UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA
VICERRECTORÍA DE POSTGRADO E INTERNACIONALIZACIÓN
Escuela de Graduados

Estudio de factibilidad económica para un proyecto turístico en la zona sur de la República Dominicana en el año 2018:

Caso Hotel Bahía Sol Residences, Bahía de Ocoa.

Sustentantes

César Iván Medina Frías

Nelson Oscar Pérez Sánchez

Tesis para la obtención del grado de

Máster En Gerencia de Proyectos

ASESOR

Dr. Ángel Puentes

Santo Domingo, República Dominicana,
Diciembre, 2017

AGRADECIMIENTOS

INDICE

AGRADECIMIENTOS **II**

INDICE **III**

1. CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES **1**

1.1. INTRODUCCIÓN **1**
1.2. ANTECEDENTES **2**
1.3. JUSTIFICACIÓN **3**
1.4. OBJETIVO GENERAL **4**
1.5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS **4**
1.6. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN **4**

2. CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO **6**

2.1. HISTORIA DE LA INDUSTRIA HOTELERA **6**
2.2. HISTORIA DEL TURISMO EN REPÚBLICA DOMINICANA **7**
2.3. EVOLUCIÓN DE LA GESTIÓN DE PROYECTOS **8**
2.4. CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS **9**
2.4.1. PROYECTO 9
2.4.2. PROYECTO DE INVERSIÓN 10
2.4.3. PROYECTOS DE SERVICIO 11
2.4.4. PROYECTOS DE INSTALACIÓN 11
2.4.5. GENERACIÓN Y ANÁLISIS DE LA IDEA DEL PROYECTO 12
2.4.6. ESTUDIO DE PREINVERSIÓN 12
2.4.7. ESTUDIO EN EL NIVEL DE PERFIL 12
2.4.8. ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD 12
2.4.9. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD 13
2.5. CONTENIDO DEL PROYECTO **13**
2.5.1. ESTUDIO DE MERCADO 15
2.5.2. ESTUDIO TÉCNICO 22
2.5.3. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL 27
2.5.4. EVALUACIÓN FINANCIERA 31
2.5.5. ESTUDIO LEGAL 34

3. CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO **35**

3.1. DISEÑO METODOLÓGICO **35**
3.1.1. TIPO DE ESTUDIO Y MÉTODO 36
3.1.2. LOCALIZACIÓN 37
3.1.3. UNIVERSO Y MUESTRA 38
A) MUESTRA Y POBLACIÓN 38
3.2. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN **43**
3.2.1. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN. 44

3.2.2. PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS: PRIMARIAS Y SECUNDARIAS 44
3.2.3. PROCEDIMIENTOS ESTADÍSTICOS PARA EL ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS 45
3.2.4. CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y EXCLUSIÓN 46
3.2.5. ASPECTOS ÉTICOS IMPLICADOS EN LA INVESTIGACIÓN **¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**

4. CAPITULO 4: PRESENTACION Y DISCUSION DE RESULTADOS 47

4.1. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS 47
4.2. ESTUDIO DE MERCADO 47
4.2.1. POR SU USO 47
4.2.2. POR SU EFECTO 47
4.2.3. POR SU DENSIDAD 47
4.2.4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA 47
4.2.5. OFERTA DEL PRODUCTO 48
4.2.6. DEMANDA DEL PRODUCTO 49
4.2.7. LOS PRECIOS, TARIFAS Ó COSTOS 49
4.2.8. LA COMERCIALIZACIÓN Ó PROMOCIÓN DE LOS BIENES Ó SERVICIOS. 49
4.3. ESTUDIO TÉCNICO 49
4.4. DESCRIPCIÓN Y TAMAÑO DEL PROYECTO 52
4.5. ESTUDIO DE SUELO 52
4.5.1. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SUELOS 53
4.5.2. RECOMENDACIONES 54
4.5.3. GENERALIDADES 54
4.6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL 55
4.6.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL. 55
4.6.2. MONTO DE LA INVERSIÓN INVOLUCRADA 55
4.6.3. MARCO DE REFERENCIA LEGAL Y ADMINISTRATIVO 55
4.6.4. ANÁLISIS DE IMPACTO AMBIENTAL 56
4.6.5. ÁREA DE INFLUENCIA 57
4.7. ANÁLISIS DE RIESGOS Y DESASTRES EN LA FORMULACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL PROYECTO 59
4.7.1. INGENIERÍA DEL PROYECTO 62
4.8. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PROYECTO 62
4.9. COSTOS 63
4.10. EVALUACIÓN FINANCIERA 65
4.10.1. VALOR ACTUAL NETO 66
4.10.2. TASA INTERNA DE RETORNO 66
4.11. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
4.12. CONCLUSIONES 73
4.13. RECOMENDACIONES 74

5. REFERENCIAS 76

i. Índice de tablas

Tabla 1. Servicios ofrecidos en el proyecto. (Elaboración propia) 50
Table 2. Necesidades de Maquinarias y Equipos. (Elaboración propia) 51
Table 3. Análisis de Riesgos (Elaboración propia) 61
Tabla 4. Resumen de inversión inicial. (Elaboración propia) 63
Tabla 5. Tipo de visita a la zona sur. (Elaboración propia) 67
Tabla 6. Factibilidad de un proyecto en la zona sur. (Elaboración propia) 69
Tabla 7. Aporte a la calidad de vida. (Elaboración propia) 70

1. CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES

1.1. Introducción

El turismo en República Dominicana representa una de las principales fuentes de ingresos tributarios e informales en toda su extensión territorial, su impacto económico tiene un amplio espectro y sus efectos inmediatos se producen en los sectores turísticos primarios, como alojamiento, alimentación, transporte, entretenimiento, comercio y el sector construcción.

República Dominicana es reconocida mundialmente por la belleza de sus playas. En la región Sur del país se encuentra la Bahía de Ocoa, Azua, la cual ofrece diversidad en playas de arenas blancas y mixtas; este punto del país también ofrece montañas, lagos, dunas, bahías vírgenes, aguas azufradas, entre otros atractivos.

La investigación consiste en evaluar la factibilidad económica para el desarrollo de un proyecto turístico en la zona sur para el cual se analizó el comportamiento turístico de la misma, posteriormente se proyectó planimétricamente un hotel como propuesta arquitectónica, donde se determinó el impacto social y la rentabilidad económica del proyecto utilizando herramientas de la Gerencia de Proyectos.

El capítulo 1 de este estudio expone datos estadísticos que dan razón a la viabilidad del mismo, se exponen los objetivos y preguntas respondidas en los capítulos subsiguientes con la ayuda de las herramientas de la Gerencia de Proyectos.

En el marco teórico se expone sobre la historia de la industria hotelera y del turismo en República Dominicana, así como la evolución de la gestión de proyectos que da sustento al desarrollo de la investigación.

En el capítulo 3 se trata el marco metodológico utilizado para llevar a cabo el trabajo de investigación, el universo y tipo de muestra elegidas para el estudio, así también las razones del porque el presente trabajo de investigación es documental, cuantitativo y cualitativo a la vez.

En el capítulo 4 se presentan y analizan los resultados de la investigación a partir de los datos obtenidos, donde posteriormente los investigadores exponen sus conclusiones del porque es factible la realización del proyecto mediante los distintos instrumentos de investigación, a seguidas emiten recomendaciones a tomar en cuenta sobre el mismo particular

1.2. Antecedentes

El Informe del Flujo Turístico Enero-Mayo (2017), del Banco Central de la Republica Dominicana en el análisis del perfil de los extranjeros no residentes, el 95.2% de los turistas reportó que el motivo principal de su vista fue recreación y el 94.4% utilizaron establecimientos hoteleros como opción de alojamiento, lo que se constituyen en datos solidos que explican el crecimiento ininterrumpido del sector turístico en el país.

El caso de estudio es un proyecto de inversión privada el cual consiste en preparar la evaluación de la factibilidad para el desarrollo de un proyecto con fines de ejecución a mediano plazo, específicamente desde el tercer trimestre del 2017 al tercer trimestre del 2018.

En la provincia de Azua, ubicada en la región sur del país existe potencial turístico en la bahía de Ocoa la cual alberga lugares como Playa Viyella, Playa Caracoles, Monte Río, Palmar de Ocoa, Playa Chiquita entre otras.

Esta región ofrece diversidad en playas de arenas blancas y mixtas, montañas, lagos, dunas, bahías vírgenes, aguas azufradas, entre otros atractivos que permiten materializar cualquier proyecto de inversión, sin dejar de mencionar a las personas con deseos de integrarse al desarrollo del país.

En el informe general El Mapa General de la Pobreza (2014), encontramos que 7 de las 10 provincias más pobres del país pertenecen a la Región Sur, dentro de las cuales se encuentra la provincia de Azua.

1.3. Justificación

El caso Estudio de Factibilidad Económica para un Proyecto Turístico en la zona sur de la Republica Dominicana es un proyecto de inversión privada en el cual se analizará cuan viable es llevar a cabo el proyecto (evaluación a la factibilidad), con ayuda de las distintas herramientas que nos ofrece la gerencia de proyectos, apoyado esto en estadísticas oficiales y de organismos internacionales especializados en el tema económico, para aportar una línea base para el desarrollo de la zona Sur de la República Dominicana, en cuanto a: infraestructura, turismo, ecología y aumento de la calidad de vida.

Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo de la Republica Dominicana, establece que 7 de las 10 provincias más pobres del país pertenecen a la Región Sur dentro de las cuales se encuentra la provincia de Azua. Con el desarrollo de este proyecto afectaríamos positivamente

los indicadores de medición de esta zona reflejados en el citado informe, haciendo una proyección de la rentabilidad económica y financiera con ayuda de las herramientas de la Gerencia de Proyectos.

1.4. Objetivo General

Evaluar la factibilidad económica del desarrollo de un proyecto turístico en la zona sur de la República Dominicana.

1.5. Objetivos Específicos

Analizar el comportamiento del turismo en la zona sur de la República Dominicana y en especial de la Bahía de Ocoa.

Evaluar la percepción de los ciudadanos encuestados sobre el impacto social que puede generar la implementación del proyecto turístico, en términos de desarrollo en la Bahía de Ocoa.

Determinar la rentabilidad en términos económicos y financieros de la propuesta de proyecto, utilizando herramientas de la Gerencia de Proyectos.

Proporcionar lineamientos para una propuesta de proyecto que contribuya al desarrollo turístico de la zona sur de la República Dominicana, en especial la Bahía de Ocoa.

1.6. Preguntas de investigación

¿Cómo se comporta el turismo en la bahía de Ocoa, Azua, región sur de la Republica Dominicana?

¿Cómo contribuirá el proyecto al desarrollo turístico de la zona sur de la Republica Dominicana, en especial en la Bahía de Ocoa?

¿Qué impacto social puede generar el proyecto?

¿Qué tan rentable en términos económicos y financieros es el proyecto?

2. CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO

2.1. Historia de la industria hotelera

Para hacer más comprensible los objetivos de la investigación es indispensable conocer algunos aspectos históricos de la industria hotelera.

El surgimiento de la industria hotelera se remonta a la antigüedad, en donde la necesidad de intercambiar productos entre las diferentes civilizaciones, hacía que los comerciantes viajaran de un país a otro para realizar este intercambio, en un comienzo este tipo de servicio era gratuito, en este tiempo para el alojamiento de los comerciantes los reyes les construían refugios en los caminos, para incentivar el intercambio comercial y proteger a los mercaderes de los ladrones. Esto ocurre alrededor del 1000 al 500 a de c. Existían diferentes tipos de hoteles, unos de mala calidad y reputación para la gente más pobre, otros de excelente calidad pero solamente accesibles a gente pudiente. Después de la caída del imperio Romano hasta los siglos X – XI el servicio de hospedaje pasó a manos de los monasterios, que prestaban este servicio por caridad. La hospitalidad se volvió un servicio voluntario y estaba protegido por la ley, también estaban los sitios donde se prestaba este servicio a cambio de un valor. Centro Empresarial Gastronómico Hotelero, (2013).

A partir del siglo XII-XIII las cruzadas dieron un fuerte impulso al comercio lo que conllevó a que se acabara la hospitalidad y se crearan sitios dedicados a esto los cuales cobraban por el servicio. Durante los siglos XV-XVIII hay un gran intercambio comercial gracias al sistema mercantilista lo que genera un desarrollo de posadas por todas las ciudades, pero su calidad no era muy buena. Las posadas no eran sólo frecuentadas por viajeros, eran centros donde se

realizaban diferentes actividades, como los negocios, se elegían miembros del parlamento, se reunía el consejo eclesiástico entre otras cosas.

En los siglos XIX y XX existió una evolución en los medios de transporte y de comunicaciones lo que aumentó los viajes, lo que condujo a una evolución de los hoteles, el primer hotel de concepción moderna fue el "badische Hof" construido en Alemania, tenía un elegante comedor, biblioteca y sala de lectura, una serie de aspectos que para la época eran novedosos. Con la aparición del ferrocarril aparecieron los hoteles "terminó" en las estaciones. A mediados de 1800 aparecen los hoteles de propiedad corporativa y controlada. El primer hotel que apareció fue el Grand Hotel construido en Paris en 1850, después aparecieron varios. En 1880 de inauguró el Ritz y su cadena de hoteles. Después de 1900 este modelo de negocio fue seguido por Estados Unidos. A mediados de la década XIX Francia ejerció una gran influencia en la industria hotelera y desde la década de los ochenta lo hace Estados Unidos, con sus hoteles gigantes de 500 habitaciones y más. La industria hotelera hoy es una de las industrias del billón de dólares y en muchos países europeos ocupa ya el primer puesto de la industria nacional. Centro Empresarial Gastronómico Hotelero, (2013).

2.2.Historia del turismo en República Dominicana

Es fundamental conocer la historia del turismo en República Dominicana para ubicar el trabajo de investigación en el contexto indicado.

