



**Asistencia Técnica Internacional para la Reactivación Productiva Post-Terremoto**

**Asistencia Técnica Internacional – ATI a la  
Secretaría Técnica para la Reconstrucción y  
Reactivación Productiva para la consecución y  
acompañamiento del Plan de Reconstrucción y  
Reactivación Productiva post terremoto en el  
Ecuador**

**Contrato N° LA/2017/391-895**

**Estudio Viabilidad Financiera**

**Abril de 2022**



Financiado por la Unión  
Europea



Implementado por el consorcio  
AGRER - TYP SA

---

**Disclaimer:**

Este informe ha sido elaborado por el consorcio AGRER-TYPSA con financiamiento de la Unión Europea. Las opiniones aquí expresadas son del consultor y no expresan necesariamente las de la Comisión Europea.

---

Financiado por la Unión  
Europea



## **Asistencia Técnica Internacional para la Reactivación Productiva Post-Terremoto**

**Contrato N° LA/2017/391-895**

Asistencia Técnica de Corto Plazo para la realización de un estudio de  
pre factibilidad del “Parque Mundial del Cacao”

Chone – Manabí – Ecuador

Estudio Viabilidad Financiera

Autor: Eduardo José Mujica Arciniegas

Líder Grupo de Expertos: Carlos Fernando Sánchez Aguirre

Quito, abril 2022

Consortio AGRER - TYPASA



## Índice de contenido

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>2. ANÁLISIS FINANCIERO.....</b>	<b>7</b>
2.1. Inversión Estimada .....	7
2.2. Proyección Ingresos de la Operación .....	9
2.2.1. Por Entradas al Parque. ....	9
2.2.2. Otros Ingresos.....	11
2.3. CAPEX Y OPEX.....	12
2.3.1. CAPEX .....	12
2.3.2. OPEX.....	13
2.4. Gastos Administración y Ventas.....	13
2.5. Estado de Resultados Proyectado.....	13
2.6. Flujo de Caja Proyectado. ....	14
2.7. Evaluación Financiera .....	14
2.7.1. Valor Presente Neto – VPN.....	14
<b>3. CONCLUSIONES GENERALES DEL ANÁLISIS .....</b>	<b>16</b>

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1: Cuadro Resumen Inversión.....</b>	<b>8</b>
<b>Tabla 2: Capital de Trabajo.....</b>	<b>9</b>
<b>Tabla 3: Estimación de la Demanda Parque Mundial del Cacao .....</b>	<b>9</b>
<b>Tabla 4: Estimación Ingresos por Entradas al Parque Mundial del Cacao .....</b>	<b>10</b>
<b>Tabla 5: Proyección Otros Ingresos .....</b>	<b>11</b>
<b>Tabla 6: Costo Personal Operativo, Administrativo y Dirección .....</b>	<b>12</b>

### Abreviaciones

ATI	Asistencia Técnica Internacional
DUE	Delegación de la Unión Europea
UE	Unión Europea

## 1. INTRODUCCIÓN

Con el presente documento, se procede a la exposición del Estudio Financiero del Proyecto de Pre factibilidad de **“Parque Mundial del Cacao”**, con el fin de conocer primordialmente la sostenibilidad económica del proyecto en el tiempo, que asegure su operación continua, que incluya los correspondientes ajustes anuales de mantenimiento que permitan una actualización constante y continúe siendo atrayente a los visitantes y turistas del país y del exterior.

El estudio financiero comprende básicamente el cálculo de los ingresos operacionales, específicamente por los turistas que visiten el Parque Mundial del Cacao, como por el arrendamiento de los locales comerciales, restaurantes, chocolaterías, heladerías, atracciones mecánicas, acuaparque, cable vuelo y glamping planteados. Igualmente el cálculo de sus costos y gastos de operación, también conocidos como de funcionamiento, para con base en ellos poder llegar a establecer los ingresos netos de operación, que efectivamente correspondan al flujo de recursos monetarios y así, comparando esos flujos con las inversiones necesarias del proyecto (Fija - Pre operativa – Capital de Trabajo), llegar a deducir la rentabilidad del proyecto dentro de un horizonte de años, previamente establecido, que en este caso fue de quince (15) años.

