

**Instituto Tecnológico de Costa Rica  
Escuela de Administración de Negocios**

**Trabajo Final de Graduación  
para optar por el Título de**

**Bachillerato en Administración de Empresas**

**Estudio de pre factibilidad para la construcción y desarrollo de una Plaza  
Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares**

**Luis Alonso Salazar Rodríguez  
Carné 8904509**

**Profesor Tutor:  
Dr. Bernal Martínez Gutiérrez**

**Primer Semestre 2024**

## Índice de contenido

<b>Agradecimientos</b>	<b>9</b>
<b>Resumen</b>	<b>10</b>
<b>Abstract</b>	<b>10</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>12</b>
<b>Cuestiones preliminares</b>	<b>12</b>
1. Generalidades	12
2. Introducción	12
3. Antecedentes de la Empresa/ Investigación/ Problema	13
4. Misión	14
5. Visión	14
6. Valores de la Compañía	15
7. Organigrama	15
8. Sector Económico	16
9. Ventaja Competitiva	17
10. Antecedentes del Estudio	19
11. Justificación del Estudio	20
12. Planteo del Problema	21
13. Objetivos del Estudio	21
1. Objetivo General.	21
2. Objetivos Específicos.	21
14. Alcances y/o Limitaciones del Proyecto	23
<b>Capítulo II</b>	<b>24</b>
<b>Aspectos teóricos</b>	<b>24</b>
1. Marco Teórico	24
2. Formulación y Evaluación de Proyectos	28
3. Estudios de Mercado	30
4. Estudio Técnico	31
5. Estudio Organizacional	32
6. Estudio Legal	32

7. Estudio Ambiental	33
8. Estudio Financiero	33
9. Estrategias de Marketing y Promoción	34
<b>Capítulo III</b>	<b>35</b>
<b>Aspectos metodológicos</b>	<b>35</b>
1. Marco Metodológico	35
1.1 Metodología.	35
1.2 Características del tipo de investigación.	36
2. Sujetos o Participantes	37
2.1 Sujetos de Información en la Fase de Diagnóstico.	38
2.2 Población Meta.	38
3. Fuentes de información	39
3.1 Fuentes Primarias.	39
3.2 Fuentes Secundarias.	40
3.3 Acopio de Información.	40
4. Estrategia Metodológica para Elaborar el Estudio	41
5. Técnicas de Investigación e Instrumentos de Recolección de Información en la Fase de Diagnóstico	41
5.1 Observación.	43
5.2 Entrevista.	43
5.3 Análisis Documental.	44
6. Descripción de los Instrumentos	45
6.1 Guía de observación.	46
6.2 El cuestionario.	47
7. Recursos Materiales Utilizados	50
8. Procedimiento para el Análisis de Datos del Diagnóstico	51
<b>Capítulo IV</b>	<b>54</b>
<b>Aspectos prácticos</b>	<b>54</b>
1. Desarrollo del Estudio de Pre-factibilidad	54
2. Aspectos Generales	54
2.1 Identificación del Estudio.	54
2.2 Características del Proyecto.	55
3. Antecedentes del Proyecto	56
4. Identificación de Recursos Disponibles para Elaborar el Estudio	57
5. Requerimientos para la Elaboración el Estudio	57
6. Identificación con Objetivos Estratégicos	58
7. Contribución del Proyecto	58

<b>8. Análisis del Gran Entorno Competitivo</b>	<b>59</b>
8.1 Políticos	62
8.1.1 La política del Estado en el tratamiento del fenómeno de la delincuencia.	63
8.1.2 Política en el Manejo del Desempleo en el País.	64
8.2 Económicos	65
8.2.1	65
8.2.1 Fluctuación en el Tipo de Cambio.	65
8.2.2 Reactivación económica post pandemia.	67
8.3 Sociales	69
8.3.1 Agenda Social de Instituciones Públicas dentro del Radio de Atracción de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.	70
8.3.2 Turismo.	70
8.4 Tecnológicos	71
8.4.1 Incorporación de Nuevas Tecnologías en cuanto al Posicionamiento de Mercado.	72
8.4.2 Incorporación de tecnologías en el modelo administrativo.	74
8.5 Ecológicos	75
8.5.1 Utilización y Empleo de Productos Orgánicos y Libres de Pesticidas.	75
8.5.2 Cambio climático.	77
8.6 Legales	78
8.6.1 Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.	79
8.6.2 Ley general del Control del Tabaco y sus Efectos Nocivos en la Salud. Ley 9028.	79
<b>9. Análisis del Entorno Cercano.</b>	<b>81</b>
<b>10. Análisis FODA</b>	<b>82</b>
10.1 Fortalezas del Proyecto.	83
10.2 Oportunidades del Proyecto.	83
10.3 Debilidades del Proyecto.	84
10.4 Amenazas del Proyecto.	84
<b>11 Elemento Básico de la Competencia, FCE y Estrategia Genérica</b>	<b>85</b>
11.1 ¿Con qué Competir?	85
11.2 ¿Dónde Competir?	86
11.3 ¿Con quién Competir?	86
11.4 ¿Cómo competir?	86
<b>Capítulo V</b>	<b>87</b>
<b>Análisis del Mercado</b>	<b>87</b>
<b>1. Estudio de Mercado</b>	<b>87</b>
<b>2. Análisis del Mercado.</b>	<b>87</b>
2.1 Demanda (Clientes).	87
2.2 Recopilación de Datos de la Situación Actual y Comportamiento Histórico.	88
2.3 Análisis de la Situación Histórica: Tendencia y Factores Relacionados.	90
2.4 Análisis de la Situación Actual: Cuantificación y Distribución Geográfica.	91
2.5 Estimación de la Demanda Futura: Evolución Futura de los Factores Determinantes del Comportamiento Histórico y Proyección de la Demanda.	92
2.6 Caracterización y Comportamiento de los Consumidores.	92
<b>3. Zona de Influencia</b>	<b>94</b>
<b>4. Oferta (Competidores)</b>	<b>95</b>



<b>5. Confrontación Demanda y Oferta</b>	<b>96</b>
5.1 Producto.	96
5.2 Precios.	97
<b>6. Comercialización (Canales y Margen de Comercialización, Promoción y Publicidad)</b>	<b>100</b>
<b>7. Abastecimiento y Proveedores</b>	<b>101</b>
<b>8. Determinación de los Ingresos del Proyecto</b>	<b>101</b>
<b>Capítulo VI</b>	<b>103</b>
<b>Aspectos Técnicos</b>	<b>103</b>
<b>1. Estudio técnico</b>	<b>103</b>
1.1 Tamaño del Proyecto	103
1.2 Localización	104
<b>2. Proceso productivo</b>	<b>105</b>
<b>3. Ingeniería del proyecto</b>	<b>105</b>
<b>4. Estimación de Costos</b>	<b>107</b>
<b>5. Instalaciones en Sitio por Desarrollar</b>	<b>108</b>
<b>6. Módulos por adquirir</b>	<b>109</b>
<b>7. Estudio Organizacional</b>	<b>109</b>
<b>8. Organización</b>	<b>110</b>
8.1 Junta Directiva.	110
8.2 Gerencia General.	110
8.3 Encargado de contabilidad.	111
8.4 Encargado de mantenimiento de Instalaciones.	111
8.5 Encargado de Ornato y Limpieza de Instalaciones.	112
8.6 Encargado de seguridad y vigilancia.	112
<b>9. Organigrama de la Organización en Proyecto de La Plaza Gastronómica y Otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares</b>	<b>113</b>
<b>10. Procedimientos</b>	<b>113</b>
10.1 Procedimiento de Cobro de Rentas.	114
10.2 Procedimiento de Revisión y Mantenimiento de Instalaciones.	115
10.3 Procedimiento de Ornato y Limpieza.	115
10.4 Procedimiento de vigilancia.	115
<b>11. Descripción de Funciones y Perfiles de Puestos</b>	<b>116</b>
11.1 Gerencia General.	116
11.2 Encargado de contabilidad.	116
11.3 Encargado de mantenimiento de instalaciones.	117
11.4 Encargado de Ornato y Limpieza de Instalaciones.	117
11.5 Encargado de seguridad y vigilancia.	118
<b>12. Requerimientos administrativos</b>	<b>119</b>
12.1 Caseta de Seguridad.	119
12.2 Bodega de Mantenimiento.	119

12.3	Oficina Administrativa.	120
<b>Capítulo VII</b>		<b>121</b>
<b>Aspectos de índole legal</b>		<b>121</b>
1.	<b>Estudio Legal</b>	<b>121</b>
1.1	Legislación General Aplicable al Proyecto	121
1.2	Impedimentos o restricciones	122
2.	<b>Inversiones</b>	<b>123</b>
3.	<b>Estudio Ambiental</b>	<b>123</b>
4.	<b>Legislación ambiental aplicable al proyecto</b>	<b>123</b>
5.	<b>Regulaciones sobre accesibilidad.</b>	<b>123</b>
6.	<b>Permisos</b>	<b>124</b>
7.	<b>Otras Inversiones Requeridas</b>	<b>124</b>
<b>Capítulo VIII</b>		<b>125</b>
<b>Aspectos Financieros</b>		<b>125</b>
1.	<b>Estudio Financiero</b>	<b>125</b>
1.1	Presupuestos para el desarrollo del estudio financiero.	125
1.2	Presupuestos generales	125
1.3	Presupuestos del Financiamiento	126
1.4	Cédula de Depreciación	127
1.5	Cálculo del Capital de Trabajo	128
2.	<b>Escenario uno. Sin financiamiento</b>	<b>129</b>
3.	<b>Escenario dos. Con Financiamiento</b>	<b>130</b>
4.	<b>Escenario tres. Análisis con Capacidad de Pago</b>	<b>131</b>
5.	<b>Escenario cuatro. Optimista</b>	<b>132</b>
6.	<b>Escenario cinco. Pesimista</b>	<b>133</b>
7.	<b>Cuadro Resumen</b>	<b>134</b>
<b>Capítulo IX</b>		<b>136</b>
1.	<b>Conclusiones</b>	<b>136</b>
2.	<b>Recomendaciones</b>	<b>137</b>
<b>Bibliografía</b>		<b>139</b>
<b>Apéndice I</b>		<b>144</b>
<b>Cotizaciones de Distintas Empresas Constructoras sobre las Obras a Realizar y la Instalación de los Módulos por Adquirir</b>		<b>144</b>
<b>Apéndice II</b>		<b>145</b>

<i>Uso de Suelo del Inmueble</i>	<b>145</b>
<i>Apéndice III</i>	<b>146</b>
<i>Diseño de Sitio Preliminar</i>	<b>146</b>

## Índice de ilustraciones

ILUSTRACIÓN 1 ORGANIGRAMA .....	16
ILUSTRACIÓN 2: FOTOGRAFÍA DEL PLAYÓN DEL RÍO TURRUBARES .....	18
ILUSTRACIÓN 3: ILUSTRACIÓN DEL PLAYÓN DEL RÍO TURRUBARES BAJO EL PUENTE .....	18
ILUSTRACIÓN 4: FOTOGRAFÍA DE TURISTAS PRACTICANDO MOUNTAIN BIKE EN EL RÍO TURRUBARES.....	19
ILUSTRACIÓN 5: CROQUIS DEL PROYECTO DE LA PLAYA GASTRONÓMICA Y OTRA AMENIDADES EN EL PLAYÓN DEL RÍO TURRUBARES .....	56
ILUSTRACIÓN 6: CUADRO DE COLUMNAS ANÁLISIS PESTEL.....	60
ILUSTRACIÓN 7: CUADRO ESTADÍSTICO DEL DESEMPLEO EN COSTA RICA .....	65
ILUSTRACIÓN 8: CUADRO ESTADÍSTICO SOBRE EXPECTATIVAS DE INFLACIÓN EN COSTA RICA .....	67
ILUSTRACIÓN 9: GRÁFICA SOBRE CUENTAS FISCALES DEL GOBIERNO CENTRAL .....	69
ILUSTRACIÓN 10: EJEMPLO DE PÁGINA WEB CAFÉ MUNDO COSTA RICA .....	72
ILUSTRACIÓN 11: IMAGEN AÉREA DEL PLAYÓN DEL RÍO TURRUBARES.....	74
ILUSTRACIÓN 12: EJEMPLO DE MERCADO DE PRODUCTOS ORGÁNICOS 1 .....	76
ILUSTRACIÓN 13: EJEMPLO DE MERCADO DE PRODUCTOS ORGÁNICOS 2 .....	77
ILUSTRACIÓN 14: GRÁFICO DE ANÁLISIS FODA .....	82
ILUSTRACIÓN 15: DETALLE DE OBSERVACIONES REALIZADAS IN SITU .....	89
ILUSTRACIÓN 16: TABLA DE INGRESOS PROYECTADOS POR MES.....	102
ILUSTRACIÓN 17: IMAGEN AÉREA DEL PLAYÓN DEL RÍO TURRUBARES 2 .....	104
ILUSTRACIÓN 18 CONTENEDOR TRANSFORMADO EN RESTAURANTE VISTA FRONTAL .....	106
ILUSTRACIÓN 19 VISTA DE CONTENEDOR TRANSFORMADO EN RESTAURANTE POR DENTRO .....	107
ILUSTRACIÓN 20: TABLA DE PROYECCIÓN DE COSTO DE LA INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO .....	108
ILUSTRACIÓN 21: TABLA DE COSTO DE LA INVERSIÓN PROYECTADA EN LOS MÓDULOS CONSTRUCTIVOS POR ADQUIRIR.....	109
ILUSTRACIÓN 22: ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA 2 .....	113
ILUSTRACIÓN 23: PRESUPUESTOS PARA EL ESTUDIO FINANCIERO.....	126
ILUSTRACIÓN 24: PRESUPUESTOS PARA EL FINANCIAMIENTO .....	127
ILUSTRACIÓN 25: CÉDULA DE DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS .....	127
ILUSTRACIÓN 26: CÁLCULO DEL CAPITAL DE TRABAJO.....	129
ILUSTRACIÓN 27: CÁLCULOS DE UN PROYECTO SIN FINANCIAMIENTO .....	130
ILUSTRACIÓN 28: CÁLCULOS DE UN PROYECTO CON FINANCIAMIENTO .....	131
ILUSTRACIÓN 29: CÁLCULOS CONTEMPLANDO LA CAPACIDAD DE PAGO .....	132
ILUSTRACIÓN 30: CÁLCULOS CONTEMPLANDO UN ESCENARIO OPTIMISTA.....	133
ILUSTRACIÓN 31: CÁLCULOS CONTEMPLANDO UN ESCENARIO PESIMISTA .....	134
ILUSTRACIÓN 32: CUADRO RESUMEN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS .....	135

## Agradecimientos

Como sucede prácticamente en toda obra humana, el autor puede tener una idea, esta será buena o mala -eso se verá con el tiempo-, sin embargo; no cabe duda que la colaboración, la crítica, el apoyo de terceras personas, quienes con sus aportes y apostillamientos contribuyen a enriquecerla y mejorarla, no pueden pasar inadvertidos y debe ser reconocido su aporte.

En este caso, la génesis del proyecto constituye el excelente curso de Formulación y Evaluación de Proyectos impartido por el Prof. Dr. Bernal Martínez Gutiérrez, pues es de allí de donde tomé la idea inicial. El mismo profesor Martínez me instó a hacer el TFG con él. De ello nunca tuve duda, de que él era el profesor indicado para ser mi director, pero desconocía de su gran compromiso, su gran espíritu de cooperación y excelente guía en la que se constituyó, por eso don Bernal le estaré siempre agradecido.

Al trabajo de don Bernal se agregaron desde el principio el Prof. Dr. Ronny Mauricio Rodríguez Barquero y la Prof. M.B.A. Alexandra Mora Cruz, quienes hicieron grandes aportes con sus correcciones y acotaciones, por lo que desde luego, también ellos merecen ser reconocidos en lo que significaron y me apoyaron.

La labor de las personas antes indicadas no se queda solo en eso, sino que además los tres integraron el Tribunal Examinador, así que es doble mi agradecimiento.

Finalmente pero no por ello menos importante, debo reconocer el gran compromiso del área de investigación dirigida por el Prof. M.B.A. William Jaubert Solano, quien como coordinador de la carrera igualmente siempre me apoyó y orientó, así como la guía, orientación y seguimiento que me brindó Ana Lorena Araya Astorga desde su puesto como asistente en Gestión Administrativa de la Carrera de Bachillerato en Administración de Empresas, Sede San José del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

A todas (as) muchas gracias.

## Resumen

Este estudio de pre factibilidad, realizado por LKC Arrendamientos S.A., evalúa la viabilidad financiera de erigir y operar una Plaza Gastronómica, junto con otras comodidades, en el conocido Playón del Río Turrubares, San Pablo de Turrubares, específicamente en las Lagunas de Turrubares, distrito de San Juan de Mata. Se han examinado exhaustivamente las variables críticas que la empresa promotora debe considerar para la inversión en el diseño, construcción y lanzamiento de la plaza en la mencionada localidad. El análisis se centra en las necesidades asociadas a las diversas variables de un proyecto de esta envergadura, desde su concepción hasta su operación efectiva. Además, el estudio integra factores como el diseño arquitectónico, el desarrollo del proyecto, estrategias de promoción y marketing, y evaluaciones financieras detalladas que abarcan desde los requerimientos iniciales hasta el retorno de la inversión y las proyecciones de ingresos a cinco años, basándose en los objetivos y expectativas del cliente.

**Palabras clave:** Viabilidad Financiera, Análisis de Mercado, Plaza Gastronómica, Inversión Inicial, Estrategia Competitiva, Desarrollo Sostenible

## Abstract

This pre-feasibility study, conducted by LKC Arrendamientos S.A., evaluates the financial viability of erecting and operating a Gastronomic Plaza, along with other amenities, at the well-known Playón del Río Turrubares, San Pablo de Turrubares, specifically in the Lagunas de Turrubares, district of San Juan de Mata. The critical variables that the promoting company must consider for investment in the design, construction, and launch of the plaza in the aforementioned locality have been thoroughly examined. The analysis focuses on the needs associated with the various variables of a project of this magnitude, from its conception to its effective operation. Additionally, the study integrates factors such as architectural design, project development, promotion and marketing strategies, and detailed financial

evaluations that cover initial requirements to the return on investment and income projections over five years, based on the client's goals and expectations.

**Keywords:** Financial Viability, Market Analysis, Gastronomic Plaza, Initial Investment, Competitive Strategy, Sustainable Development

## **Capítulo I**

### **Cuestiones preliminares**

#### **1. Generalidades**

A continuación se presentan las generalidades del proyecto bajo estudio, que pretenden ubicar al lector sobre los principales aspectos de este.

#### **2. Introducción**

Como todo proyecto de inversión, el desarrollo de una Plaza Gastronómica requiere del conocimiento preciso del entorno y ambiente competitivo a efectos de determinar su viabilidad.

Ese entorno involucra diversos aspectos a saber: un claro diseño del proyecto y una adecuada planificación, así como un estudio del mercado y un estudio técnico del proyecto, pero no debe de dejar de lado aspectos tan elementales como lo son los organizacionales, legales y ambientales.

En este caso concreto la desarrolladora LKC Arrendamientos S.A., no cuenta con ningún antecedente y/o estudio que le pueda servir de base para dar respuesta a la pregunta de investigación, cual es ¿resulta viable el diseño, la construcción y desarrollo de una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares?

Es por lo expuesto, que el presente estudio de pre-factibilidad no solo resulta necesario y se presenta como un insumo de enorme valía para la compañía, pues constituye un elemento



indispensable no solo para la toma de la decisión de desarrollar el proyecto, sino que implica de suyo, una herramienta de trabajo y a la vez, proyecta al Instituto Tecnológico de Costa Rica, y en particular a la Escuela de Administración de Empresas, hacia la comunidad de Turrubares, que es uno de los cantones menos desarrollados del país, con escasas fuentes de empleo y oportunidades para los habitantes, por lo que el desarrollo y la inversión en la zona son de una altísima importancia y necesidad.

Es con base en lo expuesto, que el propósito fundamental de esta investigación, constituye no solo el análisis del proyecto y la determinación acerca de su viabilidad, sino que además es una herramienta que permitirá a la empresa desarrolladora, adoptar las medidas necesarias para lograr su cometido, es decir; no se limita única y exclusivamente a determinar si el proyecto es o no viable, sino que por el contrario, pretende servir de guía y orientación para lograr que el proyecto no solo sea viable, sino que además; sea un proyecto exitoso tanto para la empresa como para la comunidad.

### **3. Antecedentes de la Empresa/ Investigación/ Problema**

LKC Arrendamientos S.A. es una empresa fundada en año 2004, dedicada a la tenencia y administración de inmuebles los que explota a través de su arrendamiento.

La empresa cuenta con activos en las provincias de San José, Alajuela, Heredia, Guanacaste, Puntarenas y Limón. El valor total de los activos propiedad de la empresa supera los cuatro mil millones de colones.

En este momento, la compañía pretende incursionar en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en este caso con la construcción de una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el así denominado “Playón del Río Turrubares”, que es una zona con alta visitación turística, principalmente turismo nacional; lugar que se ubica en Lagunas de Turrubares (San Pablo), donde el cauce del río forma unos extensos bancos de arena, a los

que se les denomina como Playón, y que son sitios empleados por muchas personas como zonas de camping, esparcimiento y disfrute en familia.

En el sitio antes indicado, es común encontrar a familias y grupos de personas desarrollando una gran cantidad de actividades como parrilladas, deportes acuáticos, actividades automovilísticas como paseos en motocicleta (enduro), cuatriciclos, actividades de ciclismo (principalmente *mountain bike*), caminatas, actividades ecuestres etcétera.

#### **4. Misión**

LKC Arrendamientos S.A. ha incursionado en el área de la tenencia y administración de activos de alto valor que le ha generado ventajas competitivas, lo cual le ha permitido obtener importantes ganancias y en los últimos 5 años se ha dedicado a la planificación y desarrollo de proyectos propios.

Esto lo ha logrado la Empresa a través de la visualización en sus colaboradores de los valores en los que inspira la compañía tales como el talento individual, el compromiso con el trabajo, perseverancia, honestidad, el esfuerzo común y la colaboración entre todas las personas.

#### **5. Visión**

LKC Arrendamientos S.A. aspira a posicionarse en el mediano y largo plazo, como una importante empresa en la zona de Turrubares, en la provincia de San José, con el desarrollo de proyectos eco amigables y de vocación turística que generen importantes oportunidades de trabajo para los habitantes del cantón.

Para lograr su cometido la empresa se encuentra comprometida con el desarrollo tecnológico, el medio ambiente, la responsabilidad social y el esfuerzo conjunto con sus colaboradores, que les permita el desarrollo de sus metas y objetivos con una visión de futuro, compromiso sostenido con la calidad y la reducción del costo de producción a través de un incremento permanente en la eficiencia, desarrollando un trabajo honesto, serio, de calidad con los más altos estándares de transparencia.

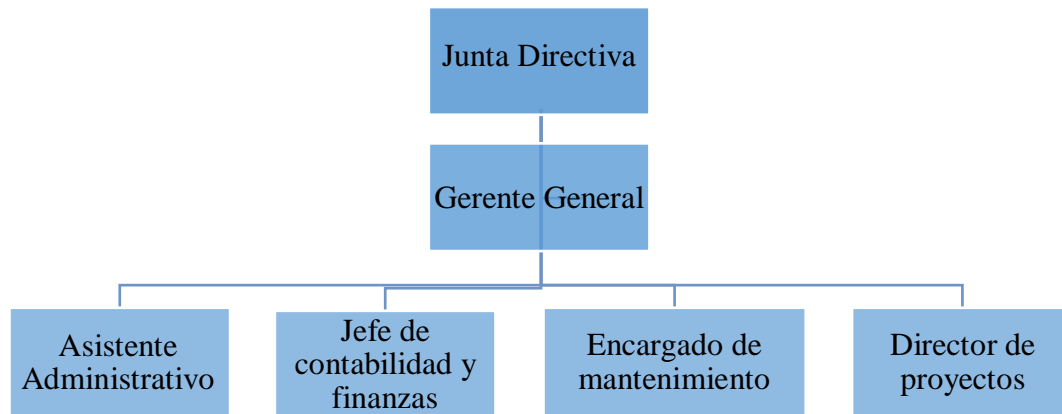
## **6. Valores de la Compañía**

La compañía ha sido fundada sobre sólidos valores como el trabajo honesto y tesonero, perseverancia, la solidaridad con las personas colaboradoras, fomenta el profesionalismo y la transparencia y busca el crecimiento del bien común entre colaboradores y empresa.

## **7. Organigrama**

Dentro de la estructura organizacional de la compañía existe una Junta Directiva, una Gerencia General y cuatro áreas de trabajo independientes.

Existe un asistente administrativo, una jefatura de contabilidad y finanzas, un encargado de mantenimiento y un director de proyectos, se muestra el organigrama de la empresa:



*Ilustración 1 Organigrama*

## 8. Sector Económico

Según la actividad económica de LKC Arrendamientos S.A., esta empresa está dentro del sector terciario, específicamente comercial.

Este sector, también reconocido como el sector de servicios, se caracteriza por proporcionar una diversidad de productos o servicios a los clientes, abarcando actividades como comercialización, distribución, asesoramiento y otros.

En el caso particular de LKC Arrendamientos S.A, su actividad principal gira en torno al arrendamiento de casas, apartamentos, locales comerciales y bodegas.

Ahora, como ya se indicó ut supra; la compañía pretende incursionar el desarrollo de un proyecto constructivo para luego proceder a la administración y arrendamiento de los distintos locales y Amenidades que componen el proyecto.

## **9. Ventaja Competitiva**

La ventaja competitiva de la empresa, radica en el hecho de que actualmente es propietaria de un terreno con una ubicación perfecta para el proyecto que pretende desarrollar.

El terreno donde se pretende ubicar el proyecto, tiene no solo una localización estratégica como se dijo sino una extensión única en la zona, donde de manera espontánea ya de por sí se desarrollan actividades que ahora la compañía pretende organizar en un solo proyecto y complementar con otros servicios totalmente ausentes en este momento en la zona.

Además, el enfoque de la compañía en el servicio al cliente refuerza su posición competitiva pues pretende dar una experiencia agradable a los consumidores, en cuanto a eficiencia y calidad en los productos, bienes y servicios que pretende comercializar. Este enfoque en definitiva deberá contribuir a generar preferencia en el mercado.