De acuerdo a Ministerio de Turismo (2017), el turismo en República Dominicana tiene en su historia un marco legal muy amplio dentro del cual se citan distintas leyes y decretos las cuales han cimentado las bases para la actividad turística que se lleva a cabo en la actualidad. Dentro de esas legislaciones se mencionan (Ley 103, 1931), (Ley 4378, 1934), (Ley 1281, 1937), (Ley

1224, 1946), (Decreto 1489, 1956), (Decreto 2306, 1956), (Decreto 3740, 1958), (Ley 541, 1969), (Ley 542, 1969), (Ley 84, 1979), (Ley 158, 2001), (Decreto 56, 2010) entre otros.

En lo referente al turismo en la zona de estudio a continuación se presenta una breve reseña de la provincia de Azua.

Su territorio formaba parte del Cacicazgo de Maguana; gracias a su ubicación intermedia en el acceso a la isla y el tratamiento especial dado por los colonizadores, fue una villa de mucha actividad económica. Azua fue constituida provincia en tiempos de la independencia nacional, en 1845.

Cercada por las altas montañas de la Cordillera Central y la Sierra de Martín García está formada por importantes elevaciones y una hermosa llanura litoral que termina en la Bahía de Ocoa. Su economía es eminentemente agrícola, predominando las plantaciones de arroz, tabaco, caña, pasto y vegetales para le exportación.

Cuenta con un total de 11 áreas protegidas agrupadas en tres categorías de manejo que son: Área de Manejo de Hábitat/Especies, Parque Nacional y Reserva Natural, según el Sistema Nacional de Áreas protegidas. Entre ellas están: Parque Nacional José del Carmen Ramírez, Parque Nacional Sierra Martin García, Parque Nacional Francisco Alberto Caamaño Deñó, Parque Nacional Anacaona. (Turismo Rural, 2013).

2.3. Evolución de la Gestión de Proyectos

La gestión de proyectos evolucionó desde sus etapas formativas en los años 40 y se convirtió en una de las principales aplicaciones internacionales e interdisciplinarias. Los organismos profesionales relevantes (la Asociación Internacional de Gestión de Proyectos y el Instituto de

Gestión de Proyectos) operan globalmente y en la mayoría de las áreas de la industria y del comercio. Las prácticas y los procedimientos de gestión de proyectos operan en una amplia gama de aplicaciones, desde proyectos agrícolas en África hasta complejos proyectos de ingeniería en Australia. (Wallace, 2014).

La gestión de proyectos es, quizás, la primera área de práctica profesional verdaderamente internacional del mundo. El crecimiento de la gestión de proyectos como disciplina internacional fue impulsado por el crecimiento de la complejidad de los proyectos en todo el mundo. La gente siempre desarrolló proyectos. En su forma más simple, los proyectos son únicos. Tienen una meta única y una serie de objetivos individuales definibles. Tienen una vida útil finita y, generalmente, tienen el propósito de provocar algún cambio. Suelen ser relativamente complejos y (porque implican un cambio), a menudo, son relativamente riesgosos. (Wallace, 2014).

Por lo tanto, el crecimiento rápido y global de la gestión de proyectos fue impulsado por un correspondiente crecimiento rápido y global de la complejidad de los proyectos. En todas partes, los proyectos tienen restricciones cada vez más acotadas de tiempo, costo y desempeño, lo que incrementó la demanda de la clase de personas que pueden operar bajo tales circunstancias exigentes: los gerentes de proyecto. (Wallace, 2014).

2.4. Conceptos básicos sobre la evaluación de proyectos

2.4.1. Proyecto

Un proyecto es un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único. La naturaleza temporal de los proyectos implica que un proyecto tiene un principio y un final definidos. El final se alcanza cuando se logran los objetivos del proyecto, cuando se termina el proyecto porque sus objetivos no se cumplirán o no pueden ser cumplidos,

o cuando ya no existe la necesidad que dio origen al proyecto. Asimismo, se puede poner fin a un proyecto si el cliente (cliente, patrocinador o líder) desea terminar el proyecto. (Project Management Institute, 2013).

Que sea temporal no significa necesariamente que la duración del proyecto haya de ser corta. Se refiere a los compromisos del proyecto y a su longevidad. En general, esta cualidad de temporalidad no se aplica al producto, servicio o resultado creado por el proyecto; la mayor parte de los proyectos se emprenden para crear un resultado duradero. (Project Management Institute, 2013).

De igual forma Sapag (2012) nos define más sintéticamente lo que es un proyecto "Un proyecto se define como una idea que nace de un inversionista, el cual desea llevar a cabo esa idea en el futuro".

El trabajo de investigación se trata de un proyecto de inversión privada, es obligatorio conocer este concepto y sus clasificaciones de manera clara para entender a qué tipo de proyectos pertenece tanto en la actividad realizada como la modalidad de la inversión.

2.4.2. Proyecto de inversión

Para Pimentel (2008), los proyectos de inversión según su actividad son: proyectos agropecuarios, proyectos industriales y proyectos de servicio, si alguno de estos proyectos lleva el interés de satisfacer las necesidades básicas de la población se denomina proyecto de interés social. Los proyectos de inversión según su modalidad de inversión se dividen en: proyectos de instalación, proyectos de ampliación y proyecto de traslado.

El trabajo de investigación se trata de un proyecto cuya actividad es de servicio y su modalidad de inversión es de instalación, a lo cual procederemos a definir ambos términos.

2.4.3. Proyectos de servicio

Pimentel (2008), define proyectos de servicio como aquellos cuyo propósito es determinar la conveniencia de instalar unidades de servicios de carácter personal, profesional, té cnico o institucional, incluyen a los trabajos de investigación de apoyo a los bienes y servicios el aborados por otras unidades productivas. En esta categoría se incluyen proyectos turísticos, edu cacionales, médicos asistenciales, electrificación, telecomunicaciones, transporte, etc.

2.4.4. Proyectos de instalación

Proyectos de instalación son aquellos que refieren al estudio de la factibilidad de usos de recursos, para incursionar en la explotación de cualquiera de las actividades antes mencionadas. Pimentel (2008).

Utilizando palabras llanas para definir un proyecto, cualquier idea que dé solución a un problema.

Lira (2013), considera que las etapas de un proyecto para su evaluación son: Generación y análisis de la idea de proyecto, Estudio de preinversión, Estudio en el nivel de perfil, Estudio de prefactibilidad, Estudio de factibilidad del proyecto, Estudio de ingeniería del proyecto, Diseño del Proyecto, ejecución del proyecto y Operación del proyecto, estos dos últimos no se definen por estar fuera del alcance de esta investigación.

2.4.5. Generación y análisis de la idea del proyecto

Es en esta etapa donde comienza el ciclo de cada proyecto, su finalidad es la de identificar los proyectos que sean adecuados a las necesidades económicas y sociales del país y se encuentra caracterizada por la naturaleza del proyecto y del grupo promotor, según Pimentel (2008).

2.4.6. Estudio de Preinversión

Según Lira (2013), en esta fase se realiza el proceso de elaboración de los estudios y análisis necesarios para la formulación y evaluación del proyecto que permite resolver el problema planteado, lo que trae como resultado la decisión de llevar a cabo o no el proyecto.

2.4.7. Estudio en el nivel de Perfil

El perfil es un documento que presenta alternativas de inversión y, en términos gruesos, entrega estimaciones de tamaño de planta, costos, precio y demandas. El propósito principal, a este nivel, más que aprobar la ejecución del proyecto es descartar algunas o todas las alternativas estudiadas a través de análisis sencillos. (Lira, 2013).

2.4.8. Estudio de Prefactibilidad

De igual forma Lira (2013), considera que el estudio de prefactibilidad utiliza fuentes de primer nivel; es decir, información especialmente elaborada para el proyecto y presenta un análisis más detallado de la alternativa de inversión escogida en el estudio anterior. Quienes promuevan el proyecto encontrarán estimaciones más rigurosas en cuanto al costo de la

inversión, la demanda esperada, el precio del o de los productos, la estructura de costos, la necesidad de capital de trabajo, la estructura de financiamiento, etcétera.

2.4.9. Estudio de Factibilidad

El estudio de factibilidad se distingue del estudio de prefactibilidad por el grado de profundidad que poseen los mismos.

Para Sosa, Ribet, Hernández (2007), en esta etapa se tiene como objetivo reducir al máximo la incertidumbre de realización de proyectos de magnitud considerable. Debe analizarse minuciosamente la única alternativa recomendada en la fase anterior, prestándole particular atención al tamaño óptimo del proyecto, su mejor localización, su programación de actividades, la estructura de financiamiento, la organización administrativa, etc.

2.5. Contenido del Proyecto

Según Pimentel (2008), contenido del proyecto. En términos generales, podemos decir que un proyecto debe contener la siguiente información: análisis del producto, estudio del mercado nacional, consideración sobre el mercado externo, tamaño y localización de la unidad productiva, análisis de ingeniería, análisis de inversión, presupuesto de ingresos y gastos, consideraciones de orden económico-financiero, organización de la empresa y consideraciones finales.

Los criterios de evaluación de proyectos son: valor actual neto, tasa interna de retorno y plazo de recuperación. Eco-Finanzas, (s.f.). Evaluación de Proyectos.

La definición de “evaluación” propuesta por la United Nations International Chlildren’s Emergency Fund. UNICEF (2017), señala que el proceso evaluativo consiste en un ejercicio de

análisis de la pertinencia, eficacia, eficiencia e impacto del proyecto a la luz de determinados objetivos específicos.

La evaluación de un proyecto es una herramienta, la cual al comparar flujos de beneficios y costos, permite determinar si conviene realizar un proyecto o no; es decir, si es o no es rentable, además, si siendo conveniente, convienen postergar su inicio.

Para la formulación de propuesta del presente trabajo de investigación se utilizó parcialmente la Guía Metodológica General para Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión Pública (2013), del Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo de la Republica Dominicana, específicamente en lo relativo a Estudio de Mercado, Estudio Técnico y algunos aspectos de la Evaluación Financiera, a juicio de los investigadores su contenido cumple con los criterios básicos para dar respuesta a los objetivos y preguntas de investigación planteadas en el capítulo anterior.

Los componentes de los estudios seleccionados según la guía antes mencionada son los siguientes:

- Estudio de Mercado; Análisis y estimación de la población, El producto bien ó servicio, Análisis de la demanda, Oferta del producto, Demanda del producto, Los precios, tarifas ó costos, La comercialización ó promoción de los bienes o servicios.

En la figura 1 se muestra el ciclo básico de un estudio de mercado basado en lo antes expuesto por la guía.

Figura 1. Ciclo básico de un Estudio de Mercado. (Elaboración propia)

- Estudio Técnico; Tamaño del Proyecto, Localización y área de influencia, Análisis de riesgos y desastres en la formulación y Evolución del proyecto, Tecnología, Ingeniería del proyecto, Planificación y gestión del proyecto, costos, Evaluación Financiera, Estudio de Impacto Ambiental y Estudio Legal.

2.5.1. Estudio de Mercado

Para Pimentel (2008), el objetivo fundamental de un estudio de mercado consiste en determinar la factibilidad de instalar una nueva unidad productora de bienes o servicios,

mediante la cuantificación de las cantidades que esos bienes o servicios, una determinada comunidad estaría dispuesta a adquirir a un cierto precio.

De acuerdo a la guía de Estudio de Mercado de Orjuela & Sandoval (2002), de la cual fue mentor el profesor Nassir Sapag, los componentes son los siguientes:

- Estudiar el mercado competidor.
- Comprender las características del medio externo que puede influir el desempeño del proyecto.
- Conocer los posibles efectos que pueden tener los factores económicos, socioculturales, demográficos tecnológicos, competitivos y político-legales del macro-entorno, sobre las actividades que vayan a desarrollar en el futuro.
- Caracterizar al usuario o consumidor potencial del producto gracias a una previa segmentación del mercado.
- Delimitar el área geográfica que va a ser atendida por el proyecto.
- Estimar el comportamiento futuro de la demanda y de la oferta de bienes y servicios del proyecto.
- Planificar la estrategia de comercialización más adecuada a la naturaleza del bien y servicio del proyecto y a las características del usuario o consumidor.
- Definir las características generales del bien o servicio que se ofrecerá.

- Determinar la cantidad de bienes y servicios provenientes de la empresa del proyecto que los consumidores estarán dispuestos a adquirir.
- Estimar los precios a los cuales los consumidores estarán dispuestos a adquirir el producto y los productores a ofrecerlos.
- Describir el canal de distribución más adecuado, que es la ruta que toma el producto al pasar del productor al consumidor final.
- Describir la promoción y publicidad que se ocupará para la comunicación del posicionamiento del producto a los consumidores o clientes.

En el acápite 4.2 Estudio de Mercado del Capítulo 4 Presentación y Discusión de los Resultados se desglosan los distintos componentes aplicados para analizar la factibilidad de implementar el presente proyecto desde el punto de vista mercadológico.

2.5.1.1. Análisis y estimación de la población

Cuando se trata de especificar el objeto de estudio, es necesario partir de la identificación de la población que se va a estudiar, constituida por una totalidad de unidades, vale decir, por todos aquellos elementos (personas, animales, objetos, sucesos, fenómenos, etcétera) que pueden conformar el ámbito de una investigación. Por ejemplo, son poblaciones los docentes, los alumnos, los mamíferos, los seres invertebrados, las instituciones educativas.
(Niño, 2011).

Desde el punto de vista privado el enfoque del mercado se divide en población interesada y no interesada.

Dentro de los interesados se encuentra el universo de consumidores (demanda potencial), que a su vez se subdivide en; población con capacidad y disposición a pagar y población sin disposición a pagar.

Demanda potencial, volumen probable que alcanzaría la demanda real por el incremento normal o futuro o bien si modificara ciertas condiciones del medio que la limitan. (Fernández, Luna, Gabriela, et al, 2010).

Dentro de los no interesados está situada la población sin la necesidad del producto, en los anexos a este trabajo de investigación se adjunta un gráfico ilustrativo al respecto.

Para estimar la población existen distintos métodos utilizados por organismos internacionales en sus guías, algunos de estos son; información disponible, proyecciones intercensales, modelos específicos, método censo-muestra, confrontaciones. Formulación de Proyectos (2011, 24 de junio).

2.5.1.2.El producto bien ó servicio

El producto, es un conjunto de atributos o características tangibles e intangibles bajo una forma fácilmente reconocible e identificable que el comprador puede aceptar para satisfacer sus necesidades. Formulación de Proyectos (2011, 24 de junio).

