

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL S.E.K.

Facultad de Turismo y Patrimonio Cultural

**Carrera de Administración y Dirección de
Empresas Turísticas**

**Tema: Tiempo Compartido: Su Implementación
en el Ecuador**

TESIS DE GRADO

Director: Marco Antonio Cevallos

REALIZADO POR: MARIA DOLORES CORROVEZ PONCE

AÑO: 1.996-1.997

QUITO-ECUADOR

U.I.S.E.K. - BIBLIOTECA

**Dedico este trabajo a mis padres, por ser lo que son y haberme dado
lo mejor de ellos.**

**Este es un pequeño reconocimiento a su ejemplo y sacrificio por
darme la mejor educación durante veinte y tres años. Me faltaría
toda una vida por agradecerles todo lo que han cosechado y
construido en mí.**

Agradezco de manera muy especial a las personas y empresas dedicadas al Tiempo Compartido, ya que sin su apoyo y comprensión no hubiera podido realizar este trabajo. También agradezco a la Universidad, a mis profesores y a mi director de tesis, por lo que he aprendido durante estos cuatro años.

INDICE.-

Introducción.....	1
CAPITULO I	
1.-El Turismo.....	4
1.1.-Concepto y forma de Turismo.....	5
1.1.a.-Turismo Interior.....	5
1.1.b.-Turismo Nacional.....	5
1.1.c.-Turismo Internacional.....	5
1.2.-Ingresos por Turismo a nivel mundial.....	6
1.3.-Llegadas de extranjeros y salida de ecuatorianos.....	7
1.4.-Legada de extranjeros al Ecuador según los principales mercados -1.996-.....	8
1.5.-Variación estacional.....	9
1.6.-Balanza turística.....	9
1.7.-Ubicación del Turismo en la economía del Ecuador.....	10
1.8.-Principales preferencias del turista al visitar el Ecuador.....	11
1.9.-Capacidad de los establecimientos de alojamiento en las provincias donde existe el Tiempo Compartido.....	11
CAPITULO II	
2.-El Tiempo Compartido.....	14
2.1.-Historia de la Propiedad Vacacional o Tiempo Compartido.....	14
2.2.-Breve historia de las compañías de Intercambio Vacacional.....	16
2.2.a.-Interval International.....	16
2.2.b.-Resort Condominiums International.....	18
CAPITULO III	
3.-Las Vacaciones de Tiempo Compartido dentro de la Ley Especial de Desarrollo Turístico.....	22

3.1.-Introducción.....	22
3.2.-Actividades Turísticas.....	23
3.3.-Beneficios generales y específicos.....	23
CAPITULO IV	
4.-El Tiempo Compartido en el Ecuador.....	31
4.1.-Complejos Turísticos de Tiempo Compartido en el Ecuador.....	33
4.1.a.-Cabocoral.....	33
4.1.b.-Boga-Jardín del Sol.....	35
4.1.c.-Casablanca Green 9 Golf and Beach Rst.....	35
4.1.d.-Hotel Apartamentos Calypso I.....	36
4.1.e.-Puerto Lacruz de Manabí.....	37
4.1.f.-Costamar.....	38
4.1.g.-Club Resort del Pacífico.....	39
4.1.h.-Hotel Baja Montañita.....	40
CAPITULO V	
5.-Como opera el Tiempo Compartido.....	43
5.1.-Procedimiento para la afiliación del establecimiento vacacional a la compañía de intercambio.....	43
5.2.-Mecanismo de información y venta.....	44
5.3.-Intercambio vacacional.....	47
5.4.-Aparthotel.....	48
5.5.-Beneficios de tener vacaciones de Tiempo Compartido.....	49
CAPITULO VI	
6.-Imagen y percepción del sistema de vacaciones de Tiempo Compartido en el Ecuador.....	52
6.1.-Objetivos Generales.....	52
6.2.-Conocimiento sobre el concepto de Tiempo Compartido.....	52
6.3.-Hábitos que existen en nuestro país para tomar vacaciones.....	53

6.4.-Actitud de compra hacia el sistema de vacaciones de Tiempo Compartido.....	56
--	-----------

CAPITULO VII

7.-Localización del Tiempo Compartido en el Ecuador.....	59
7.1.-Provincia de Esmeraldas.....	59
7.1.a.-Las playas de Esmeraldas.....	62
7.2.-Provincia del Guayas.....	63
7.2.a.-El mar de la Provincia del Guayas.....	65
7.3.-Provincia de Manabí.....	66
7.3.a.-Aspectos Generales de la Provincia de Manabí.....	67
7.3.b.-Desarrollo Agrícola y Pesquero.....	69
7.3.c.-Aspectos Socio-Demográficos.....	69
7.3.d.-La Actividad Turística en la Provincia.....	70
7.3.e.-Infraestructura.....	70
7.3.f.-Transporte Aéreo.....	71
7.3.g.-Transporte Marítimo.....	71
7.3.h.-Vialidad.....	72

CAPITULO VIII

8.-Manabí: polo de desarrollo turístico.....	74
8.1.-Sector turístico: capacidad de alojamiento.....	75
8.2.-Perfil del ecuatoriano que se desplaza hacia las principales playas de la Provincia de Manabí.....	80
8.3.-Ciudades importantes de la provincia.....	83
Conclusiones y Recomendaciones.....	85
Anexos.....	88
Bibliografía.....	113

INTRODUCCION.-

Comenzar este trabajo fue un reto para mí, ya que el Sistema de Vacaciones de Tiempo Compartido es algo que recién se está formando en nuestro país y, por lo tanto, pensé que debía hacer muy difícil tener acceso a cierta clase de información, por inexistencia de la misma.