*Ilustración 2: Fotografía del Playón del Río Turrubares*

Vista del río Turrubares a la altura del Playón, en San Pablo de Turrubares. Fuente: [https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.8447286,-84.5223549,38.6944534a,1039.14678558d,35y,321.53590685h,45t,0r/data=CpUBGmsSZQokMHg4ZmExYjU3YWewNjZhMTE1OjB4ZTlkMWE0MzRhMzVmODVjGeL9XUSAsCNAIfEZP0NuIVXAKitQbGF5w7NuIGRIIFR1cnJ1YmFyZXMsIFNhb3B3PDQSwgU2FuIFBhYmxvGAIgASImCiQJZF\\_A\\_EH3I0ARbBU2q2TdI0AZ-J1cTOUNVcAhJfPrk6UQVcA](https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.8447286,-84.5223549,38.6944534a,1039.14678558d,35y,321.53590685h,45t,0r/data=CpUBGmsSZQokMHg4ZmExYjU3YWewNjZhMTE1OjB4ZTlkMWE0MzRhMzVmODVjGeL9XUSAsCNAIfEZP0NuIVXAKitQbGF5w7NuIGRIIFR1cnJ1YmFyZXMsIFNhb3B3PDQSwgU2FuIFBhYmxvGAIgASImCiQJZF_A_EH3I0ARbBU2q2TdI0AZ-J1cTOUNVcAhJfPrk6UQVcA)



*Ilustración 3: Ilustración del Playón del Río Turrubares bajo el Puente*

Vista del río Turrubares a la altura del Playón, en San Pablo de Turrubares. Fuente: [https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.8447286,-84.5223549,38.6944534a,1039.14678558d,35y,321.53590685h,45t,0r/data=CpUBGmsSZQokMHg4ZmExYjU3YWewNjZhMTE1OjB4ZTlkMWE0MzRhMzVmODVjGeL9XUSAsCNAIfEZP0NuIVXAKitQbGF5w7NuIGRIIFR1cnJ1YmFyZXMsIFNhb3B3PDQSwgU2FuIFBhYmxvGAIgASImCiQJZF\\_A\\_EH3I0ARbBU2q2TdI0AZ-J1cTOUNVcAhJfPrk6UQVcA](https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.8447286,-84.5223549,38.6944534a,1039.14678558d,35y,321.53590685h,45t,0r/data=CpUBGmsSZQokMHg4ZmExYjU3YWewNjZhMTE1OjB4ZTlkMWE0MzRhMzVmODVjGeL9XUSAsCNAIfEZP0NuIVXAKitQbGF5w7NuIGRIIFR1cnJ1YmFyZXMsIFNhb3B3PDQSwgU2FuIFBhYmxvGAIgASImCiQJZF_A_EH3I0ARbBU2q2TdI0AZ-J1cTOUNVcAhJfPrk6UQVcA)



*Ilustración 4: Fotografía de turistas practicando Mountain Bike en el Río Turrubares*

Vista del río Turrubares a la altura del Playón, en San Pablo de Turrubares. Fuente: [https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.8447286,-84.5223549,38.6944534a,1039.14678558d,35y,321.53590685h,45t,0r/data=CpUBGmsSZQokMHg4ZmExYiU3YWFEwNjZzMTE1OjB4ZTlkMWE0MzRhMzVmODVjGel9XUSAsCNAIfEjZP0NuIVXAKitObGF5w7NuIGRIIFR1cnJ1YmFyZXMsIFNhbiBKb3PDqSwgU2FuIFBhYmxvGAIgASImGjQZF\\_A\\_EH3I0ARbBU2q2Fd10AZ-J1cTOUNVcAhJfPrk6UQVcA](https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.8447286,-84.5223549,38.6944534a,1039.14678558d,35y,321.53590685h,45t,0r/data=CpUBGmsSZQokMHg4ZmExYiU3YWFEwNjZzMTE1OjB4ZTlkMWE0MzRhMzVmODVjGel9XUSAsCNAIfEjZP0NuIVXAKitObGF5w7NuIGRIIFR1cnJ1YmFyZXMsIFNhbiBKb3PDqSwgU2FuIFBhYmxvGAIgASImGjQZF_A_EH3I0ARbBU2q2Fd10AZ-J1cTOUNVcAhJfPrk6UQVcA)

## 10. Antecedentes del Estudio

En términos generales un estudio de pre-factibilidad es necesario para cualquier nuevo emprendimiento, en realidad antes de emprender cualquier plan de negocios, es fundamental saber si un proyecto puede realizarse, saber si desde el punto de vista de negocio y sus objetivos, es viable.

Si no se conocen los riesgos, limitaciones económicas o pasos a seguir, requisitos técnicos, legales, medio ambientales, etc., de un proyecto, lo más probable es que no se logre superar los imprevistos y se fracase en ese emprendimiento.

Antes de iniciar un proyecto o negocio, se debe evaluar su viabilidad desde una perspectiva realista y técnica, que tome en consideración los recursos disponibles para su



realización, así como los requisitos para su eventual desarrollo y posterior puesta en operación.

La mejor herramienta conocida para evaluar la pertinencia y viabilidad de una idea de negocio es justamente un estudio de pre-factibilidad y luego el estudio de factibilidad.

## **11. Justificación del Estudio**

Los requerimientos de la empresa seleccionada en torno al estudio, su utilidad práctica, así como la posibilidad de desarrollar el trabajo en un proyecto en diseño y desarrollo, permiten alcanzar ciertos objetivos académicos de alta valía.

Por una parte, permiten al candidato aplicar los conocimientos adquiridos durante su proceso de formación mediante la elaboración un producto de alta calidad técnica, teórica y metodológica, pero al mismo tiempo, proyecta al Instituto Tecnológico de Costa Rica hacia una comunidad económicamente deprimida y con grandes necesidades.

Lo anterior pues se pone a disposición de una empresa interesada en invertir en la zona, elementos teórico-prácticos que no solo le posibilitan adoptar su decisión de inversión sobre bases científicas, sino que al mismo tiempo, constituye una guía de cómo llevar a cabo su inversión, de forma tal que el proyecto no solo resulte viable, sino que además sea un proyecto exitoso.

Desde luego, el trabajo colaborativo que la Escuela de Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Costa Rica realiza en conjunto con la empresa desarrolladora LKC Arrendamientos S.A., no solo representa un gran aporte para la compañía, sino que en el mediano y largo plazo, constituye un recurso invaluable para el desarrollo de la comunidad, generando empleo, oportunidades de capacitación, desarrollo de la actividad turística, encadenamientos económicos, desarrollo de infraestructura en la zona, impulso para nuevos



emprendimientos; en fin, es un aporte de enorme significancia desde el punto de vista del desarrollo económico-social del cantón de Turrubares.

## **12. Planteo del Problema**

De acuerdo con Creswell (2014) el establecimiento de los objetivos conduce al surgimiento de una necesidad, la cual es formulada de manera que constituya la pregunta de la investigación.

Así el presente estudio pretende responder a la pregunta ¿resulta viable el diseño, construcción y desarrollo de una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares?

## **13. Objetivos del Estudio**

A continuación, se presentan los objetivos tanto general como específicos de la presente investigación.

### ***1. Objetivo General.***

Desarrollar un estudio de pre factibilidad que permita determinar la viabilidad de diseñar, construir y poner en funcionamiento una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares para la empresa LKC Arrendamientos S.A.

### ***2. Objetivos Específicos.***

- 2.1) Realizar un análisis detallado de las necesidades y preferencias de los consumidores potenciales en la zona del Playón del Río Turrubares, identificando las características clave que deben incorporarse en la Plaza Gastronómica para satisfacer dichas necesidades.
- 2.2) Crear estrategias efectivas de marketing y promoción que atraigan a los visitantes a la Plaza Gastronómica, considerando canales de publicidad, campañas promocionales y alianzas estratégicas.
- 2.3) Identificar y evaluar la competencia directa e indirecta en la región, analizando sus fortalezas y debilidades para posicionar competitivamente la Plaza Gastronómica en el mercado local.
- 2.4) Estimar el impacto económico y social de la Plaza Gastronómica en la comunidad local, incluyendo la creación de empleo, el fomento del turismo y el desarrollo de la infraestructura local.
- 2.5) Realizar un estudio de los requisitos técnicos y legales necesarios para la construcción y operación de la Plaza Gastronómica, asegurando el cumplimiento de normativas y regulaciones locales, nacionales e internacionales.
- 2.6) Analizar los costos iniciales de inversión, incluyendo diseño, construcción y equipamiento, así como proyectar los ingresos y los

gastos operativos a corto, mediano y largo plazo, para evaluar la rentabilidad del proyecto.

#### **14. Alcances y/o Limitaciones del Proyecto**

**Alcance:** El alcance del estudio se desarrolla desde la fase de identificación el proyecto, pasando por la fase de planificación estratégica, el estudio de mercado, estudio financiero, estudio organizacional, el estudio legal y el estudio ambiental, completando de esta manera un estudio de factibilidad completo.

**Limitaciones:** El estudio de pre factibilidad para la construcción y operación de una Plaza Gastronómica en el Playón del Río Turrubares presenta varias limitaciones, incluyendo restricciones temporales que pueden afectar la profundidad de ciertos análisis, dependencia en la disponibilidad y precisión de datos, y la imposibilidad de prever variaciones económicas, políticas y sociales.

Además, el presupuesto limitado puede restringir la investigación en profundidad, mientras que muchos análisis dependen de supuestos sobre variables clave como costos y demanda.

Finalmente, las capacidades técnicas y logísticas necesarias dependen de la disponibilidad y competencia del personal y la infraestructura local. Estas limitaciones deben considerarse cuidadosamente para interpretar los resultados del estudio y planificar futuras etapas del proyecto.

## Capítulo II

### Aspectos teóricos

#### 1. Marco Teórico

Lo primero que debe hacerse ante un estudio como el presente, es tener claro el norte de la investigación que se pretende desarrollar para luego adentrarse en el tema de fondo y posteriormente poder comprender el estudio que se propone.

De ahí que en este apartado se presentarán una serie de conceptos y clasificaciones elementales relacionadas con la Formulación y Evaluación de Proyectos, la Administración y un Estudio de pre-factibilidad y sus componentes.

Con el propósito de lograr tal cometido se realizó un estudio de literatura que abarca conceptos teóricos vinculados con la administración, la Formulación y Evaluación de Proyectos y distintos aspectos de mercado, técnicos, organizacionales, legales y financieros.

Como el objetivo del proyecto tal y como se expuso es analizar la viabilidad de desarrollar una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, ubicado en San Pablo de Turrubares, específicamente en el lugar conocido como Lagunas de Turrubares, el proyecto en sí nace de la necesidad de evaluar la viabilidad de tal iniciativa.

Debe eso sí tenerse presente, que LKC Arrendamientos S.A. pretende desarrollar un proyecto totalmente novedoso pero que va más allá de la simple construcción del proyecto, pues a la vez; procura administrar el proyecto y de esa manera proporcionar un servicio de calidad a los clientes.

Aparte de ofrecer un servicio eficiente y de alta calidad, este proyecto contribuiría a desarrollar la zona, que es económicamente deprimida, generará empleabilidad y encadenamientos económicos con emprendimientos locales, atrayendo la visitación en la

zona y con ello contribuirá a abrir nuevas oportunidades para otros desarrollos y el crecimiento de la región.

Por eso, mediante el estudio de pre factibilidad se pretende no solo evaluar este proyecto sino al mismo tiempo, suministrar a la compañía desarrolladora los elementos valorativos que le permitan hacerlo viable y posible.

Lo anterior no solo persigue una gestión adecuada en el desarrollo del proceso constructivo, sino que también debe contribuir a su posterior comercialización y operación, pues se piensa por parte de la compañía no solo en alcanzar beneficios económicos o ingresos derivados del proyecto, sino que al mismo tiempo; se tiene como objetivo económico, el que quienes se integren como parte de proyecto, obtengan igualmente beneficios derivados de las alianzas estratégicas que una plaza gastronómica como la propuesta, con sus demás Amenidades suponen.

La información fue obtenida de fuentes primarias como la observación de campo, así como de fuentes secundarias, libros de texto y páginas web especializadas.

**Administración:** La administración se define como el proceso de diseñar y mantener un entorno en el que individuos, trabajando en grupos, alcancen eficientemente objetivos seleccionados. Según Robbins y Coulter (2021), la administración implica coordinar los recursos humanos y materiales para lograr metas organizacionales. Las funciones principales de la administración son:

**Planeación:** Esta función implica la definición de objetivos, el establecimiento de estrategias y el desarrollo de planes detallados para coordinar actividades organizacionales. Según Fayol (2016), "la planeación es la función primordial de la administración, ya que establece el rumbo y define el curso de acción para alcanzar los objetivos" (p. 22). Es fundamental para prever el futuro y tomar decisiones adecuadas.

**Organización:** La organización consiste en estructurar y coordinar los recursos y las actividades de la empresa para implementar los planes establecidos. Daft (2018) menciona que "organizar implica la disposición y estructuración del trabajo para cumplir los objetivos de la organización" (p. 45). Esta función asegura que los recursos humanos, financieros y materiales sean asignados de manera eficiente.

**Dirección:** La dirección es el proceso de influir en las personas para que contribuyan a las metas organizacionales y grupales. Northouse (2019) afirma que "la dirección implica liderar, motivar y comunicar de manera efectiva para guiar a los miembros de la organización hacia el logro de los objetivos" (p. 30). Es esencial para mantener la moral y la productividad del equipo.

**Control:** El control es el proceso de monitorear y evaluar las actividades para asegurar que se están cumpliendo los objetivos. Según Bateman y Snell (2019), "el control implica medir el desempeño real, compararlo con los estándares establecidos y tomar acciones correctivas cuando sea necesario" (p. 50). Esta función asegura que la organización se mantenga en el camino correcto hacia el logro de sus metas.

### Evolución del Concepto

La administración como disciplina ha evolucionado significativamente desde sus inicios. En el siglo XIX y principios del siglo XX, surgieron diversas teorías que intentaron sistematizar la gestión empresarial:

**Teoría Clásica:** Representada por autores como Henri Fayol y Frederick Taylor, esta teoría se enfocó en la eficiencia del trabajo y la división del trabajo. Fayol (1916/2016) propuso 14 principios de administración que aún son relevantes hoy en día. Taylor, por su parte, introdujo

la gestión científica, centrada en la optimización de tareas y la reducción de desperdicios (Wren & Bedeian, 2018).

**Teoría de las Relaciones Humanas:** Surgida en la década de 1930, esta teoría, impulsada por Elton Mayo, puso énfasis en las necesidades sociales y psicológicas de los trabajadores. Mayo (1949) descubrió que las relaciones humanas y la satisfacción laboral eran cruciales para la productividad. Su trabajo en los experimentos de Hawthorne subrayó la importancia de factores como la moral y el clima organizacional.

Señala Sandoval Reyes (2015) que:

De esta forma, expresa que esencialmente la organización científica del trabajo supone una completa revolución mental por parte de los trabajadores y patronos para que, así ambas partes busquen la excelencia en su trabajo. Esto debe alcanzar un punto en el que el desarrollo sea tan grande que se genere un aumento sustancial de los salarios para los obreros y un aumento de beneficios igual de grande para el empresario (Beltrán, 1988) (p. 31).

**Teoría de la Contingencia:** Desarrollada en las décadas de 1960 y 1970, esta teoría sostiene que no hay una única manera de administrar, sino que la efectividad administrativa depende de las circunstancias específicas. Burns y Stalker (1961) argumentaron que las organizaciones deben ser flexibles y adaptarse a su entorno para ser eficaces (Lawrence & Lorsch, 2016).

**Teoría General de la Administración (TGA)**

La Teoría General de la Administración (TGA) proporciona un marco integral que abarca diversos enfoques y principios de la administración. Chiavenato (2019) identifica varios principios y enfoques actuales que son esenciales para la administración moderna:

**Enfoque Sistémico:** Este enfoque considera a la organización como un sistema compuesto por subsistemas interdependientes. Según Chiavenato (2019), “la administración sistémica facilita la comprensión de cómo las partes de una organización interactúan y contribuyen al todo” (p. 60). Este enfoque es vital para la integración y coordinación de actividades dentro de la organización.

**Enfoque Contingencial:** Este enfoque sugiere que las prácticas administrativas deben ajustarse a las circunstancias específicas. Chiavenato (2019) afirma que “no existe un único método para administrar, sino que la efectividad depende de la adecuación de las prácticas administrativas al contexto” (p. 75). Este enfoque destaca la flexibilidad y la adaptabilidad en la gestión.

**Enfoque de Recursos Humanos:** Este enfoque enfatiza la importancia del capital humano en las organizaciones. Chiavenato (2019) destaca que “la gestión eficaz de los recursos humanos es crucial para el éxito organizacional, ya que los empleados son el principal activo de la empresa” (p. 90). Incluye prácticas como el desarrollo de habilidades, la motivación y el bienestar de los empleados.

## **2. Formulación y Evaluación de Proyectos**

### **Definición de Proyecto**

Un proyecto es un esfuerzo temporal emprendido para crear un producto, servicio o resultado único. Según el PMBOK (2021), los proyectos tienen características distintivas como temporalidad, unicidad y progresividad. La temporalidad indica que los proyectos tienen un inicio y un fin definidos, mientras que la unicidad se refiere a los resultados específicos que se diferencian de operaciones rutinarias. La progresividad implica que los proyectos son desarrollados de manera incremental y que su alcance se va aclarando a medida que avanza el trabajo.



## Tipos de Proyectos

Los proyectos pueden clasificarse en diferentes categorías según su propósito y alcance:

**Proyectos Primarios:** Son aquellos que son esenciales y centrales a la misión de la organización. Ejemplos incluyen el desarrollo de un nuevo producto o la implementación de un sistema de gestión.

**Proyectos Secundarios:** Apoyan los proyectos primarios y facilitan su éxito. Pueden incluir proyectos de investigación de mercado o mejoras en procesos internos.

**Proyectos Terciarios:** Contribuyen al bienestar general y pueden no estar directamente relacionados con la misión central de la organización. Ejemplos son iniciativas de responsabilidad social corporativa o mejoras en las instalaciones de los empleados.

## Ciclo de Vida de un Proyecto

El ciclo de vida de un proyecto abarca desde la idea hasta su operación y se divide en varias fases:

**Perfil:** En esta fase, se identifica y define la idea del proyecto y se evalúa su viabilidad inicial.

**Pre factibilidad:** Se realiza un análisis preliminar para determinar si vale la pena invertir en un estudio de factibilidad completo.

**Factibilidad:** Se lleva a cabo un análisis detallado que incluye estudios técnicos, económicos y financieros para evaluar la viabilidad del proyecto.

**Inversión:** En esta fase, se asegura la financiación y se realizan las inversiones necesarias para implementar el proyecto.

**Operación:** El proyecto se pone en marcha y se llevan a cabo las actividades planificadas (Meredith & Mantel, 2019).

### **3. Estudios de Mercado**

#### **Análisis de Demanda y Oferta**

Evaluar la demanda y oferta en el mercado es crucial para determinar la viabilidad del proyecto. Kotler y Keller (2016) destacan varios métodos para evaluar la demanda, como encuestas, entrevistas y análisis de datos históricos. El análisis de oferta se centra en identificar a los competidores y sus capacidades, y evaluar la saturación del mercado.

#### **Segmentación del Mercado y Mercado Meta**

La segmentación del mercado implica dividir el mercado en grupos más pequeños y homogéneos, basados en características comunes como demografía, geografía, psicografía y comportamiento. Según Lamb, Hair y McDaniel (2018), la identificación del mercado objetivo permite enfocar las estrategias de marketing en segmentos específicos que son más propensos a responder favorablemente.

#### **Competencia**

El análisis de competidores es esencial para entender el entorno competitivo. Porter (1985) sugiere evaluar las cinco fuerzas competitivas (rivalidad entre competidores, amenaza de nuevos entrantes, poder de los proveedores, poder de los clientes y amenaza de productos sustitutos) para identificar la intensidad de la competencia y su impacto en el proyecto.

#### **4. Estudio Técnico**

##### Localización del Proyecto

La ubicación del proyecto afecta su éxito. Factores como la accesibilidad, infraestructura, proximidad a los mercados y disponibilidad de recursos son cruciales para una ubicación óptima (Hill & Jones, 2020).

##### Tamaño del Proyecto

Determinar la escala y capacidad del proyecto implica evaluar la demanda esperada y la capacidad de producción. Stevenson (2018) destaca que un tamaño adecuado del proyecto puede optimizar la eficiencia y reducir costos.

##### Proceso Productivo

Describir los procesos involucrados en la operación es esencial para identificar los recursos necesarios y optimizar la eficiencia. Heizer y Render (2019) señalan que un análisis detallado del proceso productivo ayuda a identificar cuellos de botella y áreas de mejora.

##### Inversión en Equipos e Infraestructura

Los requerimientos técnicos y financieros incluyen la adquisición de equipos y la construcción de instalaciones necesarias para la operación del proyecto. Kerzner (2017) enfatiza la importancia de planificar adecuadamente estas inversiones para evitar sobrecostos y retrasos.

## **5. Estudio Organizacional**

### Estructura Organizacional

El diseño del organigrama y la definición de roles y responsabilidades aseguran una distribución clara del trabajo y una cadena de mando efectiva. Mintzberg (2018) destaca que una estructura organizacional bien diseñada facilita la coordinación y la comunicación dentro de la empresa.

### Manuales Administrativos

Los manuales de puestos y procedimientos son fundamentales para estandarizar operaciones y mejorar la eficiencia. Drucker (2016) afirma que estos manuales proporcionan una guía clara para los empleados sobre sus responsabilidades y procedimientos a seguir.

## **6. Estudio Legal**

### Marco Legal Aplicable

La legislación relevante incluye normativas de construcción, sanitarias, laborales y ambientales. Cumplir con estas regulaciones es esencial para la legalidad y sostenibilidad del proyecto (Bryson, 2018).

### Permisos y Licencias

Cumplir con los requisitos legales y obtener los permisos necesarios es crucial para la operatividad del proyecto. Blanchard (2019) destaca la importancia de planificar estos trámites con anticipación para evitar retrasos en la implementación.

## **7. Estudio Ambiental**

### **Impacto Ambiental**

Evaluar los posibles impactos ambientales del proyecto es crucial para su sostenibilidad. Goodland (2020) señala que una evaluación adecuada ayuda a identificar y mitigar los efectos negativos sobre el medio ambiente.

### **Medidas de Mitigación**

Implementar estrategias para minimizar los impactos negativos es parte de una gestión ambiental responsable. Beder (2018) sugiere diversas medidas de mitigación, como la reforestación, el reciclaje y el uso de tecnologías limpias.

## **8. Estudio Financiero**

### **Inversión Inicial y Capital de Trabajo**

Estimaciones de costos iniciales y requerimientos de capital aseguran una planificación financiera adecuada. Ross, Westerfield y Jordan (2019) subrayan la importancia de contar con un capital de trabajo suficiente para cubrir los gastos operativos hasta que el proyecto comience a generar ingresos.

### **Proyecciones Financieras**

El análisis de flujos de caja, Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR) y Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI) proporciona una evaluación de la viabilidad económica del proyecto. Brealey, Myers y Allen (2017) destacan que estas herramientas permiten a los gestores tomar decisiones informadas sobre la inversión.

### **Análisis de Sensibilidad**

Evaluar cómo las variaciones en los supuestos afectan la viabilidad del proyecto ayuda a identificar riesgos y oportunidades. Pannell (1997) señala que este análisis es crucial para entender la robustez del proyecto frente a cambios en el entorno.

## **9. Estrategias de Marketing y Promoción**

### **Plan de Marketing**

Desarrollar estrategias para atraer y retener clientes es esencial para el éxito del proyecto. Kotler y Keller (2016) destacan la importancia de un plan de marketing que incluya análisis de mercado, segmentación, posicionamiento y mezcla de marketing.

### **Promoción y Publicidad**

Seleccionar los canales y métodos de promoción adecuados maximiza el alcance y efectividad de las campañas publicitarias. Belch y Belch (2021) sugieren el uso de una combinación de medios tradicionales y digitales para alcanzar a un público amplio y diverso.

## Capítulo III

### Aspectos metodológicos

#### 1. Marco Metodológico

A continuación, se presenta el marco metodológico para la elaboración del estudio de pre-factibilidad para el diseño y construcción de una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

##### *1.1 Metodología.*

Se trata de un tipo de estudio de enfoque mixto pues combina elementos de un estudio de enfoque cualitativo y cuantitativo.

Lo anterior por cuanto se utiliza métodos y técnicas cuantitativas y tienen que ver con el uso de magnitudes, la observación y medición de las unidades de análisis, el muestreo, el tratamiento estadístico.

Sin embargo también en algunos de los aspectos del estudio se refiere a caracteres, atributos, esencia, totalidad o propiedades no cuantificables, que podrían describir, comprender y explicar mejor los fenómenos, acontecimientos y acciones del grupo social o del ser humano (vgr. estudio organizacional, legal, ambiental).

### ***1.2 Características del tipo de investigación.***

Por sus características se puede decir que el tipo de investigación es exploratorio, descriptivo y en relación con las variables cuantitativas es de tipo correlacional.

La investigación exploratoria supone un tipo de investigaciones en las que se puede utilizar tanto el método cualitativo, como cuantitativo. En el alcance exploratorio, la investigación es aplicada en fenómenos que no se han investigado previamente y se tiene el interés de examinar sus características.

La investigación de tipo descriptiva supone que ya se conocen las características del fenómeno y lo que se busca, es exponer su presencia en un determinado grupo humano. En el proceso cuantitativo se aplican análisis de datos de tendencia central y dispersión. En este alcance es posible, pero no obligatorio, plantear una hipótesis que busque caracterizar el fenómeno del estudio.

Señala Ramos Galarza, C. (2020) “(e)n el método cuantitativo, se aplican procesos de análisis de datos básicos en donde se puede identificar la frecuencia en la cual se presenta el fenómeno de interés y sus características generales” (s.n.p.).



Considerando en consecuencia lo expuesto, el estudio de pre-factibilidad propuesto de acuerdo con el nivel y alcance se describe de la siguiente manera:

Se trata de una investigación de campo que pretende sobre la base la recopilación de datos *in situ* (estudio de campo), para la determinación de la demanda esperada, proyectar los posibles ingresos del proyecto, determinando los costos necesarios para el desarrollo de la infraestructura propuesta y su operación, de manera tal que se puedan correlacionar los datos, y por esa vía determinar a nivel de pre-factibilidad, la viabilidad del desarrollo del proyecto propuesto.

## **2. Sujetos o Participantes**

Para dar respuesta al problema planteado quien investiga se sirve de un grupo de personas que le brindan información, dicho conjunto es lo que se entiende como “sujetos de información”.

Por su parte, además existe un sector de personas a las que se dirige o el cual se verá beneficiado con la presente investigación, éste se entiende como la “población meta”. Generalmente este grupo responde a un conjunto de elementos que tienen una característica en común.

Según lo anterior, entonces los sujetos o participantes dentro de la presente investigación, se subdividieron en dos grupos que se explicarán de seguido: sujetos de información y población meta.

### ***2.1 Sujetos de Información en la Fase de Diagnóstico.***

Los agentes que brindaron información para la presente investigación fueron:

Grupos de personas que visitan con frecuencia el sitio en donde se pretende desarrollar el proyecto, a través de entrevistas no estructuradas realizadas en sitio.

Ahora bien, señala Gómez (2016), que el tamaño de la muestra está determinado por factores como: variabilidad de la población, precisión deseada en las estimaciones, recursos disponibles para el estudio, entre otros.

El tipo de muestra que se utilizó en este caso fue de tipo no probabilístico e intencional, pues no se pretendió a partir de la muestra realizar ningún tipo de inferencias de valor general por tratarse de una investigación de enfoque mixto, pero principalmente cualitativo y no de un de enfoque cuantitativo en sentido estricto.

### ***2.2 Población Meta.***

La población meta estuvo conformada por el la empresa interesada en el Estudio, en este caso LKC Arrendamientos S.A., en el tanto el estudio está dirigido a esta compañía con el objeto de posibilitar la toma de la decisión diseñar y construir una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

### **3. Fuentes de información**

Cuando hablamos de fuentes de información se suelen dividir en dos tipos de fuentes. Las denominados fuentes primarias y las denominadas fuentes secundarias.