En esta parte debe hacerse una definición exacta del producto o los productos que se pretendan elaborar. Esto debe ir acompañado por las normas de calidad que exija la Secretaria de Estado o Ministerio correspondiente. (Baca, 2006).

2.5.1.3.Análisis de la demanda

Para entender de manera sencilla la definición de análisis de la demanda Formulación de Proyectos (2011, 22 de junio) dice:

El análisis de la demanda tiene como objetivo principal medir las fuerzas que afectan los requerimientos del mercado, con respecto a un bien o servicio y como este puede participar para lograr la satisfacción de dicha demanda.

La demanda funciona a través de distintos factores: la necesidad real del bien, su precio y el nivel de ingreso de la población.

2.5.1.4. Oferta del producto

Las distintas cantidades de este bien que los vendedores llevarán al mercado a todos los precios alternativos posibles, permaneciendo constantes todos los demás factores. Es una relación entre los precios y las cantidades por unidad de tiempo que los oferentes desean vender. (Fernández, Luna, Gabriela, et al, 2010).

La oferta es la cantidad de bienes o servicios que se ofrecen a distintos precios en un momento determinado.

Los aspectos más importantes a considerar para establecer la oferta del bien o servicio son; el precio del bien, la tecnología, la oferta de los insumos y las condiciones meteorológicas.

Es importante acotar que al igual que en el caso de la demanda la estructura del mercado está determinada por el número de clientes. Formulación de Proyectos (2011, 22 de junio).

2.5.1.5. Demanda del producto

Consiste en determinar las cantidades del bien que los consumidores están dispuestos a adquirir, lo cual justifica la realización de los programas de producción. Formulación de Proyectos (2011, 24 de junio).

La demanda es la cantidad de productos que los consumidores estarían dispuestos a comprar a los posibles precios del mercado.

La cantidad que se demanda de un producto tiende a variar en sentido inverso del precio, mientras permanezcan constantes las condiciones objetivas y subjetivas en que actúa el conjunto de compradores. (Fernández, Luna, Gabriela, et al, 2010).

2.5.1.6. Los precios, tarifas ó costos

Según Baca (2006), es la cantidad monetaria a que los productores están dispuestos a vender, y los consumidores a comprar un bien o servicio, cuando la oferta y la demanda están en equilibrio.

Tipos de precios: internacional, regional externo, regional interno, nacional y local.

Baca (2006) menciona una serie de consideraciones para determinar el precio de ventas:

- La base de todo precio es el costo de producción, administración y ventas, más una ganancia. Este porcentaje de ganancias adicionales es el que conlleva una serie de consideraciones estratégicas.

- Demanda potencial del producto y las condiciones económicas del país.

- El comportamiento del revendedor.
- Estrategia de mercadeo.
- Precios fijados por los gobiernos.

En esta etapa se analizan los mecanismos de formación y fijación de precios en el mercado. Este análisis va de la mano con el comportamiento del turismo en el país al igual que, las distintas temporadas de mayor acogida de visitantes a la isla, lo que permite tener diferentes rangos de precios a lo largo del año y garantizar la flexibilidad de este rubro cuando el proyecto lo amerite.

De igual manera el uso de herramientas de mercadotecnia con el fin de brindar opciones de precio por cantidad de ocupación y paquetes colaterales por el uso del lugar para distintas actividades dentro de las instalaciones. Formulación de Proyectos (2011, 24 de junio).

2.5.1.7. La comercialización ó promoción de los bienes ó servicios

El conjunto de actividades relacionadas con la transferencia de bienes o servicios hasta el consumidor final. Requiere la siguiente información: (Fernández, Luna, Gabriela, et al, 2010).

- Distribución geográfica del mercado.
- Requerimientos en la forma de presentación del producto.
- Canales de distribución sobre esta comercialización.
- Controles estatales sobre esta comercialización.

- Condiciones especiales que se requieren para lograr la introducción del producto al mercado.

- Perspectivas de mejoras a la comercialización con base a la innovación tecnológica.

Contiene las actividades relacionadas a la transferencia del producto de la empresa productora al consumidor final y aspectos que pueden generar costos para el proyecto. Formulación de Proyectos (2011, 24 de junio).

2.5.2. Estudio técnico

Para Rojas (2015), El estudio técnico debe indicar en forma explícita las etapas principales de perfeccionamiento de la idea original, hasta llegar al diseño propuesto como solución del proyecto definitivo.

Establece los aspectos que debe contener un estudio técnico;

1. Características del producto, físicas y químicas con las normas técnicas establecidas.

2. Programa de producción, determinar el tipo de maquinaria requerido teniendo en cuenta las dimensiones de las instalaciones de la planta.

3. Descripción del proceso de producción.

4. Requerimientos de insumos y materia prima, al igual que mano de obra.

5. Cronogramas de construcción e inversiones.

2.5.2.1. Tamaño del Proyecto

De igual forma Rojas (2015) nos dice que el "Tamaño de un proyecto se refiere a la escala o nivel de producción que puede alcanzar, es decir, la capacidad de producción a la que se ha decidido operarlo durante un período de tiempo".

2.5.2.2. Localización y área de influencia

Basándose en la teoría de Webber publicada en 1909, la localización óptima es el punto del costo mínimo de transporte, es decir, la localización se decide a partir de peso y volumen de materias primas al igual que el volumen del producto final y la distancia a los mercados. (Rojas, 2015).

2.5.2.3. Análisis de riesgos y desastres en la formulación y Evolución del proyecto

Para ponernos en contexto sobre el análisis de riesgos se hace básico conocer el concepto de riesgo, la Real Academia de la Lengua Española, (2017) define "Riesgo" como: Contingencia o proximidad de un daño, es decir que esta sólo implica la posibilidad de sufrir daño o pérdida.

Riesgo Laboral: Es una condición con el potencial suficiente para generar accidentes y/o enfermedades ocupacionales o profesionales. (Decreto 522, 2006).

En proyectos la administración de riesgos son los medios a través de los cuales la incertidumbre se maneja de forma sistemática, para aumentar la probabilidad de lograr los objetivos del proyecto.

La gestión de riesgos es una herramienta fundamental para la dirección, en el entendido de que la planificación cuidadosa y explícita mejora la probabilidad de éxito, pues permite

identificar los recursos y tiempos para realización de las actividades inherentes al mismo, así como para el monitoreo y evaluación, de ahí que es importante que comience con el proyecto mismo y se complete y ajuste en las etapas tempranas del mismo.

2.5.2.4. Tecnología

Para la Real Academia de la Lengua Española, (2017) el termino tecnología hace referencia a: Conjunto de teorías y de técnicas que permiten el aprovechamiento práctico del conocimiento científico.

La selección de la tecnología consta de dos pasos fundamentales; selección desde el punto de vista físico (técnico) y la selección económicamente más eficiente.

2.5.2.5. Ingeniería del proyecto

Rojas (2015), hace referencia a "La ingeniería del proyecto tiene por objetivo especificar técnicamente los factores fijos y variables que componen el sistema, para interrelacionarlos de tal forma, que permitan la instalación adecuada de las unidades productivas" lo cual fue citado de (Hernández, 2001).

Abarca todas aquellas investigaciones técnicas que se refieren a la selección y determinación del proceso, determinación de equipo y maquinaria, mano de obra y finalmente distribución de la planta. (Fernández, Luna, Gabriela, et al, 2010).

2.5.2.6. Planificación y gestión del proyecto

La Gestión de Proyectos es la aplicación de conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades necesarias para alcanzar los objetivos del proyecto.

De acuerdo a Bataller (2016), la planificación de un proyecto determina qué hay que hacer, quién debe hacerlo, cuándo y con qué recursos se contará para llevar a cabo las tareas. La planificación es la premisa del control, dado que solo lo que está debidamente planificado puede controlarse.

Este control se realiza mediante el uso de herramientas que permiten el seguimiento, en el caso presente Microsoft Project 2013, Microsoft Excel 2013, utilizado para gestionar; tareas, personas y gastos dentro del proyecto.

La función principal de estos y otros software es que permiten cruzar datos anteriores y permiten mantener una visión actualizada del proyecto, esto es determinar el impacto de la situación real sobre los costos y presupuesto con esto se ayuda a distribuir más convenientemente los recursos humanos y materiales.

Según Bataller (2016) Microsoft Project, es una potente herramienta que permite hacer una gestión completa de proyectos. Dentro de sus principales características se encuentran:

- Visualización directa del diagrama Gantt y Pert.
- Muchas funcionalidades para el control económico de los proyectos.

El diagrama de Gantt es una sencilla herramienta de gráficos de tiempos y resulta bastante eficaz para la planificación y la evaluación del avance de los proyectos.

PERT es la sigla de técnica de evaluación y revisión de proyectos o programas (project/program evaluation and rewiev technique). Permite evidenciar la interdependencia de las tareas de los proyectos cuando se realiza la planificación.

2.5.2.7.Estructura de Desglose de Trabajo (EDT).

Para Ocaña (2012), Es una forma de organizar y definir el alcance detallado del proyecto.

A través de una lista de tareas o un diagrama de árbol (gráfico), las cataloga de forma jerárquica, lógica y organizada.

Al ser el resultado de una descomposición jerárquica del trabajo que hay que realizar para lograr los objetivos del Proyecto, según se vaya realizando de forma ordenada esta descomposición se obtendrán los distintos paquetes de trabajo que hay que realizar para obtener los entregables.

Puede tener dos formatos:

- Diagrama del árbol (grafica)
- Lista jerárquica

Delimita el trabajo: organiza y define el alcance total del Proyecto. Lo que no esté en la EDT no está en el Alcance.

2.5.2.8.Entregables de un proyecto

Un entregable es cualquier producto, resultado o capacidad de prestar un servicio, único y verificable, que debe producirse para terminar un proceso, una fase o un proyecto. Los entregables son componentes tangibles completados para alcanzar los objetivos del proyecto y pueden incluir elementos del plan para la dirección del proyecto. Project Management Institute, (2013).

2.5.2.9.Costos

El Project Management Institute, (2013) hace referencia en el capítulo 7 a la gestión de costo;

La Gestión de los costos del Proyecto debería tener en cuenta los requisitos de los interesados al gestionar los costos. Los diversos interesados medirán los costos del proyecto de diferentes maneras y en momentos diferentes. El costo de adquisición de un artículo, por ejemplo, puede medirse en el momento en que se toma la decisión o se hace el compromiso de adquirir el artículo en cuestión, cuando se realiza su pedido o se hace entrega del mismo, o cuando se incurre en el costo real o éste se registra en el ámbito de la contabilidad del proyecto.

2.5.3. Estudio de Impacto Ambiental

En República Dominicana la política ambiental está regida por la (Ley 64, 2000), Ley General Sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Los estudios de impacto ambiental son realizados para la identificación y valoración de los impactos potenciales antes de la instalación de un proyecto; incluye también los planes, programas o acciones normativas relativas a los componentes físico-químicos, naturales biológicos, socioeconómicos y culturales del entorno.

Contiene la evaluación y descripción de todos los componentes a considerar dentro del área de influencia del proyecto, así como la identificación cuantitativa de los impactos ambientales negativos o positivos, especificando aquellos de carácter irreversible y acumulativo así también las medidas de seguridad para prevenir y evitar los impactos negativos del proyecto, y la propuesta de manejo ambiental para el mantenimiento de su viabilidad cuando entre en su etapa de operación. (Rojas, 2015)

Rojas de igual forma establece que como mínimo un estudio de impacto ambiental debe contener al menos los temas siguientes:

- Descripción del proyecto
- Nombre del proponente
- Monto de la inversión involucrada
- Objetivos y justificación del proyecto
- Marco de referencia legal y administrativo
- Localización
- Envergadura
- Tipos de insumos utilizados y emisiones generadas, etc.

Algunos conceptos a manejar para entender un estudio de impacto ambiental:

2.5.3.1. Estudio Ambiental

Según la Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO, 2005) considera que tradicionalmente, la evaluación ambiental ha consistido en un análisis técnico de una actividad o proyecto propuesto. Por lo general, se realiza para identificar y evaluar los posibles impactos negativos en el medio ambiente que pueden resultar del proyecto, y para proponer una mitigación adecuada, así como medidas de monitoreo.

Es importante que el proceso de evaluación ambiental se comience en las primeras fases de la preparación del proyecto, a fin de que estas medidas se puedan incorporar en el diseño del mismo. Además es ampliamente aceptado que la evaluación no puede ser un ejercicio puramente técnico, llevado a cabo por especialistas externos; en lugar de esto, debe incluir tanto a los beneficiarios del proyecto como a otras poblaciones afectadas. Finalmente, la evaluación ambiental actual, por lo general no se limita al entorno biofísico, sino que también incluye aspectos económicos, sociales y culturales.

El tipo, tamaño y alcance del proyecto será el parámetro para la aplicación de las herramientas referentes a la conservación del medio ambiente y la sostenibilidad en el tiempo del mismo, por esto, se definen distintos métodos:

2.5.3.2. La evaluación ambiental (EA)

Es el proceso general de evaluación de los impactos ambientales asociados con las actividades de desarrollo humano, que varían desde estudios de impacto ambiental (EIA), de característica holística, a estudios más limitados. Normalmente, incluye la evaluación de los potenciales impactos negativos potenciales y la elaboración de medidas dirigidas, a mitigarlos y a monitorearlos. (FAO, 2005).

2.5.3.3. Estudio de Impacto Ambiental (EIA)

Es una herramienta empleada para identificar y evaluar los impactos potenciales de un proyecto o actividad propuesta, para evaluar alternativas y formular medidas adecuadas de mitigación, manejo y monitoreo (por lo general se presentan como un plan de manejo medioambiental). (FAO, 2005).

2.5.3.4. Monitoreo ambiental

Son las actividades dirigidas a medir y evaluar

- los cambios ambientales causados por un proyecto y
- la implementación de medidas desarrolladas para prevenir o mitigar estos cambios.

El monitoreo ambiental se basa en la recolección de información, antes, durante y después del proyecto. Con frecuencia emplea indicadores, es decir, variables cuantitativas y cualitativas que se pueden medir y que, si se observan con regularidad, muestran cambios en el entorno ambiental del proyecto.