Para el tema de financiamiento del proyecto, se ha considerado que el valor total de inversión, sea cubierto en el 100% con recursos propios y dejando la posibilidad de un modelamiento financiera con deuda. En este caso no se tiene en cuenta el Costo de Oportunidad de los Recursos Propios para financiar el Proyecto, ya que al elaborar el Flujo de Caja Libre solamente se tiene en cuenta los ingresos y costos de operación del proyecto, en donde precisamente al definir una tasa de descuento del 12%, esta corresponde a la rentabilidad que desea obtener el inversionista, y al ser mayor que esta, muestra un retorno más acelerado de la inversión en el tiempo de proyección.

La importancia de este tipo de proyectos en donde se conjuga el turismo de naturaleza y de cultura con el de aventura (nuevas experiencias), que en este momento viene en auge en el mundo, el proyecto de **“Parque Mundial del Cacao”**, tendría un alto impacto en la Región de Chone y en general en toda la Provincia Manabí, debido a la generación de mayores ingresos a todas las personas involucradas en la cadena de valor del servicio a ofrecer, como es: taxistas, almacenes de todo tipo, restaurantes, hoteles, guías turísticos, etc.

De aquí su gran importancia para el desarrollo de toda el área de influencia del proyecto, que permite formar un encadenamiento atrayente a visitantes y turistas, al contar especialmente con la nueva atracción, que sin duda será considerada talla mundial, y visitada por personas de todo el mundo.

Adicionalmente, permitirá conocer el paisaje deslumbrante de esta zona de la Región Manabí de Ecuador, en donde existen poblaciones de alta tradición cultural y de esparcimiento como Chone, Portoviejo, Manta, etc. que conforman un entorno agradable de naturaleza, con paisajes únicos para disfrute de todos los visitantes y turistas de todas las edades.

## **2. ANÁLISIS FINANCIERO.**

### **2.1. Inversión Estimada**

La inversión total del **“Parque Mundial del Cacao”** está definida en dos (2) ítems principales, el primero referido a la construcción de obras civiles requeridas para las estaciones de acceso de los visitantes, taquillas, locales comerciales, restaurantes, chocolaterías, heladerías, atracciones mecánicas, Montaña Rusa, cable vuelo, glamping y zonas accesorias requeridas, valor es de \$27.910.008; el segundo rubro, corresponde a la inversión requerida para la construcción del Acuaparque, cuyo valor calculado es de \$1.064.300, para un total de \$28.974.308, que incluyen los presupuestos realizados para el efecto, a los cuales se les ha agregado el correspondiente A.I.U. estimado del 20%. Adicionalmente se ha incluido la inversión correspondiente a la Interventoría sobre la construcción de proyecto, con un valor total de \$2.028.202; y un capital de trabajo para la operación inicial calculado en \$257.368 para así completar un presupuesto total de inversión por valor de \$31.259.878, tal como se observa a continuación:

**Tabla 1: Cuadro Resumen Inversión**

<b>RESUMEN</b>	<b>VALOR - USD</b>
Obras civiles	27.910.008
Parque Acuático	1.064.300
Fiscalizador	2.028.202
<b>SUBTOTAL</b>	<b>31.002.510</b>
Capital de Trabajo	257.368
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	<b>31.259.878</b>

Elaborado: Grupo Expertos ATI

Dentro de las obras civiles se destacan principalmente:

- Vías de acceso y parqueo.
- Restaurantes.
- Locales Comerciales
- Chocolaterías y Heladerías
- Cerramiento
- Andenes
- Rampas
- Escaleras
- Servicio de baños
- Taquillas
- Paisajismo

