materia de fuentes laborales, tales como: artesanía, gastronomía, manifestaciones artísticas, guías culturales, profesionales y técnicos afines

6.1.4 Objetivos del Proyecto

- Protección y divulgación de la cultura mediante un espacio - cultural ubicado en Guayaquil con el fin de acercar esta experiencia al visitante, en una propuesta social, educativa - recreativa e interactiva.
- Revisión de los servicios brindados actualmente y sugerencias para los cambios.
- Ideas de inversión fuera del fondo que el Banco Central del Ecuador con su plan de presupuesto les brinda.
- Utilización de medios publicitarios para divulgación de información y eventos del parque.
- Creación de alianzas estratégicas con socios corporativos.
- Elaboración de un plan de eventos anuales que distingan y caractericen al parque en un futuro.



- Adición de tecnología a los métodos actuales de guianza para suplir y mejorar la guianza actual.
- Expectativa de crecimiento cumplir 40% de las expectativas además del crecimiento de nuestra empresa en un 15 – 20% anual

CAPÍTULO
7

PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL 2.0





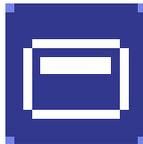
7 PARQUE HISTÓRICO DE GUAYAQUIL 2.0

7.1 ENTRADA

BOLETERÍA

La siguiente es una lista de las varias opciones de pago y servicios bancarios disponibles en el Parque Histórico de Guayaquil.

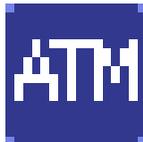
Opciones de Pago



Efectivo.- Solamente Dólares Americanos son aceptados en el Parque Histórico de Guayaquil.

Tarjetas de Crédito.- American Express es el orgulloso patrocinador del Parque Histórico de Guayaquil. Nosotros aceptamos VISA, MasterCard, y Diners Club.

ATMs



Para su conveniencia, Máquina de Cajero Automático está localizada en la entrada del Parque.

Información de Impuestos



Todas las compras son agregadas de impuesto al valor agregado (IVA). Este impuesto es actualmente el 12%.

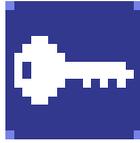
Primeros Auxilios



Existe una estación de auxilio en el modulo de entrada al Parque Histórico de Guayaquil.



Casilleros



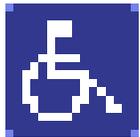
Para su conveniencia, casilleros pueden ser rentados por solo 25 centavos de Dólar, donde podrán almacenar sus ítems durante su visita al Parque Histórico de Guayaquil.

Renta de Coches de Bebés



Coches de bebés están disponibles para alquilar en el modulo de entrada del parque. Cantidades son limitadas y susceptibles a disponibilidad. El precio por alquiler del coche es de \$2.00 por día. Un depósito de \$20.00 dólares es requerido por coche rentado.

Renta de Silla de Ruedas



Para la conveniencia de los visitantes con discapacidades, silla de ruedas están disponibles para el alquiler. El valor del alquiler es de \$1.00 por día. La cantidad de sillas de ruedas es limitada y sujeta a disponibilidad.

Mapas



El uso de mapas del Parque Histórico de Guayaquil ayudará en su plan de visita. Los Mapas pueden mostrar las locaciones de todas las atracciones y entretenimiento, lugares para comer y comprar a lo largo del Parque.

Retiro de Paquetes



Para su conveniencia, las compras realizadas dentro del Parque pueden ser entregadas al modulo de entrada donde a la salida del parque, usted podrá retirarlas.

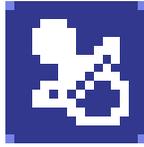
Qué vestir?



Ropa apropiada es requerida dentro del Parque Histórico de Guayaquil. Camiseta y zapatos deben ser vestidos todo el tiempo.



Baby Care Centers



Usted puede cambiar a su bebé o alimentarlo dentro de estos Centros de Cuidado para el bebé. Patrocinado por Nido de Nestlé

Cabinas Telefónicas

Teléfonos pre-pago disponibles para hacer llamadas locales o extranjeras. Venta de tarjetas telefónicas dentro del parque.