#### ***3.1 Fuentes Primarias.***

Se entiende como fuentes primarias aquellas que proporcionan información de primera mano, el término fuente primaria se refiere a la institución (pública, privada o sin fines de lucro) o si es del caso, a la persona que recogió primero los datos y produjo la estadística [o información] (Gómez, 2016).

Para esta investigación, entre las fuentes primarias se consideraron los datos estadísticos y de campo, que han sido recolectados por el investigador. A saber: la información obtenida mediante entrevistas no estructuradas, que se aplicaron a los grupos de visitantes durante los días en que se hicieron visitas al sitio.

Considerando lo apuntado por Rojas (2011) respecto de que:

La literatura corriente acerca de temas técnicos en la investigación en educación, y en general en las ciencias sociales, adolece de escasez de precisiones acerca de definiciones, diseño y procesos de aplicación de técnicas específicas como la Entrevista, el Cuestionario, la Observación Directa y muchas más. Cuando tocan temas de diseño lo hacen de manera

superficial, dejando al investigador más dudas que aclaraciones en la consulta (p 278).

Se procuró allí en dónde fue necesario hacer las precisiones técnicas necesarias para una mayor comprensión del lector y una mayor precisión conceptual de los instrumentos que se utilizaron en cada caso.

### ***3.2 Fuentes Secundarias.***

Las fuentes secundarias, constituyen todas aquellas que no obedecen a una información recopilada en forma directa, sino que están al alcance de las personas que investigan por medio de publicaciones y/o cualquier otro medio de difusión.

En la presente investigación se contó con fuentes secundarias de información como información brindada por Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), artículos de revistas científicas, Blogs y Sitios Web Especializados en centros gastronómicos, entre otros.

### ***3.3 Acopio de Información.***

La información requerida para la elaboración del estudio, prácticamente toda se encuentra en poder de la compañía y se tiene acceso total a ella.

Los dos factores que se echan de menos que son el diseño de sitio, planos constructivos y costos de construcción exactos, ya que se encuentran en proceso y se espera que en máximo tres meses sean terminados.

#### **4. Estrategia Metodológica para Elaborar el Estudio**

Para proceder a realizar el diagnóstico sobre el estudio de pre- factibilidad para el diseño, construcción y puesta en funcionamiento de una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares para la empresa LKC Arrendamientos S.A., se contó aval de la Dirección del Departamento de Trabajos finales de Graduación de la carrera de Administración de Negocios, Sede de San José, y del Profesor Tutor de esta investigación Dr. Bernal Martínez Gutiérrez.

Una vez obtenida y procesada toda esa información requerida, se procedió al diseño del presente estudio y la presentación de sus resultados.

#### **5. Técnicas de Investigación e Instrumentos de Recolección de Información en la Fase de Diagnóstico**

En esta sección se presentan las técnicas de recolección de la información que fueron empleadas en la fase de diagnóstico con el objeto de obtener los datos que sirvieron de insumo

para el diseño del estudio de pre-factibilidad para el diseño y construcción de una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

Primeramente, debe aclararse la conceptualización de la técnica:

La técnica está relacionada con el método de la investigación, con la Teoría y aún con el perfil filosófico que caracteriza a dicha investigación como un todo. Suele decirse, en atención de esta relación, que la técnica es una teoría en acto, pero es también un método en acto y una filosofía en acto; la técnica, pues, está vinculada a la decisión metodológica del investigador, a su perspectiva teórica y a su orientación filosófica. (Rojas, 2011).

Al respecto señala Rojas (2011) que existen “técnicas para la obtención de información en campo (procedimientos del tipo sujeto-objeto como la observación directa, o sujeto-sujeto como la entrevista) que se aplican a procesos sociales u objetos” (p. 279).

Según Rojas (2011):

La técnica de investigación científica es un procedimiento típico, validado por la práctica, orientado generalmente —aunque no exclusivamente— a obtener y transformar información útil para la solución de problemas de conocimiento en las disciplinas científicas. Toda técnica prevé el uso de un instrumento de aplicación; así, el instrumento de la técnica de Encuesta es el cuestionario; de la técnica de Entrevista es la Guía de tópicos de entrevista (278).

De allí la importancia de conceptualizar adecuadamente cuándo se está frente a una técnica y cuándo se trata del instrumento.

Para la recolección de la información en campo, se emplearon las siguientes técnicas:

- a) La observación y
- b) La entrevista
- c) Análisis documental

En cuanto a los instrumentos, “son aquellos que registran datos observables que representan verdaderamente a los conceptos o variables que el investigador tiene en mente” (Hernández, Fernández y Baptista, 1991, citado por Barrantes, 2016, p. 141), en este caso, fueron diseñados tomando en cuenta los objetivos de la investigación, con el propósito de obtener la información necesaria que permitiera la elaboración del estudio propuesto.

### ***5.1 Observación.***

Esta técnica se utilizó para obtener información consiste en que el investigador observa y registra los datos relevantes para el estudio, para ello emplea su criterio y registra la información de manera que pueda servir de base para la elaboración de informes y demás insumos que el estudio provee.

### ***5.2 Entrevista.***

Esta técnica se utilizó para obtener información que se consideró de importancia, se efectuó sobre la base de una muestra aleatoria y de forma intencionada, mediante el empleo de una entrevista no estructurada que sirvió de base para determinar qué tipo de Amenidades

y necesidades tienen los visitantes que generalmente concurren a vacacionar en el sitio denominado como el Playón del Río Turrubares.

Según Barrantes (2016), la entrevista “es una conversación, generalmente oral, entre dos personas, de las cuales uno es el entrevistador y el otro el entrevistado” (p 276), lo que permite un abordaje más directo y personalizado no sólo de la información, sino que incluso posibilita ampliar en los temas tratados en un ambiente de confianza y de una manera afable.

El objetivo de esta técnica es conocer de primera mano la forma en que quiénes asisten la sitio para vacacionar y descansar perciben las necesidades y carencias en servicios e infraestructura existentes y la mejor forma de suplirlas.

Lo anterior, no sólo con el propósito de conocer lo que se ha estado haciendo sino valorar las oportunidades de mejora que en ese ámbito concreto existen.

Las entrevistas se aplicaron de forma privada e individual a las personas seleccionadas para tal fin.

### ***5.3 Análisis Documental.***



En relación con las obras de infraestructura por realizar y los módulos por adquirir, se recurrió a solicitar 3 cotizaciones a empresas del ramo, para que suministraran la información requerida. (Ver Apéndice I).

Se consideró al respecto la variación constante en el tipo de cambio del dólar, se optó por sacar un costo promedio entre los tres oferentes y dolarizarlo a efectos el estudio mantenga vigencia independientemente del tipo de cambio empleado. Para el momento del estudio se empleó el tipo de cambio de 500 colones por US 1\$.

## **6. Descripción de los Instrumentos**

En este apartado, se detallan los instrumentos de investigación anteriormente indicados, los cuales estuvieron directamente vinculados con los objetivos propuestos y los fines mismos del trabajo.

Los instrumentos seleccionados para el trabajo son:

- a) Guía de observación, y
- b) Cuestionario
- c) Cotizaciones

### ***6.1 Guía de observación.***

Para cumplir con el objetivo específico uno relacionado con la fase de diagnóstico, se aplicó una entrevista no estructurada a la muestra a la muestra aleatoria seleccionada.

Como ya se indicó *ut supra*, señala Barrantes (2016), que la entrevista “es una conversación, generalmente oral, entre dos personas, de los cuales uno es el entrevistador y el otro el entrevistado. El papel de ambos puede variar según el tipo de entrevista” (276) por ese motivo, al ser una conversación, debe cuidarse que no intervengan efectos distractores propios de la conversación humana, que desvíen a la persona entrevistadora de sus objetivos.

Dado que se trata de una entrevista no estructurada no se diseñó un formato específico, sino que la técnica se basó en obtener información mediante una conversación de tipo casual en donde la persona entrevistada no percibiera que estaba siendo entrevistada. Las respuestas obtenidas fueron transcritas en hojas de trabajo que una vez incorporada la información relevante al estudio son desechadas por haber cumplido su función a los efectos del estudios (Apuntes).

Su objetivo fue servir de apoyo a la persona que investigaba para recabar la información e indagar acerca del tema de su interés, sin dejar de lado ninguno de los aspectos relacionados con el tema bajo estudio, cosa muy normal durante una conversación en donde los interlocutores tienden a distraerse durante la conversación e introducen algunos tópicos no contenidos en el instrumento y que se constituyen como distractores.

Estas guías de entrevista estuvieron conformadas con preguntas abiertas, las cuales permitían mayor contacto y flexibilidad con la persona entrevistada.

Según Barrantes (2016):

Esencialmente, hay dos tipos de entrevistas: a) la guiada, controlada, estructurada, dirigida y b) la no dirigida o no estructurada. La diferencia entre ambas es que la entrevista no dirigida deja la iniciativa al entrevistado, permitiéndole que vaya narrando sus experiencias, sus puntos de vista. El entrevistador puede hacer alguna pregunta inicial con miras a que el entrevistado exprese sus puntos de vista. La entrevista dirigida, en cambio, sigue un método fijo, de antemano, por un cuestionario o guía, o sea, una serie de preguntas que el entrevistador prepara anticipadamente. (p. 276).

### ***6.2 El cuestionario.***

El cuestionario, según Barrantes (2016), es un “instrumento que incluye una serie de preguntas escritas, las cuales pueden ser resueltas sin intervención del investigador” (p. 269).

No obstante, debe tenerse presente que el cuestionario por excelencia está ligado a investigaciones con enfoques cuantitativos, aunque según Barrantes (2016), puede resultar de mucha utilidad en investigaciones con enfoque cualitativo siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones:

El cuestionario está íntimamente ligado al enfoque cuantitativo, pero puede ser una técnica valiosa de recolección de datos en la investigación con enfoque cualitativo. Para que esto ocurra, hay varias exigencias que se deben cumplir:

Es un procedimiento para explorar ideas y creencias generales sobre algún aspecto de la realidad.

Es una técnica más, no la única ni la fundamental.

Es parte de un esquema de referencia teórico y de experiencias que se originan en un colectivo determinado; además, se vinculan al contexto por investigar.

En mayoritariamente aceptado, y no puede producir rechazo entre los participantes. Se le considera una técnica útil en el proceso de acercamiento a la realidad. (pp. 300 – 301).

En este caso, se seleccionó el cuestionario para las entrevistas no estructuradas, precisamente por ajustarse a lo que señala Barrantes (2016), pues dadas las características del estudio, se presenta como válido y muy efectivo para la recopilación de la información.

Según Gómez (2016), el cuestionario tiene tres funciones específicas:

Traducir las necesidades de la investigación a preguntas adecuadamente formuladas, que permitan obtener respuestas válidas y confiables, las cuales suministren los datos requeridos para cumplir los objetivos [del trabajo].

Guiar [en interrogatorio] y ayudar al [investigador] en la tarea de motivar al sujeto para que participe con interés y seriedad, y comunique la información requerida con sinceridad y exactitud, dentro de un ambiente de confianza y tranquilidad.

Facilitar, por medio de un diseño apropiado y ciertos recursos formales, el correcto registro de las respuestas y las etapas siguientes de codificación y procesamiento de los datos. (p 68)

Se seleccionó este instrumento considerando que lo que se buscaba era hacer un diagnóstico de las preferencias y necesidades de la gente que suelen vacacionar en el Playón del Río Turrubares.

Según Barrantes (2016), el cuestionario “es un procedimiento para explorar ideas y creencias generales sobre algún aspecto de la realidad” (p. 301), razón por la cual se adecua a los objetivos específicos para la fase diagnóstica.

Además, se tomó como base lo dicho por Rodríguez, Gil y García citados por Barrantes (2016), en cuanto a que, se recomienda cuando se cuenta con “un corto mínimo de tiempo” (p. 302) y es una “alternativa a la entrevista cara a cara, especialmente por ser un procedimiento mucho más cómodo y barato” (Gómez, 2016, p, 46).

En virtud de lo anterior, considerando el tiempo del que se dispuso y que los visitantes suelen tener más interés en el disfrute de sus vacaciones en ser sujetos de investigación, este tipo de instrumento se aplicó en la fase de diagnóstico únicamente a una muestra de los visitantes ubicados en el sitio durante las visitas de observación.

En cuanto a su forma de aplicación, se hizo un acercamiento amistoso a los visitantes y mediante el empleo de una conversación casual se obtuvo la información deseada, la cual luego se registró en notas cuya información principal recopilada se ha incorporado en el presente estudio, tal como se indicó *ut supra*.

El contenido del cuestionario comprendía aspectos como lugar de procedencia, conocimiento de la zona y el entorno, necesidades de los visitantes, deseos de satisfacer esas necesidades, cantidad de personas que le acompañaban, frecuencia con la que suelen asistir

al sitio, y generalidades sobre la estancia y duración de las visitas, así como la épocas del año en que suelen visitar la zona.

Gómez (2016), señala que “[e]n ciertas oportunidades, se recurre al cuestionario auto administrado personal (...) el entrevistador indica al informante (...) los propósitos del estudio, da una explicación general del contenido del cuestionario y lo entrega para llenarlo en su presencia (...) permitiendo que se le planteen dudas o pidan explicaciones (p. 49).

En este caso, la técnica de cuestionario por la que se optó más bien, fue la de establecer el cuestionario como una conversación casual, ante la posibilidad de rechazo de un entrevista formal y estructurada.

De este modo, con la aplicación de este instrumento se obtuvo información sobre la necesidades insatisfechas de los visitantes al Playón del Río Turrubares para vacacionar.

.

## **7. Recursos Materiales Utilizados**

Los recursos materiales de los que se sirvieron la persona investigadora para la elaboración del estudio de campo fueron principalmente las herramientas informáticas como el correo electrónico, la aplicación Microsoft Word y Excel.

Aunado a ello, se efectúa una búsqueda y estudio de fuentes bibliográficas especializadas.

## **8. Procedimiento para el Análisis de Datos del Diagnóstico**

Los datos recopilados provinieron de las entrevistas, la observación y las cotizaciones.

Primeramente, en el caso de las encuestas aplicadas a través de los cuestionarios no estructurados, se verificó que la información obtenida estuviera lo más completa posible.

De seguido se procedió a transcribir los datos del papel a una base de datos según cada pregunta, aplicando un procedimiento de doble control en el proceso de parametrización, de forma tal que se garantiza la integridad de la información transcrita, de la notas a la base de datos y luego de allí al texto de este estudio.

En el caso de las observaciones se procedió a registrar y tabularlas de manera que pudieran ser tratadas de manera sistemática y se presentan como parte de estudio de ingresos previsto.

Además, se establecieron diversas categorías que permitieran analizar la información según factores de convergencia y establecer asociaciones entre ellas.

A partir de allí se emplearon distintos programas de cómputo que permitieron generar cuadros, tablas y gráficos para presentar la información de una forma más comprensible.

Con los datos obtenidos para su análisis se aplicaron las técnicas de triangulación concurrente. Esto, en la medida en que los datos lo permitieron, debe tenerse presente que se está frente a una investigación de tipo cualitativa, de manera que ante el manejo de la información siempre se tuvo presente el tipo de investigación que se realizó.

La triangulación presenta como característica la combinación de distintos puntos de partida para lograr un objetivo. Según Barrantes (2016):

Es el diseño más utilizado, el investigador lo usa, especialmente, cuando pretende confirmar o verificar resultados y hacer validaciones cruzadas entre datos cuantitativos y cualitativos, aprovechando ventajas y minimizando debilidades. Se recolectan los datos de manera simultánea y se analizan los dos a la vez (p 248).

Según Hernández, Fernández y Baptista (2016) la triangulación consiste en utilizar diferentes fuentes y métodos de recolección de datos (p. 418). Tiene como característica la combinación de distintos puntos de partida para lograr un objetivo.

Ahora bien, existen cuatro tipos de triangulación, a saber: triangulación de investigadores, triangulación de metodologías, triangulación de teorías y triangulación de datos.

Para la presente investigación se utilizó la triangulación de datos, la cual consiste en comparar la información recolectada mediante técnicas como: la entrevista y las observaciones.



Lo anterior, con el fin de ampliar y profundizar en el fenómeno que se deseó entender, mediante diversas fuentes y formas de recolectar información.

## **Capítulo IV**

### **Aspectos prácticos**

#### **1. Desarrollo del Estudio de Pre-factibilidad**

A continuación se presentan los componentes esenciales del estudio de pre factibilidad para el proyecto a desarrollar, a saber; una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

#### **2. Aspectos Generales**

Todo estudio de pre factibilidad debe contener una serie de aspectos generales que caracterizan el proyecto como tal, que son los que se seguido se analizan.

##### ***2.1 Identificación del Estudio.***

El proyecto a desarrollar es una Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

Se trata de un proyecto con vocación turística que contará con 12 estaciones (contenedores) dentro de los cuales uno será un supermercado y tienda de conveniencia, uno será administrativo, habrá un puesto de tours y lotería, otro será un centro de servicio (autolavado), uno será una tienda de regalos (souvenirs) y los 7 restantes serán puestos de

comidas: uno de batidos y granizados, ensaladas de frutas, uno chicharronera, un restaurante de comidas típicas, uno de ceviches, caldosas y pescados, uno será de hamburguesas, perros calientes y tacos (snacks fritos) y una cafetería, habrá también un batería de baños y servicios sanitarios y una bodega para almacenamiento de equipos de alquiler como sillas, mesas y sombrillas.

Como parte de los servicios previstos en el módulo denominado tours y lotería, se administrará el servicio de tours en moto, cuadraciclos, bicicletas, caballos, venta de servicios de internet, puesto de lotería y productos de la JPSSJ, y servicios de parqueo.

## ***2.2 Características del Proyecto.***

Este proyecto se caracteriza por ser un desarrollo privado, en el sector el comercio y servicios. La desarrolladora pretende la construcción del proyecto pero además asumir su administración una vez concluidas las obras, de manera que mantendrá presencia en el sitio una vez concluida la fase construcción, de manera tal que se garantizará la calidad de los servicios por prestar, así como el mantenimiento de las instalaciones en óptimas condiciones todo el tiempo. A continuación se inserta una ilustración con el croquis del proyecto por desarrollar.

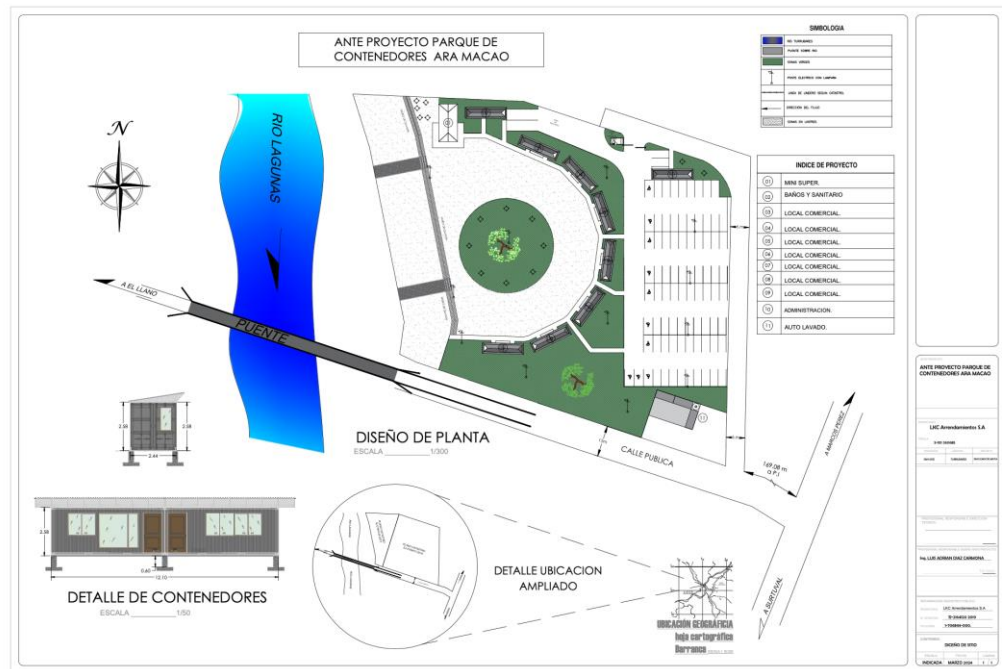


Ilustración 5: Croquis del proyecto de la Playa Gastronómica y Otra Amenidades en el Playón del Río Turrubares

### 3. Antecedentes del Proyecto

Como antecedentes del proyecto se cuenta con la experiencia poseer el terreno en el que se pretende hacer el desarrollo desde hace varios años.

Lo anterior le ha permitido a los desarrolladores no solo conocer el entorno, sino además; valorar la visitación y necesidad de servicios en la zona, aparte de considerar las necesidades en cuanto al crecimiento económico en la región.

Por otra parte, la presencia de la compañía en la región desde hace muchos años en la producción de madera teca -que una de las actividades accesorias de la empresa desarrolladora-, y el empleo del terreno como patio de apilado de madera, le ha permitido

conocer de cerca la necesidad de los visitantes, de contar con una serie de servicios que son justamente los que ahora se pretende suplir.

#### **4. Identificación de Recursos Disponibles para Elaborar el Estudio**

Al constituir el presente estudio en un emprendimiento del optante al título académico de Bachiller en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Costa Rica, pues se trata de mismo representante legal de la empresa desarrolladora, cuenta con recursos ilimitados para la elaboración del estudio, pues se trata de la primera fase del proyecto previa al desarrollo constructivo, así que cuenta con acceso irrestricto a la información y el apoyo financiero necesario para la elaboración de estudio.

Se cuenta con acceso a todos los recursos económicos la empresa vgr. computadoras, escritorios, oficinas, acceso a la información, vehículos de la compañía para desplazarse, etc.

#### **5. Requerimientos para la Elaboración el Estudio**

Los únicos requerimientos con los que no se cuenta en este momento, pero se encuentran en fase de elaboración; son los diseños de sitio y presupuestos constructivos, pues aún no están completos, por ello se han utilizado cotizaciones sobre la base de los prediseños constructivos para obtener la información de costos lo más ajustada posible a la realidad.

Lo anterior, por cuanto como es sabido; un presupuesto ajustado totalmente a la realidad dependería de los diseños constructivos y planos debidamente aprobados por las

autoridades respectivas a saber: CFIA INVU, Ministerio de Salud, Cuerpo Nacional de Bomberos, Municipalidad de Turrubares, por lo que a la fecha del estudio no se cuenta con ellos.

## **6. Identificación con Objetivos Estratégicos**

Dentro del PEM (Plan Estratégico Municipal) de la Municipalidad de Turrubares (localizable en <https://www.turrubares.go.cr/images/planes/PEM-Turrubares-2018-2020-v3-presupuesto-2019.pdf>) dentro de los objetivos estratégicos y en total consonancia con los objetivos del proyecto se encuentran la idea de contribuir el desarrollo económico sostenible, desarrollo social y el desarrollo humano, mediante la generación de empleo, la implementación de políticas eco-amigables y por supuesto, la capacitación y crecimiento de las personas colaboradoras en áreas hasta ahora no explotadas e incluso desconocidas para la comunidad.

## **7. Contribución del Proyecto**

En relación con la comunidad, el proyecto pretende generar unos 60 empleos directos, y al menos unos 40 empleos indirectos.

A partir de la generación de empleo y los encadenamientos económicos que ello supone, se esperaría que el principal aporte del proyecto a la comunidad sea no solo la riqueza colectiva que ello supone, sino que además; que el incremento en la visitación supone a la

vez, el desarrollo y crecimiento económico de una serie de actividades que se pueden desarrollar alrededor del proyecto, por terceros, que se verías claramente beneficiados vgr. artesanos, vendedores de productos desarrollados por emprendedores locales, etc.

## **8. Análisis del Gran Entorno Competitivo**

Para entender lo que es el análisis del gran entorno competitivo; lo primero que se debe tener presente es ¿qué es el análisis PESTEL de una empresa?

Conscientes de la influencia de los factores externos en el buen desempeño de los proyectos empresariales, V.K. Narayanan y Liam Fahey crearon en 1968 una metodología para examinar el impacto de estos elementos en las compañías. De esta manera, surgió el análisis PESTEL.

Se puede afirmar entonces que el análisis PESTEL es una herramienta de planeación estratégica que sirve para identificar el entorno sobre el cual se diseñará el futuro proyecto empresarial, de una forma ordenada y esquemática.

# PESTEL



Ilustración 6: Cuadro de Columnas Análisis PESTEL

Una segunda pregunta que se debe responder es entonces ¿Por qué es importante el análisis PESTEL?

Al respecto se puede afirmar que el análisis PESTEL es una herramienta de las más utilizadas en todas las organizaciones. Con ella se puede prever tendencias futuras del mercado, a corto y mediano plazo, para preparar mejor a la organización a los cambios y fuerzas del mercado, con un margen de acción más amplio, y adaptarnos mejor a los cambios.

Los factores externos que se pueden estudiar mediante el análisis PESTEL son: factores políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legales.



Previo a la realización en el caso concreto del análisis PESTEL de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, es importante tener claridad y preguntarse ¿cuál es la diferencia entre macroentorno y microentorno?

El microentorno son todas las fuerzas sobre las cuales la empresa puede accionar de forma inmediata. Mientras que el funcionamiento del macroentorno es externo. Ya que se trata de elementos y fuerzas sobre las cuales la entidad no tiene control.

Como se vio anteriormente (diagrama), el análisis PESTEL es un diagrama que apoya el análisis del macroentorno de la compañía, evaluando 6 aspectos: político, económico, social, tecnológico, ambiental y legal.

El correcto análisis del PESTEL permitirá tomar decisiones estratégicas en el mercado que aumenten las posibilidades de éxito del negocio.

Entre las ventajas que se pueden señalar del análisis PESTEL es que permite identificar factores externos que puedan afectar a la actividad y normal funcionamiento de las compañías.

Las buenas empresas usan este análisis para estar al día de todo lo que les rodea para poder tomar decisiones a tiempo real. Una rápida reacción puede evitar males mayores a largo plazo.

¿Qué desventajas tiene el análisis PESTEL?

Según el sector de actividad de la empresa, los 6 factores que analiza el método PESTEL pueden no ser suficientes. ...

Datos que pueden cambiar de un día para otro. ...

Que la información sea malinterpretada y, por tanto, las soluciones propuestas pueden no ser válidas.

Teniendo presente lo anteriormente indicado, procedemos a seleccionar dentro de los factores que pueden afectar a de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, los siguientes:

### ***8.1 Políticos***

Si bien es cierto en un principio se podría pensar que desde el punto de vista político la influencia que las decisiones gubernamentales pudieran llegar a tener en relación con la actividad económica de la Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares son pocas, lo cierto es que los factores políticos afectan las personas, obviamente de manera distinta.

### **8.1.1 La política del Estado en el tratamiento del fenómeno de la delincuencia.**

Los altos índices de violencia ciudadana de los que un día se da cuenta en los medios de prensa y al otro día también, con altísimas tasas de homicidios, han contribuido a crear un ambiente de inseguridad no solo en torno a la capital sino que el fenómeno se ha trasladado a las zonas rurales, que se ve reflejado en la menor visitación y permanencia de personas en zonas públicas.