Para el caso del Capital de Trabajo, los inventarios de repuestos e insumos utilizados en la operación del parque, se manejó una rotación de 20 días, en donde el costo que se utilizó para determinar el capital de trabajo por este concepto fue el costo total de operación y mantenimiento. El efectivo disponible fue estimado igualmente en 15 días de los costos de operación, más los gastos de administración y ventas, en tanto que no se calcula cartera con base en que los visitantes

A continuación, se muestra la descripción de cada uno de los conceptos por capital de trabajo:



**Tabla 2: Capital de Trabajo**

CAPITAL DE TRABAJO	USD
Efectivo	110.300
Inventario Insumos	147.067
<b>TOTAL</b>	<b>257.368</b>

Elaborado: Grupo Expertos ATI

## 2.2. Proyección Ingresos de la Operación

### 2.2.1. Por Entradas al Parque.

La capacidad de visitantes al proyecto, estará condicionada a los resultados obtenidos en el estudio de mercados y cálculos realizados por el grupo de expertos ATI en donde, se obtuvieron los siguientes resultados:

**Tabla 3: Estimación de la Demanda Parque Mundial del Cacao**

PARQUE MUNDIAL DEL CACAO PROYECCION DE VISITANTES POR AÑO Cuadro No 2					
AÑO	DEMANDA	PRONOSTICO (en número de visitantes región)		PRONÓSTICO visitantes parque ACEPTACIÓN DEL 97% (con un error del 5%)	PRONÓSTICP VISTANTES Parque (Calculo Expertos)
2017	3.790.784				
2018	3.815.744				
2019					
2020					
2021					
2022			<b>AÑO</b>		
2023		3.940.847	<b>1</b>	3.901.439	855.392
2024		4.098.481	<b>2</b>	4.057.496	889.608
2025		4.262.420	<b>3</b>	4.219.796	925.192
2026		4.432.917	<b>4</b>	4.388.588	962.200
2027		4.610.234	<b>5</b>	4.564.131	1.000.688
2028		4.794.643	<b>6</b>	4.746.697	1.040.715
2029		4.986.429	<b>7</b>	4.936.564	1.082.344

<b>2030</b>		5.185.886	<b>8</b>	5.134.027	1.125.638
<b>2031</b>		5.393.321	<b>9</b>	5.339.388	1.170.663
<b>2032</b>		5.609.054	<b>10</b>	5.552.964	1.217.490
<b>2033</b>		5.833.416	<b>11</b>	5.775.082	1.266.189
<b>2034</b>		6.066.753	<b>12</b>	6.006.085	1.316.837
<b>2035</b>		6.309.423	<b>13</b>	6.246.329	1.369.510
<b>2036</b>		6.561.800	<b>14</b>	6.496.182	1.424.291
<b>2037</b>		6.824.272	<b>15</b>	6.756.029	1.481.262
<b>2038</b>		7.097.243	<b>16</b>	7.026.270	1.540.513

Elaborado: Grupo Expertos ATI

Para el valor de entrada al “**Parque Mundial del Cacao**”, se ha estimado un valor de \$10,00 (USD), valor que se ajustará anualmente con un crecimiento estimado de 4,0%. Teniendo en cuenta las estimaciones anteriormente mencionadas, el valor de proyección de ingresos por entradas durante los quince (15) años del proyecto.