7.2 ZONA DE VIDA SILVESTRE



Presentado por Porta

Dentro de esta área lo que proponemos es lo siguiente:

- Utilizar pantallas táctiles multilenguaje que brinden toda la información junto con imágenes de la especie que estemos observando.





Dentro del sendero de zona de Vida Silvestre, existen 23 paradas temáticas donde se las puede colocar.

Su funcionamiento es muy sencillo, una vez en el lugar de visita, presionar el botón “play” para que corra el video y poder conocer toda la maravilla de animales que poseemos en nuestro País, como el centro de rescate que funciona en el Parque actualmente.

Una **pantalla táctil** (*touchscreen* en inglés) es una pantalla que mediante un contacto directo sobre su superficie permite la entrada de datos y órdenes al dispositivo. A su vez, actúa como periférico de salida, mostrando los resultados introducidos previamente. Este contacto también se puede realizar con lápiz u otras herramientas similares. Actualmente hay pantallas táctiles que pueden instalarse sobre una pantalla normal. Así pues, la pantalla táctil puede actuar como *periférico de entrada* y *periférico de salida* de datos.

- Adicionalmente, para los extranjeros que nos visitan podemos mantener un stock de Equipos de asistencia para la escucha, que serán traductores en diversos idiomas (inglés, francés, italiano, alemán, portugués, japonés y chino), donde dentro de cada parada estará indicado el área donde durante la visita pueda ubicar en la cinta donde se encuentra.



Ya sea en un teatro, en una presentación, o en una conferencia, la gente quiere experimentar cada una de las palabras y escuchar cada sonido. Eso



es lo que hace que las visitas durante el recorrido vivan la información y su recorrido ya que todos merecen participar de cada palabra.

- Dentro de esta sección colocaremos una tienda temática donde los productos serán mayormente relacionados a los animales que hemos observado en el camino, esto es, recipientes con fotos de animales, animales de peluche, camisetas con los animales bordados, libros con información sobre cada una de las especies, videos de los animales, etc.
- Establecer puntos de fotografía (photo spot) – *Presentado por Kodak*

7.3 ZONA URBANO-ARQUITECTÓNICA



Presentado por Coca-Cola

- En esta sección también colocaremos pantallas táctiles que sirvan de fuente de información y una muestra de cómo las estructuras que estamos



apreciando estaban ubicadas originalmente, como fueron desmanteladas, trasladadas y levantadas dentro del área del Parque Histórico de Guayaquil

- **Servicios de Cámaras**
Presentado por Kodak

Kodak Express



Varios servicios de cámaras están disponibles. Estos servicios incluyen quemar en un CD las fotos de una tarjeta de memoria, venta de rollos, venta de cámaras desechables, cámaras y accesorios para cámaras digitales, reparaciones menores de cámaras. Visitantes con cámaras digitales pueden imprimir imágenes desde una tarjeta de memoria o de un CD.

Toma de Fotografías Temáticas

Un espacio donde los visitantes podrán vestir ropa de la época y llevar con ellos un recuerdo invaluable a la vez que divertido. Utilizando la maravillosa ambientación con la que cuenta el parque, solo imagine que fotos llevaría consigo!

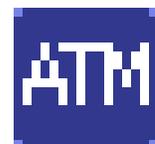


- Tranvía, el que actualmente está ubicado en la zona, *Chevrolet*, será el encargado de darle vida y con esto utilizaremos los rieles ubicados a través del parque como medio de transporte y de visita al parque en una manera nueva y divertida!



7.3.1 Banco Territorial

- **ATMs**
Para su conveniencia, máquina de cajero automático estará localizada en la zona Urbano Arquitectónica.





- En la planta baja se readecuarán ventanillas del banco donde se podrán cambiar sus dólares por sucres, la moneda que nuestro País manejada hasta el año 2000, moneda que servirá exclusivamente dentro del parque.