2.5.3.5. Medidas de mitigación ambiental

Toda actividad dirigida a evitar, minimizar, reducir o controlar los impactos medioambientales o sociales negativos que resultan de una propuesta, a través del diseño de alternativas, programación de actividades, la adición de medidas de protección y otras acciones.

2.5.3.6. Evaluación inicial del medio ambiente

La primera fase del proceso de evaluación, en la que se asigna una valoración inicial a un proyecto, que indica el nivel anticipado de impacto y el "tratamiento" de evaluación ambiental que, por consiguiente, se requiera.

Los Estudios de Impacto Ambiental comenzaron a ser utilizados en la década de 1960 como parte de un proceso de toma de decisiones racionales. Se trataba de una evaluación técnica que conducía a la toma de decisiones objetivas.

Los Estudios de Impacto Ambiental se hicieron formales con la legislación en los EE.UU. de la

Política Ambiental Nacional (NEPA) de 1969. Desde entonces ha evolucionado en muchos países alrededor del mundo.

Un Estudio de Impacto Ambiental es una evaluación de los posibles efectos positivos o negativos que un proyecto propuesto puede tener sobre el medio ambiente, así como los aspectos naturales, sociales y económicos.

El propósito de la evaluación es asegurar que los tomadores de decisiones consideren los impactos ambientales posteriores; al momento de decidir si seguir adelante con un proyecto o no.

La Asociación Internacional para la Evaluación del Impacto Ambiental (IAIA) define un Estudio de Impacto Ambiental como "el proceso de identificar, predecir, evaluar y mitigar los efectos pertinentes biofísicos, sociales, de las propuestas de desarrollo antes de que las decisiones importantes sean adoptadas y los compromisos asumidos".

2.5.4. Evaluación financiera

"Evaluación Financiera hace referencia a la rentabilidad generada por el proyecto. "Juzga el proyecto a la luz del objetivo de generar rentabilidad financiera" (Rojas, 2015).

Para Gutiérrez (2015), la evaluación financiera de proyectos consiste en la proyección y análisis del flujo de efectivo generado por la operación de un negocio.

Las proyecciones seleccionadas para el presente trabajo de investigación son las siguientes; valor actual neto, tasa interna de retorno para ello se hace preciso conocer los siguientes conceptos.

2.5.4.1. Valor actual neto

Sapag (2011), considera que el valor actual neto (VAN) es un indicador de la rentabilidad de un proyecto, que señala cuánto se ganaría al hacerlo por sobre la rentabilidad que se le exige al proyecto y después de recuperada la inversión. O sea, si este resultado fuese 0, el proyecto es satisfactorio, porque da al inversionista justo lo que quiere ganar y le permite recuperar todo lo invertido.

Dicho esto de manera más simple es la diferencia entre todos los ingresos y todos los egresos actualizados al periodo actual, el proyecto de investigación contemplado se acepta si su VAN es positivo.

El Valor actual neto depende de las siguientes variables: inversión inicial previa, inversiones durante la operación, flujos netos de efectivo, número de periodos que dure el proyecto.

2.5.4.2. Tasa interna de retorno

Es aquella tasa de descuento que iguala el valor presente de los flujos de efectivo con la inversión del proyecto, es la tasa que hace cero el VAN. Es una medida de rentabilidad que depende de la cuantía y duración de los flujos de efectivo del proyecto. (Sosa, Ribet y Hernández, 2007).

2.5.4.3.Tasa de inflación

Desde el punto de vista de Rojas (2015) “Se define como la medida de incremento continuo en los precio de los bienes y servicios a través del tiempo” (García, 2000, p.90).

2.5.4.4. Plazo de Recuperación

Es una herramienta que nos permite medir el plazo de tiempo necesario para que los flujos netos de efectivo de una inversión específica recuperen su costo o inversión inicial.

Conocido también como Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI) no es más que un indicador que nos ayuda a medir la liquidez de un proyecto y el riesgo relativo que conlleva ya que nos permite anticipar eventos a corto plazo.

El PRI es sencillo de calcular y cuando es un período corto, se reducen los riesgos de pérdidas, al asegurar el flujo positivo, un período Payback corto, mejorará la liquidez de forma rápida. (L. Blank, & A. Tarquín, 2006).

2.5.4.5. Flujo de caja de un proyecto

Lira (2013), considera que lo que se busca en el flujo de caja de un proyecto es estimar los ingresos y egresos en efectivo que se producirán en un horizonte temporal de largo plazo (la vida del proyecto) y saber cuánto de este efectivo se puede retirar, sin que esto afecte la marcha del proyecto.

El flujo de caja no es más que la suma algebraica de tres flujos: el flujo de caja de la inversión, el flujo de caja de la operación y el flujo de caja de la liquidación.

El primero comprende el dinero gastado en activos fijos (terrenos, edificaciones, maquinaria y equipo, vehículos, etcétera), intangibles (permisos, patentes, intereses pre operativos, etcétera) y el capital de trabajo; el segundo detalla los ingresos y egresos en efectivo que se producen durante el tiempo en que el proyecto entrega bienes o servicios; en tanto que el tercero recoge las

entradas en efectivo que se generan cuando el proyecto termina y se liquida, esto es, cuando se venden los activos fijos y se recupera el capital de trabajo invertido.

2.5.4.6. Valor de salvamento

Es el valor que se obtiene al final de la vida útil del proyecto.

2.5.5. Estudio legal

Antes de comenzar cualquier actividad del proyecto es mejor cerciorarse de los asuntos legales del mismo en cuanto a la empresa por constituirse, el tipo de acciones, bonos, y muy importante, definir las clases de contratos que se van a efectuar en todo el ciclo de vida del proyecto. (Prieto, 2014).

El objetivo del estudio legal es determinar las implicaciones técnicas y económicas que se deriven de las normas aplicables al proyecto.

3. CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño metodológico

La siguiente investigación pretende demostrar aquellos factores que contribuyen al desarrollo positivo de la región sur como polo turístico así también y basado en los resultados obtenidos la factibilidad económica para un proyecto turístico en esta zona apoyado en un tipo de estudio investigativo documental para la obtención de datos.

La investigación se desarrolla en tres fases principales. La primera fase es la de planificación donde se recolecta parte de la información bibliográfica y se llevan a cabo las reuniones con los distintos interesados y el análisis general de la zona de estudio.

La segunda fase ejecuta los procesos de investigación, diagnostico específico del lugar y propuesta arquitectónica y económica, con el fin de definir la tipología operacional del proyecto y sus alcances en cuanto a diseño, ecoturismo, alojamiento, gastronomía entre otros, así como los objetivos, estrategias y actuaciones.

La tercera fase abarca la ejecución y puesta en marcha de la investigación donde inicia el proceso de recolección de datos vía comentarios entrevistas, mediciones, levantamientos entre otras herramientas. Se realizaron viajes al área de estudio donde se llevaron a cabo distintas jornadas de entrevistas a personas involucradas con el turismo de la zona, residentes y visitantes, así como también a propietarios de inmuebles de solaz esparcimiento a los cuales a través de un cuestionario formulado para los fines de lugar pudieron arrojar información valiosa para el estudio. Asimismo, la consulta de importantes fuentes sirvió de apoyo documental e informativo para la identificación de atractivos y recursos turísticos y el desarrollo de este documento.

3.1.1. Tipo de estudio y método

Izcarra (2007), una investigación puede ser puramente cuantitativa o puramente cualitativa; la indagación cualitativa puede servir de soporte a una investigación básicamente cuantitativa, o por el contrario, el método cuantitativo puede ser auxiliar de una investigación marcadamente cualitativa. Asimismo, las metodologías cuantitativa y cualitativa pueden tener el mismo peso en una investigación.

Este trabajo de investigación es documental porque es basado en investigaciones anteriores sobre evaluación de factibilidad aplicando herramientas de la Gerencia de Proyectos, además sustenta su veracidad en informes oficiales sobre el tema turismo e investigaciones de autores y organizaciones renombrados sobre proyectos.

También es cualitativo porque utilizando herramientas de proyecto persigue evaluar el impacto social que puede generar la implementación del proyecto turístico, en términos de desarrollo en la Bahía de Ocoa.

Una característica fundamental del método cualitativo es que concibe lo social como una realidad construida que se genera a través de articulaciones con distintas dimensiones sociales, es decir, por una diversidad cultural sistematizada, cuyas propiedades son muy diferentes a las de las leyes naturales. Las etapas o fases en la investigación cualitativa no son excluyentes, sino que operan en un proceso indicativo e interactivo. (Guerrero, 2014).

Del mismo modo, esta investigación es cuantitativa debido a que cuantifica los datos obtenidos para analizar la factibilidad del desarrollo del proyecto, utilizando las herramientas de la Gerencia de Proyectos.

Según Hernández, Fernández, Baptista (2014), enfoque cuantitativo, usa recolección de datos para probar hipótesis con base a la medición numérica y el análisis estadístico para establecer patrones de comportamiento.

La investigación cuantitativa consiste en contrastar hipótesis desde el punto de vista probabilístico y, en caso de ser aceptadas y demostradas en circunstancias distintas, a partir de ellas elaborar teorías generales. La estadística dispone de instrumentos cuantitativos para contrastar estas hipótesis y aceptarlas o rechazarlas con una seguridad determinada. Por tanto, tras una observación, genera una hipótesis que contrasta y emite después conclusiones que se derivan de dicho contraste de hipótesis. . (Guerrero 2014).

3.1.2. Localización

El lugar de emplazamiento se encuentra localizado en la franja Este/Sur-Este de la Bahía de Ocoa, específicamente en Playa Chiquita entre los poblados de Hatillo y Palmar de Ocoa, Azua, Republica Dominicana a una distancia aproximada de 7.1 kilómetros de ambas comunidades.

La Figura 2, ilustra la ubicación del proyecto partiendo desde el mapa del continente americano.

Figura 2. Localización del proyecto. (Elaboración propia)

3.1.3. Universo y muestra

a) Muestra y población

Los investigadores seleccionaron una muestra de 64 personas, de las cuales 36 corresponde al sexo femenino y 28 sexo masculino, se utilizó un procedimiento de recolección no probabilístico por medio de una encuesta que se envió por la vía electrónica a un grupo de individuos seleccionados intencionalmente. En el acápite 4.11 se muestran los resultados de la encuesta.

El método de muestreo o técnica a utilizar en el desarrollo del proyecto de investigación, está referida a los procedimientos utilizados para seleccionar la proporción de individuos sobre la cual va a recabar los datos para su posterior análisis y estudio. Algunos conceptos importantes:

3.1.3.1.Muestra.

Una muestra es una proporción reducida seleccionada para el análisis. A través de la observación de la muestra pueden hacerse ciertas deducciones referentes a la población. Las muestras son seleccionadas de manera deliberada, para que obtener una estimación de la influencia en probabilidad o el cambio.

Para Hernández, Fernández, Baptista (2014), en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población.

Ruiz (2012), considera lo siguiente sobre la muestra:

Ventajas:

- Rapidez y brevedad. Se ahorra tiempo no sólo en la recogida de datos, sino también en su tabulación y análisis, (punto importante en nuestra sociedad de cambio rápido y continuo).
- Ahorro de costo. Al exigir menos tiempo y trabajo se puede acortar el presupuesto.
- Exactitud. Los controles son mejores y los datos más exactos, ya que pueden ser contados más de una vez. Esto posibilita reducir el error.

Desventajas:

- Dificultad de elaboración. El muestreo exige una cuidada elaboración, previa a la recogida de datos. Una indebida elección de la muestra puede acarrear errores inevitables y fatales en los resultados.

- Variabilidad. Si dentro del universo a investigar hay pocos individuos que poseen la variable cuya influencia queremos estudiar, una muestra, a menos que sea muy grande, no nos permitirá sacar conclusiones válidas, representativas. Lo mismo ocurre si hay que subdividir a los individuos en muchas categorías o subclases, ya que la muestra no permite elaborar tantas subclases como el total.

Para evitar estos posibles problemas, la muestra deberá cumplir tres condiciones básicas:

- Representatividad. La muestra debe ser un universo en «miniatura», fiel reflejo de las características del universo o población total del que se ha sacado. Los resultados de la muestra deben coincidir con los que resultarían si se hubiese consultado con error a todo el universo.

- Confianza. La muestra debe garantizar la fiabilidad de los datos respecto del universo, y que, en el caso de repetir la investigación con la misma muestra u otra representativa, los resultados serían los mismos.

- Tamaño. La doble caracterización anterior exige un determinado número de elementos, es decir, un determinado tamaño.

3.1.3.2.Muestreo

El muestreo en la investigación cualitativa es el procedimiento a través del cual el investigador realiza la selección de un reducido número de casos, caracterizados por presentar una riqueza de información en torno a un fenómeno social específico, de modo que el discurso expresado por el pequeño número de hablantes seleccionados por el investigador debe ser representativo de un contexto social amplio y debe permitir establecer explicaciones generalizables que sobrepasen el contexto del estudio particular realizado. (Izcarra, 2007).

3.1.3.3.Muestra probabilística.

En las muestras probabilísticas, todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos para la muestra y se obtienen definiendo las características de la población y el tamaño de la muestra, y por medio de una selección aleatoria o mecánica de las unidades de muestreo/análisis. (Hernández, Fernández y Baptista 2014).

Para Izcarra (2007), la técnica de muestreo probabilístico es el elemento más definitorio del método cuantitativo. La característica básica del muestreo probabilístico es que todos y cada uno de los miembros integrantes del universo objeto de estudio, tiene la misma probabilidad, o una probabilidad conocida.

Ruiz (2012) considera que, se trata de aquella muestra en la cual podemos saber a priori la probabilidad que tiene cada uno de los miembros del universo de salir seleccionado en la muestra. Es decir, es una selección de individuos, objetos, entidades, etc., por medio del azar teniendo en cuenta que mediante leyes estadísticas se determinan de antemano los elementos que

han de formar parte de la muestra. Si la muestra prefijada es representativa sus resultados se pueden generalizar.

3.1.3.4.Muestra no probabilística.