Ello es un factor importante que afecta la demanda del de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

... (s)egún los datos del Organismo de Investigación Judicial (OIJ), el 2022 registró una cifra histórica de homicidios de 657, es decir 1,8 homicidios por día, reportando un aumento de un 11,56% en relación con el 2021. Mientras que en los primeros 87 días del 2023 se han reportado 189 homicidios, dando 2,17 por día.

Para el académico de la Escuela de Economía UNA, Oscar Barrantes Víquez, esto se relaciona directamente con otros factores que inciden directamente en la economía y son todas estas situaciones vinculadas a la economía, las que están generando por sí mismo un caldo de cultivo para las organizaciones del crimen organizado quienes requieren personas que acometen actividades ilícitas para ellos a cambio de un pago y estos ante su condición económica, laboral o educativa optan por involucrarse con estas organizaciones delictivas; ya sea por necesidad o porque es una forma rápida de hacer dinero, en un país que no logra garantizar las oportunidades adecuadas de desarrollo para toda la población por igual. Cfr. Barrantes, O. (2023).

### 8.1.2 Política en el Manejo del Desempleo en el País.

Costa Rica muestra en este momento unos índices de desempleo cuyos indicadores se encuentran entre los más altos de la historia, aunque su comportamiento ha empezado a variar, siendo las cifras actuales de desempleo las más baja en los últimos 5 años.

...(p)ara comenzar, Costa Rica no ha logrado resolver los problemas en cuanto al desempleo, por lo que para este año los datos señalan una recuperación que apenas logra devolver los índices previos a la pandemia del 2019, sin que esto muestre mejoras sobre las condiciones de empleo. Para el primer trimestre de este año 2023 se reporta un total de 248.779 personas en condición de desempleo; mostrando una baja con relación al mismo trimestre del año 2022 de 81.448 personas menos; sin embargo, más de la mitad de este número no responden a que se reincorporaran al mercado laboral, sino que responde a una salida de este, tal y como lo indicó el Observatorio Económico y Social de la Escuela de Economía UNA en su análisis de la coyuntura nacional 2023. Así Barrantes (2023).

Desde luego que la falta de empleo incide de manera directa en la capacidad de consumo de los potenciales clientes de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, con lo cual la demanda de productos como los que ofrece la empresa, podría ser considerada de carácter suntuario por muchos consumidores, quienes se han visto afectados por la falta de trabajo e ingresos.

### COSTA RICA DESEMPLEO

El número de personas que buscan trabajo y no lo encuentran reportó las siguientes cifras, según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Mes	Porcentaje
Abril 2023	9,6
Enero 2023	12
Octubre 2022	11
Enero 2022	12
Octubre 2021	17
Enero 2021	18
Octubre 2020	24

*Ilustración 7: Cuadro Estadístico del Desempleo en Costa Rica*

Fuente: <https://www.larepublica.net/noticia/costa-rica-alcanza-la-cifra-de-desempleo-mas-baja-de-los-ultimos-cinco-anos>

## 8.2 Económicos

Dos de los factores económicos que afectan a de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, son la fluctuación el tipo de cambio y la reactivación económica post pandemia.

### 8.9.1

#### 8.2.1 Fluctuación en el Tipo de Cambio.

Dentro de los factores económicos que afectan o pueden llegar a afectar a de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, uno que es determinante son Fluctuaciones Monetarias, la variación en el precio del dólar debido a la crisis de COVID-19, acentuado por la guerra entre Rusia y Ucrania, pueden afectar la matriz de costos

de producción, así como los precios de venta de los productos finales. Esto puede operar tanto a alza como a la baja.

En relación con los costos, muchos de los productos que se emplean para la elaboración de los platillos ofertados, son importados, y desde luego que las constantes fluctuaciones en el tipo de cambio inciden de una u otra forma en la matriz de costos. Cuando el dólar estadounidense se aprecia, los costos aumentan y cuando el colón es el que se aprecia, los costos disminuyen.

No obstante, la incertidumbre que generan las fluctuaciones en el tipo de cambio obligan a las empresas a prever constantes ajustes en los precios para no perder ventajas competitivas con el entorno. Más cuando como se dijo, el negocio se ubica en una zona geográfica de alta visitación pero esto a su vez competencia en lo que a gastronomía se refiere.

Por otra parte, al estar los precios expresados generalmente en colones, un tipo de cambio a la baja lleva al turista extranjero a tener una pérdida de valor adquisitivo por tipo de cambio, que inmediatamente se convierte en un aumento de los precios en comparación con sus países de origen y lo que causa la sensación de que Costa Rica es un país muy caro (que de por sí ya lo es), con lo cual los hábitos de consumo se ven influidos y desestimulados y ello incide directamente en una disminución en el volumen de ventas.

**Expectativas de inflación a 24 meses** /n1/n2(porcentaje, puntos porcentuales y cantidad)

	Promedio (%)	Mediana (%)	Moda (%)	Desviación estándar (p.p.)	Decil 1 (%)	Decil 9 (%)
Septiembre/2022	6,1	5,0	4,0	3,5	3,0	9,0
Octubre/2022	6,1	5,4	4,0	3,2	3,5	10,0
Noviembre/2022	4,4	4,0	4,0	3,4	2,0	8,0
Diciembre/2022	5,3	4,0	4,0	4,2	3,0	9,6
Enero/2023	4,9	4,0	4,0	3,0	3,0	8,1
Febrero/2023	5,1	4,0	3,0	4,6	2,4	9,3
Marzo/2023	4,6	4,0	3,0	5,0	2,1	8,7
Abril/2023	4,4	4,0	3,0	3,2	2,0	7,0
Mayo/2023	4,5	3,7	3,0	4,3	2,2	8,2
Junio/2023	3,8	3,3	3,0	2,3	2,0	6,0
Julio/2023	3,1	3,0	3,0	2,1	1,4	6,0
Agosto/2023	3,8	3,0	3,0	4,4	1,0	6,2
Septiembre/2023	3,9	3,0	3,0	4,4	1,6	6,0
Octubre/2023	2,9	3,0	3,0	1,6	1,2	4,0
Noviembre/2023	2,7	3,0	3,0	2,9	-0,1	5,0
Diciembre/2023	3,2	3,0	3,0	2,8	1,0	4,4
Enero/2024	2,9	3,0	3,0	1,2	1,1	4,2
Febrero/2024	3,3	3,0	3,0	3,1	1,0	5,9

Fuente: Banco Central de Costa Rica.

**Notas:**

n1/ Los datos corresponden a la inflación acumulada esperada en los próximos 24 meses.

n2/ La Encuesta de expectativas de inflación y tipo de cambio se suspendió de diciembre 2020 a noviembre 2021 (más detalle en los comunicados “Suspensión de la encuesta Expectativas de inflación y tipo de cambio” y “Banco Central reanuda Encuesta de expectativas de inflación y tipo de cambio”). En enero 2022 el BCCR reanuda la Encuesta con horizontes de 12 y 24 meses para la inflación y de 3 y 12 meses para el tipo de cambio (en diciembre 2021 se consultó las expectativas solo a 12 meses).

*Ilustración 8: Cuadro Estadístico sobre Expectativas de Inflación en Costa Rica***8.2.2 Reactivación económica post pandemia.**

Uno de los principales factores que inciden en general sobre la actividad de las empresas, es la situación económica en general del país.

Desde luego, Costa Rica experimentó durante la pandemia del COVID-19 una situación económica gravísima, con un claro estancamiento de la economía, que se vio agravada por la crisis de los contenedores (que afectó seriamente tanto las exportaciones

como las importaciones); al mismo tiempo que la situación tendió a agravarse cuando apenas se iniciaba la recuperación económica y se suscitó el inicio de la Guerra entre Rusia y Ucrania (crisis de los granos a nivel mundial y crisis energética en Europa).

En el 2021 se hacía algún tipo de proyecciones hacia el futuro y se decía:

...(s)i bien durante 2021 se reflejan en el país tasas de crecimiento que han permitido la recuperación en la caída económica provocada por la pandemia en 2020, para el próximo año se proyectan presiones en el precio de la energía y los costos del transporte, así como en la disponibilidad de los alimentos, a la que también se unen los efectos del cambio climático. Salazar, G y Rodríguez, F. (2021).

Lo anterior forma parte de los resultados de la conferencia de prensa: *Situación de la economía costarricense: balance 2021 y perspectivas 2022*, desarrollada por Greivin Salazar y Fernando Rodríguez, economistas del Observatorio Económico y Social (OES) de la Escuela de Economía de la Universidad Nacional (UNA).

Desde esta perspectiva, de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turubares logró como proyecto subsistir a la situación económica antes descrita, pues había sido conceptualizada en un período pre pandémico, pero se suspendió precisamente con ocasión de la pandemia.

No obstante lo anterior; al experimentar la economía un ligero despegue con un moderado crecimiento económico, es de esperar y prever que poco a poco se vayan ajustando las ventas de los bienes y servicios en el país, hasta alcanzar los niveles pre pandémicos o



incluso aumentar, pues los índices económicos así lo sugieren, pero se prevé que se trate de un proceso gradual y de mediano y largo plazo.

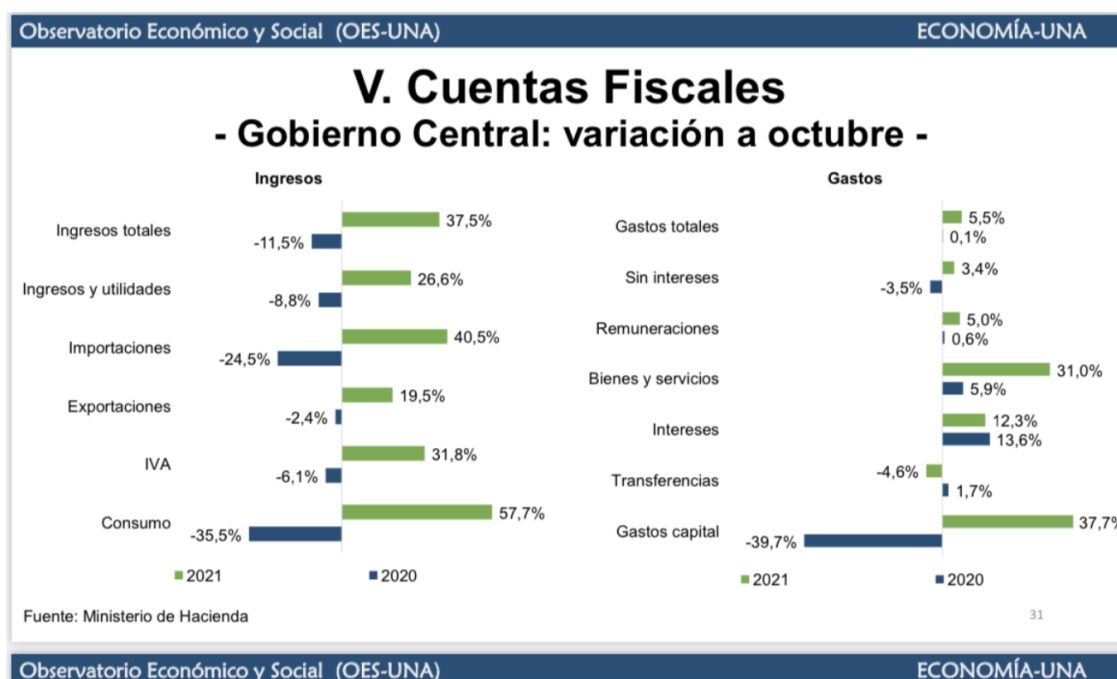


Ilustración 9: Gráfica sobre Cuentas Fiscales del Gobierno Central

### 8.3 Sociales

El comportamiento social es un factor determinante en las preferencias de consumo de los clientes de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

Desde luego que la agenda social del Cantón Turrubares y alrededores: Garabito, Puriscal, Ciudad Colón, Parrita, Orotina, Esparza, Atenas, San Mateo, Grecia, Naranjo,

Sarchí y San Ramón, que constituyen la zona de atracción donde se ubica el proyecto comercial incide directamente sobre los hábitos de consumo.

### **8.3.1 Agenda Social de Instituciones Públicas dentro del Radio de Atracción de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.**

Aquí debe tenerse presente que el ámbito de atracción del establecimiento comercial no se extiende a importantes instituciones que se ubican en el sector, ni tienen acceso a los productos de los locales comerciales por distintos medios, entre ellos las entregas a domicilio y/o lugares de trabajo.

Desde esta perspectiva, la agenda social y distintas actividades que se desarrollan en las instituciones públicas que no son próximas al establecimiento comercial, no influyen de manera directa con en las ventas del negocio.

### **8.3.2 Turismo.**

Una fuente importante de ingresos del establecimiento comercial está determinada por el turismo tanto nacional como extranjero que visita la zona, que desea disfrutar de una oferta gastronómica diferenciada, con platillos elaborados con los más finos ingredientes y degustarlos en un local acogedor, perfectamente ubicado en un entorno rural de gran belleza escénica y geográfica, con un ambiente natural y acogedor y con un gran servicio al cliente.

De lo dicho se infiere, que las fluctuaciones en la visitación que afectan el turismo en general y principalmente en la zona rural, es otro de los factores que deben considerarse y que afectan a de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

... el ingreso por concepto del **turismo** se mantiene muy por debajo de los niveles anteriores a la pandemia y aunque se reporta un mayor ingreso de turistas, todavía se está lejos de la recuperación plena del sector, lo que difícilmente suceda en 2022 (sobre todo considerando los efectos de la cuarta ola pandémica en el mundo desarrollado). Salazar en Salazar, G y Rodríguez, F. (2021).

Se señala que el turismo continúa transitando por la ruta de la recuperación luego del impacto y la afectación por la pandemia de COVID-19. Aunque los efectos se sienten ya con menor intensidad en toda la cadena de valor del sector turístico y aunque, las expectativas de crecimiento futuro dibujan un mejor panorama en los ámbitos mundial y regional, siempre debe de considerarse la situación de la economía mundial como factor determinante para el sector de viajes y turismo. Cfr. Situación del Turismo en Costa Rica. Análisis de los principales indicadores turísticos para el I semestre 2023. ICT (2023).

#### ***8.4 Tecnológicos***

En relación con de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, los factores tecnológicos no tienen una incidencia directa en sus procesos productivos, pues al tratarse de un negocio de elaboración de alimentos para el consumir a

partir de los ingredientes base, dichos procesos no son industrializados y más bien, tienen un componente humano en su preparación, cocción y emplatado.

Lo que sí puede influir de manera importante la tecnología, y más concretamente las nuevas tecnologías en el posicionamiento de mercado y comercialización de los productos.

#### 8.4.1 Incorporación de Nuevas Tecnologías en cuanto al Posicionamiento de Mercado.

La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares como cualquier empresa en el mundo actual, deberá introducirse en el empleo de nuevas tecnologías de información, en procura de tener presencia de mercado en un ambiente moderno de negocios, a continuación, se presenta una muestra.



Ilustración 10: Ejemplo de Página Web Café Mundo Costa Rica

Como se puede apreciar, esta compañía cuenta con página web, su menú es accesible por internet, tiene presencia en redes sociales como Facebook, Instagram, sus pedidos se pueden efectuar por medio de WhatsApp, se hacen entregas directamente en el vehículo sin

contacto, además que se encuentra también en plataformas de entrega a domicilio como Didi, Uber Eats, Hugo, Pedidos ya, Go Pato y Rappi.

Este es un factor tecnológico de gran relevancia que ha venido a sustituir el consumo en el local, ampliando el ámbito de atracción en ventas y potenciando el mercado por ampliación del espectro, que ha favorecido muchísimo al negocio.

Es por todo lo anterior, que cualquier emprendimiento que pretenda incursionar en el mundo actual, deberá al mismo tiempo emplear nuevas tecnologías, tómese se en consideración además; que si bien es cierto, el centro de operaciones del proyecto se ubica en un sitio en particular, lo que se denomina como Playón del Río Turrubares, es una zona de bancos de arena, que extiende aproximadamente unos 3 kilómetros tanto río arriba como río abajo del centro de operaciones, por lo que la demanda de productos dentro de esa zona es previsible.



Ilustración 11: Imagen Aérea del Playón del Río Turruabares

Zona de atracción del Playón del Río Turruabares. Fuente: <https://earth.google.com/web/@9.8487732,-84.52315869,58.88090508a,4332.34352203d,35y,0h,0t,0r>

#### 8.4.2 Incorporación de tecnologías en el modelo administrativo.

En un entorno actual de negocios es prácticamente imposible sobrevivir sin la incorporación de nuevas tecnologías en la gestión administrativa de la empresa.

Los 4 ejes principales que debe controlar un software de negocios de acuerdo a las tareas principales de una empresa son:

- Facturación, tesorería y contabilidad
- Recursos Humanos
- Gestión de tareas, proyectos y equipos.

- Ventas, CRM clientes y marketing

En Costa Rica existen en el mercado varias opciones entre ellas Retail One, SAP Business One, Softland ERP y SysWeb entre otros.

Un correcto desempeño del negocio y una administración eficiente requiere de un soporte tecnológico adecuado y cualquier problemas de funcionamiento del software afecta significativamente la operación de la empresa.

### ***8.5 Ecológicos***

Los factores ecológicos tienen muchísima incidencia en relación con la operación de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, lo anterior, principalmente porque una parte del mercado meta de un proyecto de esta naturaleza lo es el turismo de aventura y el ecoturismo, que se encuentran directamente relacionados con prácticas eco amigables. Incluso, hoy debe manejarse dentro de la oferta gastronómica, productos orgánicos, menús vegetarianos, veganos e incluso libros de gluten.

#### **8.5.1 Utilización y Empleo de Productos Orgánicos y Libres de Pesticidas.**

El termino orgánico en lo gastronómico significa que todos los alimentos son 100% naturales, es decir que provienen de cultivos ecológicos. Cualquier plato preparado con estas frutas, verduras y hortalizas es de lo más saludables.

En la actualidad una gran cantidad de consumidores principalmente extranjeros, privilegian el consumo de productos orgánicos, que son ricos en nutrientes y saludables.

La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares deberá incorporar el empleo de este tipo de productos para la preparación de sus algunos de sus alimentos, de manera que la oferta de dichos productos en el mercado local es un factor importantísimo en la proveeduría de al menos uno de los negocios.

Actualmente la oferta de este tipo de productos es muy amplia y variada y los requerimientos de la empresa pueden ser suplidos acudiendo a varios proveedores en el mercado local. Algunos ejemplos de proveedores son:



Ilustración 12: Ejemplo de Mercado de Productos Orgánicos 1

<https://mercato.cr/>





Ilustración 13: Ejemplo de Mercado de Productos Orgánicos 2

### 8.5.2 Cambio climático.

Para poder entender cómo el cambio climático es un factor determinante de la demanda en un establecimiento comercial como de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, se hace necesario relacionar este tipo de eventos con otros factores como por ejemplo el turismo. Señala el ICT en el informe sobre la situación del Turismo en Costa Rica. Análisis de los principales indicadores turísticos para el I semestre 2023. ICT (2023):

...(e)n el ámbito de los riesgos a nivel mundial, el cambio climático continúa siendo uno de los mayores desafíos que enfrenta la humanidad en el siglo XXI. Sus efectos son cada vez más evidentes y amenazan nuestra seguridad, bienestar y medio ambiente. Para el año 2023, se pronostican varios riesgos asociados al cambio climático que requieren nuestra atención urgente. En primer lugar, el aumento de las temperaturas globales es un riesgo significativo. Según el informe del Panel Intergubernamental

sobre Cambio Climático (IPCC, 2021), se espera que Situación del turismo en Costa Rica: informe I semestre 2023 PAG 6 las temperaturas promedio del planeta aumenten en 1.5 grados Celsius para el año 2030 si no se toman medidas adecuadas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Este aumento de temperatura conlleva una serie de consecuencias negativas, como el derretimiento de los glaciares, el aumento del nivel del mar y la intensificación de fenómenos meteorológicos extremos como huracanes y sequías. En segundo lugar, la escasez de recursos hídricos es otro riesgo importante relacionado con el cambio climático. A medida que las temperaturas aumentan y los patrones de lluvia cambian, muchas regiones enfrentan una disminución en la disponibilidad de agua dulce. Según el informe de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO, 2022), se estima que para el año 2025, dos tercios de la población mundial podrían estar viviendo en condiciones de estrés hídrico.

Así las cosas, desde luego que la existencia de fenómenos derivados del cambio climático como el Niño, la Niña, huracanes, terremotos, tormentas, avenidas, etc.; no solo afectan la visitación en el país y por consiguiente afectan la demanda, sino que al mismo tiempo, afectan la producción nacional y ello encarece los productos que se emplean para la elaboración de los alimentos precisamente por escasez e incremento en los costos de producción.

### ***8.6 Legales***

En el ámbito legal un serie de factores de orden normativo afectan el desarrollo de cualquier actividad económica, y desde luego, de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares no está exento de ellas.

Para efectos de este estudio se tomarán en cuenta dos factores que afectan de manera significativa el operación de todo establecimiento comercial.

#### **8.6.1 Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.**

Este es un cuerpo normativo que establece una serie de condiciones y requisitos legales para la apertura y funcionamiento de todo establecimiento comercial que obliga a los dueños de locales comerciales a atender las necesidades de adaptación al entorno de personas con discapacidad.

De tal manera que para que La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares pueda operar dentro del marco de la ley, no solo se verá obligada a cumplir con la adaptación de los accesos, servicios sanitarios y zonas de estar e incluso estacionamientos, al cumplimiento de la normativa vigente en materia de adaptabilidad, sino que es un requisito de funcionamiento que es controlado y vigilado por el permiso sanitario de funcionamiento que otorga el Ministerio de Salud el cual debe ser renovado periódicamente, de manera tal que el requisito no es solo obtener el permiso sino además, conservar su vigencia.

#### **8.6.2 Ley general del Control del Tabaco y sus Efectos Nocivos en la Salud. Ley 9028.**

Esta es otra normativa legal que afecta a de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares y obliga a sus clientes a evitar el consumo del tabaco en las distintas estancias del negocio. Esta legislación en lo que interesa señala:

#### ARTÍCULO 1.- Objeto

La presente ley es de orden público y su objeto es establecer las medidas necesarias para proteger la salud de las personas de las consecuencias sanitarias, sociales, ambientales y económicas del consumo de tabaco y de la exposición al humo de tabaco.

Esta ley regula las medidas que el Estado implementará para instrumentalizar el Convenio Marco para el Control del Tabaco (CMCT) de la Organización Mundial de la Salud (OMS), Ley N.o 8655, de 17 de julio de 2008, con el objeto de controlar el consumo de tabaco y reducir su prevalencia, así como la exposición al humo de este.

En lo que respecta a de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, el artículo 5 de esta normativa de acatamiento obligatorio establece una prohibición absoluta al indicar:

#### ARTÍCULO 5.- Sitios prohibidos para fumar

Se declaran espacios cien por ciento (100%) libres de la exposición al humo de tabaco, los indicados en este artículo.

Queda prohibido fumar en los siguientes espacios o lugares públicos y privados:

...

n) Áreas o establecimientos donde se elaboren, transformen, preparen, degusten o vendan alimentos, tales como restaurantes, bares y cafeterías.

## 9. Análisis del Entorno Cercano.

Analizar los elementos de los competidores potenciales, competidores actuales, proveedores, clientes, productos sustitutos.

En el entorno cercano del proyecto, no existe ningún desarrollo similar, ni existe competidor alguno.

Lo único que se ubica en las cercanías de centro de operaciones previsto para el emprendimiento, es una “cantina” de pueblo, la cual se ubica en rivera opuesta del río, con un ambiente lúgubre y prácticamente en abandono.

Hacia el sur se ubica una típica pulpería de pueblo, con precios abusivos y un surtido muy pobre de productos, que no logra satisfacer prácticamente ninguna de las necesidades de la masa que de manera asidua y regular visita a zona y que por lo tanto, tiene la necesidad de transportar los bienes y servicios que consume al sitio.

En relación con otras Amenidades como servicio de parqueo, lavado (para motos y cuatriciclos o bicicletas de *mountain bike*, simplemente del todo no existe.

Tampoco se provee en la zona servicios de duchas, servicios sanitarios ni estacionamiento, por lo que realmente se trata de una demanda no asistida.

Finalmente, por la ubicación estratégica del terreno, su extensión frente al cauce del río y su forma, constituyen ventajas competitivas por el momento inigualables y por ello se puede considerar una oportunidad única para un desarrollo como el propuesto.

## 10. Análisis FODA

Para el análisis FODA se presenta una propuesta, ya que la Empresa desarrolladora no cuenta con un análisis de este tipo:



*Ilustración 14: Gráfico de Análisis FODA*

Fuente: [https://es.wikipedia.org/wiki/An%C3%A1lisis\\_FODA](https://es.wikipedia.org/wiki/An%C3%A1lisis_FODA)

### ***10.1 Fortalezas del Proyecto.***

Dentro de las principales fortalezas del proyecto se encuentran que el grupo empresarial desarrollador, es una empresa que cuenta el terreno en donde se pretende construir y además cuenta con el capital necesario para la construcción y el impulso inicial, de manera que es un proyecto con financiamiento propio.

Al mismo tiempo, otra de las ventajas del proyecto, es que al no ser la actividad principal de la empresa, no se espera de él que proporcione réditos de manera inmediata, por lo que la empresa puede brindarle un espacio para su posicionamiento y desarrollo.

Desde esta perspectiva se puede afirmar que el proyecto no tiene ningún tipo de estrés financiero y esa es desde luego su principal fortaleza.

### ***10.2 Oportunidades del Proyecto.***

Dentro de las oportunidades del negocio, la principal consiste en desarrollar un activo en este momento propiedad de la compañía, que de momento es un activo improductivo, para convertirlo en una fuente generadora de recursos frescos, con una relativamente baja inversión.

Al mismo tiempo, la ubicación estratégica del terreno, hace el proyecto nazca sin amenazas de la competencia, lo que le garantiza un proceso de posicionamiento, crecimiento, desarrollo y consolidación, prácticamente sin ningún competidor en el horizonte próximo.

### ***10.3 Debilidades del Proyecto.***

La principal debilidad del proyecto, consiste en la hoy relativamente poca visitación extranjera en la zona, lo cual se justifica en el hecho de que no existe ningún atractivo turístico que en este momento constituya una fuente de atracción.

Desde esa perspectiva, se trata de un proyecto innovador, que deberá procurar posicionarse en el mercado tanto local como internacional, y para ello lógicamente será necesario una importante inversión en tiempo y recursos.

### ***10.4 Amenazas del Proyecto.***

La principal amenaza del proyecto es el factor climático que pueda atentar contra la belleza escénica de la zona y la haga poco atractiva, pues ya la zona como tal, por sí misma, se ha convertido en una polo de atracción del turismo local, a pesar de la prácticamente inexistente infraestructura turística y ausencia de servicios complementarios.



## 11 Elemento Básico de la Competencia, FCE y Estrategia Genérica

El elemento básico de la competencia en este caso, es la exclusividad en la prestación del servicio, pues como se ha indicado, prácticamente se trata de una oferta totalmente novedosa y ausente de competencia, de allí que el factor crítico de éxito del proyecto (FCE) consistirá no en despertar el interés de los potenciales consumidores, sino en mantener al cliente cautivo a través de un servicios de excelencia, que genera la habitualidad requerida para mantener la visitación de una forma constante.