- En la planta alta se ubicará una sala de exposición de medallas y monedas.



7.3.2 Hospicio Corazón de Jesús

- Crearemos una galería de arte donde se expondrán trabajos de artistas ecuatorianos e internacionales.

Una galería de arte es un espacio para la exhibición de arte, normalmente arte visual, y principalmente pinturas, ilustraciones y esculturas.



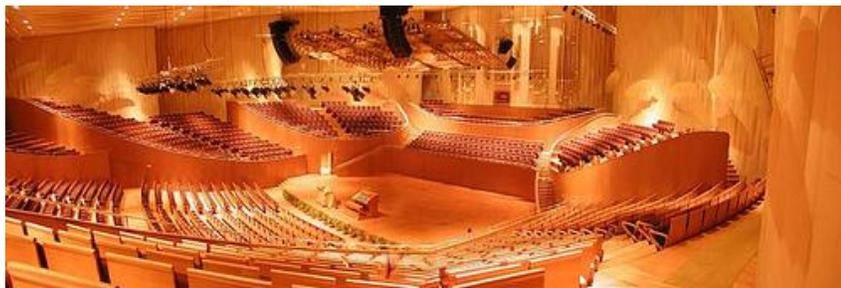
Al mismo tiempo facilitamos que un sector de la sociedad que de otra manera nunca tendría acceso o conocimiento de este arte, descubra y contacte con estos artistas y obras.

En resumen, en complementa y se cubre la necesidad del artista joven o desconocido de dar a conocer su obra y recibir un reconocimiento social y económico y la necesidad de los particulares y empresas de poder acceder a obras artísticas, a un precio asequible, entre una gran variedad de obras y de una manera fácil y cómoda, facilitando el mecenazgo.



- Además de esto, gracias a su espacio físico, planificaremos un auditorio para conciertos.

Un auditorio es el área dentro de un teatro, sala de conciertos u otro espacio de actuación, en donde la audiencia escucha y ve la interpretación.





El término proviene del latín *auditorium* que era una serie de asientos puestos de manera semicircular en el anfiteatro.

- Igualmente se mantendrá la Iglesia, y todas las actividades que en ella se realizan.
 - Misas dominicales gratuitas
 - Matrimonios
 - Otros eventos religiosos



VÍCTOR SERRANO / EL UNIVERSO

7.3.3 Casa Lavayen – Paredes (Casa Verde)

- En este espacio tendremos la ayuda audiovisual para poder mostrar la historia de nuestra ciudad y nuestro País a través de videos y fotos representativas de la época.

Los visitantes se embarcarán en un viaje a través del tiempo comenzando en el siglo 19 hasta la presente fecha.

- Tienda de souvenirs con todos los artículos referentes a la zona del parque donde se encuentra.

Aquí estableceremos una tienda con todos sus artículos referentes al tema de la ciudad en 1900 hasta ahora.

Entre estos podemos nombrar:

1. Sombreros de Paja Toquilla



2. Guayaberas
3. Abanicos
4. Libros de arte referente a la época
5. Libros acerca de las casas que posee el parque
6. Historia de la ciudad
7. Cuadros de la galería de arte

7.3.4 Casa Julián Coronel

Se utilizará como un restaurante de comida típica pero con una presentación gourmet



7.4 ZONA DE TRADICIONES



Presentado por Nestlé



Dentro de la zona podemos:

- Exhibir una la película con tema ecológico y su importancia
- Viviendo con la tierra, un paseo a través de los viveros que posee actualmente el parque
- Este será un espacio de interacción de los seres humanos con la tierra en sí. Y en la que se explorará como los humanos podemos usar la tierra para nuestro beneficio, y también de cómo podemos destruirla.
- Tenemos el espacio donde compartiremos con “chivitos”, donde se los podrá alimentar, acariciar y tomar fotografías.
- Además de una tienda con todos los elementos que acabamos de visitar, entre estos tendremos:
 - Plantas cultivadas dentro del parque
 - Camisetas
 - Pins
 - Elementos para la jardinería
 - Entre otros





CAPÍTULO
8

SOCIOS CORPORATIVOS



CHEVROLET

AMERICAN
EXPRESS

GRUPO FADESA





8 SOCIOS CORPORATIVOS

Gracias al apoyo que ofrecen los socios corporativos, la entidad desarrolla proyectos en distintos ámbitos alineados con los objetivos de carácter estratégico que se ha marcado.