Para Ruiz (2012), se trata de aquella muestra en la que los sujetos no son elegidos por las leyes del azar, sino de alguna forma intencional, controlada. En ella no hay modo de estimar la probabilidad que cada elemento tiene de ser incluido en la muestra. El muestreo se orienta a la selección de aquellas personas que le garanticen la calidad de la información, es decir, los más idóneos por su conocimiento del problema a investigar y los que ofrecen la información más relevante para la teoría o concepto buscado.

El muestreo intencional o no probabilístico es el elemento más característico del método cualitativo. El muestreo intencional es aquél mediante el cual el investigador selecciona de forma no aleatoria a individuos caracterizados por una riqueza de información en torno al fenómeno social que se pretende estudiar. (Izcarra, 2007).

La elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o los propósitos del investigador (Johnson, 2014, Hernández et al., 2010 y Battaglia, 2008b).

3.1.3.5.Población o universo.

Es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (Lepkowski, 2008b).

Según Best (1982) es “cualquier grupo de individuos que posean una o más características en común de interés para el investigador. La población puede estar constituida por todos los individuos de un tipo particular, o por una parte más restringida de ese grupo. Todos los maestros estatales, todos los catedráticos de los institutos de varones, todas las maestras.

3.2.Técnicas de investigación

La observación directa combinada con la observación sistemática utilizando encuestas como medio de recolección de datos, fueron las técnicas utilizadas para dar respuestas a los objetivos 1 y 2 del presente estudio; Analizar el comportamiento del turismo en la zona sur de la República Dominicana y en especial de la Bahía de Ocoa y Evaluar el impacto social que puede generar la implementación del proyecto turístico, en términos de desarrollo en la Bahía de Ocoa.

La observación es una técnica que consiste en visualizar o captar mediante la vista, en forma sistemática, cualquier hecho, fenómeno o situación que se produzca en la naturaleza o en la sociedad, en función de unos objetivos de investigación establecidos. (Arias, 2014).

En palabras de Guerrero (2014), Mario Bunge reconoce en el proceso de observación cinco elementos:

1. El objeto de la observación del cual derivará la investigación de tipo cuantitativa o cualitativa.

2. El sujeto u observador.

3. Las circunstancias o el ambiente que rodean la observación.

4. Los medios de observación, seleccionados a partir del tipo de observación (y del objeto de estudio).

5. El cuerpo de conocimientos de que forma parte la observación.

3.2.1. Instrumentos de investigación.

Para recolección de información del presente trabajo de investigación se realizó una encuesta difundida por medios electrónicos, se llevaron a cabo diversas entrevistas en el lugar propuesto y se apoya por igual en estudios técnicos; a partir de las respuestas ofrecidas se procedió a la tabulación y graficación con la ayuda del programa Microsoft Excel.

En palabras de Arias (2014), encuesta se define como una técnica que pretende obtener información que suministra un grupo o muestra de sujetos acerca de si mismos, o en relación con un tema particular.

3.2.2. Procedimientos de recolección de datos: primarias y secundarias

La recolección de los datos se realizó por medio de un cuestionario auto administrado y encuestas asistidas en el lugar propuesto para el proyecto, por lo que los datos son del tipo primarios internos y secundarios externos en la investigación presente.

Para López, López (2012), a partir de la clasificación mencionada, se establecen cuatro tipos de datos:

- Datos primarios internos: son aquellos datos originales para el investigador y que se van a recoger dentro de la propia organización que los busca.

- Datos primarios externos: son aquellos datos originales para el investigador y que se obtienen fuera del ámbito particular de la organización que los busca.

- Datos secundarios internos: son los datos que ya han sido obtenidos previamente a la investigación propuesta desde dentro de la organización que los busca.

- Datos secundarios externos: son los datos que ya han sido obtenidos previamente a la investigación propuesta desde fuera del ámbito de la organización que los busca.

3.2.3. Procedimientos estadísticos para el análisis de los resultados

Se procederá al análisis de los resultados mediante el muestreo aleatorio simple para la encuesta electrónica y muestreo estratificado para el caso de las encuestas llevadas a cabo en el lugar donde se propone llevar a cabo el proyecto.

Muestreo es una herramienta de la investigación científica que tiene como función determinar qué parte de la población general objeto de estudio debe de examinarse con el propósito de poder hacer inferencias válidas sobre dicha población. (Izcarra 2007).

En palabras de Izcarra (2007), El muestreo aleatorio tiene como característica principal el hecho de que cada uno de los individuos que forman parte de la población general tiene la misma probabilidad de aparecer en la muestra. Por el contrario, el muestreo intencional tiene como característica básica el hecho de que es el investigador quien decide, en función de criterios específicos, qué individuos de la población general formarán parte de la muestra.

Muestreo estratificado, según Izcarra (2007), estudio de diversos grupos sociales con características diferenciales para facilitar la comparación entre los mismos.

El muestreo estratificado consiste, por tanto, en tomar una muestra al azar simple dentro de cada estrato, para lo cual hay que determinar el número de elementos que han de componer la muestra de cada estrato o grupo. (Ruiz, 2012).

3.2.4. Criterios de inclusión y exclusión

Criterios de inclusión: se fijan las características que hacen que una unidad sea parte de una población (edad, sexo, grado escolar, nivel socioeconómico, etc.). En los estudios comparativos se deben señalar con especial cuidado los factores que se necesitan.

Criterios de exclusión: características para que la presencia haga que una unidad no sea parte de una población como otra edad que pueda modificarse el estudio.

Criterios de eliminación: son las característica que se pueden representar durante el desarrollo del estudio; se pueden modificar los fenómenos para que sean analizados y los resultados. Métodos de Investigación (2012, 6 de marzo).

Los criterios de inclusión usados en la presente investigación fueron las personas con edades a partir de 21 años, sexo masculino y femenino, se limitó a encuestar personas de la zona de estudio, del entorno profesional y académico de los investigadores para la recopilación de los datos.

Se excluyeron las personas con edades inferiores a los 21 años.

En la presente propuesta se excluyó de la inversión inicial los costos generados por el estudio de mercado y posterior comercialización del proyecto.

4. CAPITULO 4: PRESENTACION Y DISCUSION DE RESULTADOS

4.1. Presentación de los resultados

La presentación es una forma de mostrar la información de datos y resultados de una investigación. (Guerrero, 2014).

4.2.Estudio de Mercado

4.2.1. Por su uso

Establecer que el contacto con el consumidor del producto será de forma directa e indirecta, por el simple hecho de así ser la naturaleza del mismo.

4.2.2. Por su efecto

Esta posible implementación de este producto en el mercado se puede decir que es un producto similar, igual a otro existente e innovador. Similar porque es un producto que ya se ha creado, igual a otro porque existen complejos hoteleros instalados en la zona e innovador porque se hará uso de técnicas nuevas para el mercado.

4.2.3. Por su densidad

El alquiler será un precio bajo para poder ser competencia, el reto será alto ya que se pretende captar un alto número de clientes y de determinada clase social.

4.2.4. Análisis de la demanda

El crecimiento del turismo en la región Las Américas zona a la que corresponde Republica Dominicana se ha mantenido constante desde hace varias décadas así lo reflejan las estadísticas presentadas por la Organización Mundial del Turismo entidad de renombre internacional, sin

embargo este desarrollo no ha sido proporcional con la zona sur del país, Bahía Sol Residences viene a revolucionar la oferta hotelera de la zona, ya que en la zona elegida para la construcción no existen proyectos hoteleros con las características ofertadas en la propuesta donde convergen precios justos, facilidades y calidad en las instalaciones.

4.2.5. Oferta del producto

Según las estadísticas obtenidas las personas en su mayoría favorecen la creación de un proyecto en la zona sur del país, por lo que con esta información se da respuesta a los objetivos 1 y 2 planteados en el capítulo 1 que consisten analizar el comportamiento del turismo en la zona sur de la República Dominicana y en especial de la Bahía de Ocoa y evaluar el impacto social que puede generar la implementación del proyecto turístico, en términos de desarrollo en la Bahía de Ocoa.

Las personas en edades de 31-40 años representan el % más alto de potenciales clientes, por lo tanto la oferta de nuestro proyecto estará dirigido más a estos sectores en específico.

Proyectos ubicados en la zona de la bahía de Ocoa con características similares a la presente propuesta poseen un precio de alquiler por día de US$115.00 (ciento quince dólares con 00/100)

Bahía Sol Residences ofertara a US$99.00 (Noventa y nueve dólares con 00/100), lo que representa un 13.91% por debajo de la oferta hotelera más baja de la zona.

Este proyecto va a competir con propuestas hoteleras con características similares, sin embargo el privilegio en la localización de Bahía Sol Residences ofrece una ventaja significativa frente a sus competidores.

4.2.6. Demanda del producto

Las estimaciones para el alquiler para Bahía Sol Residences fueron proyectadas de acuerdo al comportamiento del turismo en la zona y asumiendo que un correcto mercadeo del proyecto garantizaran la rentabilidad del negocio.

4.2.7. Los precios, tarifas ó costos

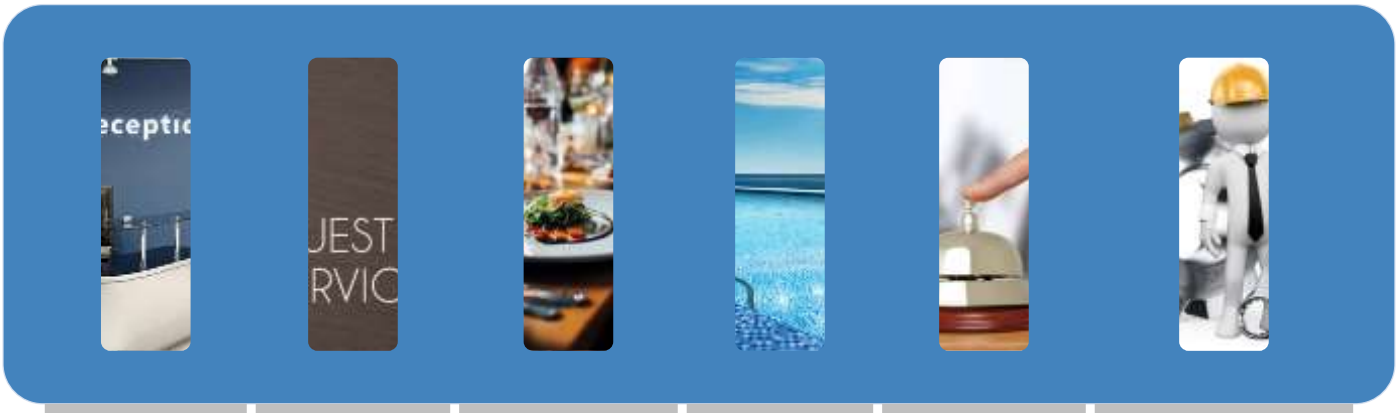
La tarifa de alquiler por día del proyecto Bahía Sol fue fijada tomando en cuenta la oferta del mercado en la zona, los costos operativos y el tiempo de retorno de la inversión inicial en un periodo de 5 años.

4.2.8. La comercialización ó promoción de los bienes ó servicios.

Los canales de comercialización del hotel bahía sol, serán los siguientes: redes sociales, página web, oficinas de la constructora Arquitectura y Tecnologías de la Construcción.

4.3. Estudio Técnico

Dados los factores de análisis de comercialización de Bahía Sol Residences, una parte vital para el proceso de mercadeo e inserción en los mercados, es el uso de plataformas digitales especializadas en turismo para la oferta del destino tanto local como internacionalmente. De igual manera, la creación de un programa integral de servicios y actividades dentro del calendario de operaciones. Los servicios abarcan un amplio abanico de opciones enfocadas en el concepto eco-friendly y de tranquilidad del proyecto según se exponen en la Tabla 1:



Recepcion	Guest Service	Restaurante	Servicios & areas generales	Servicios de Conserjeria	mantenimiento
•Reservas de alojamiento online •Disponibilidad en tiempo real •Informacion general •Cobro y pago de servicios y facturas •Visita virtual del lugar	•Atencion personalizada •Servicios de transorte desde aeropuertos al destino •Manejo de equipaje	•Room service & bufette •Ensamblaje de menus •Bar	•gimnasio •Piscinas •Estacionamientos •Seguridad privada	•limpieza de villas •decoracion de temporada •ambientacion tematica por pedido	•Plan de gestion de planta fisica •Plan de gestion de maquinarias y equipos

Tabla 1. Servicios ofrecidos en el proyecto. (Elaboración propia)

ESTUDIO TECNICO			
NECESIDADES DE MAQUINARIAS Y EQUIPO			
CONCEPTO	ESPECIFICACIONES	COSTO UNITARIO	CANTIDAD
Counter de recepcion	3 Personas	USD -	1.00
Sala para Lobby	8 Personas	USD -	3.00
Espejos areas sociales	Rectangulares	USD -	15.00
Escritorios administrativos	Caoba	USD -	5.00
Sillas administrativas	Ergonomicas	USD -	15.00
Escritorios huespedes	Con gavetas	USD -	20.00
Computadoras	Desktop	USD -	10.00
Maquinas ejercicios 6 en 1	Completas	USD -	2.00
Caminadoras	ajustables	USD -	4.00
Telefonos	De central	USD -	35.00
Mesas de restaurante	6 comensales	USD -	8.00
Sillas de restaurante	Ergonomicas	USD -	68.00
Mesas area de piscina	En fibra	USD -	6.00
Sillas area de piscina	En fibra	USD -	50.00
Sombrillas area de piscina	Poliuretano	USD -	15.00
Carros de equipaje	Acero	USD -	6.00
Camas Queen size	Ortopedicas	USD -	8.00
Camas King size	Ortopedicas	USD -	5.00
Juegos de Sabanas	algodon	USD -	60.00
Televisores	Led, 52"	USD -	25.00
Toallas	Importadas	USD -	280.00
Automoviles de transporte	Sedan/SUV	USD -	5.00
Camionetas de servicio	Camionetas	USD -	3.00
Planta Electrica	18 Kv	USD -	2.00
Bomba de agua potable	5Hp	USD -	2.00
Bomba para Piscinas	5Hp	USD -	2.00
Contenedores de basura	1Ton	USD -	3.00
Aspiradoras	4Hp	USD -	8.00
Neveras	Ejecutivas/35P3	USD -	15.00
Freezers	Ejecutivas/35P4	USD -	8.00
Lavadoras	55Lbs	USD -	5.00
Secadoras	55Lbs	USD -	5.00
Cajas fuerte o seguridad	Negras	USD -	20.00
Juegos de Herramientas	Stanley/Bosh	USD -	6.00
Tanque de Combustible	550 Gls	USD -	1.00
Extintores	Secos	USD -	60.00
Postes de Iluminacion con lamparas	Acero	USD -	40.00
Sistema de alarmas	Por contrato	USD -	2.00
Cisternas	7,000 Gls	USD -	1.00
Aires acondicionados	Split inverter	USD -	25.00
Equipos sanitarios	Toto	USD -	14.00

Tabla 2. Necesidades de Maquinarias y Equipos. (Elaboración propia)

4.4.Descripción y tamaño del proyecto

El proyecto bahía sol es un desarrollo eco-turístico enclavado en la región sur del país y desarrollado basado en las oportunidades y necesidades de la zona. Diseñado sobre un lote de 7,045 mts2 está Conformado en su planta física por siete (7) bungalows de 50mts2 cada unidad y dos (2) villas de 175mts2 cada una estratégicamente ubicados para aprovechar al máximo las visuales desde cada uno de ellos, un edificio principal de 510 mts2 con lobby, restaurant, gimnasio, cocina, lavandería y áreas administrativas, una piscina central que a la vez alberga el área social al aire libre principal del proyecto con alrededor de 900 mts2 rodeado de cerca de 4,000 mts2 de áreas verdes dotadas de una exquisita arquitectura del paisaje y aproximadamente 1,000 mts2 de áreas auxiliares.