Así la estrategia competitiva genérica no puede ser otra que a excelencia en el servicio, la oferta con una relación de calidad y precio atractiva y por supuesto la innovación y variedad de los bienes y servicios propuestos.

La idea central del proyecto, es que la sinergia generada por la interacción de diversos agentes en una oferta de servicios variada, pueda satisfacer la demanda y sus distintas exigencias, de manera tal que no se genere una demanda insatisfecha, sino que por el contrario, se pueda explotar y hacer crecer la ya de por sí, demanda existente en la zona.

### ***11.1¿Con qué Competir?***

Se pretende competir con una oferta variada de bienes y servicios, por medio de la alianza estratégica con distintos oferentes, que se unan para satisfacer y hacer crecer la demanda ya existente en la zona del Playón del Río Turrubares.

### ***11.2¿Dónde Competir?***

Se pretende competir específicamente en San Pablo de Turrubares, en la zona conocida como el Playón del Río Turrubares.

### ***11.3¿Con quién Competir?***

No existe una oferta de servicios como la propuesta en la zona, por lo que puede afirmar que no hay competencia en este momento.

### ***11.4¿Cómo competir?***

Para el desarrollo del proyecto, pues ya se afirmó *ut supra* que no existe competencia, se cuenta con los recursos financieros, el personal y los recursos tecnológicos necesarios; además, el proyecto se está desarrollando en un inmueble propio, con una ubicación estratégica única, que lo hacen de momento inigualable.

## **Capítulo V**

### **Análisis del Mercado**

#### **1. Estudio de Mercado**

A continuación se presentan los distintos componentes del estudio de mercado que integran el estudio de pre-factibilidad del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

#### **2. Análisis del Mercado.**

El proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, desde la perspectiva del mercado se enmarca como proyecto dentro de lo que es la libre competencia.

Es importante dejar claro que la libre competencia es el escenario en el cual las empresas buscan obtener las preferencias de los consumidores, a través del ofrecimiento de mejores productos y servicios en términos de precios, calidad y variedad.

##### ***2.1 Demanda (Clientes).***

Se suele decir que los clientes son lo más importante de un negocio, primero el cliente, segundo el cliente, tercero el cliente y si queda algo, eso será para el cliente.

Los clientes potenciales de La Plaza Gastronómica en el Playón del Río Turrubares y otras Amenidades, está compuesta por la afluencia de personas que se aglutinan en la zona y que provienen principalmente de los cantones vecinos que se han identificado como la zona de atracción compuesta por el cantón Turrubares y alrededores, es decir; Garabito, Puriscal, Ciudad Colón, Parrita, Orotina, Esparza, Atenas, San Mateo, Grecia, Naranjo, Sarchí y San Ramón.

No se excluye la vista de personas de otras zonas del país, como lo son el centro, norte y este del Valle Inter montano Central, pero desde luego en mucho menor medida que los ya mencionados.

## ***2.2 Recopilación de Datos de la Situación Actual y Comportamiento Histórico.***

Para efectos de estimación de la demanda se ha utilizado la observación, conteo y registro en sitio de visitantes en distintos momentos del año. Luego se han establecido promedios que han permitido estimar la demanda sobre la base de observaciones efectuadas.

A continuación se presenta un cuadro con los resultados obtenidos. Para efectos del presente estudio, se ha considerado únicamente que el proyecto en su fase de inicio y desarrollo, operará únicamente los fines de semana a partir del viernes a las 16:00 hrs. y hasta

los domingos así como los feriados, que son los días en donde la visitación de personas se manifiesta de una manera significativa.

PROYECTO DE LA PLAZA GASTRONÓMICA Y OTRAS AMENIDADES EN EL PLAYÓN DEL RÍO TURRUBARES							
DETALLE DE OBSERVACION EN SITIO							
FECHA DEL REGISTRO	HORA	ABAJO	ARRIBA	PUENTE	RIVERA OPUESTA	VEHÍCULOS	TOTAL
JULIO 2023							
sábado, 1 de julio de 2023	11:55:00	72	27	111	55	43	265
domingo, 2 de julio de 2023	14:25:00	145	203	96	85	175	529
sábado, 8 de julio de 2023	12:00:00	45	23	55	14	25	137
domingo, 9 de julio de 2023	15:03:00	265	325	198	86	92	874
sábado, 15 de julio de 2023	10:02:00	15	5	62	8	16	90
domingo, 16 de julio de 2023	13:15:00	201	93	65	48	91	407
AGOSTO 2023							
martes, 15 de agosto de 2023	16:20:00	265	75	251	96	161	687
sábado, 19 de agosto de 2023	18:05:00	51	78	325	91	182	545
domingo, 20 de agosto de 2023							
viernes, 1 de septiembre de 2023	16:42:00	15	5	51	7	15	78
jueves, 14 de septiembre de 2023	15:00:00	2	7	1	3	2	13
viernes, 15 de septiembre de 2023	16:00:00	103	95	251	136	213	585
sábado, 16 de septiembre de 2023	14:01:00	117	85	119	52	93	373
domingo, 17 de septiembre de 2023	15:55:00	63	173	229	75	118	540
OCTUBRE 2023							
sábado, 21 de octubre de 2023	15:20:00	25	15	65	27	20	132
domingo, 22 de octubre de 2023	14:18:00	67	146	75	8	35	296
DICIEMBRE 2023							
sábado, 2 de diciembre de 2023	17:01:00	236	275	180	75	199	766
domingo, 3 de diciembre de 2023	12:18:00	162	115	301	120	256	698
sábado, 9 de diciembre de 2023	17:23:00	154	201	92	45	167	492
domingo, 10 de diciembre de 2023	14:23:00	351	208	175	223	302	957
sábado, 16 de diciembre de 2023	18:20:00	75	113	80	10	25	278
domingo, 17 de diciembre de 2023	16:25:00	225	186	321	165	193	897
viernes, 22 de diciembre de 2023	18:45:00	15	42	23	17	16	97
sábado, 23 de diciembre de 2023	15:43:00	302	189	253	111	275	855
domingo, 24 de diciembre de 2023	13:20:00	114	95	105	96	65	410
lunes, 25 de diciembre de 2023	15:01:00	3	15	61	15	17	94
martes, 26 de diciembre de 2023	14:25:00	1	28	43	21	12	93
jueves, 28 de diciembre de 2023	14:01:00	116	203	301	98	65	718
viernes, 29 de diciembre de 2023	11:01:00	12	28	110	2	23	152
sábado, 30 de diciembre de 2023	16:55:00	350	15	143	91	115	599
domingo, 31 de diciembre de 2023	15:01:00	175	52	78	61	81	366
ENERO 2024							
sábado, 6 de enero de 2024	16:23:00	172	35	15	18	45	240
domingo, 7 de enero de 2024	12:16:00	112	325	86	143	175	666
sábado, 13 de enero de 2024	17:02:00	85	125	146	75	96	431
domingo, 14 de enero de 2024	15:23:00	195	181	65	45	192	486
sábado, 20 de enero de 2024	11:03:00	425	175	2	71	42	673
domingo, 21 de enero de 2024	16:12:00	15	81	123	7	65	226
sábado, 27 de enero de 2024	14:21:00	325	175	82	93	311	675
domingo, 28 de enero de 2024	16:23:00	116	261	15	98	161	490
FEBRERO 2024							
sábado, 3 de febrero de 2024	16:20:00	135	45	210	75	114	465
domingo, 4 de febrero de 2024	15:25:00	411	175	201	95	228	882
sábado, 10 de febrero de 2024	14:17:00	21	201	25	65	75	312
domingo, 11 de febrero de 2024	16:42:00	301	225	175	18	176	719
sábado, 17 de febrero de 2024	14:20:00	113	98	181	95	132	487
domingo, 18 de febrero de 2024	16:00:00	175	213	198	101	153	687
sábado, 24 de febrero de 2024	18:00:00	85	17	825	15	375	942
domingo, 25 de febrero de 2024	15:25:00	163	95	402	175	257	835
TOTALES		6591	5547	6971	3130	5689	22239
NUMERO DE OBSERVACIONES	45	146.47	123.27	154.91	69.56	126.42	494.20

Ilustración 15: Detalle de Observaciones Realizadas in situ

### ***2.3 Análisis de la Situación Histórica: Tendencia y Factores Relacionados.***

Históricamente el Playón del Río Turrubares, ha sido un sitio de asidua visitación particularmente en fines de semana, feriados, vacaciones escolares, fin y principio de año, meses de verano (principalmente en fines de semana) y Semana Santa.

Se trata de un sitio con un atractivo escénico envuelto en la Naturaleza, que ofrece la combinación de dos elementos, playa, la cual se forma por los bancos de arena que se acumulan en el cauce del río Turrubares en el sitio, y de allí deriva su nombre de Playón, así como agua proveída del río, con lo cual ofrece una muy interesante combinación ser una playa de agua dulce, en un remanso del río Turrubares que permite el disfrute de sus aguas sin riesgo alguno pues no ha ni corrientes de ni pozas.

De allí que los habitantes de la denominada zona de atracción, han hecho del sitio una vista casi que obligatoria, en la que a pesar de lo expuesto, y sin prácticamente ningún tipo de infraestructura ni servicios, se ha desarrollado naturalmente un destino turístico de gran importancia.

#### ***2.4 Análisis de la Situación Actual: Cuantificación y Distribución Geográfica.***

De acuerdo con los análisis de campo (ver *ut supra* detalle de observación, ilustración 20), la visitación actual promedio diaria (en los días y períodos de visitación) alcanza las 500 personas y alrededor de 125 vehículos, dichos datos han sido obtenidos de la observación y cuantificación (elaboración propia), durante el períodos comprendidos entre los meses de Julio del 2023 y febrero del 2024, en los días seleccionados que son algunos feriados, un par de días entre semana, dispuestos al azar y únicamente para que sirva como referente comparativo, y los períodos de alta visitación de fin y principio de año.

Para el efecto y tomando como referencia el puente sobre el Río Turrubares, que es justamente el punto donde se pretende desarrollar el proyecto, las observaciones y cuantificaciones se hicieron en una distancia de un kilómetro río arriba y río abajo por ambas riberas del río y de allí se obtuvieron los respectivos datos.

La razón de tomar como punto de referencia el puente obedece a que es prácticamente el único lugar de acceso al cauce del río y por donde se da el 95% del tráfico vehicular, pero además; es sitio en donde se pretende desarrollar el proyecto.

### ***2.5 Estimación de la Demanda Futura: Evolución Futura de los Factores Determinantes del Comportamiento Histórico y Proyección de la Demanda.***

Con base en la realidad actual de la zona, el hecho el proyecto dotará el lugar de servicios esenciales de demanda constante como lo son alimentos y bebidas, tienda de artículos de conveniencia para los visitantes, servicios sanitarios y duchas, área de parqueo (totalmente inexistente en este momento), áreas de descanso, atracciones infantiles entre otras, así como por supuesto, los servicios de alimentos y bebidas.

Adicionalmente a lo expuesto, el proyecto incluye la atracción de nuevos visitantes mediante la organización y promoción de actividades ecuestres, tours en cuatriciclos, bicicletas, senderismo y observación de aves, así como la publicidad y promoción de las actividades organizadas y promovidas desde el mismo proyecto, resulta fácil proyectar que la demanda en un lapso muy corto se duplicará y fácilmente debería en un lapso de seis meses triplicarse, por lo que se esperaría que la visitación promedio diaria se ubique entre las 1000 y 1500 personas.

### ***2.6 Caracterización y Comportamiento de los Consumidores.***

En cuanto a los clientes potenciales actuales se trata de un consumidor de clase trabajadora, que no tiene acceso a los servicios turísticos de alta gama y visita sitios que le resultan accesibles por costo y distancia, que asiste al lugares de esparcimiento y recreo en



grupos y/o con familia, que consume alimentos y servicios en el lugar pero que no tiene acceso a hoteles y/o servicios de alimentos y bebidas de costos elevados.

Por lo antes expuesto, este tipo de clientes suele demandar toda clase bienes, como alimentos y enseres para su preparación propia en sitio, así como alimentos y bebidas preparadas pero de bajo costo, pues asiste con gran cantidad de personas en visitas de un día por lo general, pero a quienes si se les provee de servicios básicos como sanitarios, duchas y estacionamiento, fácilmente extienden su estancia pues eso le permitía acampar en la zona y pernoctar prácticamente sin ningún costo, que es lo que le resulta prohibitivo por su nivel de ingresos y la cantidad de personas de su grupo familiar, por lo que en la actualidad no tiene acceso a servicios de hotelería prácticamente en ninguna parte del país.

Por otra parte, la ampliación de la oferta de bienes y servicios que el proyecto significaría para la zona, sobre todo las opciones para organizar actividades de cuadraciclos, motocicletas (enduro), cabalgatas, senderismo, observación de aves y el disfrute de una gastronomía variada.

Lo anterior abre la posibilidad de atraer a la zona una importante cantidad de visitantes que requieren sobre todo de Amenidades para el desarrollo de sus actividades, y entre ellas una que resulta fundamental lo es un sitio seguro para aparcar sus vehículos, pues suele desplazarse de sus hogares en vehículos generalmente de gama media y alta, para dejarlos en un determinado lugar y a partir de allí desarrollar sus pasatiempos (caballos, bicicletas, motocicletas, cuadraciclos, incluso en el avistamiento de aves y el senderismo),

resultando en consecuencia un lugar de estacionamiento seguro, una estación perfecta para iniciar sus aventuras y concluir las.

De lo dicho se infiere que consecuentemente el consumo de los bienes y servicios que se ofrecen tales como bebidas, alimentos, servicios sanitarios y duchas, rampas para la carga y descarga de equipos de forma segura, servicios de lavado de motocicletas y cuadracillos, se dispararía con lo cual se generan estancias más prolongadas en el establecimiento potenciando el consumo de otros servicios.

A todos estos factores expuestos, hay que agregar, que este tipo de cliente se diferencia del anteriormente expuesto, en que se trata no de un visitante proveniente necesariamente de la zona de atracción y de poca capacidad económica, sino que por el contrario, estamos frente a un cliente que se desplaza de zonas alejadas como la capital y otros sectores del país, pero que demanda de las Amenidades necesarias para el desarrollo sus pasatiempos y actividades, con alta capacidad de consumo y que además ante la oferta de servicios tiende a convertirse en cliente frecuente.

### **3. Zona de Influencia**

Tal y como se ha indicado *ut supra* la potencial clientela existente está compuesta por la población de la denominada zona de atracción que son el cantón Turruabares y alrededores,

es decir; Garabito, Puriscal, Ciudad Colón, Parrita, Orotina, Esparza, Atenas, San Mateo, Grecia, Naranjo, Sarchí y San Ramón.

No se excluye la vista de personas de otras zonas del país, como lo son el centro, norte y este del Valle Inter montano Central, pero desde luego en mucho menor medida que los ya mencionados.

Sin embargo, como producto de las Amenidades que el proyecto introduce, se espera un crecimiento importante a prácticamente todo el Valle Central y allende sus fronteras, debido a que prácticamente los grupos que organizan este tipo de actividades como el motociclismo de enduro, tours en cuatriciclos, *mountain bike*, senderismo, avistamiento de aves, caminatas y cabalgatas, constantemente demandan de lugares y parajes donde puedan con seguridad dejar sus vehículos estacionados, desarrollar sus actividades deportivas y de esparcimiento para luego poder regresar a sus hogares.

#### **4. Oferta (Competidores)**

No existe en la zona competencia cercana para el proyecto. Sí podría haber alguna oferta que sustituya este servicio como otras opciones de aventura y esparcimiento diferentes a las ofrecidas en este proyecto.

En todo caso, se estima en un horizonte de mediano plazo, diversificar la oferta con nuevas atracciones, que permitan a la compañía renovar su propuesta de valor.

## 5. Confrontación Demanda y Oferta

Al no existir ningún tipo de oferta de servicios similares en la zona, no resulta posible confrontar la demanda con la oferta.

### 5.1 *Producto.*

La oferta de bienes y servicios es muy variada y busca satisfacer una demanda en este momento totalmente desatendida.

Dentro de la oferta gastronómica se plantea:

- Una tienda de artículos de conveniencia para quienes visten la zona y/o quieran pasar día el Playón, disfrutar de una parrillada vgr. hielo, carbón, servilletas, platos plásticos, vasos, tortillas, refrescos y bebidas con y sin contenidos alcohólico, y un larguísimo etcétera.
- Dentro de la oferta gastronómica en sitio, se contará con seis restaurantes y/o puestos de comidas: uno de batidos y granizados, ensaladas de frutas, uno chicharronera, un restaurante de comidas típicas, uno de ceviches, caldosas y pescados, uno será de hamburguesas, perros calientes y tacos (snacks fritos) y una cafetería.
- Adicionalmente se proyecta construir un centro de servicio (autolavado), uno será una tienda de regalos (souvenirs) un puesto de ventas de lotería, cajero automático, servicios de internet entre otros.

## **5.2 Precios.**

Por la variedad de servicios proyectados, la idea de negocio está constituida por la conformación de una base de oferentes comprometidos con la calidad y servicios, que estén dispuestos a desarrollar sus actividades en el proyecto sobre la base del principio de ganar – ganar, eliminando la competencia interna, ningún oferente compite con el otro, sino que se parte de una segmentación del mercado para que cada quien obtenga lo suyo, sin preocuparse por un competidor inmediato, con un compromiso con la calidad y el servicio, a precios accesibles, de manera tal que el Centro Gastronómico por sí mismo, signifique un plus comercial y una oportunidad única para todos los partícipes.

El éxito de La Plaza Gastronómica como parte del proyecto, exige una muy calificada escogencia de la oferta pues la idea es que resulte comercialmente atractiva tanto para el oferente como para el visitante, pero garantizando productos de calidad a precios competitivos, tomando en consideración que es bien sabido, que Costa Rica se ha convertido en un destino turístico muy caro que incluso lo hacen poco atractivo para el turista internacional principalmente.

En Costa Rica el costo promedio por un plato de comida en un restaurante de calidad aceptable (se excluye de la valoración los restaurantes gourmet), oscila sin impuestos entre los C 10.000.00 a los C 15.000.00, que al tipo de cambio utilizado en este estudio equivalen a entre \$ 20.00 y \$30.00, lo que comparativamente con destinos como Madrid, Londres, Nueva York, París, Doha, Estambul por ejemplo, lo hace comparativamente equivalente en

precio, pero no en calidad ni cantidad de la porción, y ello lo reciente el turista sobre todo, cuando al precio de lista se le agregan los impuestos del IVA y el Servicio, que de inmediato encarecen el producto en un 23%, con lo cual al final el cliente termina pagando una suma equivalente a que se sitúa entre \$ 24.60 y \$ 36.90 por porción de alimentos, lo que hace de nuestro país un destino comparativamente caro.

Por otra parte, debe tomarse en consideración que a la cuenta por consumo deberá agregarse lo correspondiente a bebidas, donde en promedio un refresco envasado se cobra entre C 1.500.00 y C 2.000.00 colones y una cerveza entre \$ 1.500.00 a \$ 2.500.00, estos es, entre \$3.00 y \$ 5.00 dólares, lo que hace que el consumo promedio, con dos bebidas por tiempo de comida suponga entonces un costo de entre \$ 18.00 y \$ 40.00, que con los impuestos incluidos eleva la cantidad a un promedio de entre \$ 22.14 y hasta \$ 49.20 por persona.

Estas cifras comparativamente analizadas con destinos turísticos más próximos como por ejemplo Nicaragua y/o Panamá (incluso con una economía dolarizada), nos colocan como país, en una posición de desventaja por considerarse Costa Rica como un destino turístico comparativamente muy caro.

El Costo promedio de los bienes y servicios en Costa Rica se ve afectado en parte, porque, según una comparación de indicadores con los países de la OCDE, Costa Rica tiene una de las cargas impositivas para las empresas y cargas sociales sobre los

trabajadores más altas, además, tiene trámites excesivos, regulaciones sumamente restrictivas e infraestructura pública muy deficiente.

De lo expuesto se infiere, que la simpleza del proyecto desde el punto de vista arquitectónico y su mantenimiento, hacen que se pueda trabajar con rentas relativamente muy bajas en comparación con el mercado nacional, y se proyecta que ello influya en los precios de los bienes y servicios ofertados, para que esas ventajas se trasladen a los clientes, de forma tal que el proyecto se posicione como una experiencia única en el país y que la ganancia de los partícipes se obtenga del volumen de ventas y no del margen de utilidad.

Desde luego que la selección de los oferentes (que operarán los distintos puestos dentro de la Plaza Gastronómica) y una buena estrategia de Marketing serán fundamentales para no solo crear la consciencia de que se está ante un excelente destino turístico con múltiples atractivos en la zona, sino que además; se identifique el destino con las ventajas comparativas que se proponen: contacto con la naturaleza, aventura, ecoamigable, accesible de bajo costo (con una excelente relación de costo-beneficio), que constituya una propuesta de valor atractiva tanto para el cliente como para el proveedor de servicios afincada en el volumen de ventas previsto.

## **6. Comercialización (Canales y Margen de Comercialización, Promoción y Publicidad)**

El proyecto como tal en relación con la demanda existente no requiere de ningún esfuerzo publicitario, pues como se ha indicado, para los actuales visitantes del sitio, se trata de la oferta hoy insatisfecha de bienes y servicios esenciales.

De tal manera, que con respecto a este tipo de cliente, basta la oferta de bienes y servicios para que se sienta atraída hacia ellos, vgr. un servicio sanitario y/o ducha hoy inexistente en el sitio, basta con que se ponga a disposición del visitante para que demande su uso hacia ella.

Un área de parqueo es otro buen ejemplo de lo dicho, si una persona requiere estacionar y encuentra sitio, hará uso del espacio ante la alternativa de ir a dejar su vehículo sin vigilancia a mucha distancia de donde se ubicará a desarrollar sus actividades.

Por otra parte, en relación con el otro tipo de cliente proyectado, el que demanda de algunas amenidades como las rampas de montaje y desmontaje de motos y cuadraciclós, áreas de estacionamiento, apiaderos de caballos, servicios de lavado de esos automotores, así como la organización, venta y promoción de tours, cabalgatas, senderismo, avistamiento de aves, etc, será promocionados a través de la página web, redes sociales, correo electrónico masivo, y por supuesto y muy importante el boca a boca, o corre ve y dile, que tan efectivo entre los grupos de personas que practican actividades en común.



## **7. Abastecimiento y Proveedores**

Dada la naturaleza muy distinta de los bienes y servicios a desarrollar por cada partícipe y tomando consideración que el Proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, lo que pretende no es la prestación de los servicios de forma directa, sino por el contrario; consiste en construir y desarrollar el proyecto y rentar las diferentes estaciones y/puestos de comercio, el abastecimiento y la proveeduría de bienes y servicios no son un factor a considerar.

Lógicamente en lo referente a lo que son servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones, la empresa desarrolladora como parte de las actividades que en la administración de bienes propios desarrolla, cuenta un proveedores en distintas áreas, como fontanería, electricidad, construcción, mantenimiento y reparación de instalaciones, etc.

## **8. Determinación de los Ingresos del Proyecto**

Con base en la proyección de las áreas a construir y tomando en consideración los ingresos por alquileres proyectados, se estima el comportamiento del proyecto de la siguiente manera:

INGRESOS PROYECTADOS POR ALQUILERES				
	Cantidad	Alquiler \$	Sub total	TC
				¢500.00
Tienda de conveniencia	1	\$3,000.00	\$3,000.00	¢1,500,000.00
Puestos de comida pequeños	7	\$1,500.00	\$10,500.00	¢5,250,000.00
Estación de lavado	1	\$1,000.00	\$1,000.00	¢750,000.00
Tienda de regalos y souvenirs	1	\$1,800.00	\$1,800.00	¢900,000.00
Restaurante comidas típicas	1	\$3,000.00	\$3,000.00	¢1,500,000.00
Ingresos por tour y servicios	1	\$4,000.00	\$4,000.00	¢2,000,000.00
Parqueo	1	\$750.00	\$750.00	¢375,000.00
Servicios Sanitarios y Duchas	1	\$600.00	\$600.00	¢300,000.00
Estación de tours y lotería	1	\$1,800.00	\$1,800.00	¢900,000.00
<b>Totales</b>		<b>\$17,450.00</b>	<b>\$26,450.00</b>	<b>¢13,475,000.00</b>

Ilustración 16: Tabla de Ingresos Proyectados por Mes

## Capítulo VI

### Aspectos Técnicos

#### 1. Estudio técnico

A continuación se desarrollaran los principales componentes que integran el estudio técnico del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

##### *1.1 Tamaño del Proyecto*

Se trata de un proyecto con vocación turística que contará con 12 estaciones (contenedores) dentro de los cuales uno será un supermercado y tienda de conveniencia, uno será administrativo, otros será un centro de servicio (autolavado), uno será una tienda de regalos (souvenirs) y los 7 restantes serán puestos de comidas: uno de batidos y granizados, ensaladas de frutas, uno chicharronera, un restaurante de comidas típicas, uno de ceviches, caldosas y pescados, uno será de hamburguesas, perros calientes y tacos (snacks fritos) y una cafetería. También contará con servicio de parqueo, una batería de duchas y servicios sanitarios.

## 1.2 Localización

El proyecto se localizará en San Pablo de Turrubares, el sitio denominado Lagunas, exactamente en lugar conocido como el Playón del Río Turrubares contiguo al puente, en el distrito de San Juan de Mata. (Ver la imagen uno).

El sitio se encuentra localizado en el globo terráqueo exactamente en las coordenadas 9°50'38"N 84°31'03"W.



*Ilustración 17: Imagen Aérea del Playón del Río Turrubares 2*

Imagen 4: [https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.84492557,-84.52297798,41.1077193a,1881.13271699d,35y,-79.06456981h,60.00444112t,0r/data=CigiJgokCXU3FZjyuCNAEQRkePsxrCNAGWa\\_JEvvH1XAISFWB5IH1XA](https://earth.google.com/web/search/Playón+de+Turrubares,+San+José,+San+Pablo/@9.84492557,-84.52297798,41.1077193a,1881.13271699d,35y,-79.06456981h,60.00444112t,0r/data=CigiJgokCXU3FZjyuCNAEQRkePsxrCNAGWa_JEvvH1XAISFWB5IH1XA)

## **2. Proceso productivo**

Dada la modalidad desarrollo propuesto, (con el empleo de contenedores) en el terreno en sí, únicamente y de manera subterránea se desarrollarán instalaciones hidroneumáticas e hidráulicas (cableado subterráneo, conductos de agua, tubería de desagüe, drenajes, tanques sépticos y cableado estructurado).

## **3. Ingeniería del proyecto**

La ingeniería del proyecto aparte de lo indicado en el acápite anterior se limita a la supervisión, revisión y aprobación y autorización para el funcionamiento de los contenedores en sitio.

De acuerdo con el convenio de adquisición de los módulos que se tiene previsto, el contratante únicamente deberá proveer al contratista las previstas de agua y electricidad de cableado estructurado, así como los pilotes de apoyo de cada módulo para ser acoplados y estarán listos para entrar operación.