En contrapartida, los socios corporativos tienen la posibilidad de tener mayor presencia y visibilidad entre nuestro colectivo.

Beneficios del Socio Corporativo

- Ocho credenciales certificadas a nombre de la empresa, que permitan accesos prioritarios al Parque Histórico de Guayaquil y a todos los eventos organizados por éste.
- Avisos publicitarios en los mapas y medios impresos de comunicación editados por el Parque Histórico de Guayaquil
- Visitas guiadas especiales a las muestras temporarias y a las colecciones permanentes del Parque Histórico de Guayaquil, acompañado por las personas que usted desee (máximo 15 personas), con previo aviso.
- Cursos de Historia de Guayaquil, en distintos niveles, para el personal corporativo, con descuento del 100%.
- Ocho invitaciones a las pre-inauguraciones de los eventos del Parque Histórico de Guayaquil.
- Ocho invitaciones a las inauguraciones del Parque Histórico de Guayaquil.
- Recepción de 12 boletines anuales que informan sobre las actividades del Parque Histórico de Guayaquil.
- Descuento del 15% en los Talleres.
- Información previa del programa de cursos, talleres y otras actividades culturales.
- Obsequio de los catálogos, láminas y demás material editado por el Parque durante el año.



- Descuento del 15% en catálogos y otros elementos editados por el Parque, en su stand de ventas en las diferentes zonas del parque y en el módulo de entrada.
- Un evento gratis al año

8.1 AMEX

Servicio de Viajes

Retiro de dinero en efectivo en el extranjero

Puede obtener dinero en efectivo en más de 300.000 cajeros automáticos de la red internacional de American Express.



Aceptación a nivel local y mundial

Tanto en casa como en el extranjero, en las mejores tiendas, restaurantes y hoteles, verá el distintivo de "Cards Welcome."

De hecho, se dará cuenta de que La Tarjeta American Express es recibida en millones de establecimientos en todo el mundo. Localmente puede usarla en lugares como tiendas departamentales, restaurantes, comercios, gasolineras, alquiler de vehículos y supermercados.

Red mundial de oficinas de servicios de viajes

- 1.700 oficinas en más de 120 países.



- Arreglos de viajes, desde confirmación de cambio de pasajes hasta información turística local.
- Asistencia financiera incluyendo Cheques de Viajero American Express Banco de Guayaquil, cambio de moneda, etc.

Concierge Service

Sólo para los socios de La Tarjeta Gold American Express Banco de Guayaquil, ofrecemos este servicio que lo puede obtener a nivel mundial* : Información de eventos, atracciones y entretenimiento.

- Asistencia en la reservación de restaurantes, teatros, conciertos y eventos especiales.
- Asistencia en la compra de boletos para obras de teatro, conciertos y eventos deportivos.
- Arreglos para obtener servicios de negocios, tales como: coordinación, alquiler de celulares, etc.

Para obtener este servicio de negocios, solamente llame a cobrar al 1 - 312 - 9353689 o sin cargo al 1 - 800 - 8560037.

Cheques de Viajero American Express

American Express es el principal emisor de Cheques de Viajero en el mundo. Usted podrá obtenerlos en las monedas más importantes, dólares norteamericanos, libras esterlinas y muchas más. Son aceptados en todo el mundo y le dan una seguridad contra pérdida o robo que el efectivo nunca puede darle.