4.5. Estructura de Desglose de Trabajo (EDT).

El proyecto bahía sol está delimitado por su Estructura de Desglose de Trabajo (EDT) en donde se recogen los principales trabajos a realizar.

La EDT constituye la línea base para informar a los interesados, asignar recursos y monitorearlos los trabajos con el fin de conseguir los entregables acordados. La EDT de la propuesta de proyecto bahía sol se elaboró utilizando el formato de diagrama de árbol y figura en los anexos de esta tesis.

4.6.Estudio de suelos

4.6.1. Conclusiones del estudio de suelos

Los estratos de suelo y roca pueden variar según el tipo, resistencia y distintas propiedades geotécnicas entre los puntos de observación y exploración. El nivel freático y humedad pueden variar según la condición climática.

Las recomendaciones están sujetas a confirmación durante el proceso constructivo. El asentamiento máximo que pudiera generarse es inferior a 2.54 cm en caso de cimentaciones o fundaciones sobre zapatas convencionales, debidamente arriostradas, para la carga admisible calculada.

Nuestra isla se encuentra en una zona de alto riesgo sísmico para el diseño se deben tomar en cuenta las consideraciones del reglamento R001 de la Dirección Nacional de Reglamentos y Sistemas (DNRS) del Ministerio de Obras Públicas (MOPC), la zonificación sísmica es la zona II, observado en la Figura 3.

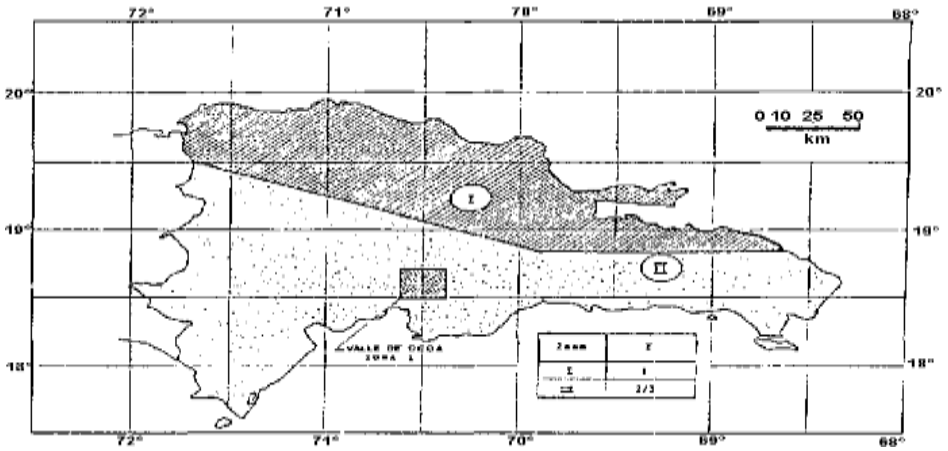


Figura 3. Mapa de zonificación sísmica. Dirección Nacional de Reglamentos y Sistemas (DNRS) del Ministerio de Obras Públicas (MOPC).

4.6.2. Recomendaciones

El suelo donde se construirá el proyecto queda clasificado como tipo C. de acuerdo con la definición de la clase de sitio de las Normas para Estudios Geotécnicos en Edificaciones del MOPC.

La profundidad de fundación será de 1.30 M a partir del nivel de la roca y el asentamiento máximo que pudiera generarse es inferior a 2.54 cm.

La capacidad de carga admisible a ser utilizada para fines de dimensiones de las cimentaciones es de 2.90 kg/cm2. Considerar una reacción del suelo de 3.50 kg/cms3.

Considerar vs = 370-750 m/s

Las excavaciones no deberán ser expuestas por mucho tiempo para evitar saturación del material en caso de lluvias.

4.6.3. Generalidades

El hormigón a usar debe ser según diseño estructural al cual se le tomaran probetas de los vaciados para su control de resistencia. Denso de buena calidad y vibrado.

Diseño y construcción de un sistema de drenaje en las áreas exteriores, evitando la rotura de tubería que provoquen cambios de volumen en el estrato del suelo.

El buen funcionamiento de la futura estructura dependerá de la fiel aplicación de las recomendaciones aquí descritas, si por el contrario se omite alguna de ellas, no seremos responsables de los posibles danos que esto pueda ocasionar al proyecto o terceras personas.

4.7. Estudio de Impacto Ambiental

4.7.1. Descripción del proyecto desde el punto de vista ambiental.

Desde el punto de vista ambiental la huella de construcción sobre el lote asciende a un 38% de ocupación, liberando un 62% del área total como aporte y atractivo “eco-friendly”.

Toda la infraestructura y las terminaciones del proyecto están diseñadas teniendo en cuenta y respetando un diseño eco-amigable donde el uso de materiales de intrínsecos de la zona y lo último en tecnologías de la construcción es el tema imperante en búsqueda de generar el mínimo impacto negativo en el lote y en la zona.

4.7.2. Monto de la inversión involucrada

El monto de la inversión involucrada al desarrollo del proyecto asciende a los RD $ 27, 614,051.68 (veinte y siete millones seiscientos catorce mil cincuenta y un pesos con 68/100)

4.7.3. Marco de referencia legal y administrativo

El propósito del estudio es obtener, por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el permiso ambiental correspondiente para iniciar el desarrollo del proyecto, de acuerdo con la Ley General Sobre Medioambiente y Recursos Naturales (ley 64,2000) y sus normas reglamentarias. Abarca una evaluación sobre la contaminación atmosférica, los cuerpos de agua, los suelos y el entorno social en que se desenvuelve el complejo, así como la determinación de los impactos positivos y las recomendaciones pertinentes para la mitigación de los negativos.

4.7.4. Análisis de Impacto Ambiental

El Informe Ambiental de la instalación de Life Style Vacation Resort (2013) define los más significativos impactos para el desarrollo de proyectos similares al caso de estudio, los cuales son:

- Alteración de la cubierta de suelo
- Construcción de calles y caminos
- Instalación de barreras y vallas
- Remoción de vegetación
- Diseño y creación de arquitectura del paisaje
- Generación de empleos directos e indirectos
- Activación de la economía
- Mejora de la imagen de la zona y del país.

Cada aspecto ambiental deberá ser analizado en busca de identificar oportunidades de eliminación de sus impactos negativos o por lo menos su mitigación y del mismo modo potenciar aquellos que vayan a favor del desarrollo del proyecto.

La evaluación de los impactos ambientales del proyecto arrojara resultados que catalogaran el mismo en una escala de:

Positiva (Alta, Media o Baja)

Negativa (Alta, Media o Baja)

Las acciones identificadas en estos análisis pasaran a formar parte del Programa de Manejo y Adecuación Ambiental (PMAA) en el cual serán incluidas las rutinas de auto-monitoreo, los costos y los responsables de ejecutarlas.

El PMAA agrupa los aspectos ambientales a estudiar, atendiendo los sistemas que son impactados. Los tres (3) principales grupos son: Fisicoquímico, Biótica y Socio-Económico. Los componentes de cada uno de estos son: Fisicoquímico, Aire, Agua, Suelo, Biótica, Flora, Fauna, Socio-Económico, Paisaje, Salud Pública, Costumbres. Cultura.

En estos componentes se definirán los indicadores de impacto o riesgo, las acciones de mitigación o control, los parámetros a monitorear, incluyendo la especificación de los puntos de muestreo, frecuencia y responsable.

4.7.5. Área de influencia

El siguiente trabajo investigativo pretende exponer una serie de problemáticas en el ámbito turístico existentes en el área de estudio, específicamente en Playa Chiquita y Palmar de Ocoa ambas ubicadas en la Bahía de Ocoa, Azua, con la finalidad de dar respuesta a los mismos a través de la creación de un espacio físico arquitectónico que llenará un vacío en cuanto a la propuesta turística de la zona.

Los resultados obtenidos darán las bases necesarias para el desarrollo de un estudio de mercado enfocado en las necesidades del área así también como la generación de una propuesta económica para el desarrollo arquitectónico y futura ejecución de la propuesta.

El estudio tomara como marca de tiempo referencial el periodo comprendido entre enero y noviembre de 2017 y de esta manera poder contar con las líneas bases necesarias para una futura ejecución y puesta en marcha del proyecto.

Las comunidades de Hatillo, Playa Chiquita y Palmar de Ocoa serán nuestro universo de acción ya que son los poblados más cercanos al lugar de emplazamiento.

Hatillo, uno de los dos distritos municipales del municipio Las Charcas, está ubicado en el sureste de la provincia Azua de la República Dominicana. Se limita al sur con el distrito municipal Palmar de Ocoa, al norte con el municipio Estebania, al oeste con la Bahía de Ocoa y al este con la provincia Peravia. El poblado fue fundado a finales del siglo XIX.

Originalmente esta zona estaba dedicada a la crianza de ganado vacuno. Actualmente las principales actividades económicas de Hatillo son la agricultura (caña de azúcar, maíz, mango, plátano, frijoles y frutas cítricas) y la pesca.

Uno de los grandes encantos del sur de la República Dominicana es el distrito municipal de Palmar de Ocoa de la provincia Azua. Está situada en el sureste de este provincia, y se limita al norte con el municipio Las Charcas, al sur y al este con la provincia Peravia y al oeste con la Bahía de Ocoa.

La actividad económica principal de Palmar de Ocoa es la pesca, aunque también se dedican a la agricultura, ya que se pueden encontrar pequeñas plantaciones de plátano, cebolla, ají y guineo.

4.8.Análisis de riesgos y desastres en la formulación y evolución del proyecto

La calificación de riesgos país de República Dominicana es de 291 por debajo de 349 que es el promedio para América Latina esto medido desde el 02 de enero del 2008 al 16 de noviembre del 2017, según el indicador EMBI (Emerging Markets Bonds Index), Indicador de Bonos de Mercados Emergentes, el cual es calculado de JP Morgan Chase y difundido en el país por el Departamento Internacional del Banco Central de la Republica Dominicana, no es más que la diferencia de tasa de interés que pagan los bonos de denominados en dólares, emitidos por países subdesarrollados, y los Bonos del Tesoro de Estados Unidos, que se denominan "libres" de riesgo. Mientras menor certeza de que el país honrará sus obligaciones, más alto será el EMBI de dicho país, y viceversa. Riesgo País (EMBI) Calificación de Deuda Dominicana.

Este indicador es utilizado por los inversionistas como parámetro para saber qué tan estable se ha comportado la tasa de interés del país elegido para la inversión con respecto a los bonos del Tesoro de Estados Unidos.

La calificación de la deuda de la Republica Dominicana para el 2017 es BB-, según la firma norteamericana Standard & Poor's.

Las obligaciones que reciben calificaciones BB, B, CCC, CC y C se consideran como obligaciones que presentan características especulativas significativas. BB indica el grado especulativo más bajo, mientras que C representa el más alto. Departamento Internacional del Banco Central de la República Dominicana.

Para la presente propuesta de proyecto se ha considerado que estos indicadores se mantendrán estables durante el horizonte de evaluación de 5 años.

Los riegos seleccionados para la presente propuesta quedan incluidos dentro de la partida de imprevistos 5% del presupuesto anexo el cual asciende a un monto de RD$ 609,787.11, excluyendo los costos de publicidad del proyecto (Seiscientos nueve mil setecientos ochenta y siete con 11/100).