El proyecto será contratado bajo la modalidad “llave en mano”. Los contenedores y/o módulos se darán en arrendamiento con las conexiones antes indicadas pero sin el equipamiento interior ni instalaciones exteriores, las cuales correrán por cuenta del arrendatario.

Ya en la sección de características del proyecto y en el apéndice III, se ubica la lámina general que describe provisionalmente el proyecto, su diseño y ubicación de las distintas estaciones que se incorporarán lo cual nos permite tener una idea general del concepto que se pretende desarrollar.

A continuación se presentan un par de ilustraciones de un modelo similar a los que se instalarán que permiten tener una idea más concreta del tipo de instalaciones por desarrollar.



*Ilustración 18 Contenedor transformado en restaurante vista frontal*





*Ilustración 19 Vista de contenedor transformado en restaurante por dentro*

#### 4. Estimación de Costos

En relación con los costos del proyecto, estos se dividen en dos componentes distintos:

## 5. Instalaciones en Sitio por Desarrollar

INVERSIÓN EN INSTALACIONES HIDRONEUMÁTICAS/ELÉCTRICAS/CABLEADO			
	Cantidad	Instalaciones	TC
			¢500.00
Tienda de conveniencia	1	\$3,500.00	¢1,750,000.00
Puestos de comida pequeños	7	\$5,000.00	¢17,500,000.00
Estación de lavado	1	\$4,000.00	¢2,000,000.00
Tienda de regalos y souvenirs	1	\$3,500.00	¢1,750,000.00
Restaurante comidas típicas	1	\$8,000.00	¢4,000,000.00
Caseta de vigilancia	1	\$1,000.00	¢500,000.00
Bodega de materiales	1	\$1,000.00	¢500,000.00
Parqueo	1	\$5,000.00	¢2,500,000.00
Servicios Sanitarios y Duchas	1	\$15,000.00	¢7,500,000.00
Estación de tours y lotería	1	\$1,500.00	¢750,000.00
<b>Totales</b>		<b>\$47,500.00</b>	<b>¢38,750,000.00</b>

Ilustración 20: Tabla de Proyección de Costo de la Inversión en Infraestructura del Proyecto



## 6. Módulos por adquirir

INVERSIÓN EN LAS UNIDADES MODULARES			
	Cantidad	Instalaciones	TC
			¢500.00
Tienda de conveniencia	1	\$10,000.00	¢5,000,000.00
Puestos de comida pequeños	7	\$5,000.00	¢17,500,000.00
Estación de lavado	1	\$0.00	¢0.00
Tienda de regalos y souvenirs	1	\$5,000.00	¢2,500,000.00
Restaurante comidas típicas	1	\$10,000.00	¢5,000,000.00
Caseta de vigilancia	1	\$7,000.00	¢3,500,000.00
Bodega de materiales	1	\$10,000.00	¢5,000,000.00
Parqueo	1	\$0.00	¢0.00
Servicios Sanitarios y Duchas	1	\$12,000.00	¢6,000,000.00
Estación de tours y lotería	1	\$5,000.00	¢2,500,000.00
<b>Totales</b>		<b>\$64,000.00</b>	<b>¢47,000,000.00</b>

Ilustración 21: Tabla de Costo de la Inversión Proyectada en Los Módulos Constructivos por Adquirir

## 7. Estudio Organizacional

A continuación se analizarán los distintos componentes que integran el estudio organizacional del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

## **8. Organización**

En su organización, la estructura organizacional de la empresa estará organizada por los siguientes órganos:

### ***8.1 Junta Directiva.***

Es el máximo órgano administrativo de la empresa desarrolladora, el cual está integrado por los miembros que han sido designados por la Asamblea General de accionistas, el cual no sufrirá ningún cambio con relación al proyecto en sí.

### ***8.2 Gerencia General.***

La compañía cuenta con un Gerente General a quien se le recargará con la funciones de Gerencia del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

De tal manera, que el diseño, desarrollo y puesta en operación del proyecto, no implica la creación de un puesto de trabajo adicional sino que como se indicó, se manejará mediante un recargo de las funciones actuales.

### ***8.3 Encargado de contabilidad.***

Para el manejo de sus operaciones normales, la desarrolladora ya cuenta con un departamento de contabilidad (*outsourcing*) que es el que se encarga de la contabilidad y registro de las operaciones de la empresa y el cumplimiento de los deberes formales con la administración tributaria.

El proyecto como tal será manejado como una unidad productiva adicional bajo el mismo esquema operativo, por lo que no implica el crecimiento a nivel de la planilla ni la creación de nuevos puestos de trabajo y/o instalaciones.

### ***8.4 Encargado de mantenimiento de Instalaciones.***

Con respecto a las instalaciones del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, habrá una persona encargada de las labores las cuales se consideran estratégicas por la vocación turística del proyecto.

De la misma manera, esta persona será la encargada de sugerir la sub-contratación de los servicios requeridos que no puedan ser atendidos de forma directa, de forma tal que todas las

instalaciones y equipos en el proyecto funcionen de una manera óptima y sin contratiempos operativos.

### ***8.5 Encargado de Ornato y Limpieza de Instalaciones.***

Con respecto al ornato y limpieza en general de las instalaciones del del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, este es un tema de alta sensibilidad.

La belleza y el atractivo del lugar dependerá del mantenimiento y aseo de las instalaciones, por lo que se considera un FCE el poder sobresalir del resto de los lugares cercanos o que puedan llegar a existir en el futuro.

La desarrolladora tiene especial interés en hacer del sitio un lugar apacible y apetecible, de forma tal que sobre salga y destaque por sobre cualquier otro en la zona, de forma tal que es una de las áreas en la que se pondrá mayor atención.

### ***8.6 Encargado de seguridad y vigilancia.***

La seguridad en cualquier sitio de visitación en uno de los factores críticos, pues es lo que le da la sensación al cliente de encontrarse en un lugar atractivo y prolongar el disfrute de los bienes y servicios puestos a su disposición.

De tal suerte que al igual que la belleza escénica, la seguridad en el sitio se considera un FCE por lo que se le prestará especial atención y la desarrolladora tiene la intención de no escatimar recursos en ello.

### 9. Organigrama de la Organización en Proyecto de La Plaza Gastronómica y Otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares

A continuación, encontrará el lector el organigrama propuesto para el del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

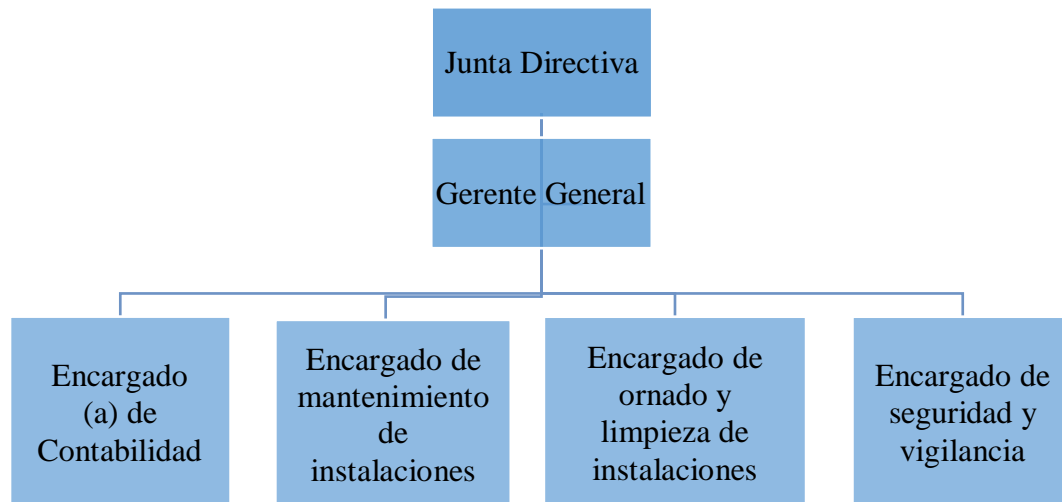


Ilustración 22: Organigrama de la Empresa 2

### 10. Procedimientos

Por la naturaleza del proyecto, que consiste básicamente en la administración de la plaza gastronómica mediante el alquiler de los distintos espacios por construir, no se prevé la elaboración de ningún procedimiento complejo en la administración el proyecto.

Al respecto únicamente se detectan dos procedimientos sencillos a saber:

#### ***10.1 Procedimiento de Cobro de Rentas.***

El procedimiento para el cobro de las rentas correspondientes por concepto de alquileres y otros servicios, será competencia del departamento de contabilidad que procederá a emitir el respectivo comprobante de ingreso, el cual será procesado y contabilidad con base en los manuales contables.

Para tales efectos, los ingresos por alquileres serán procesados a través de transferencia bancaria, y los ingresos en sitio, serán facturados en el punto de venta y realizados los correspondientes depósitos bancarios al día hábil inmediato posterior.

Para efectos de los respectivos registros contables, toda la documentación soporte tanto de ingresos como de gastos, será enviada de manera regular al departamento de contabilidad para su verificación y registro.

### ***10.2 Procedimiento de Revisión y Mantenimiento de Instalaciones.***

Con respecto a la revisión y mantenimiento de instalaciones esta será una labor permanente. Sin embargo, de lunes a jueves de cada semana, serán atendidas todas las necesidades mayores que no hayan sido solucionadas en los días de mayor visitación.

Para efectos de revisión y detección de necesidades, será diseñado un protocolo de actuación, el cual deberá ser cumplido de manera estricta por la persona encargada de mantenimiento.

### ***10.3 Procedimiento de Ornato y Limpieza.***

El ornato y limpieza de las instalaciones será una labor continua, la persona encargada de las labores procederá a atender las funciones de limpieza durante los días de viernes a lunes y las labores de ornato los días martes a jueves, de forma tal, que éstas últimas no interfieran con la operación de las instalaciones.

### ***10.4 Procedimiento de vigilancia.***

Las labores de vigilancia serán permanentes durante las 24 horas del día los 7 días a la semana los 365 al año, con especial atención y refuerzo de personal de seguridad los días de mayor visitación, de manera que cualquier eventualidad que se presente pueda ser atendida de manera inmediata.

Dichas labores de seguridad serán sub-contratadas a un proveedor de servicios de seguridad que se encargue de las funciones.

## **11. Descripción de Funciones y Perfiles de Puestos**

Dentro de las funciones previstas por desarrollar, se contará con 4 personas que serán las encargadas de la Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón de Río Turrubares.

### **11.1      *Gerencia General.***

Será la persona encargada de la administración general del proyecto, la Junta Directiva ha delegado la labor en su Presidente.

### **11.2      *Encargado de contabilidad.***

Se contará con una persona, cuyo perfil será de auxiliar contable, a efectos de que se encargue de todo el proceso administrativo y contable de la plaza.

Será la persona de elaborar las facturas de cobro de los alquileres, su registro contable y del registro y verificación bancaria de los depósitos por alquiler.



De la misma manera, se encargará de registro contable y tramitación de los pagos a proveedores, elaboración de las planillas y reporte de pagos de los servicios públicos y otros requerimientos financieros.

Los demás servicios contables serán requeridos mediante la modalidad *outsourcing*.

### **11.3      *Encargado de mantenimiento de instalaciones.***

Será la persona que se encargará del mantenimiento continuo de las instalaciones tanto estructurales, como mecánicas e hidroneumáticas.

Será la persona encargada de inspeccionar todas las semanas previo al inicio de las operaciones el estado general de todo el complejo, atenderá cualquier situación de emergencia que se pueda presentar y realizará la reparación y reemplazo de cualquier equipo y/o estructura que pudiera sufrir algún desperfecto.

La persona que se requiere para el puesto deberá tener estudios formales en el mantenimiento de instalaciones tanto estructurales como hidroneumáticas y contar con experiencia en labores similares.

### **11.4      *Encargado de Ornato y Limpieza de Instalaciones.***

Se contará con una persona durante los días de operación de la Plaza Gastronómica se encargará de manera permanente de la recolección y clasificación de la basura que los visitantes generen el complejo, de manera tal que el área de visitación permanezca siempre limpia de desechos.

Durante el tiempo en que la plaza gastronómica no opere, previsiblemente de lunes a jueves, será la persona encargada del ornato, la jardinería y el embellecimiento en general de todo el complejo.

Al tratarse de un proyecto con vocación eco-turística, el ornato, sobre todo con especies nativas que atraigan la fauna local (aves) es fundamental y parte del atractivo turístico.

Por otra parte, en los meses de mayor visitación, que son los de diciembre, enero, febrero y mediados de marzo, así como Semana Santa, que el país se encuentra en la época seca, será la persona que se encargue de las labores de riego y cuidado de la flora que se plantará en el proyecto que es fundamental para la conservación de su belleza.

### ***11.5 Encargado de seguridad y vigilancia.***

El complejo contará con vigilancia las 24 horas al día, razón por la cual se contará con una persona que será la encargada (en general) de controlar y administrar la cuadrilla de vigilancia, que estará compuesta como mínimo por tres personas que laborarán turnos de 8

horas, de igual forma se contará con una persona que adicionalmente se encargue de cubrir los días libres y las ausencias del personal de vigilancia.

El servicio de vigilancia será sub-contratado pero la supervisión de este servicio será competencia de la persona encargada para tal función y que laborará para la desarrolladora.

## **12. Requerimientos administrativos**

Dentro de los requerimientos administrativos del proyecto se encuentran: a) Una caseta de seguridad, b) Una bodega de mantenimiento y equipo y; una oficina administrativa.

### ***12.1 Caseta de Seguridad.***

El complejo contará con una caseta de seguridad debidamente con equipo de comunicación de alta tecnología para requerir la intervención de los servicios de emergencia y/o policial en caso de ser necesario.

Dicha caseta contará con instalaciones adecuadas como servicios sanitarios, duchas y áreas de descanso para el personal de seguridad.

### ***12.2 Bodega de Mantenimiento.***

Se construirá una bodega para mantenimiento del complejo, la cual contará con un área especial para taller de reparación elaboración de trabajos menores, área de almacenamiento de materiales y equipo y herramientas.

Se contará también con área para el acopio y almacenamientos de sillas, mesas y sobrrillas.

### **12.3      *Oficina Administrativa.***

El módulo administrativo del complejo, funcionará como oficina administrativa y allí se ubicará entre otros, el departamento de contabilidad.

## Capítulo VII

### Aspectos de índole legal

#### 1. Estudio Legal

A continuación se analizarán los distintos componentes que integran el estudio legal del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

##### *1.1 Legislación General Aplicable al Proyecto*

En relación con la normativa legal aplicable al proyecto desde luego encontramos que el inmueble no es afectado por ningún Plan Regulador, por lo tanto, el proyecto de construcción que se pretende realizar debe apegarse estrictamente a la normativa establecida en:

- La Ley de Planificación Urbana y su Reglamento
- Ley General de Salud, Ley Orgánica del Ambiente
- Ley Forestal y sus Reglamentos
- Ley de Zona Marítimo Terrestre
- Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelo y sus Reglamentos
- Código de Minería y su Reglamento
- Ley Orgánica del Ambiente
- Ley de Conservación de la Vida Silvestre
- Ley para la Gestión Integral de Residuos
- Ley Básica de Energía Atómica para Usos Pacíficos
- Ley de Aguas
- Ley de Biodiversidad
- Ley del Servicio de Parques Nacionales
- Ley Orgánica del Ministerio de Ambiente y Energía
- Además, en lo que concierne a los parámetros de densidad se aplica acorde a Art.46 del Reglamento de Condominios, cobertura, altura de edificación y retiros, debe

cumplirse cabalmente con la normativa establecida en la Ley de Construcciones y su Reglamento

- Se establece adicionalmente en el uso de suelo solicitado para Edificio de Locales Comerciales en Condominio es Conforme para este Departamento Municipal
- Código de Trabajo con respecto a las obligaciones obrero patronales
- Ley constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro social y su Reglamento con respecto a la seguridad social
- Ley Impuesto sobre Renta y su Reglamento
- Ley General de Salud y su Reglamento
- Código Comercio en relación con sus contratos con proveedores
- Ley General de Arrendamientos Urbanos y Sub urbanos con respecto a los contratos de alquiler de instalaciones
- Ley General de Seguros con respecto a seguros obligatorios como el Seguro de Riesgos del Trabajo
- Permisos Legales en general.

### ***1.2 Impedimentos o restricciones***

De acuerdo con los documentos adjuntos (Apéndice II) no existen en relación con el terreno impedimentos y/o limitaciones que deban ser considerados para el desarrollo del proyecto.

Deberá cumplirse desde luego, con los estudios técnicos y requerimientos que al efecto establece la normativa vigente, pero se cuenta ya con el uso de suelo condicionado al cumplimiento de las condiciones estipuladas, para obtener los permisos definitivos de construcción.

## **2. Inversiones**

De acuerdo con el estado actual del terreno donde se desea desarrollar el proyecto, no se requiere de inversiones adicionales al proceso constructivo que ha sido diseñado.

## **3. Estudio Ambiental**

A continuación se analizarán los componentes del estudio ambiental del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

## **4. Legislación ambiental aplicable al proyecto**

En general todo proyecto a desarrollar en Costa Rica deberá considerar la regulación ambiental vigente, saber:

- Ley Forestal y sus Reglamentos
- Ley de Zona Marítimo Terrestre
- Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelo y sus Reglamentos
- Código de Minería y su Reglamento

## **5. Regulaciones sobre accesibilidad.**

Una consideración importante en todo proyecto constructivo actual, es la regulación que en cuenta a accesibilidad establece la ley 7600 la que debe ser considerada en el diseño de sitio y planos constructivos para su respectiva aprobación por parte de Ministerio de Salud,

Cuerpo de Bomberos, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y la Municipalidad de Turrubares

## **6. Permisos**

Por no impactar de manera alguna, zonas de bosque protegidos, no tener zonas de retiro por ríos y/o quebradas ni verse afectado el terreno por ninguna legislación ambiental en particular, no se requiere de ningún tipo de permiso ambiental.

## **7. Otras Inversiones Requeridas**

Con base en lo anteriormente expuesto, no se requiere para el desarrollo del proyecto de ningún tipo de inversión para cumplir con requerimientos ambientales.



## Capítulo VIII

### Aspectos Financieros

#### 1. Estudio Financiero

A continuación se presentan los presupuestos del estudio financiero del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares.

##### *1.1 Presupuestos para el desarrollo del estudio financiero.*

El estudio de pre-factibilidad para del proyecto de La Plaza Gastronómica y otras Amenidades en el Playón del Río Turrubares, ha sido elaborado sobre la base de los presupuestos que se presentan a continuación.

##### *1.2 Presupuestos generales*

Los presupuestos generales del estudio financiero se presentan en la siguiente tabla.

PRESUPUESTOS DEL PROYECTO		Años	Monto	Días de desfase		
Horizonte del proyecto		5			TC	€500.00
Ingresos			€161,700,000.00		Ingreso mensual	
Costos			€85,750,000.00			
Gastos			€45,600,000.00		\$26,450.00	
Depreciación por línea recta					€13,475,000.00	
Tasa de impuesto	30%					
Capital de trabajo (Desfase)				50	Ingreso anual	
La nueva inversión requerida						
Tasa de descuento	18%				€161,700,000.00	
	Costo	Años	Rescate			
Equipo de producción	€10,000,000.00	10	€600,000.00		Costo constructivo	
Mobiliario y Equipo de Oficina	€3,000,000.00	7	€300,000.00			
Equipo computacional	€2,500,000.00	5	€100,000.00		€85,750,000.00	
Edificio	€85,750,000.00	20	€5,000,000.00			
Inversión en promoción inicial	€1,000,000.00				Costo Operativo Mensual	
Terreno	€0.00					
					€3,800,000.00	
Financiamiento bancario	€30,000,000.00	5				
Tasa de interes	19%				Costo anualizado	
Escenario optimista	€10,000,000.00				€45,600,000.00	
Escenario pesimista	€10,000,000.00					

Ilustración 23: Presupuestos para el Estudio Financiero

### 1.3 Presupuestos del Financiamiento

A continuación se presentan los presupuestos de un escenario con financiamiento del proyecto.

PRESUPUESTOS DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO				
Principal:	30,000,000.00			
Tasa anual:	19.00%			
Plazo en años:	5			
Cuota anual #	Saldo	Cuota anual	Intereses	Amortización
1	30,000,000	9,811,505	5,700,000	4,111,505
2	25,888,495	9,811,505	4,918,814	4,892,691
3	20,995,804	9,811,505	3,989,203	5,822,302
4	15,173,502	9,811,505	2,882,965	6,928,540
5	8,244,962	9,811,505	1,566,543	8,244,962

Ilustración 24: Presupuestos para el Financiamiento

### 1.4 Cédula de Depreciación

A continuación se presenta la cédula de depreciación de activos.

CÉDULA DE DEPRECIACIÓN			Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Deprec. Acumul.	Valor de rescate
Equipo de producción	Vida útil								
	10	₡10,000,000.00							
Valor de rescate		₡600,000.00							
Valor depreciable		₡9,400,000.00	₡940,000.00	₡940,000.00	₡940,000.00	₡940,000.00	₡940,000.00	₡4,700,000.00	₡5,300,000.00
Mobiliario y equipo de oficina	7	₡3,000,000.00							
Valor de rescate		₡300,000.00							
Valor depreciable		₡2,700,000.00	₡385,714.29	₡385,714.29	₡385,714.29	₡385,714.29	₡385,714.29	₡1,928,571.43	₡1,071,428.57
Equipo computacional	5	₡2,500,000.00							
Valor de rescate		₡100,000.00							
Valor depreciable		₡2,400,000.00	₡480,000.00	₡480,000.00	₡480,000.00	₡480,000.00	₡480,000.00	₡2,400,000.00	₡100,000.00
Edificio	20	₡85,750,000.00							
Valor de rescate		₡5,000,000.00							
Valor depreciable		₡80,750,000.00	₡4,037,500.00	₡4,037,500.00	₡4,037,500.00	₡4,037,500.00	₡4,037,500.00	₡20,187,500.00	₡65,562,500.00
<b>Total</b>			<b>₡5,843,214.29</b>	<b>₡5,843,214.29</b>	<b>₡5,843,214.29</b>	<b>₡5,843,214.29</b>	<b>₡5,843,214.29</b>	<b>₡29,216,071.43</b>	<b>₡72,033,928.57</b>
Terreno		₡0.00							₡0.00
Inversión inicial de promoción		₡1,000,000.00							
Total									₡72,033,928.57
<b>Total de inversión</b>		<b>₡102,250,000.00</b>							

Ilustración 25: Cédula de Depreciación de Activos

### 1.5 Cálculo del Capital de Trabajo

El capital de trabajo se define como el “conjunto de recursos necesarios, en la forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo para una capacidad y tamaño determinados” (Sapag *et al.*, 2014).

Las inversiones de capital de trabajo permiten que el ciclo productivo del proyecto se realice adecuadamente desde sus inicios, por lo que asegura que los recursos de operación estén financiados.

Según Sapag *et al.* (2014) existen diversos métodos que son utilizados por las empresas para calcular este aspecto los cuales se presentan a continuación:

#### Métodos para el Cálculo del Capital de Trabajo

Método	Descripción
<b>Método de estimación porcentual</b>	Estima mediante la experiencia el valor relativo de los costos operativos y/o ingresos del proyecto.
<b>Método contable</b>	Se calcula elaborando razones financieras. La fórmula que guía este método es la diferencia entre los activos circulantes y el financiamiento.
<b>Método del período de desfase</b>	Este método se estima de acuerdo con el valor que se dispone de financiación para los gastos operativos.
<b>Método de déficit acumulado máximo</b>	Determina el mayor déficit que se genera entre las cuentas de ingresos y egresos de efectivo.

En el caso de presente estudio, se ha empleado para el cálculo respectivo el método del período de desface:

<b>Cálculo del capital de trabajo</b>	
Costos	₡85,750,000.00
Gastos	₡45,600,000.00
Total	₡110,000,000.00
Año	₡365.00
Capital de trabajo diario	₡301,369.86
Días de desface	50
<b>CAPITAL DE TRABAJO TOTAL</b>	<b>₡15,068,493.00</b>

*Ilustración 26: Cálculo del Capital de Trabajo*

## 2. Escenario uno. Sin financiamiento

A continuación, se presentan los cálculos sobre la base de un proyecto sin financiamiento

CÉDULA DE INVERSIÓN REQUERIDA, DEPRECIACIÓN REQUERIDA LÍNEA RECTA Y VALOR DE RESCATE MÉTODO CONTABLE						
RUBRO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos		₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00
Costos		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad		₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00
Gastos		₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Gastos por intereses		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad antes de impuestos		₡110,256,785.71	₡110,256,785.71	₡110,256,785.71	₡110,256,785.71	₡110,256,785.71
Impuesto sobre la renta (tasa 30%)		₡33,077,035.71	₡33,077,035.71	₡33,077,035.71	₡33,077,035.71	₡33,077,035.71
Utilidad después de impuestos		₡77,179,750.00	₡77,179,750.00	₡77,179,750.00	₡77,179,750.00	₡77,179,750.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Incremento en el capital de trabajo	₡15,068,493.00					
Recuperación en el capital de trabajo						₡15,068,493.00
Nueva inversión requerida	₡102,250,000.00					
Recuperación de la inversión						₡72,033,928.57
Amortización a la deuda	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Flujo de efectivo normal	-₡117,318,493.00	₡83,022,964.29	₡83,022,964.29	₡83,022,964.29	₡83,022,964.29	₡170,125,385.86
Cálculo del VAN	18.00%	Flujos descontados				
Se le resta el año cero			₡297,700,279	A esto se le llama VAN al:		18.00%
			₡180,381,786			
Cálculo de TIR			69.39%			

Ilustración 27: Cálculos de un Proyecto sin Financiamiento

### 3. Escenario dos. Con Financiamiento

A continuación se presentan los cálculos de un proyecto con financiamiento.

CÉDULA DE INVERSIÓN REQUERIDA, DEPRECIACIÓN REQUERIDA LÍNEA RECTA Y VALOR DE RESCATE MÉTODO CONTABLE						
RUBRO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos		₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00
Costos		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad		₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00
Gastos		₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Gastos por intereses		₡5,700,000.00	₡4,918,814.05	₡3,989,202.77	₡2,882,965.35	₡1,566,542.81
Utilidad antes de impuestos		₡104,556,785.71	₡105,337,971.66	₡106,267,582.94	₡107,373,820.37	₡108,690,242.90
Impuesto sobre la renta (tasa 30%)		₡31,367,035.71	₡31,601,391.50	₡31,880,274.88	₡32,212,146.11	₡32,607,072.87
Utilidad después de impuestos		₡73,189,750.00	₡73,736,580.16	₡74,387,308.06	₡75,161,674.26	₡76,083,170.03
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Incremento en el capital de trabajo	₡15,068,493.00					
Recuperación en el capital de trabajo						₡15,068,493.00
Nueva inversión requerida	₡102,250,000.00					
Recuperación de la inversión						₡72,033,928.57
Amortización a la deuda	₡30,000,000.00	₡4,111,505.00	₡4,892,690.95	₡5,822,302.23	₡6,928,539.65	₡8,244,962.18
Flujo de efectivo normal	-₡87,318,493.00	₡74,921,459.29	₡74,687,103.50	₡74,408,220.12	₡74,076,348.89	₡160,783,843.70
Cálculo del VAN	18.26%	Flujos descontados				
Se le resta el año cero			₡269,158,710	A esto se le llama VAN al:		18.26%
			₡181,840,217			
Cálculo de TIR			85.51%			

Ilustración 28: Cálculos de un Proyecto con Financiamiento

#### 4. Escenario tres. Análisis con Capacidad de Pago

A continuación se presentan los cálculos del proyecto sobre la base de la capacidad de pago de la inversión.