Si pierde sus Cheques de Viajero American Express o le son robados mientras viaja, podrán ser reemplazados en cualquier lugar del mundo.

https://iata.bankguay.com/amex/cards/servicios_viajes.asp

8.2 COCA COLA



Coca Cola le asegura a la comunidad ecuatoriana un mejoramiento continuo, para incentivar el desarrollo del país y promover una mejor calidad de vida para todos los habitantes.

Como prueba del cumplimiento de este compromiso, desde el año 2000, existe la Fundación Coca-Cola de Ecuador. Una organización privada sin ánimo de lucro, dedicada a promover el desarrollo cultural, económico y social del país; a través de acciones sociales, educativas científicas y culturales.

Fundación Coca-Cola del Ecuador es una organización privada sin fines de lucro, cuyo principal objetivo consiste en propender y fomentar, el desarrollo cultural, económico y social del país, a través de proyectos sociales, educacionales y medio ambientales. La fundación mantiene dos ejes estratégicos de intervención: la educación y el medio ambiente.

http://www.coca-cola.com.ec/est/lo/conecta_historia.asp



8.3 NESTLÉ



"La Creación de Valor Compartido es un planteamiento muy distinto de responsabilidad social corporativa [creating shared value] porque no se centra en cumplir una serie de criterios externos, ni objetivos filantrópicos.

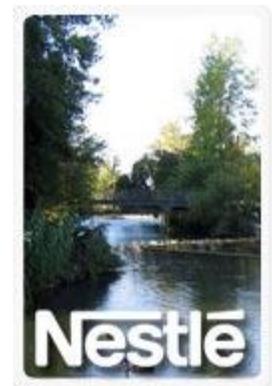
La idea de ganadores y perdedores no encaja en este modelo de responsabilidad social corporativa". **Mark Kramer. Harvard University**

Para Nestlé, la responsabilidad social equivale a la creación de valor compartido; el mismo que comienza con cada persona en las oficinas, bodegas y fábricas de Nestlé y se proyecta hacia la sociedad, sustentándose en valores corporativos sólidos, no negociables.

En este espacio encontrarás información sobre la Responsabilidad Social Corporativa (Corporate Social Responsibility) tal como la entiende el Grupo Nestlé, y tal como la aplicamos en Nestlé Ecuador.

Nestlé y el medio ambiente

Actualmente, el mundo entero reconoce como prioridad ineludible la protección del medio ambiente. Con esa convicción, Nestlé observa con rigurosidad las normas y procedimientos tendientes a reducir al máximo cualquier impacto negativo que pudiera derivarse de su cadena de producción.





NESTLÉ RESPETA EL MEDIO AMBIENTE, APOYA EL DESARROLLO SUSTENTABLE Y ESTÁ COMPROMETIDO CON EL EJERCICIO DE PRÁCTICAS DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN RESPONSABLES.

Para reforzar este compromiso, Nestlé:

- Integra principios y programas ecológicos;
- Revisa y afina incesantemente sus prácticas productivas y comerciales;
- Respeta y cumple la legislación local sobre medio ambiente, así como los tratados y políticas internacionales;
- Favorece la investigación, la comunicación y el entrenamiento constante de sus miembros, para fomentar la conciencia ambiental y promover la difusión de prácticas responsables.
- Nestlé Ecuador desarrolla sus actividades sobre la base del respeto al medio ambiente, el apoyo al desarrollo sostenible y el compromiso de aplicación de buenas prácticas ambientales, en todas sus áreas de gestión.

A través del Eco Plan, sistematiza las diferentes prácticas de control de aspectos críticos que han incidido en el calentamiento global y sus efectos, alineándose de esta manera con la corriente mundial de sensibilización, concienciación y acción.

http://www.nestle.com.ec/institucional/home_responsabilidad.asp

8.4 FACUNDO (Grupo FADESA)





Somos una organización privada sin fines de lucro con el objetivo de fomentar y promocionar el desarrollo de nuestro País y, mejorar las condiciones de vida de nuestros colaboradores y sociedad en general.

Nuestra organización sin fines de lucro brinda a la comunidad de escasos recursos varios programas diseñados educativamente que ayudan en conocimiento en sectores donde la educación es escasa.