**Tabla 4: Estimación Ingresos por Entradas al Parque Mundial del Cacao**

<b>AÑO</b>	<b>PRONÓTICO VISTANTES PARQUE MUNDIAL DEL CACAO</b>	<b>ESTIMACIÓN INGRESOS – USD (Valor entrada USD 10)</b>
<b>1</b>	855.392	\$ 8.553.920
<b>2</b>	889.608	\$ 9.251.920
<b>3</b>	925.192	\$ 10.006.877
<b>4</b>	962.200	\$ 10.823.438
<b>5</b>	1.000.688	\$ 11.706.630
<b>6</b>	1.040.715	\$ 12.661.891
<b>7</b>	1.082.344	\$ 13.695.102
<b>8</b>	1.125.638	\$ 14.812.622
<b>9</b>	1.170.663	\$ 16.021.332
<b>10</b>	1.217.490	\$ 17.328.672
<b>11</b>	1.266.189	\$ 18.742.692
<b>12</b>	1.316.837	\$ 20.272.096
<b>13</b>	1.369.510	\$ 21.926.299

<b>14</b>	1.424.291	\$ 23.715.485
<b>15</b>	1.481.262	\$ 25.650.668

Elaborado: Grupo Expertos ATI

### 2.2.2. Otros Ingresos.

Por otra parte, teniendo conocimiento de que existirán 9 locales de restaurantes, 9 Chocolaterías y Heladerías y 6 locales comerciales. En cuanto atractivos también se contará con un Acuaparque, Atracciones Mecánicas, Montaña Rusa, Cable Vuelo y Glamping. A continuación se muestra cuadro con sus estimaciones de ingresos.

**Tabla 5: Proyección Otros Ingresos**

<b>PROYECCIÓN OTROS INGRESOS - PARQUE MUNDIAL DEL CACAO - USD</b>															
<b>Cuadro No 12</b>															
	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 7</b>	<b>AÑO 8</b>	<b>AÑO 9</b>	<b>AÑO 10</b>	<b>AÑO 11</b>	<b>AÑO 12</b>	<b>AÑO 13</b>	<b>AÑO 14</b>	<b>AÑO 15</b>
Restaurantes	54.000	56.160	58.406	60.743	63.172	65.699	68.327	71.060	73.903	76.859	79.933	83.131	86.456	89.914	93.511
Chocolaterías y Heladerías	32.400	33.696	35.044	36.446	37.903	39.420	40.996	42.636	44.342	46.115	47.960	49.878	51.873	53.948	56.106
Locales Comerciales	21.600	22.464	23.363	24.297	25.269	26.280	27.331	28.424	29.561	30.744	31.973	33.252	34.582	35.966	37.404
Acuaparque	855.392	925.192	1.000.688	1.082.344	1.170.663	1.266.189	1.369.510	1.481.262	1.602.133	1.732.867	1.874.269	2.027.210	2.192.630	2.371.548	2.565.067
Atracciones Mecánicas	855.392	925.192	1.000.688	1.082.344	1.170.663	1.266.189	1.369.510	1.481.262	1.602.133	1.732.867	1.874.269	2.027.210	2.192.630	2.371.548	2.565.067
Montaña Rusa	342.157	370.077	400.275	432.938	468.265	506.476	547.804	592.505	640.853	693.147	749.708	810.884	877.052	948.619	1.026.027
Cable Vuelo	513.235	555.115	600.413	649.406	702.398	759.713	821.706	888.757	961.280	1.039.720	1.124.562	1.216.326	1.315.578	1.422.929	1.539.040
Glamping	46.800	48.672	50.619	52.644	54.749	56.939	59.217	61.586	64.049	66.611	69.275	72.046	74.928	77.925	81.042
<b>INGRESOS/AÑO (\$)</b>	<b>2.720.976</b>	<b>2.936.568</b>	<b>3.169.495</b>	<b>3.421.160</b>	<b>3.693.083</b>	<b>3.986.905</b>	<b>4.304.402</b>	<b>4.647.493</b>	<b>5.018.254</b>	<b>5.418.930</b>	<b>5.851.949</b>	<b>6.319.936</b>	<b>6.825.729</b>	<b>7.372.399</b>	<b>7.963.264</b>

Elaborado: Grupo Expertos ATI

## 2.3. CAPEX Y OPEX

### 2.3.1. CAPEX

Para el cálculo del personal requerido para el funcionamiento de la “Parque Mundial del Cacao”, se ha diferenciado entre lo que corresponde al personal de operación y el administrativo, cuyos cálculos se registran a continuación:

**Tabla 6: Costo Personal Operativo, Administrativo y Dirección**

<b>COSTO DE PERSONAL OPERATIVO DIRECCION - USD</b>			
<b>Cuadro No 13</b>			
<b>PERSONAL ADMINISTRATIVO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>SALARIO MENSUAL</b>	<b>COSTO ANUAL</b>
Director de Operaciones	1	2.500	30.000
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1</b>		<b>30.000</b>

<b>PERSONAL OPERATIVO</b>			
Control acceso usuarios	4	400	19.200
Operadores - Mantenimiento	2	450	10.800
Auxiliares Control Parque	2	400	9.600
<b>SUBTOTAL</b>	<b>8</b>		<b>39.600</b>
<b>COSTO TOTAL PERSONAL OPERATIVO</b>	<b>9</b>		<b>69.600</b>

<b>COSTO DE PERSONAL ADMINISTRATIVO - USD</b>			
<b>Cuadro No 14</b>			
<b>ADMINISTRATIVO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>SALARIO MENSUAL</b>	<b>COSTO ANUAL</b>
Administrador	1	1.500	18.000
Tesorero auxiliar	1	800	9.600
Auxiliar contable	1	450	5.400
Secretaria recepcionista	1	450	5.400
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4</b>		<b>38.400</b>

<b>OPERATIVO</b>			
Auxiliares de mantenimiento	3	500	18.000
Taquilleros	8	400	38.400
Jardinero	4	400	19.200
<b>SUBTOTAL</b>			<b>75.600</b>
<b>COSTO TOTAL PERSONAL ADMON PARQUE MUNDIAL DEL CACAO</b>			<b>114.000</b>

<b>TOTAL</b>	<b>28</b>
--------------	-----------

### 2.3.2. OPEX

Dentro de estos se encuentran los correspondientes a personal, energía, mantenimiento, seguros y vigilancia, a los cuales se han agregado los correspondientes a la depreciación de las construcciones y de los equipos, e igualmente se tenido en cuenta la amortización de la inversión diferida, concerniente a los estudios previos que deben realizarse, como también el costo de la Fiscalización del proyecto.

Los cálculos correspondientes se encuentran en el **Cuadro No 15, Anexo 2** al presente documento.

### 2.4. Gastos Administración y Ventas

Dentro de estos se incluyen los siguientes conceptos: personal, honorarios, servicios públicos, materiales y suministros, gastos legales ocasionales, seguros, impuestos de industria y comercio, diversos por diferentes circunstancias ocasionales, como también los que corresponden a publicidad y ventas. Los cálculos correspondientes se presentan en el mismo **Cuadro No 15**.

### 2.5. Estado de Resultados Proyectado

El estado de resultados permite identificar y analizar los movimientos de ingresos, costos y gastos que genera cualquier empresa o proyecto de factibilidad. En el caso específico de la **"Parque Mundial del**

**Cacao**”, los ingresos están representados por las entradas proyectadas de acuerdo al número de visitantes estimados, como también por el arrendamiento de los locales de uso comercial, atracciones mecánicas, montaña rusa, cable vuelo, glamping y acuaparque. En cuanto al impuesto de renta, se ha estimado con base en lo que deben pagar las entidades privadas por este concepto, esto es, el 35%.

Para el caso que nos ocupa, se ha determinado que el valor de la inversión sea cubierto en un 100% por recursos propios lo cual asciende a \$31.259.878 USD

En el **Cuadro No 17**, anexo en el documento, se presenta el Estado de Resultados Proyectado de la **“Parque Mundial del Cacao”**, que registra un comportamiento positivo de la operación durante los años proyectados.