CÉDULA DE INVERSIÓN REQUERIDA, DEPRECIACIÓN REQUERIDA LÍNEA RECTA Y VALOR DE RESCATE MÉTODO CONTABLE						
RUBRO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos		₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00
Costos		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad		₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00	₡161,700,000.00
Gastos		₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡40,000,000.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Gastos por intereses		₡5,700,000.00	₡4,918,814.05	₡3,989,202.77	₡2,882,965.35	₡1,566,542.81
Utilidad antes de impuestos		₡104,556,785.71	₡105,337,971.66	₡106,267,582.94	₡107,373,820.37	₡114,290,242.90
Impuesto sobre la renta (tasa 30%)		₡31,367,035.71	₡31,601,391.50	₡31,880,274.88	₡32,212,146.11	₡34,287,072.87
Utilidad después de impuestos		₡73,189,750.00	₡73,736,580.16	₡74,387,308.06	₡75,161,674.26	₡80,003,170.03
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Incremento en el capital de trabajo	₡15,068,493.00					
Recuperación en el capital de trabajo						₡15,068,493.00
Nueva inversión requerida	₡102,250,000.00					
Recuperación de la inversión						₡0.00
Amortización a la deuda	₡30,000,000.00	₡4,111,505.00	₡4,892,690.95	₡5,822,302.23	₡6,928,539.65	₡8,244,962.18
Flujo de efectivo normal	-₡87,318,493.00	₡74,921,459.29	₡74,687,103.50	₡74,408,220.12	₡74,076,348.89	₡92,669,915.13
Cálculo del VAN	18.26%	Flujos descontados				
Se le resta el año cero			₡239,706,001	A esto se le llama VAN al:		18.26%
			₡152,387,508			
Cálculo de TIR			82.14%			

Ilustración 29: Cálculos Contemplando la Capacidad de Pago

## 5. Escenario cuatro. Optimista

A continuación se presentan los cálculos ajustados al escenario optimista con un incremento en las ventas a anuales de C 10.000.000.00 (Diez millones de colones).



CÉDULA DE INVERSIÓN REQUERIDA, DEPRECIACIÓN REQUERIDA LÍNEA RECTA Y VALOR DE RESCATE MÉTODO CONTABLE						
RUBRO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos		₡171,700,000.00	₡171,700,000.00	₡171,700,000.00	₡171,700,000.00	₡171,700,000.00
Costos		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad		₡171,700,000.00	₡171,700,000.00	₡171,700,000.00	₡171,700,000.00	₡171,700,000.00
Gastos		₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Gastos por intereses		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad antes de impuestos		₡120,256,785.71	₡120,256,785.71	₡120,256,785.71	₡120,256,785.71	₡120,256,785.71
Impuesto sobre la renta (tasa 30%)		₡36,077,035.71	₡36,077,035.71	₡36,077,035.71	₡36,077,035.71	₡36,077,035.71
Utilidad después de impuestos		₡84,179,750.00	₡84,179,750.00	₡84,179,750.00	₡84,179,750.00	₡84,179,750.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Incremento en el capital de trabajo	₡15,068,493.00					
Recuperación en el capital de trabajo						₡15,068,493.00
Nueva inversión requerida	₡102,250,000.00					
Recuperación de la inversión						₡72,033,928.57
Amortización a la deuda	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Flujo de efectivo normal	-₡117,318,493.00	₡90,022,964.29	₡90,022,964.29	₡90,022,964.29	₡90,022,964.29	₡177,125,385.86
Cálculo del VAN	18.00%	Flujos descontados				
Se le resta el año cero			₡319,590,476	A esto se le llama VAN al:		18.00%
			₡202,271,983			
Cálculo de TIR			75.49%			

Ilustración 30: Cálculos Contemplando un Escenario Optimista

## 6. Escenario cinco. Pesimista

A continuación se presentan los cálculos ajustados al escenario pesimista con una disminución en las ventas a anuales de C 10.000.000.00 (Diez millones de colones).

CÉDULA DE INVERSIÓN REQUERIDA, DEPRECIACIÓN REQUERIDA LÍNEA RECTA Y VALOR DE RESCATE MÉTODO CONTABLE						
RUBRO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos		₡151,700,000.00	₡151,700,000.00	₡151,700,000.00	₡151,700,000.00	₡151,700,000.00
Costos		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad		₡151,700,000.00	₡151,700,000.00	₡151,700,000.00	₡151,700,000.00	₡151,700,000.00
Gastos		₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00	₡45,600,000.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Gastos por intereses		₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Utilidad antes de impuestos		₡100,256,785.71	₡100,256,785.71	₡100,256,785.71	₡100,256,785.71	₡100,256,785.71
Impuesto sobre la renta (tasa 30%)		₡30,077,035.71	₡30,077,035.71	₡30,077,035.71	₡30,077,035.71	₡30,077,035.71
Utilidad después de impuestos		₡70,179,750.00	₡70,179,750.00	₡70,179,750.00	₡70,179,750.00	₡70,179,750.00
Gastos no reembolsables (depreciación)		₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29	₡5,843,214.29
Incremento en el capital de trabajo	₡15,068,493.00					
Recuperación en el capital de trabajo						₡15,068,493.00
Nueva inversión requerida	₡102,250,000.00					
Recuperación de la inversión						₡72,033,928.57
Amortización a la deuda	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00	₡0.00
Flujo de efectivo normal	₡117,318,493.00	₡76,022,964.29	₡76,022,964.29	₡76,022,964.29	₡76,022,964.29	₡163,125,385.86
Cálculo del VAN	18.00%	Flujos descontados				
Se le resta el año cero			₡275,810,082	A esto se le llama VAN al:		18.00%
			₡158,491,589			
Cálculo de TIR			63.26%			

Ilustración 31: Cálculos Contemplando un Escenario Pesimista

## 7. Cuadro Resumen

A continuación se presente un cuadro resumen de los distintos escenarios analizados.

TABLA RESUMEN		
ESCENARIO	VAN	TIR
1. Proyecto (Sin financiamiento)	¢180,381,786.21	69.39%
2. Inversionista (Con financiamiento)	¢181,840,217.12	85.51%
3. Capacidad de pago (Se hace con base en el escenario 2 y eliminando la recuperación de la inversión requerida)	¢152,387,507.64	82.14%
4. <b>Opimista</b> (Si hizo aumentando ingresos del escenario 1, en 10.000.00)	¢202,271,983.36	75.49%
5. <b>Pesimista</b> (Si hizo disminuyendo ingresos del escenario 1, en 10.000.00)	¢158,491,589.07	63.26%

Ilustración 32: Cuadro Resumen de los Resultados Obtenidos

## Capítulo IX

### 1. Conclusiones

A continuación se presentan las conclusiones del estudio.

1.1 El estudio de pre factibilidad concluye que el proyecto de la Plaza Gastronómica en el Playón del Río Turrubares es financieramente viable. A través de diferentes escenarios analizados, se ha demostrado que el proyecto puede generar ingresos suficientes para cubrir los costos de inversión y operativos, incluso en escenarios pesimistas. La proyección de flujos de caja muestra un retorno positivo sobre la inversión, lo que indica que el proyecto es rentable sin y con financiamiento.

1.2 La implementación de la Plaza Gastronómica contribuirá significativamente al desarrollo económico y social de la región de Turrubares. Se espera que el proyecto genere empleo, fomente el turismo y promueva el desarrollo de infraestructuras locales. Esto no solo beneficiará a los inversores, sino también a la comunidad local, proporcionando oportunidades económicas adicionales y mejorando la calidad de vida en la zona.

1.3 Desde una perspectiva técnica y legal, el proyecto cumple con todos los requisitos necesarios para su desarrollo. Los estudios realizados han demostrado que no existen impedimentos ambientales ni legales significativos que puedan obstaculizar la construcción y operación de la Plaza Gastronómica. Además, se

han identificado y planificado todas las inversiones necesarias para cumplir con las regulaciones locales y nacionales.

1.4 El análisis de mercado ha revelado una demanda significativa por las Amenidades que ofrecerá la Plaza Gastronómica. Las encuestas y entrevistas realizadas indican que tanto los residentes locales como los turistas muestran un interés considerable en los servicios y productos que se propondrán, lo que asegura un flujo constante de clientes potenciales.

## **2. Recomendaciones**

A continuación se presentan las recomendaciones del estudio

1.1 Para maximizar el éxito del proyecto, se recomienda implementar una robusta estrategia de marketing que incluya publicidad en medios locales y redes sociales, promociones especiales y alianzas con operadores turísticos. Estas estrategias ayudarán a atraer a un mayor número de visitantes y a posicionar la Plaza Gastronómica como un destino preferido en la región.

1.2 Es crucial establecer un sistema de monitoreo y control que permita evaluar continuamente el desempeño del proyecto. Esto incluye el seguimiento de los ingresos, gastos operativos y la satisfacción del cliente. Un control eficaz

permitirá realizar ajustes oportunos para mantener la rentabilidad y la calidad del servicio.

1.3 Se recomienda diversificar los servicios ofrecidos en la Plaza Gastronómica para incluir actividades recreativas y culturales que atraigan a diferentes segmentos del mercado. Esto no solo aumentará el atractivo del proyecto, sino que también contribuirá a la generación de ingresos adicionales.

1.4 Adoptar prácticas sostenibles es esencial para el éxito a largo plazo del proyecto. Implementar medidas de mitigación ambiental, como el uso de energía renovable, reciclaje y gestión adecuada de residuos, no solo cumplirá con las regulaciones legales, sino que también mejorará la imagen del proyecto ante la comunidad y los visitantes.

## Bibliografía

- Barrantes, O. (2023). Vínculo entre la inseguridad y la economía en Costa Rica. <https://www.unacomunica.una.ac.cr/index.php/mayo-2023/4597-el-vinculo-entre-la-economia-y-la-inseguridad-en-costa-rica>
- Bateman, T. S., & Snell, S. A. (2019). Management: Leading & collaborating in a competitive world (13th ed.). McGraw-Hill Education.
- Beder, S. (2018). Environmental principles and policies: An interdisciplinary introduction. Routledge.
- Belch, G. E., & Belch, M. A. (2021). Advertising and promotion: An integrated marketing communications perspective. McGraw-Hill Education.
- Blanchard, D. (2019). Supply chain management best practices. Wiley.
- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2017). Principles of corporate finance. McGraw-Hill Education.
- Bryson, J. M. (2018). Strategic planning for public and nonprofit organizations: A guide to strengthening and sustaining organizational achievement. Wiley.
- Chiavenato, I. (2019). Introducción a la teoría general de la administración (9ª ed.). McGraw-Hill Education.
- Creswell, J. (2014). Research design. Sage Publications Inc.
- Creswell, J.W. (2014). Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches (4.ed). Thousand Oaks, CA: Sage.

- Daft, R. L. (2018). Organization theory and design (12th ed.). Cengage Learning.
- Drucker, P. F. (2016). The practice of management. Routledge.
- Fayol, H. (2016). General and industrial management (C. Storrs, Trans.). Martino Fine Books. (Original work published 1916).
- Gómez, M. (2016). Elementos de estadística descriptiva (5ª ed.). Editorial UNED.
- Goodland, R. (2020). Sustainability: Human, social, economic, and environmental. Springer.
- Heizer, J., & Render, B. (2019). Operations management: Sustainability and supply chain management (12th ed.). Pearson.
- Hill, C. W., & Jones, G. R. (2020). Strategic management: An integrated approach. Cengage Learning.
- Instituto Costarricense de Turismo. (2023). Situación del turismo en Costa Rica: Análisis de los principales indicadores turísticos para el I semestre 2023. <https://www.ict.go.cr/es/documentos-institucionales/estad%C3%ADsticas/informes-estad%C3%ADsticos/monitoreo-tur%C3%ADstico/2337-informe-semestral-2023/file.html>
- Kerzner, H. (2017). Project management: A systems approach to planning, scheduling, and controlling. Wiley.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). Marketing management. Pearson.
- Lamb, C. W., Hair, J. F., & McDaniel, C. (2018). MKTG (12th ed.). Cengage Learning.



- Lawrence, P. R., & Lorsch, J. W. (2016). *Organization and environment: Managing differentiation and integration*. Harvard Business School Press.
- Meredith, J. R., & Mantel, S. J. (2019). *Project management: A managerial approach*. Wiley.
- Mintzberg, H. (2018). *The structuring of organizations*. Prentice-Hall.
- Northouse, P. G. (2019). *Leadership: Theory and practice* (8th ed.). Sage Publications.
- Pannell, D. J. (1997). Sensitivity analysis of normative economic models: Theoretical framework and practical strategies. *Agricultural Economics*, 16(2), 139-152.
- Porter, M. E. (1985). *Competitive advantage: Creating and sustaining superior performance*. Free Press.
- Project Management Institute. (2021). *A guide to the project management body of knowledge (PMBOK Guide)*. Project Management Institute.
- Project Management Institute. (2021). *Guía de los fundamentos para la dirección de proyectos (PMBOK Guide)*. Project Management Institute.
- Ramos Galarza, C. (2020). Los Alcances de una Investigación. *CienciAmérica*, Vol 9 (3).
- Robbins, S. P., & Coulter, M. (2021). *Management* (14th ed.). Pearson.
- Rojas, I. (2011). Elementos para el diseño de técnicas de investigación: Una propuesta de definiciones y procedimientos en la investigación científica. *Tiempo de Educar*, 12(24), 277-297. Universidad Autónoma del Estado de México.  
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31121089006>

Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2019). Fundamentals of corporate finance. McGraw-Hill Education.

Salazar, G., & Rodríguez, F. (2021). Situación de la economía costarricense: Balance 2021 y perspectivas 2022. Observatorio Económico y Social (OES) de la Escuela de Economía de la Universidad Nacional (UNA).  
<https://www.unacomunica.una.ac.cr/index.php/noviembre-2021/3772-pais-experimenta-fuerte-reactivacion-economica-pero-se-expone-a-riesgos>

Sapag, N., Sapag, R., & Sapag, J. M. (2014). Preparación y evaluación de proyectos (6ª ed.). McGraw Hill Education.

Sandoval Reyes, J. G. (2015). La teoría de las relaciones humanas: ¿un enfoque humanista real del trabajo? Pretil, Bogotá – Colombia. Año 13. No. 33. Julio - Diciembre 2015. pp. 29 – 39.  
[https://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/8025/teoria\\_relaciones\\_pre\\_til\\_33.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/8025/teoria_relaciones_pre_til_33.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Stevenson, W. J. (2018). Operations management (13th ed.). McGraw-Hill Education.

Universidad de Carolina del Norte-Chapel Hill. (s.f.). Abstracts. Centro de Escritura, Universidad de Carolina del Norte-Chapel Hill.  
<http://writingcenter.unc.edu/handouts/abstracts/>

Universidad de Melbourne. (s.f.-a). Reviewing the literature.  
[http://services.unimelb.edu.au/data/assets/pdf\\_file/0009/821727/Reviewing\\_the\\_Literature\\_150613.pdf](http://services.unimelb.edu.au/data/assets/pdf_file/0009/821727/Reviewing_the_Literature_150613.pdf)

Universidad de Melbourne. (s.f.-b). Writing a research proposal. [http://services.unimelb.edu.au/data/assets/pdf\\_file/0006/471273/Writing a research proposal Science Engineering Update 051112.pdf](http://services.unimelb.edu.au/data/assets/pdf_file/0006/471273/Writing_a_research_proposal_Science_Engineering_Update_051112.pdf)

Universidad de Vanderbilt. (2007). Formulating your research question (RQ). <http://vanderbilt.edu/writing/manage/wp-content/uploads/2013/06/Formulating%20Your%20Research%20Question.pdf>

Universidad Estatal de Kansas. (2015). Guidelines for selecting keywords. <https://www.k-state.edu/grad/etdr/submit/keywords.html>

Wren, D. A., & Bedeian, A. G. (2018). The evolution of management thought. Wiley.

## **Apéndice I**

### **Cotizaciones de Distintas Empresas Constructoras sobre las Obras a Realizar y la Instalación de los Módulos por Adquirir**

# KYLCSA

TU PROYECTO A OTRO NIVEL

CONSTRUCTORA KYLCSA DEL PACIFICO LIMITADA  
Cedula Jurídica: 3-102-763576  
Teléfonos:  
86284334/70866345/45004614/89383265/87232702  
Correo: info@kylcsa.com

Cotización  
N.º 1113

Contacto:  
Empresa: LkC Arrendamientos S.A  
Cedula Jurídica: 3 101 360685  
Teléfono:  
Correo:  
Dirección:  
Lugar de entrega:

Fecha: 27/5/2024

Proyecto:

Tiempo de Transporte:

Validez Oferta: 26/6/2024

Autor:

Mediante la cotización preseto los precios de Instalacion Hidroneumaticos y Cableado

Cantidad	Unidad	Descripción	Precio Unitario	IVA	Total con IVA	Total por producto + IVA
1	Und	Tienda de conveniencia	€ 1 750 000,00	€ 227 500,00	€ 1 977 500	€ 1 977 500,00
7	Und	Puestos de comida pequeños	€ 2 212 389,39	€ 287 610,62	€ 2 500 000	€ 17 500 000,07
1	Und	Estación de lavado	€ 2 000 000,00	€ 260 000,00	€ 2 260 000	€ 2 260 000,00
1	Und	Tienda de regalos y souvenirs	€ 1 750 000,00	€ 227 500,00	€ 1 977 500	€ 1 977 500,00
1	Und	Restaurante comidas típicas	€ 4 000 000,00	€ 520 000,00	€ 4 520 000	€ 4 520 000,00
1	Und	Caseta de vigilancia	€ 500 000,00	€ 65 000,00	€ 565 000	€ 565 000,00
1	Und	Bodega de materiales	€ 500 000,00	€ 65 000,00	€ 565 000	€ 565 000,00
1	Und	Parqueo	€ 2 500 000,00	€ 325 000,00	€ 2 825 000	€ 2 825 000,00
1	Und	Servicios Sanitarios y Duchas	€ 7 500 000,00	€ 975 000,00	€ 8 475 000	€ 8 475 000,00
1	Und	Estación de tours y lotería	€ 750 000,00	€ 97 500,00	€ 847 500	€ 847 500,00
Total					€	41 512 500,07

## Cuentas Bancarias

Banco Nacional  
IBAN COLONES CR36015125420010011935  
IBAN DOLARES CR07015125420020005203  
Banco Promerica  
IBAN COLONES CR72011610300029489558  
IBAN DOLARES CR62011610400029489636



# KYLCSA

TU PROYECTO A OTRO NIVEL

CONSTRUCTORA KYLCSA DEL PACIFICO LIMITADA

Cedula Jurídica: 3-102-763576

Teléfonos:

86284334/70866345/45004614/89383265/87232702

Correo: info@kylcsa.com

## Cotización

N.º 1114

Contacto:

Empresa: LkC Arrendamientos S.A

Cedula Jurídica: 3 101 360685

Teléfono:

Correo:

Dirección:

Lugar de entrega:

Fecha: 27/5/2024

Proyecto:

Tiempo de Transporte:

Validez Oferta: 26/6/2024

Autor:

Mediante esta cotización adjunto los precios de Unidades Modulares

Cantidad	Unidad	Descripción	Precio Unitario	IVA	Total con IVA	Total por producto + IVA
1	Und	Tienda de conveniencia	₡ 5 000 000,00	₡ 650 000,00	₡ 5 650 000	₡ 5 650 000,00
7	Und	Puestos de comida pequeños	₡ 250 000,00	₡ 32 500,00	₡ 282 500	₡ 1 977 500,00
1	Und	Tienda de regalos y souvenirs	₡ 2 500 000,00	₡ 325 000,00	₡ 2 825 000	₡ 2 825 000,00
1	Und	Restaurante comidas típicas	₡ 5 000 000,00	₡ 650 000,00	₡ 5 650 000	₡ 5 650 000,00
1	Und	Caseta de vigilancia	₡ 3 500 000,00	₡ 455 000,00	₡ 3 955 000	₡ 3 955 000,00
1	Und	Bodega de materiales	₡ 5 000 000,00	₡ 650 000,00	₡ 5 650 000	₡ 5 650 000,00
1	Und	Servicios Sanitarios y Duchas	₡ 6 000 000,00	₡ 780 000,00	₡ 6 780 000	₡ 6 780 000,00
1	Und	Estación de tours y lotería	₡ 2 500 000,00	₡ 325 000,00	₡ 2 825 000	₡ 2 825 000,00
Total						₡ 35 312 500,00

#### Cuentas Bancarias

##### Banco Nacional

IBAN COLONES CR36015125420010011935

IBAN DOLARES CR07015125420020005203

##### Banco Promerica

IBAN COLONES CR72011610300029489558

IBAN DOLARES CR62011610400029489636

San José, 26 de abril del 2024

**LKC ARRENDAMIENTOS S.A.**

**Alonso Salazar Rodríguez**

Estimado señor:

Por medio de la presente me permito brindarle oferta formal para la realización de los siguientes trabajos:

La oferta incluye lo siguiente:

1-Adecuacion de contenedores de área de mini súper o tienda de conveniencia. **El costo será de 7.950.000 colones.**

2-Adeacuacion de 7 contenedores para funcionar como locales comerciales. **El costo será de 36.125.000 colones.**

3-Adecuacion de área de estación de lavado. **El costo será de 2.200.000 colones.**

4-Adecuacion de área de parqueo. **El costo será de 3.275.000 colones.**

5- Adecuación de contenedor para funcionar como caseta de administración. **El costo será de 18.000.000 colones.**

6- Adecuación de contenedor para funcionar como área de servicios sanitarios y duchas. **El costo será de 15.500.000 colones.**

7- Adecuación de contenedor para funcionar como caseta de vigilancia. **El costo será de 4.100.000 colones.**

**9-**El monto de la oferta total es de **87.150.000 (Ochenta y Siete millones ciento cincuenta mil colones exactos).**

**10-**La forma de pago será 50% al inicio del trabajo.

**11-**La validez de la oferta es por 7 días naturales.

**12-**El plazo de entrega es de 60 días hábiles.

**13-**El inicio de las obras se podrá coordinar tres días después de tener la orden de compra.

**ROLANDO**

**SOLANO**

**ROMERO (FIRMA)**

Firmado digitalmente  
por ROLANDO SOLANO

ROMERO (FIRMA)

Fecha: 2024.05.27

22:51:26 -06'00'

Atentamente

Ing. Rolando Solano Romero

Gerente Construtal S.A.



27 de mayo de 2024  
Oferta 1445-2024

## REFERENCIA

### “OBRAS MODULARES”

Estimados señores (es): LkC Arrendamientos S.A.

Por este medio me permito presentar la oferta formal para realizar los trabajos en referencia. A continuación, se detalla el alcance del trabajo, así como la oferta económica formal.

Yo, José Andrés Zumbado Chaves, mayor, casado, Ingeniero Civil, cédula de identidad 2-0557-0155 actuando en mi carácter de apoderado generalísimo de la firma ZUMBADO CONSTRUCCIONES S.A. Cédula Jurídica 3-101-535477, habiendo examinado cuidadosamente los planos, revisado los detalles en sitio y las especificaciones técnicas, estoy de acuerdo en sujetarme a ellos y habiendo examinado las condiciones que le afectan, hago propuesta formal para la realización de los trabajos.

### **Teléfono y correo electrónico al que se le puede contactar.**

Correo electrónico: [jzumbado@zumcocr.com](mailto:jzumbado@zumcocr.com)

Número de teléfono Oficina: 2458-2000/2458-2003/2458-2004

Número de teléfono: 8884-5860

### **Forma de pago y adelanto.**

La forma de pago se establece por medio de un adelanto contra firma de contrato del 15% y el saldo se manejará contra avance de obra, el cual será medido en sitio bisemanalmente por ambas partes.

### **Plazo de entrega y vigencia.**

Para la construcción de las oficinas parroquiales de Tacares será de 4 meses, contados a partir de una semana después de la firma del contrato.

Esta oferta tiene una vigencia de **30 (treinta) días naturales** a partir de la fecha de presentación de la oferta.



**Monto de la oferta es de:**

HIDRONEUMÁTICAS/ELÉCTRICAS/CABLEADO ESTRUCTURADOS Y			
Descripción	Cantidad		Instalaciones
Tienda de conveniencia	1	und	\$3.500,00
Puestos de comida pequeños	7	und	\$5.000,00
Estación de lavado	1	und	\$4.000,00
Tienda de regalos y souvenirs	1	und	\$3.500,00
Restaurante comidas típicas	1	und	\$8.000,00
Caseta de vigilancia	1	und	\$1.000,00
Bodega de materiales	1	und	\$1.000,00
Parqueo	1	und	\$5.000,00
Servicios Sanitarios y Duchas	1	und	\$15.000,00
Estación de tours y lotería	1	und	\$1.500,00
Sub-Total			\$47.500,00
IVA			\$6.175,00
<b>Total</b>			<b>\$53.675,00</b>

Monto en letras: cincuenta y tres mil seiscientos setenta y cinco dólares americanos.

INVERSIÓN EN LAS UNIDADES MODULARES			
Descripción	Cantidad		Instalaciones
Tienda de conveniencia	1	und	\$10.000,00
Puestos de comida pequeños	7	und	\$5.000,00
Estación de lavado	1	und	\$0,00
Tienda de regalos y souvenirs	1	und	\$5.000,00
Restaurante comidas típicas	1	und	\$10.000,00
Caseta de vigilancia	1	und	\$7.000,00
Bodega de materiales	1	und	\$10.000,00
Parqueo	1	und	\$0,00
Servicios Sanitarios y Duchas	1	und	\$12.000,00
Estación de tours y lotería	1	und	\$5.000,00
<b>Sub-Total</b>			<b>\$64.000,00</b>
<b>IVA</b>			<b>\$8.320,00</b>
<b>Total</b>			<b>\$72.320,00</b>

Monto en letras: setenta y dos mil trescientos veinte dólares americanos.

Quedo en la mejor disponibilidad de hacer de su proyecto una realidad.

Sin más,

JOSE ANDRES  
ZUMBADO CHAVES  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por JOSE  
ANDRES ZUMBADO CHAVES  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.05.27 17:24:42 -06'00'

**Ing. José A. Zumbado Chaves.**  
**Cedula. 2-0557-0155**  
**ZUMBADO CONSTRUCCIONES S.A.**  
**Cedula Jurídica. 3-101-535477**



## **Apéndice II**

### **Uso de Suelo del Inmueble**



**MUNICIPALIDAD DE TURRUBARES**  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL / USO DE SUELO**

**MT- OT-US-061-2024**

**Resolución:**  
**CONDICIONADO**

Miercoles 14 de mayo, 2024

**PROPIETARIO: LKC Arrendamientos S.A**  
**Cédula de identidad: 3-101360686**  
**Número Celular:88338624**

GEORREFERENCIACIÓN CRTM05		ÁREA REGISTRAL m2	ZONIFICACIÓN	COBERTURA CONSTRUCTIVA
LAT: 442888	LON: 1088517	2672	Zona con Fines Urbaníticos	3

De acuerdo con la solicitud presentada, para el visto bueno del certificado de uso de suelo a la propiedad con número de plano catastro **SJ-2164120-2019**, parte de la finca con el Folio Real matrícula **706845** ubicada **25 Este, 100 Norte Iglesia Católica de Lagunas Turrubares**, para la cual desea conocer si en la zona y para el inmueble descrito, es factible acreditar el uso debido para la actividad de **Parqueo y Cabaña**. De acuerdo con lo descrito en la solicitud y en el plano catastrado, se le indica que es **NO CONFORME CONDICIONADO**, lo anterior en cumplimiento de la normativa nacional y según revisión del caso en particular.