<http://www.fadesa.com/Web/Desktop.aspx?Id=5>

8.5 CHEVROLET



Nuestra Compañía

Acerca de GM

CHEVROLET

General Motors Corp. (NYSE: GM), la empresa de vehículos más grande del mundo; ha sido el líder mundial en ventas de la industria por 76 años. Fundada en 1908, GM emplea hoy 284.000 empleados en todo el mundo. Con oficinas centrales en Detroit, GM fabrica sus vehículos en 35 países. En 2006, cerca de 9.1 millones de automóviles y camiones de GM fueron vendidos mundialmente bajo las siguientes marcas: Buick, Cadillac, Chevrolet, GMC, GM Daewoo, Holden, HUMMER, Opel, Pontiac, Saab, Saturn y Vauxhall. On Star, subsidiaria de GM es líder de la industria en seguridad vehicular y servicios de información.

Acerca de GM Ecuador

En 1987 GM empezó sus operaciones en el Ecuador, convirtiéndose hasta hoy en el líder del mercado automotor, ensamblando y comercializando vehículos marca Chevrolet. General Motors Ecuador, empresa orgullosamente ecuatoriana, se ha convertido en una de las compañías más grandes del País; además, hemos



alcanzado la participación del mercado más alta del mundo dentro de la Corporación General Motors.

http://www.chevrolet.com.ec/content_data/LAAM/EC/es/GBPEC/001/BRANDSITE/site/empresa/empresa-nuestra-compania.html

8.6 PORTA



APOYO A LA COMUNIDAD

"AYUDEMOS A SABER"... Un Proyecto Para un Futuro Mejor.

PORTA busca tener un acercamiento y dar un apoyo en Responsabilidad Social a la comunidad; por estas razones decide llevar a cabo un programa definiendo un tema que sea fundamental en el desarrollo integral del hombre, la Educación.

La educación es un derecho; velar porque se cumpla es un deber. Es por esto que **PORTA** lanza su programa **"Ayudemos a Saber"**.

Justificación

Creemos en el futuro, y el futuro son nuestros niños. Cuando un niño no puede acceder a la educación, todos perdemos y es obligación de la empresa privada ayudar a revertir este grave problema social.

Así lo ve **PORTA**. Y este año, a través del programa de Responsabilidad Social **"Ayudemos a Saber"** creamos la primera actividad **"Un Gol para Educar"**, una



iniciativa que ayudará a niños que merecen mejores oportunidades y un futuro visto con esperanza.

Plataforma

Educación

En este caso la plataforma consiste en un tema o eje comunicacional, del cual se desprenden ideas, ejecuciones y desarrollos creativos.

<http://www.porta.net/110,3455.php>

CAPÍTULO
9

EVENTOS





9 EVENTOS

9.1 FESTIVAL DE LAS FLORES Y JARDINES

Todos los días durante el festival entre las 11 am y las 2 de la tarde, los visitantes pueden atender presentaciones por expertos jardineros. Talleres, técnicas, entretenimiento y presentaciones especiales por conocidos expertos de Jardín serán ofrecidos durante este evento.



Un ciclo de conferencias, debates y cursos acerca de muchos temas vinculados con jardinería y paisajismo.

La idea es promover espacios de encuentro, acerca de las tendencias y líneas de la jardinería global del S. XXI. esto incluye perspectivas urbanas y sencillas, a nivel doméstico

9.2 FESTIVAL DE LA COMIDA Y EL VINO



Lo mejor en platos y vinos de algunas de las ciudades conocidas por su gastronomía podrá degustarse en el Festival Internacional de Comida y Vino del Parque Histórico de Guayaquil.



Vinos y cervezas recomendadas para cada plato harán disfrutar al máximo la experiencia. Los nuevos sabores del festival incluyen maravillas culinarias, además espectáculos artísticos y artesanía típica de varios países.