## **2.6. Flujo de Caja Proyectado.**

En el Flujo de Caja Libre, se registran los ingresos de operación generados, a los cuales se adiciona la depreciación y la amortización de diferidos, cuyo resultado determina el EBITDA, que, al restar los impuestos, permite el cálculo de la generación interna de fondos con ocasión de la operación del proyecto. Posteriormente se deducen los incrementos anuales de capital de trabajo, para determinar luego el valor disponible para inversiones, que se convierte en el Flujo de Caja Libre (en el caso que no haya inversión de activos fijos proyectados), cuyo resultado luego de la deflactación se traducen en los flujos a descontar, para así obtener el cálculo de la Tasa de Retorno del Proyecto – TIRF, como también el Valor Presente Neto del mismo.

Sus cálculos se presentan en el **Cuadro No 18**, anexo al presente documento.

## **2.7. Evaluación Financiera**

### **2.7.1. Valor Presente Neto – VPN**

El valor presente neto (VPN) cuya técnica consiste en traer a valor presente todos los ingresos del proyecto, utilizando la tasa mínima de descuento, que en este caso es equivalente al WACC o costo promedio ponderado de capital para este proyecto, que es de 12.0%(equivalente a la rentabilidad de un proyecto de construcción de vivienda) , y luego se compara con el valor presente de los egresos,

incluyendo la inversión inicial, siendo el criterio de aceptación del proyecto que el valor presente neto de los flujos de caja a la tasa mínima de descuento sea mayor que cero, caso en el cual el proyecto se considera viable.

De acuerdo a ello, en este caso de la **“Parque Mundial del Cacao”**, se determina su viabilidad al obtenerse un VPN de \$ \$ **40.402.230** (Ver **Cuadro No 18**).

### **2.7.2. Tasa Interna de Retorno – TIRF**

Definida la tasa interna de retorno como la tasa de interés que se gana sobre la inversión involucrada en el proyecto, que dio como resultado un valor del **27,5%**, que es superior a la tasa mínima de retorno esperada de la inversión, en este caso del 12.0%, se afirma la viabilidad del proyecto de la **“Parque Mundial del Cacao”**.

### 3. CONCLUSIONES GENERALES DEL ANÁLISIS

- La inversión total del **“Parque Mundial del Cacao”** está definida en dos (2) ítems principales, el primero referido a la construcción de obras civiles requeridas para las estaciones de acceso de los visitantes, taquillas, locales comerciales, restaurantes, chocolaterías, heladerías, atracciones mecánicas, Montaña Rusa, cable vuelo, glamping y zonas accesorias requeridas. El segundo rubro, corresponde a la inversión requerida para la construcción del Acuaparque, para así completar un presupuesto total de inversión por valor de \$31.259.878
- Capital de Trabajo, los inventarios de repuestos e insumos utilizados en la operación del parque, se manejó una rotación de 20 días, en donde el costo que se utilizó para determinar el capital de trabajo por este concepto fue el costo total de operación y mantenimiento. El efectivo disponible fue estimado igualmente en 15 días de los costos de operación, para un total de USD \$ 257.368
- Para el valor de entrada al **“Parque Mundial del Cacao”**, se ha estimado un valor de \$10,00 (USD), valor que se ajustará anualmente con un crecimiento estimado de 4,0%. Teniendo en cuenta las estimaciones anteriormente mencionadas, el valor de proyección de ingresos por entradas durante los quince (15) años del proyecto.
- Como otros Ingresos el parque cuenta con 9 locales de restaurantes, 9 Chocolaterías y Heladerías y 6 locales comerciales. En cuanto atractivos también se contará con un Acuaparque, Atracciones Mecánicas, Montaña Rusa, Cable Vuelo y Glamping.
- **“Parque Mundial del Cacao”**, se determina su viabilidad al obtenerse un VPN de \$ \$ **40.006.230**
- La TIR del proyecto da **27,2%**, que es superior a la tasa mínima de retorno esperada de la inversión, en este caso del 12.0%, se afirma la viabilidad del proyecto de la **“Parque Mundial del Cacao”**.