Riesgos y desastres en la formulación y evolución del proyecto Bahia Sol Residence

PLAN DE RESPUESTA							
NO.	**Riesgo**	**¿Qué?**	**¿Quién?**	**¿Cómo?**	**¿Por qué?**	**¿Dónde?**	**¿Cuándo?**
1.0	Mala estimacion de los costos durante la iniciación. **Riesgos de Costos**	Incluir una partida de contingencia en el presupuesto incial y hacer una adecuada gestión de los costos	Los formuladores de la propuesta	Mediante la correcta gestión de los costos y una correcta elaboración de contratos.	Porque es fundamental para el éxito del proyecto, ya que una mala gestión de costos afecta directamente la rentabilidad del proyecto.	En la oficina de proyectos	Desde el inicio
2.0	Aparición de nuevos competidores.**Riesgos Externos**	Desarrollar estrategia de servicios novedosas.	Departamento de marketing.	Realizando estudios de mercados, para conocer a los nuevos competidores.	Para mantener el mercado de acción y potenciales clientes.	En los diferentes medios donde se promoverá el proyecto	En la fase de planificación de proyecto.
3.0	Exceder el tiempo previsto en el cronograma. **Riesgo Calendario**	Desarrollar una adecuada gestión del tiempo	La empresa ejecutora	Mediante la correcta gestión del tiempo y una correcta elaboración del cronograma.	Para evitar aumento de costos y tardanzas en la entrega	En el proyecto	Durante la etapa del monitoreo.
4.0	Aumento en los impuestos y cambios en el mercado. **Riesgos Externos**	Desarrollar el proyecto por etapa	La empresa ejecutora	Mediante la ejecución por etapas	Para evitar aumento de costos que afecten la rentabilidad del proyecto	En el proyecto	En la fase de planificación de proyecto.
5.0	Impacto de tormenta o huracan. **Riesgos Factores Exogenos**	Desarrollar estrategia y plan contra desastres naturales	La empresa ejecutora	mediante la gestion de riesgos y una correcta elaboracion de un plan de contingencia y medidas de seguridad en caso de desastres naturales	Para evitar daños mayores que afecten el desarrollo del proyecto	En el proyecto	Desde el inicio
6.0	Extenses temporadas de sequia. **Riesgos Factores Exogenos**	Desarrollar plan de contingencia	La empresa ejecutora	Mediante la creacion de sistemas alternos de extraccion y distribucion de agua potable	Para evitar demoras que afecten el cronograma del proyecto	En el proyecto	Desde el inicio
7.0	Indiferencia por parte de los habitantes de las comunidades aledañas **Riesgos sociales**	Desarrollar Programa de integracion de comunidades y sindicatos locales	Los formuladores de la propuesta	Realizando estudios de mercados, para conocery acercarse a las comunidades, sus habitantes y costumbres socio-economicas	Para evitar disgustos y motines que atrasen o paralicen el proyecto	En el proyecto	En la fase de planificación de proyecto.
8.0	Mal manejo de desechos de construccion. **Riesgo de impacto ambiental**	Crear el plan de gestion ambiental	Los formuladores de la propuesta	Ejecutando y desarrollando el EIA y posteriormente llevar a cabo la gestion del mismo y los ICA	Para evitar desasstres ambientales en la zona	En el proyecto	En la fase de planificación de proyecto.

Tabla 3. Análisis de Riesgos (Elaboración propia)

4.8.1. Ingeniería del proyecto

La ingeniería de proyecto es un conjunto de conocimientos de carácter analítico y técnico, cuyas actividades y tareas hacen la logística de elegir el proceso productivo. Por consiguiente, la ingeniería de proyecto provee toda la información en términos de requerimientos de unidades físicas necesarias para armar los presupuestos y flujo de caja del proyecto, tamaño del proyecto, capacidad de producción, costo de la inversión. Academia.edu, (2015). Que es la Ingeniería de Proyectos. Rolando López. Recuperado de http://www.academia.edu/9066846/Que_es_la_ingenier%C3%ADa_de_proyectos

4.9. Planificación y gestión del proyecto

La planificación del alcance se resume en Acta de Constitución del Proyecto que figura en los anexos de la presente investigación.

Se prevé para la gestión la utilización de herramientas de gestión de proyectos con la cual se hizo la proyección del cronograma de obra civil, el cual al momento de le ejecución servirá como guía a los proyectistas para el control de tiempo, costo y distribución de los recursos humanos. Según se resume en la Figura 4.

Task Name	Duration	Start	Finish	Cost
Construccion Bahia Sol	133.5 days	Wed 10/18/17	Mon 4/23/18	$17,797,805.37
Modulo I "Bahia Sol"	133.5 days	Wed 10/18/17	Mon 4/23/18	$12,529,253.89
TRABAJOS PRELIMINARES	15 days	Wed 10/18/17	Wed 11/8/17	$25,000.00
MOVIMIENTO DE TIERRAS	40 days	Wed 11/8/17	Wed 1/3/18	$432,952.31
HORMIGÓN ARMADO EN:	45.5 days	Wed 11/15/17	Wed 1/17/18	$253,338.60
MUROS DE :	25.5 days	Wed 1/3/18	Thu 2/8/18	$95,266.33
TERMINACIÓN DE SUPERFICIES:	38.5 days	Wed 1/17/18	Tue 3/13/18	$123,645.56
INSTALACIÓN SANITARIA	51.5 days	Thu 1/11/18	Fri 3/23/18	$1,020,527.84
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	76.7 days	Wed 10/18/17	Thu 2/1/18	$497,129.49
PISOS	12.5 days	Wed 11/1/17	Mon 11/20/17	$1,387,954.66
REVESTIMIENTOS	5 days	Tue 11/14/17	Tue 11/21/17	$29,849.09
PUERTAS	5 days	Thu 2/22/18	Thu 3/1/18	$138,000.00
PINTURA	10 days	Thu 3/1/18	Thu 3/15/18	$189,731.00
ESCALERA	22 days	Thu 3/1/18	Mon 4/2/18	$1,184,164.92
MISCELANEOS	133.5 days	Wed 10/18/17	Mon 4/23/18	$7,151,694.09
Gastos indirectos	133.5 days	Wed 10/18/17	Mon 4/23/18	$5,268,551.48

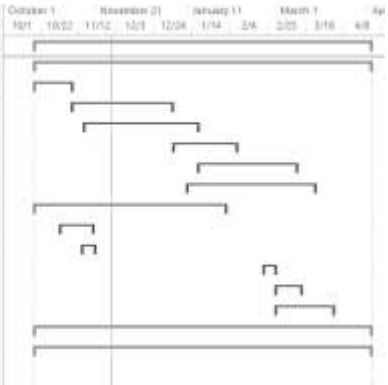


Figura 4. Cronograma de obra civil Bahía Sol. (Elaboración propia)

4.10. Costos

La inversión inicial según el presupuesto de obra civil, maquinarias y equipos el cual figura como anexo a la investigación asciende a monto RD $ 27, 614,051.68 (veinte siete millones seiscientos catorce mil cincuenta y un pesos con 68/100), tal como se puede apreciar en la Tabla 4.

No.	Descripción	Valor (RD$)	Totales (RD$)
	"Bahia Sol"		
A	**INVERSIONES**		
A.1	Obra física	**RD$17,797,805.89**	
A.2	Terreno, maquinarias y equipos	**RD$5,526,245.79**	
B	**COSTOS DE FABRICACION (Asumidos)**		**RD$4,290,000.00**
B.1	Mano de obra de operación	**RD$2,400,000.00**	
B.2	Materiales (Alimentos, bebidas, material gastable)	**RD$1,080,000.00**	
B.3	Costos de operación	**RD$810,000.00**	
	TOTAL INVERSION INCIAL PRIMER AÑO		**RD$27,614,051.68**

Tabla 4. Resumen de inversión inicial. (Elaboración propia)

La siguiente Figura muestra una proyección del flujo de caja de la obra civil.

Figura 5. Flujo de caja de efectivo del proyecto. (Elaboración propia)

En la siguiente Figura 6 se muestra un detalle de los costos y duración de las partidas principales del proyecto.

Name	Remaining Cost	Cost	Duration
Construccion Bahia Sol	$17,797,805.37	$17,797,805.37	133.5 days
Modulo I "Bahia Sol"	$12,529,253.89	$12,529,253.89	133.5 days
TRABAJOS PRELIMINARES	$25,000.00	$25,000.00	15 days
MOVIMIENTO DE TIERRAS	$432,952.31	$432,952.31	40 days
HORMIGÓN ARMADO EN:	$253,338.60	$253,338.60	45.5 days
MUROS DE :	$95,266.33	$95,266.33	25.5 days
TERMINACIÓN DE SUPERFICIES:	$123,645.56	$123,645.56	38.5 days
INSTALACIÓN SANITARIA	$1,020,527.84	$1,020,527.84	51.5 days
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$497,129.49	$497,129.49	76.7 days
PISOS	$1,387,954.66	$1,387,954.66	12.5 days
REVESTIMIENTOS	$29,849.09	$29,849.09	5 days
PUERTAS	$138,000.00	$138,000.00	5 days
PINTURA	$189,731.00	$189,731.00	10 days
ESCALERA	$1,184,164.92	$1,184,164.92	22 days
MISCELANEOS	$7,151,694.09	$7,151,694.09	133.5 days
Gastos indirectos	$5,268,551.48	$5,268,551.48	133.5 days
Gastos indirectos	$5,268,551.48	$5,268,551.48	133.5 days

Figura 6. Detalle de costos y tiempo de la obra civil. (Elaboración propia)

4.11. Evaluación financiera

Para del presente trabajo de investigación se eligieron el valor actual neto y la tasa interna de retorno como indicadores de evaluación financiera a través de un flujo de caja, respondiendo con esto respuesta a objetivo específico 4 que consiste en; determinar la rentabilidad en términos económicos y financieros del proyecto, utilizando herramientas de la Gerencia de Proyectos.

Es importante dejar por sentado que las proyecciones son particulares para cada proyecto, por lo que se hace necesario por parte de los investigadores conocer el negocio que se está proyectando.

4.11.1. Valor Actual Neto

Para la proyección de este indicador de evaluación económica el horizonte de evaluación es de 5 años, la tasa de oportunidad del inversionista 30%, la tasa de impuesto 35% y el valor de inflación anual estimada 6%.

La modelación de estos datos conjuntamente con las ventas proyectadas, costos de operación, gastos operacionales y depreciaciones arrojaron al final del periodo evaluado un valor actual neto VAN de RD$ 281,196.96, lo que indica que el proyecto se acepta.

4.11.2. Tasa Interna de Retorno

La tasa interna de retorno TIR según el flujo de caja es de 30.28 % luego del horizonte de evaluación de 5 años indica que el proyecto es rentable para los inversionistas.

Los resultados serán presentados en la presente investigación de acuerdo a los objetivos específicos propuestos.

4.12. Presentación y discusión de los resultados de la encuesta

Analizar el comportamiento del turismo en la zona sur de la República Dominicana y en especial de la Bahía de Ocoa.

Por medio de la encuesta electrónica, las distintas entrevistas y tomando en cuenta los datos ofrecidos por organismos internacionales, los investigadores analizaron el comportamiento del turismo en la zona de estudio lo que permitirá emitir conclusiones y recomendaciones al respecto.

En la siguiente Figura se observa que las personas de sexo femenino dentro de la población encuestada, son quienes más frecuentemente realizan turismo interno en la zona sur.

Figura 7. Frecuencia de visita por género

A continuación en la Tabla 5 y graficado en la Figura 7 se observa que la visita principal a la zona sur dentro de los encuestados es por Sol y playa 68.75 %, lo que indica que en este tipo de turismo se encuentra el mercado de potenciales clientes para la presente investigación.

Tabla 5. Tipo de visita a la zona sur. (Elaboración propia)

Qué es lo que te hace visitar la zona sur?		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Aguas azufradas	3	4.69%

Sol y playa	44	68.75%
Trabajo	5	7.81%
Otro	12	18.75%
	64	100.00%

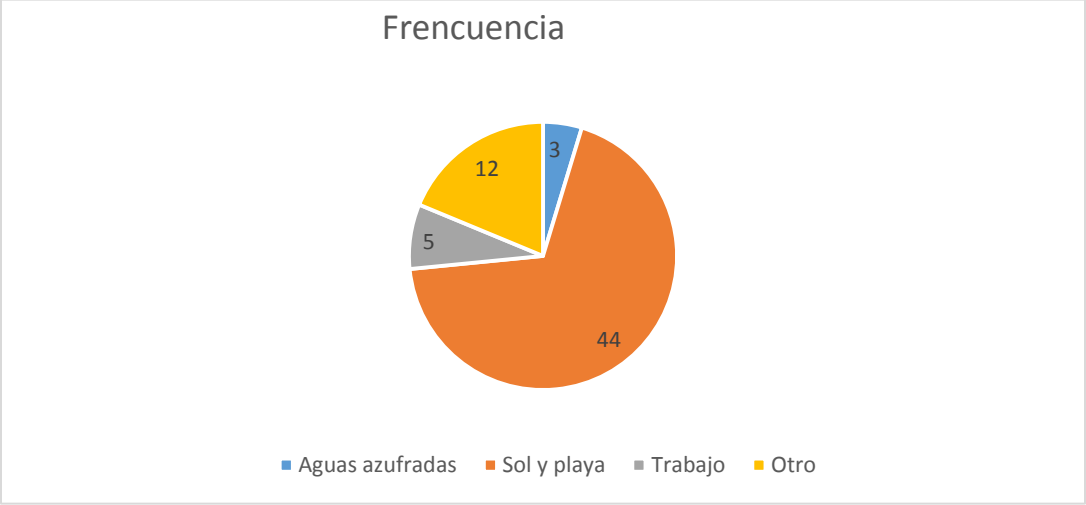


Figura 8. Porcentaje tipo de visita zona sur

Evaluar la percepción de los ciudadanos encuestados sobre el impacto social que puede generar la implementación del proyecto turístico, en términos de desarrollo en la Bahía de Ocoa.

Según la Tabla 6 y la Figura 8, se puede observar que la mayoría de los encuestados favorece la creación de un proyecto turístico en la zona sur, lo que sin lugar a dudas dinamizará la economía de la zona.

Tabla 6. Factibilidad de un proyecto en la zona sur. (Elaboración propia)

Consideras factible la creación de un centro turístico en la zona sur?		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Si	57	89.06%
No	2	3.13%
Otro	5	7.81%
	64	100.00%

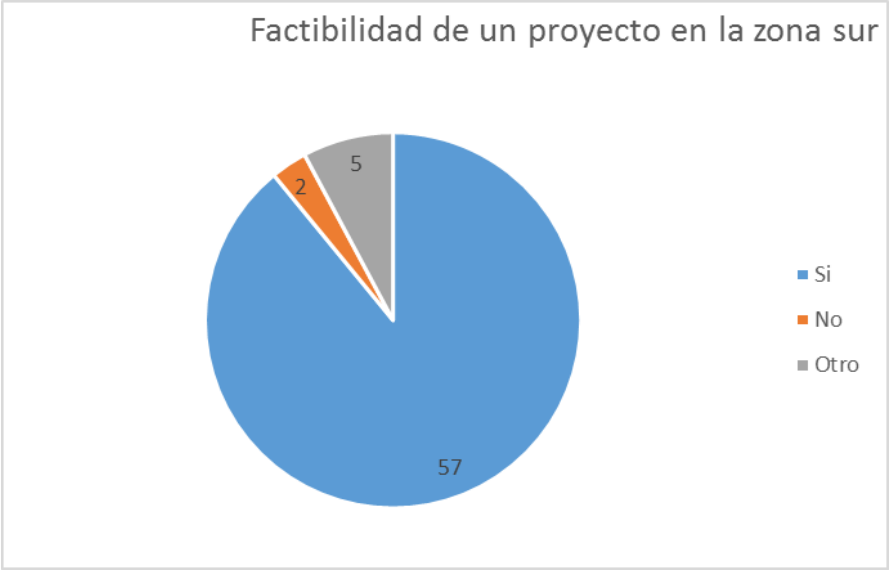


Figura 9. Porcentaje factibilidad de un proyecto en la zona sur. Elaboración propia.