Seminarios de vino y cerveza, demostraciones gastronómicas, firma de libros en el Festival Center, conciertos de Eat to the Beat!, exhibiciones culinarias y culturales y todas las atracciones y el entretenimiento del parque son incluidas con el boleto regular del Parque Histórico.

9.3 FESTIVAL DE MÚSICA

El objetivo del Festival es congregar durante un mes a los mejores exponentes de música en un programa de conciertos, no competitivo, lo que permite la presencia de solistas y grupos.

En el evento se rendirá dos homenajes en cada versión del mismo: a un músico de gran merecimiento por su obra y a una persona por su labor de apoyo a la música.



CAPÍTULO
10

NECESIDADES DE FINANCIACIÓN





10 NECESIDADES DE FINANCIACIÓN

10.1 ESTUDIO FINANCIERO

10.1.1 Presupuesto e inversiones

La inversión para el proyecto (\$500.000,00) está financiada en un 100% por la liquidez de la empresa y se realizó de esta manera para evitar el gasto financiero y así poder minimizar los costos.

La distribución de la inversión está dada por los siguientes rubros:

- **Construcción de nuevos espacios:** El costo de la construcción de nuevos espacios es de \$300.000,00. En estos espacios funcionarán los nuevos servicios del Parque, los cuales nos permitirán servir de mejor manera a todos los que visiten el Parque.
- **Adecuación de los nuevos espacios:** Estos gastos (\$50.000,00) son los de adecuación de los nuevos espacios que incluye la pintura, aire acondicionado, sistema de ventilación, etc. Además de los equipos que requieran dichos espacios.
- **Publicidad:** Se realizó un gasto en publicidad (\$100.000,00) ya que consideramos que debíamos hacer conocer los nuevos servicios del Parque y resaltar los ya existentes.



- **Evento de re-inauguración:** Con este evento queremos dar a conocer los nuevos servicios que ofrecerá el Parque Histórico y realzar el hecho de que ha cambiado por completo su filosofía de servicio

Ver Anexo 1

10.1.2 Proyección a cinco años

En los dos últimos años 2006-2007 los índices de inflación han tenido una tendencia a subir, situación que ha perjudicado en cierta parte a la economía del País. Hemos considerado una tasa promedio desde el año 2005, 2006, 2007 y lo que va de inflación al final del mes de octubre del 2008 para proyectar los gastos en los próximos 5 años; sin embargo, debido al aumento desproporcionado de la inflación en el primer semestre del año en curso, hemos decidido tomar como porcentaje para la inflación un 9% basado en la inflación actual y un estudio del Banco Mundial para Latinoamérica.

Ver Anexo 2

En la proyección de ventas del primer año se la hizo mensual para poder ver en detalle el incremento del número de ventas de entradas, eventos y los auspicios que recibe el Parque.

Ver Anexo 3

El siguiente cuadro muestra la proyección a 5 años de los ingresos por ventas de entradas, eventos y alquiler de espacios. El incremento que hemos considerado ha sido de un 10% en las entradas y eventos y de una 5% en el alquiler de espacios



Ver Anexo 4

El cuadro que se muestra es el detalle de los gastos del primer año de manera mensual. El mayor rubro de gastos es el de los gastos por sueldos del personal que labora en el Parque.

Ver Anexo 5

En el siguiente cuadro vemos la proyección de los gastos de 5 años. Los gastos se mantienen constantes el primer año. En los siguientes cuatro años el gasto en sueldos se incrementa un 11% tomando en cuenta la inflación proyectada más dos puntos. En cuanto a los gastos generales, hemos considerado un incremento del 9% tomando como base datos históricos y la inflación proyectada

Ver Anexo 6

10.1.3 Análisis del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio por cantidad y en dólares que se muestra en las siguientes tablas, nos indican en cantidad de producto que debemos vender y en dólares respectivamente, para al menos cubrir los gastos y no tener ni pérdidas ni ganancias.