<b>NATURALEZA DEL INMUEBLE</b>	Solar.
<b>RETIRO FRONTAL O ANTEJARDÍN</b>	9.00 metros desde línea de centro de la calle pública, en la sección que enfrente una calle pública de carácter Municipal y Según alineamiento otorgado por el MOPT en la sección que enfrente una calle pública de caracter Nacional, en caso de servidmbre agrícola o servidumbre de paso, el retiro no aplica.
<b>RETIRO LATERAL</b>	No se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla, en caso contrario se exige: Cuando la construcción sea de 1 piso ..... 1,50m Cuando la construcción sea de 2 pisos ..... 3,00m Por cada piso adicional debe agregarse 1,00m de retiro lateral, hasta un maximo de 10,00m de retiro. Toda reparación, remodelación o ampliación de edificaciones, debe cumplir con el retiro lateral.
<b>RETIRO POSTERIOR</b>	No se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla, en caso contrario se exige: Con tapia Sin tapia Cuando la construcción sea de 1 piso ..... 1,50m ..... 3,00m Cuando la construcción sea de 2 pisos ..... 3,00m ..... 4,00m Mayor o igual a 3 pisos; debe debe agregarse 1,00m de retiro hasta un maximo de 15,00m de retiro. Toda reparación, remodelación o ampliacion de edificaciones, debe cumplir con el retiro lateral.



ALTURA	La altura de cualquier edificio no excederá una vez y media el ancho promedio de la calle a la que enfrenta según el Capítulo V.2. Altura del Reglamento a la Ley de Construcciones
--------	---

Por lo tanto, esta Municipalidad envista que lo solicitado es NO CONFORME CONDICIONADO, **se deniega el el visto bueno quedando el uso del suelo CONDICIONADO** debiendo solicitar los permisos respectivos municipales de la obras realizadas de Movimientos de Tierra, relleno, permisos respectivos por corta de árboles al margen del área de protección del Río y documentación respectiva que muestre el cumplimiento de las normas y leyes vigentes. La propiedad se encuentra en zona de Riesgo por lo que debe de considerar lo indicado en informe CNE-UIAR-INF-0431-2024, de la comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias. Esta resolución queda sujeta también al cumplimiento de las siguientes restricciones y disposiciones urbanísticas/ambientales:

- I. Según los mapas de amenaza natural de la C.N.E. el terreno se encuentra en zona de riesgo de inundación por lo que no se puede otorgar el visto bueno para la actividad de construcciones sin los estudios previos correspondientes.
- II. Según el informe IAR-INF-0145-2017 de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Unidad de Investigación y Análisis del Riesgo (CNE), se determina lo siguiente:  
***“La marcación del cauce del río Turrubares, está sujeta a cambios, dado que a futuro es factible que cambie o retome sectores que actualmente no están expuestos y que sean impactados”***, por lo que es responsabilidad de la Municipalidad, mediante el documento de uso de suelo, prevenir al propietario del inmueble ante los potenciales riesgos que presenta la realización de actividades que no cuenten con los estudios correspondientes de mitigación de riesgos.  
***“Para estos casos particulares, le corresponde a la Municipalidad de Turrubares y al Ministerio de Salud, aplicar lo que establece la normativa actual y de regular el uso de los inmuebles en virtud de que se encuentran dentro de la franja de protección (Ley Forestal) de alta vulnerabilidad por inundación”***.
- III. Según informes DPM-INF- 1256-2010, CNE-UIAR-INF-0423-2021, de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Unidad de Investigación y Análisis del Riesgo (CNE), se determina lo siguiente:  
***“...Es muy factible y de acuerdo con los procesos que se han dado, que, ante eventos extraordinarios nuevamente sean inundadas o erosionados partes de estos, tal y como se ha dado en los últimos años.***

*Por lo tanto, se establece que existe una vulnerabilidad alta en el área donde se ubican la parte comercial, donde es factible a futuro problemas de erosión lateral y anegamientos importantes, ya sea, por la quebrada aledaña o por el mismo río Turrubares, debido a eventos extremos que afecten la región o el territorio nacional...”*

En vista de lo anterior, y teniendo en cuenta que el terreno se encuentra afectado por la ley forestal, se le informa que, para cualquier actividad a realizar en este inmueble, **se requiere el alineamiento correspondiente del INVU.**

- IV. El terreno presenta una pendiente topográfica promedio del % por lo que debe estudiarse por parte de un profesional en la materia, el manejo y salida de las aguas pluviales, desagües y drenajes a la vía pública, sobre todo si el terreno se encuentra bajo el nivel de la vía pública.
- V. Si el Inmueble presenta una pendiente superior al 25% deberá contar con estudio de estabilización de taludes, realizado por un profesional en la materia.
- VI. El uso actual de la propiedad es SOLAR.
- VII. Al no existir alcantarillado pluvial ni alcantarillado sanitario en el lote, deberá contar con el visto bueno del Ministerio de Salud en lo que respecta al adecuado diseño del sistema de disposición de aguas tanto residuales como pluviales, en caso de pretender realizar alguna construcción.
- VIII. Desfogue pluvial: después de los 500m2 de construcción, se deberá tramitar la autorización de desfogue pluvial.
- IX. No existe amenaza directa según mapa de amenazas y Peligros Naturales de la CNE.
- X. Si existe evidencia que el inmueble se puede ver afectado por la existencia de cuerpos de agua, por lo que, en caso de realizar una obra constructiva, el inmueble SI se ve afectado por la Ley Forestal N°7575 y su Reglamento, por lo que SI requiere alineamiento del INVU. Además, en caso de requerir la autorización de obras en los cauces de dichos cuerpos de agua deberá contar con el estudio técnico y el aval de Dirección de Aguas de MINAE.
- XI. Se recomienda que el profesional responsable que contemplen tenga conocimientos sobre el tema de vulnerabilidad y riesgos de la zona al igual que de los informes técnicos emitidos por CNE.

**EL PRESENTE USO DE SUELO NO CERTIFICA LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS, POR LO QUE, PARA OBTENER UNA LICENCIA CONSTRUCTIVA DEBERÁ PRESENTAR LA DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y DE CORRIENTE ELÉCTRICA, EMITIDAS POR UN PRESTATARIO DEL SERVICIO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA VIGENTE.**

<b>NORMATIVA ATINENTE A ESTA RESOLUCIÓN</b>
Ley de Construcciones N°833 y sus Reformas.
Ley Forestal N°7575 y su Reglamento.
Ley N° 7600 su Reglamento y Reformas.
Código Municipal Ley N°7794.
Ley N°5060 General de Caminos Públicos.
Ley N°4240 de Planificación Urbana.
Ley N°7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.
Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social y sus reformas.

Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Edición 2017.
Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N° 39887-S-MINAE
Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N° 33601-MINAE-S, y sus reformas.
Ley N° 7779 de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su Reglamento.
Ley N°8294 Tarifa de Impuestos Municipales del Cantón de Turrubares y su Reglamento.
Ley para la Gestión Integral de Residuos N° 8839.
Ley N°9047 Regulación y Comercialización de Bebidas con Contenido Alcohólico y su Reglamento.
Ley General de Salud: Las excretas, las aguas negras y las servidas deberán ser eliminadas adecuada y sanitariamente, mediante un sistema de tratamientos de aguas aprobadas por el AyA y Ministerio de Salud. Además de Reglamentos y normativa conexas.

El proyecto debe ser revisado y avalado por las instituciones competentes y según corresponda: MOPT, Dirección General de Aviación Civil, MAG, Acueducto respectivo, Ministerio de Salud, SETENA, ICODER, Ministerio de Cultura, Juventud y Deporte, Ministerio de Justicia-Control y Calificación de Espectáculos Públicos, ACAM Asociación de Autores y Compositores Musicales de Costa Rica, SUTEL, RECOPE, ICE, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Dirección de Geología y Minas del MINAE, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo(INVU), Ministerio de Agricultura y Ganadería, Ministerio de Educación Pública, MEP y otros. **Además, debe contar con las condiciones necesarias para el desarrollo del proyecto constructivo a saber disponibilidad de agua, disponibilidad eléctrica etc.** A la vez, de ser necesario deberán de realizar todos los análisis o estudios de **tipo ambiental, económico, vial, patrimonial, de contaminación sónica, de afectaciones, de infraestructura, de mecánica de suelos, de escorrentía, de riesgos naturales, de transporte público, de disponibilidad de servicios, etc. de requerirlos.**

Le aclaro que el certificado de uso de suelo de acuerdo a lo dictado por la Procuraduría General de la República, es meramente declarativo en el sentido que se limita a acreditar un hecho o situación jurídica sin crearla, la administración local acredita la conformidad o no del uso con lo establecido en la zonificación respectiva, pero no otorga un permiso de construcción, sino que solamente acredita cual es el uso debido según lo establecido reglamentariamente, y se han de emitir tomando en cuenta, en primer lugar, lo que al respecto disponen las leyes y sus reglamentos sobre la materia, particularmente, lo que dispone la Ley de Construcciones, el Reglamento de Construcciones del INVU, la Ley de Planificación Urbana N°4240, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y la Ley N° 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. Esta es la normativa básica por aplicar por las municipalidades que no cuentan con plan regulador local ni regional al momento de certificar el uso del suelo permitido en relación con un determinado terreno. De ahí que ese certificado sea exigible como uno de los requisitos necesarios para que el ente municipal emita la respectiva autorización para construir o para emitir una licencia que le permita ejercer determinada actividad, es decir para dictar un acto administrativo que, si crea derechos subjetivos, dictamen 113 del 18/03/2005 de la PGR. Se le recuerda que, asimismo, **el presente uso de suelo no autoriza el inicio de ninguna actividad o a iniciar actividades lucrativas.**



El presente uso de suelo tiene una vigencia de **UN AÑO**, pasado este tiempo quedará sin efecto, debiendo de solicitar uno nuevo. De acuerdo con el artículo 162 del Código Municipal. Contra esta resolución, cabrán los recursos de revocatoria y apelación dentro de un plazo de cinco días hábiles a partir de su notificación.

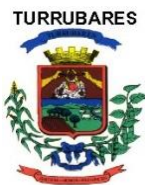
Sin más por el momento,



NASRRA DANITZA  
CESPEDES MARTINEZ  
(FIRMA)  
Municipalidad de  
Turrubares  
2024.05.15 15:21:44 -06'00'

**Msc. Arq. Nasrra Céspedes Martínez**  
Ordenamiento Territorial, Municipalidad de Turrubares.

C.c Archivo



**MUNICIPALIDAD DE TURRUBARES**  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL / USO DE SUELO**

**MT- OT-US-060-2024**

**Resolución:**  
**CONDICIONADO**

Miercoles 14 de mayo, 2024

**PROPIETARIO: LKC Arrendamientos S.A**  
**Cédula de identidad: 3-101360685**  
**Número Celular:88338624**

GEORREFERENCIACIÓN CRTM05		ÁREA REGISTRAL m2	ZONIFICACIÓN	COBERTURA CONSTRUCTIVA
LAT: 442937	LON: 1088500	7500	Zona con Fines Urbaníticos	3

De acuerdo con la solicitud presentada, para el visto bueno del certificado de uso de suelo a la propiedad con número de plano catastro **SJ-2165817-2019**, parte de la finca con el Folio Real matrícula **706844** ubicada **25 este, 100 Norte iglesia Católica de Lagunas Turrubares**, para la cual desea conocer si en la zona y para el inmueble descrito, es factible acreditar el uso debido para la actividad de **Baños y Minisuper**. De acuerdo con lo descrito en la solicitud y en el plano catastrado, se le indica que es **NO CONFORME CONDICIONADO**, lo anterior en cumplimiento de la normativa nacional y según revisión del caso en particular.

<b>NATURALEZA DEL INMUEBLE</b>	Solar.
<b>RETIRO FRONTAL O ANTEJARDÍN</b>	9.00 metros desde línea de centro de la calle pública, en la sección que enfrente una calle pública de carácter Municipal y Según alineamiento otorgado por el MOPT en la sección que enfrente una calle pública de caracter Nacional, en caso de servidmbre agrícola o servidumbre de paso, el retiro no aplica.
<b>RETIRO LATERAL</b>	No se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla, en caso contrario se exige: Cuando la construcción sea de 1 piso ..... 1,50m Cuando la construcción sea de 2 pisos ..... 3,00m Por cada piso adicional debe agregarse 1,00m de retiro lateral, hasta un maximo de 10,00m de retiro. Toda reparación, remodelación o ampliación de edificaciones, debe cumplir con el retiro lateral.
<b>RETIRO POSTERIOR</b>	No se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla, en caso contrario se exige: Con tapia Sin tapia Cuando la construcción sea de 1 piso ..... 1,50m ..... 3,00m Cuando la construcción sea de 2 pisos ..... 3,00m ..... 4,00m Mayor o igual a 3 pisos; debe debe agregarse 1,00m de retiro hasta un maximo de 15,00m de retiro. Toda reparación, remodelación o ampliacion de edificaciones, debe cumplir con el retiro lateral.



ALTURA	La altura de cualquier edificio no excederá una vez y media el ancho promedio de la calle a la que enfrenta según el Capítulo V.2. Altura del Reglamento a la Ley de Construcciones
--------	---

Por lo tanto, esta Municipalidad envista que lo solicitado es NO CONFORME CONDICIONADO, **se deniega el el visto bueno quedando el uso del suelo CONDICIONADO** debiendo solicitar los permisos respectivos municipales de la obras realizadas de Movimientos de Tierra, relleno, permisos respectivos por corta de árboles al margen del área de protección del Río y documentación respectiva que muestre el cumplimiento de las normas y leyes vigentes. La propiedad se encuentra en zona de Riesgo por lo que debe de considerar lo indicado en informe CNE-UIAR-INF-0431-2024, de la comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias. Esta resolución queda sujeta también al cumplimiento de las siguientes restricciones y disposiciones urbanísticas/ambientales:

- I. Según los mapas de amenaza natural de la C.N.E. el terreno se encuentra en zona de riesgo de inundación por lo que no se puede otorgar el visto bueno para la actividad de construcciones sin los estudios previos correspondientes.
- II. Según el informe IAR-INF-0145-2017 de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Unidad de Investigación y Análisis del Riesgo (CNE), se determina lo siguiente:  
***“La marcación del cauce del río Turrubares, está sujeta a cambios, dado que a futuro es factible que cambie o retome sectores que actualmente no están expuestos y que sean impactados”***, por lo que es responsabilidad de la Municipalidad, mediante el documento de uso de suelo, prevenir al propietario del inmueble ante los potenciales riesgos que presenta la realización de actividades que no cuenten con los estudios correspondientes de mitigación de riesgos.  
***“Para estos casos particulares, le corresponde a la Municipalidad de Turrubares y al Ministerio de Salud, aplicar lo que establece la normativa actual y de regular el uso de los inmuebles en virtud de que se encuentran dentro de la franja de protección (Ley Forestal) de alta vulnerabilidad por inundación”***.
- III. Según informes DPM-INF- 1256-2010, CNE-UIAR-INF-0423-2021, de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Unidad de Investigación y Análisis del Riesgo (CNE), se determina lo siguiente:  
***“...Es muy factible y de acuerdo con los procesos que se han dado, que, ante eventos extraordinarios nuevamente sean inundadas o erosionados partes de estos, tal y como se ha dado en los últimos años.***

*Por lo tanto, se establece que existe una vulnerabilidad alta en el área donde se ubican la parte comercial, donde es factible a futuro problemas de erosión lateral y anegamientos importantes, ya sea, por la quebrada aledaña o por el mismo río Turrubares, debido a eventos extremos que afecten la región o el territorio nacional...”*

En vista de lo anterior, y teniendo en cuenta que el terreno se encuentra afectado por la ley forestal, se le informa que, para cualquier actividad a realizar en este inmueble, **se requiere el alineamiento correspondiente del INVU.**

- IV. El terreno presenta una pendiente topográfica promedio del 3% por lo que debe estudiarse por parte de un profesional en la materia, el manejo y salida de las aguas pluviales, desagües y drenajes a la vía pública, sobre todo si el terreno se encuentra bajo el nivel de la vía pública.
- V. Si el Inmueble presenta una pendiente superior al 25% deberá contar con estudio de estabilización de taludes, realizado por un profesional en la materia.
- VI. El uso actual de la propiedad es SOLAR.
- VII. Al no existir alcantarillado pluvial ni alcantarillado sanitario en el lote, deberá contar con el visto bueno del Ministerio de Salud en lo que respecta al adecuado diseño del sistema de disposición de aguas tanto residuales como pluviales, en caso de pretender realizar alguna construcción.
- VIII. Desfogue pluvial: después de los 500m2 de construcción, se deberá tramitar la autorización de desfogue pluvial.
- IX. No existe amenaza directa según mapa de amenazas y Peligros Naturales de la CNE.
- X. NO existe evidencia que el inmueble se puede ver afectado por la existencia de cuerpos de agua, por lo que, en caso de realizar una obra constructiva, el inmueble NO se ve afectado por la Ley Forestal N°7575 y su Reglamento, por lo que NO requiere alineamiento del INVU. Además, en caso de requerir la autorización de obras en los cauces de dichos cuerpos de agua deberá contar con el estudio técnico y el aval de Dirección de Aguas de MINAE.
- XI. Se recomienda que el profesional responsable que contemplen tenga conocimientos sobre el tema de vulnerabilidad y riesgos de la zona al igual que de los informes técnicos emitidos por CNE.

**EL PRESENTE USO DE SUELO NO CERTIFICA LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS, POR LO QUE, PARA OBTENER UNA LICENCIA CONSTRUCTIVA DEBERÁ PRESENTAR LA DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y DE CORRIENTE ELÉCTRICA, EMITIDAS POR UN PRESTATARIO DEL SERVICIO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA VIGENTE.**

<b>NORMATIVA ATINENTE A ESTA RESOLUCIÓN</b>
Ley de Construcciones N°833 y sus Reformas.
Ley Forestal N°7575 y su Reglamento.
Ley N° 7600 su Reglamento y Reformas.
Código Municipal Ley N°7794.
Ley N°5060 General de Caminos Públicos.
Ley N°4240 de Planificación Urbana.
Ley N°7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.
Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social y sus reformas.

Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Edición 2017.
Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N° 39887-S-MINAE
Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N° 33601-MINAE-S, y sus reformas.
Ley N° 7779 de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su Reglamento.
Ley N°8294 Tarifa de Impuestos Municipales del Cantón de Turrubares y su Reglamento.
Ley para la Gestión Integral de Residuos N° 8839.
Ley N°9047 Regulación y Comercialización de Bebidas con Contenido Alcohólico y su Reglamento.
Ley General de Salud: Las excretas, las aguas negras y las servidas deberán ser eliminadas adecuada y sanitariamente, mediante un sistema de tratamientos de aguas aprobadas por el AyA y Ministerio de Salud. Además de Reglamentos y normativa conexas.

El proyecto debe ser revisado y avalado por las instituciones competentes y según corresponda: MOPT, Dirección General de Aviación Civil, MAG, Acueducto respectivo, Ministerio de Salud, SETENA, ICODER, Ministerio de Cultura, Juventud y Deporte, Ministerio de Justicia-Control y Calificación de Espectáculos Públicos, ACAM Asociación de Autores y Compositores Musicales de Costa Rica, SUTEL, RECOPE, ICE, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Dirección de Geología y Minas del MINAE, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo(INVU), Ministerio de Agricultura y Ganadería, Ministerio de Educación Pública, MEP y otros. **Además, debe contar con las condiciones necesarias para el desarrollo del proyecto constructivo a saber disponibilidad de agua, disponibilidad eléctrica etc.** A la vez, de ser necesario deberán de realizar todos los análisis o estudios de **tipo ambiental, económico, vial, patrimonial, de contaminación sónica, de afectaciones, de infraestructura, de mecánica de suelos, de escorrentía, de riesgos naturales, de transporte público, de disponibilidad de servicios, etc. de requerirlos.**

Le aclaro que el certificado de uso de suelo de acuerdo a lo dictado por la Procuraduría General de la República, es meramente declarativo en el sentido que se limita a acreditar un hecho o situación jurídica sin crearla, la administración local acredita la conformidad o no del uso con lo establecido en la zonificación respectiva, pero no otorga un permiso de construcción, sino que solamente acredita cual es el uso debido según lo establecido reglamentariamente, y se han de emitir tomando en cuenta, en primer lugar, lo que al respecto disponen las leyes y sus reglamentos sobre la materia, particularmente, lo que dispone la Ley de Construcciones, el Reglamento de Construcciones del INVU, la Ley de Planificación Urbana N°4240, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y la Ley N° 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. Esta es la normativa básica por aplicar por las municipalidades que no cuentan con plan regulador local ni regional al momento de certificar el uso del suelo permitido en relación con un determinado terreno. De ahí que ese certificado sea exigible como uno de los requisitos necesarios para que el ente municipal emita la respectiva autorización para construir o para emitir una licencia que le permita ejercer determinada actividad, es decir para dictar un acto administrativo que, si crea derechos subjetivos, dictamen 113 del 18/03/2005 de la PGR. Se le recuerda que, asimismo, **el presente uso de suelo no autoriza el inicio de ninguna actividad o a iniciar actividades lucrativas.**

El presente uso de suelo tiene una vigencia de **UN AÑO**, pasado este tiempo quedará sin efecto, debiendo de solicitar uno nuevo. De acuerdo con el artículo 162 del Código Municipal. Contra esta resolución, cabrán los recursos de revocatoria y apelación dentro de un plazo de cinco días hábiles a partir de su notificación.

Sin más por el momento,



NASRRA DANITZA  
CESPEDES MARTINEZ  
(FIRMA)  
Municipalidad de  
Turrubares  
2024.05.15 15:22:42 -06'00'

**Msc. Arq. Nasrra Céspedes Martínez**  
Ordenamiento Territorial, Municipalidad de Turrubares.

C.c Archivo

### **Apéndice III**

#### **Diseño de Sitio Preliminar**



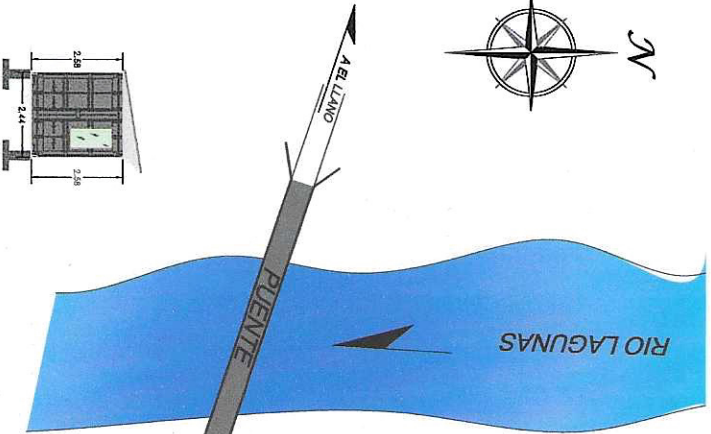
# ANTE PROYECTO PARQUE DE CONTENEDORES ARA MACAO

## SIMBOLOGIA

	NO TARDARE
	PARQUE DE CONTENEDORES
	AREA DE ESTACIONAMIENTO
	PUENTE
	LINEA DE LINDEROS
	LINEA DE LINDEROS
	EDIFICIO DEL PUENTE
	AREA DE LINDEROS

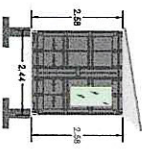
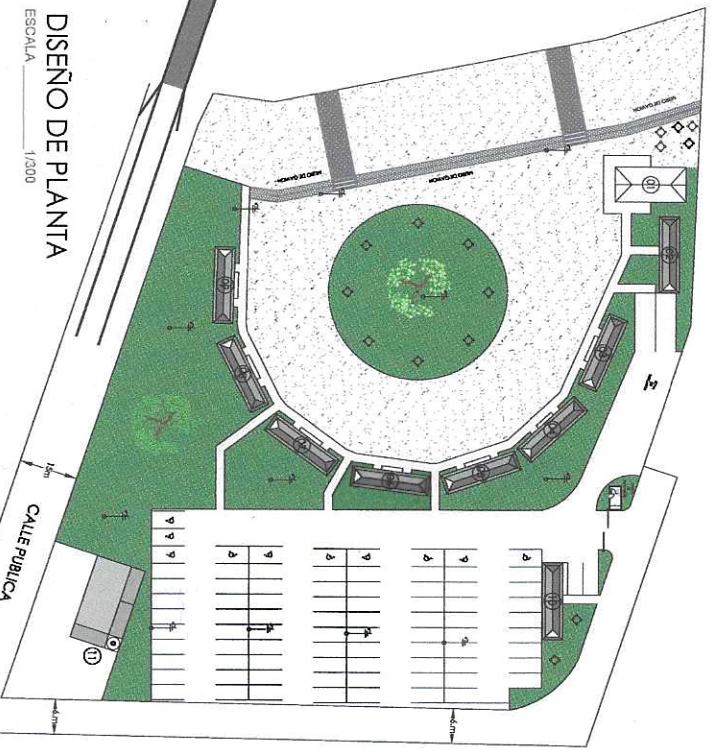
## INDICE DE PROYECTO

01	MINI SUPER
02	BAÑOS Y SANITARIO
03	LOCAL COMERCIAL
04	LOCAL COMERCIAL
05	LOCAL COMERCIAL
06	LOCAL COMERCIAL
07	LOCAL COMERCIAL
08	LOCAL COMERCIAL
09	LOCAL COMERCIAL
10	ADMINISTRACION
11	AUTO LAVADO



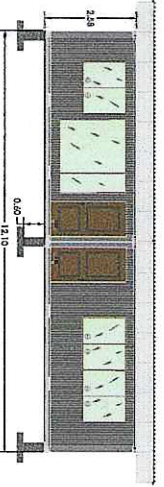
## DISEÑO DE PLANTA

ESCALA 1/300

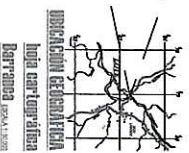
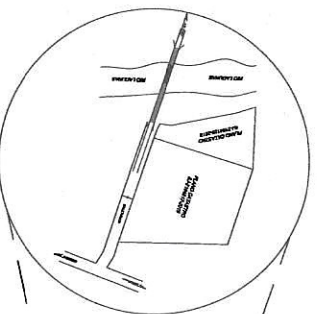


## DETALLE DE CONTENEDORES

ESCALA 1/50



## DETALLE UBICACION AMPLIADO



A SURTUNAL

A AMAROS PEREZ

ANTE PROYECTO PARQUE DE  
CONTENEDORES ARA MACAO

LIC. Autorización 1.A

PROYECTO

MADEIRA

CONSTRUCCION

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA

MADEIRA