En la Tabla 7 con sus gráficas y razones de apoyo en la Figura 9 y Figura 10, se puede observar que la mayoría de los encuestados favorece la creación de un proyecto aportaría a la calidad de vida de los habitantes de la zona sur, específicamente en la bahía de Ocoa, lo cual de acuerdo a las respuestas computadas impactaría positivamente el desarrollo de la zona.

Tabla 7. Aporte a la calidad de vida

Consideras que la creación de un centro turístico aportaría a la calidad de vida de la zona?		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje

Si	57	89.06%
No	2	3.13%
Por favor indica la razón	5	7.81%
	64	100.00%

Figura 10. Aporte a la calidad de vida. (Elaboración propia)

	Por favor indica la razón
1	Es una zona que tienes mucho potencial en cuanto desarrollo turístico se refiere. Debe de haber poli
2	Aporta estética y económicamente, pero hay que controlar para no sea explotado de manera negativa.
3	Toda inversión como esa implica mejoria en la calidad de vida de sus habitantes cercanos
4	Generaría una cantidad valiosa de empleo y desarrollo económico para la zona.
5	Elevaría los niveles de empleo y la calidad de vida de las familias
6	Claro, se dinamiza la economía y generan nuevas formas de negocio
7	Por que atraería más turismo tanto interno como de otros países
8	Será una fuente generadora de empleo y desarrollo profesional
9	Sería muy positivo para la región a nivel económico
10	Si hay inversión hay más benefios para la zona

Figura 11. Razones de aporte a la calidad de vida, (Elaboración propia)

Determinar la rentabilidad en términos económicos y financieros de la propuesta de proyecto, utilizando herramientas de la Gerencia de Proyectos.

Los indicadores de evaluación financiera seleccionados en el presente estudio en un horizonte de 5 años, con una tasa de inflación de 6%;

Valor Actual Neto VAN de RD$281,019.96, Tasa Interna de Retorno 30.39 % y un periodo de recuperación de 4.0 años, indican que el proyecto es rentable.

El análisis de estos indicadores supuso estabilidad en el mercado en razón del comportamiento durante los últimos 8 años del Indicador de Bonos de Mercados Emergentes, calculado por JP Morgan Chase en donde República Dominicana se encuentra favorablemente por debajo del promedio de América Latina y se proyectó en el flujo de caja que el hotel estará ocupado más del 80 % del año a un costo por día de RD$ 4, 950.00

También se asumió que el estado dominicano por vía de los ayuntamientos y el gobierno central realizarán importantes inversiones en infraestructuras y seguridad para garantizar condiciones favorables a los turistas e inversionistas.

Preparar los lineamientos de una propuesta de proyecto que contribuya al desarrollo turístico de la zona sur de la República Dominicana, en especial la Bahía de Ocoa.

Los resultados de la investigación mediante la utilización de herramientas de la gestión de proyectos y metodologías de investigación para la recopilación de datos constituyen la respuesta al objetivo 4 de la presente tesis.

En los anexos se encuentran la planimetría, análisis de riesgos, cronograma, presupuesto, acta de constitución y flujo de caja del proyecto.

4.13. Conclusiones

Analizar el comportamiento del turismo en la zona sur de la República Dominicana y en especial de la Bahía de Ocoa.

Según la percepción de los encuestados y luego de un análisis de los datos, las mujeres son las que más frecuentemente realizan turismo en la zona sur de la República Dominicana lo que convierte en una información de importancia que arroja luces sobre el comportamiento del turismo en la zona.

Evaluar la percepción de los ciudadanos encuestados sobre el impacto social que puede generar la implementación del proyecto turístico, en términos de desarrollo en la Bahía de Ocoa.

Se concluye que de acuerdo a la mayoría de los encuestados es favorable la implementación de un proyecto en la zona sur de la República Dominicana.

El análisis de factibilidad de implementación del proyecto turístico Bahía Sol Residences impactará positivamente el desarrollo de la zona dinamizando la economía y aportando a la

calidad de vida de los residentes según la información levantada y analizada en la encuesta de percepción de los ciudadanos que figura en los anexos.

Nos indica que bajo condiciones favorables de comportamiento del mercado la presente investigación cumple con los parámetros recomendados por los expertos en la bibliografía respecto a los indicadores económicos valor actual neto, periodo de recuperación y tasa interna de retorno.

Ante tal panorama se concluye que es viable tanto por su impacto social como por su rentabilidad económica la implementación del proyecto turístico Bahía Sol Residences.

4.14. Recomendaciones

Cumplir con las legislaciones nacionales vigentes aplicables al proyecto (Ley 64-00 Medio Ambiente y Recursos Naturales,

Pagar los arbitrios e impuestos para este tipo de proyecto también amparados en legislaciones (ayuntamiento, Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), Ministerio de Turismo, Dirección General de Impuestos Internos, Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones (MOPC), entre otros.

Profundizar los estudios técnicos de acuerdo a la rigurosidad exigida por los entes estatales, específicamente el estudio de suelo, diseños de planos técnicos y estudio de impacto ambiental

Desde la etapa de inversión inicial acogerse a lo exigido por el reglamento 522-06 Salud y Seguridad en el Trabajo.

Realizar el proyecto por etapas de manera que se pueda monitorear el comportamiento del mercado.

Monitorear las inversiones estatales en infraestructuras en la zona de influencia del proyecto.

Al momento de realizar el estudio de mercado se recomienda a los ejecutores del proyecto enfocar el blanco de público en el género femenino ya que este presenta un mayor porcentaje en la población que realiza turismo dentro del universo estudiado.

Una recomendación particular al momento de implementación del proyecto, sería el dividir por etapas la inversión ya que para el presente estudio se asumieron inversiones de parte del estado dominicano que de no materializarse en su totalidad impactarían la cantidad de clientes proyectados en el flujo de caja, traduciéndose esto en reducción en los indicadores de rentabilidad.

Las inversiones asumidas por los investigadores de parte del estado abarcan desde:

- Mejoras a la infraestructura vial
- Mejoras al sistema de abastecimiento de agua potable y alcantarillado
- Acondicionamiento y mantenimiento de zonas protegidas costeras
- Seguridad bajo los estándares de polo turístico

5. Referencias

Arias F. (2012) Proyecto de Investigación, Editorial Espiteme, Venezuela, 6ta edición.

Baca, G. (2006), Evaluación de Proyectos, México: Editorial McGraw-Hill Interamericana.

Bataller A. (2016), La Gestión de Proyectos, Editorial UOC, España, 1ra edición.

Centro Empresarial Gastronómico Hotelero, (2013). Breve Historia de la Industria Hotelera, Recuperado de https://cegaho.wordpress.com/2013/07/25/historia-industria-hotelera/

Conéctate, (2017). Distrito Municipal de Hatillo de la provincia Azua, Republica Dominicana. Recuperado de http://www.conectate.com.do/articulo/hatillo-azua-republica-dominicana/

Decreto 1489. Sobre Funciones a cargo de Secretarias de Estado, Santo Domingo, República Dominicana, 1956.

Decreto 2306. Sobre Transferencias de Funciones a la Secretaria de Estado de Industria y Comercio, Santo Domingo, República Dominicana, 1956.

Decreto 3740. Sobre Creación de Comisión Nacional de Turismo, Santo Domingo, República Dominicana, 1958.

Decreto 522. Reglamento Seguridad y Salud en el Trabajo, Santo Domingo, República Dominicana, 2006.

Decreto 56. Sobre Cambio de denominación de Secretarias de Estado a Ministerios, Santo Domingo, República Dominicana, 2010.

Depósito de Documentos de la FAO, (2013). Formulación y empleo de perfiles en proyectos Recuperado de http://www.fao.org/docrep/008/a0322s/a0322s03.htm

Eco-Finanzas, (s.f.). Evaluación de Proyectos. México. Recuperado de http://www.eco-finanzas.com/economia/evaluacion_de_proyectos.htm

EcologiaHoy, (2011). Estudio de Impacto Ambiental. Recuperado de http://www.ecologiahoy.com/estudio-de-impacto-ambiental

Escuela de Organización Industrial, (2013). Herramientas de la Gestión de Proyectos. España. Recuperado de http://www.eoi.es/blogs/madeon/2013/04/16/herramientas-para-la-gestion-de-proyectos/

Fernández, Luna, Gabriela, et al. (2010), Formulación y evaluación de proyectos de inversión, México: Instituto Politécnico Nacional.

Formulación de proyectos, (24, 06,2011). Análisis de la demanda [web log post.]. Recuperado de http://proyectos-ittla.blogspot.com/2011/06/33-analisis-de-la-demanda.html

Guerrero, G. (2014), Metodología de la investigación. México: Grupo Editorial Patria

Guía Metodológica General para Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión Pública. (2013) Ministerio de Planificación y Desarrollo. República Dominicana: Impresión Gubernamental. Recuperado de http://economia.gob.do/mepyd/publicacion/guia-metodologica-general-para-la-formulacion-y-evaluacion-de-proyectos-de-inversion-publica-2013/

Gutiérrez, J. (2015). Modelos Financieros con Excel 2013. Ecoe Ediciones, Colombia, 3ra Edición.

Hernández, Fernández, Baptista (2014), Metodología de la Investigación, México: Editora MacGraw-Hill Interamericana.

Informe del Flujo Turístico enero-mayo (2017).Banco Central de la Republica Dominicana Recuperado de https://www.bancentral.gov.do/publicaciones_economicas/informe_turistico/informe_turistico2017-05.pdf

Informe general El Mapa General de la Pobreza en la Republica Dominicana (2014). Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. Recuperado de

http://economia.gob.do/mepyd/wp-content/uploads/archivos/uaaes/mapa_pobreza/2014/Mapa%20de%20la%20pobreza%202014,%20informe%20general,%20editado%20final2%20FINAL.pdf

Izcarra, S. (2007), Introducción al Muestreo, México: Editorial Miguel Ángel Porruá

L. Blank, & A. Tarquín, (2006) Ingeniería económica. Ed. McGrawHill, Méjico, 6ta Edición,

Ley 103. Sobre Automóviles de Turistas, Santo Domingo, República Dominicana, 1931.

Ley 1224. Sobre Ventas de Tarjeta de Turista, Santo Domingo, República Dominicana, 1946.

Ley 1281. Sobre Organización de Actividades Turísticas, Santo Domingo, República Dominicana, 1937.

Ley 158. Fomento de Desarrollo Turístico de los Polos de Escasos Recursos, Nuevos Polos y Localidades de gran potencial, 2001.

Ley 4378. Sobre Secretarias de Estado, Santo Domingo, República Dominicana, 30 de noviembre 1934.

Ley 541. Sobre Dirección Nacional de Turismo, Santo Domingo, República Dominicana, 1969.

Ley 542. Sobre Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y el Desarrollo del Turismo, Santo Domingo, República Dominicana, 1969.

Ley 64. Ley General Sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales. Santo Domingo, República Dominicana, 2000.

Ley 65. Derecho de Autor. Santo Domingo, República Dominicana, 2000.

Ley 84. Sobre cambio de designación de Dirección Nacional de Turismo a Secretaria de Estado, Santo Domingo, República Dominicana, 1979.

Lira, P. (2013). Formulación de Proyectos de Inversión: Lima, Perú

López, J. y López, L. (2012). Investigación de Mercados Turísticos, España: Ediciones Pirámide

Métodos de investigación, (06, 03, 2012). Exclusión e inclusión [web log post.] Recuperado de

http://equipo5labo.blogspot.com/2012/03/exclusion-e-inclusion.html

Ministerio de Turismo, (2017). Historia. República Dominicana. Recuperado de http://www.sectur.gob.do/index.php/sobre-nosotros/historia

Niño, V. (2011).Metodología de la Investigación: diseño y ejecución. Colombia: Ediciones de la U

Ocaña, J. (2012). Gestión de Proyectos con Mapas Mentales. España: Editorial Club Universitario.

Organización de las Naciones Unidas para la alimentación y la Agricultura, (2005). Formulación y Análisis detallado de Proyectos. Roma, Italia. Recuperado de http://www.fao.org/docrep/008/a0323s/a0323s05.htm

Orjuela, S. & Sandoval, P. (2002), Guía del Estudio de Mercado para la Evaluación de Proyectos (tesis de grado). Universidad de Chile, Chile.

Pimentel, E. (2008). Formulación y Evaluación de Proyecto de Inversión

Project Management Institute (2013). Guía de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos. Estados Unidos de América: Editorial PMI Publications

Rojas, M. (2015). Evaluación de Proyectos para Ingenieros, Colombia: Eco Ediciones.

Ruiz, J (2012). Teoría y práctica de la investigación cualitativa, España: Publicaciones de la Universidad de Deusto.

Sapag, N. (2011). Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación. Chile

Sapag, R. (2012). Preparación y Evaluación de Proyectos. Chile. Universidad de Chile

Sosa M., Ribet M. y Hernández F. (2007). Fundamentos teóricos- metodológicos para la evaluación económico-financiera de proyectos de inversión. Editorial cid Editor. México

Tecno Impacto. (2013). Informe Ambiental de la instalación de Life Style Vacation Resort (Informe No. 9088). Republica Dominicana.

Turismo Rural, (2013).Azua. República Dominicana. Recuperado de http://turismorural.do/es/azua/

United Nations International Chlidren's Emergency Fund. (2007) IMAS de Educación en el Riesgo de las Minas. Colombia: Editorial Gente Nueva

Wallace, W. (2014). Gestión de Proyectos. Reino Unido: Heriot-Watt University

Anexos