Ver Anexo 7



10.1.4 Flujo de Caja

El flujo de caja se lo ha realizado desde el año 0 es decir el año pre-operativo, considerando en el mismo los ingresos y egresos no operacionales que se dieron. Se empezó con un saldo inicial de \$20,000. En general el nivel de liquidez se va incrementando año a año, teniendo en el año 1 un flujo neto de \$193.138,20 y al finalizar el año 5 se tuvo un flujo neto de \$902.704,90 logrando un crecimiento significativo del flujo

Ver Anexo 8

10.1.5 Estado de Pérdidas y Ganancias

En el estado de pérdidas y ganancias vemos el detalle de los ingresos y los respectivos gastos. Las ventas han incrementado a lo largo de los 5 años, al igual que sus costos pero teniendo en cuenta que el aumento de costos no hizo que la utilidad líquida bajara. La utilidad líquida tuvo un incremento muy significativo del año 1 al año 5.

Ver Anexo 9

10.1.6 Balances

En el balance se puede ver que los activos corrientes se han incrementado año a año, en el caso de los activos fijos se mantienen constantes solo que se considera la depreciación de equipos. Con respecto a los pasivos vemos que el pago a proveedores se ha incrementado debido al crecimiento de las ventas. También el patrimonio de la compañía se ha incrementado.



Ver Anexo 10

10.1.7 Tasa Interna de Retorno

Para calcular la TIR vamos a considerar un costo de capital del 18% que lo sacamos de la tasa libre de riesgo (4%) correspondiente a los bonos del tesoro, más la inflación proyectada (9%) más 5% como premio al accionista

Ver Anexo 11

La TIR nos da 24% de rendimiento, lo que nos indica que si debemos aceptar el proyecto ya que dicho porcentaje es mayor a la tasa.

El VAN también nos lleva a la conclusión de que el proyecto es factible ya que el valor es mayor a cero.

Ver Anexo 12

10.1.8 Evaluación: Sensibilidad Rentabilidad

Dentro del análisis de sensibilidad se harán tres escenarios: optimista, más probable (tomado de las proyecciones) y el pesimista.

Ver Anexo 13

CAPÍTULO
11

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES





11 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con todo lo que hemos investigado acerca de la Realidad del Parque Histórico de Guayaquil, podemos concluir que muchos cambios deben ser llevados a cabo para poder seguir manteniéndose como la primera opción de visita para el turista extranjero y más aún para el nacional. El Parque no debe esperar a tener una competencia directa para poder mejorar sus servicios.

En la actualidad existen muchos institutos de educación superior que están preparando a los estudiantes que son futuros profesionales a vencer los retos del mañana en cuanto a la calidad del servicio e información que deben poseer.

Muchos cambios físicos se pueden realizar al parque que pueden ser financiados a través de patrocinios con diversas marcas que tienen como meta empresarial, retribuir a la comunidad una parte de lo que sus consumidores hacen por ellos.

En la actualidad, la situación política del País también está afectando, hasta ahora, indirectamente al Parque Histórico de Guayaquil debido a las confrontaciones entre el Presidente de la República y el Alcalde de Guayaquil, esto puede generar que la administración del Parque cambie de manos del Banco Central del Ecuador al Ministerio de Cultura.

Financieramente hablando, las evaluaciones han demostrado que el Parque puede funcionar como una entidad privada, manteniendo el mismo precio, aumentando la calidad y los servicios que ofrece, invirtiendo más en publicidad, todo esto gracias a las alianzas con sus socios corporativos.



Durante nuestra investigación del tema, pudimos apreciar que incluso las personas que laboran dentro del Parque necesitan mayor motivación y seguridad dentro de su trabajo. Para que de la misma forma, esa nueva energía se vea reflejada en su trabajo y servicio hacia los visitantes del Parque.

Nosotros, creemos en este proyecto y en la posibilidad de realizarlo, no solo como una prueba de lo estudiado dentro de nuestra carrera pero también porque vemos la necesidades de mejoras para que la ciudad de Guayaquil siga contando con un atractivo turístico tan importante como el que es hoy en día.



ANEXOS