Cabe señalar que el sistema de Tiempo Compartido está contemplado dentro de la nueva Ley Especial de Desarrollo Turístico como Actividad Turística, no significa que se le conoce ni se le dé importancia dentro de los organismos públicos y privados. Al acercarme a estos, recibí muy poca información, no porque no quisieran ayudarme, sino que simplemente no existía o no manejaban los datos que yo requería para poder realizar mi tesis de grado.

Fueron muy pocas las empresas y personas que me dieron una mano y trabajaron conjuntamente conmigo para poder finalizar este trabajo, en el cual, se analiza como está implementado el Intercambio Vacacional, su localización y funcionamiento dentro del Ecuador.

No podía dejar pasar la oportunidad de poner mi propio punto de vista y opinión. Aquí es donde yo evalúo a las provincias ecuatorianas en donde se encuentran los proyectos de Tiempo Compartido, escogiendo a Manabí como la de mayor futuro turístico, no solo para este sistema vacacional, sino, para cualquier tipo de alojamiento que se pueda ofrecer al turista.

He puesto todo de mí y de mis conocimientos en la elaboración de mi tesis de grado y estoy muy satisfecha por haberlo logrado.

CAPITULO I

1.- EL TURISMO.-

El Turismo a nivel mundial es un factor muy importante dentro de la economía. Cada día este se ha ido incrementando hasta llegar a cifras muy altas que son muy representativas para el desarrollo y evolución de los indicadores macro-económicos.

Dentro de nuestro país, el Turismo también ha tenido pasos muy acelerados y cada vez se ve y se disfruta más de este fenómeno. Sabemos que contamos con atractivos turísticos únicos, hermosos y variados, lo que nos hace falta es saber aprovecharlos de la mejor manera, sin que estos recursos sean perjudicados y dañados. También sabemos que no contamos con algunos elementos básicos que son indispensables para el perfecto desenvolvimiento del Turismo.

Nos falta mucho camino por recorrer. Pero, por el momento debemos tratar de mejorar las fallas que encontramos en el Turismo ecuatoriano.

Hay muchas formas de realizar Turismo dentro de nuestro país, tenemos la ventaja de contar con un clima muy variado en distancias muy cortas. El Tiempo Compartido es una de las tantas formas de realizar Turismo que ahora también podemos ofrecer al mundo entero.

Antes de saber de que se trata el Tiempo Compartido, primero debemos tener claro y en cuenta lo que es, significa y representa el Turismo en nuestro país y a nivel mundial, ya que sin Turismo no

existiría o hubiera, en este caso, el sistema de Intercambio Vacacional.

1.1.- CONCEPTO Y FORMAS DEL TURISMO-

Según la Organización Mundial de Turismo (O.M.T.), el Turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros motivos.

Este se divide en:

1.1.a. -Turismo Interior:

Compuesto de Turismo Interno y de Turismo Receptor.

El Turismo Interno se refiere al realizado por los residentes de un país que visitan su propio país y el Turismo Receptor se refiere al realizado por los visitantes que llegan a un país, en el que no son residentes permanentes.

1.1.b.- Turismo Nacional:

Compuesto de Turismo Interno y de Turismo Emisor.

El Turismo Emisor se refiere a los residentes de un país que visitan otros países.

1.1.c.- Turismo Internacional:

Comprende el Turismo Receptor y el Turismo Emisor.

Las vacaciones en Tiempo Compartido se encamina a impulsar el desarrollo turístico nacional e internacional, donde beneficia a las regiones en las cuales se instalan, promoviendo el empleo y generando negocios paralelos.

1.2.- INGRESOS POR TURISMO A NIVEL MUNDIAL.-

Es muy importante recalcar, que el Turismo no solo es importante dentro del Ecuador, sino también a nivel mundial. Hay que señalar que las vacaciones de Tiempo Compartido es un sistema de realizar Turismo que tiene mucho más tiempo en otros países a comparación del Ecuador, por eso se puede decir que el Tiempo Compartido es una nueva forma de salir de vacaciones que ahora se las puede realizar también dentro del Ecuador.

Las siguientes cifras son estadísticas que posee la Organización Mundial de Turismo (O.M.T.).

INGRESOS POR TURISMO A NIVEL MUNDIAL

(en billones de dólares)

1.991	273
1.992	311
1.993	318
1.994	348
1.995	393
1.996	423

En el año de 1.996 hubo una aceleración en el crecimiento del Turismo a nivel mundial. En la mayoría de países se dieron llegadas y entrada de divisas que alcanzaron nuevos records. Esto se refleja en las 592 millones de llegadas de personas que dejaron una cantidad de divisas que se registraron en 423 billones de dólares. Hubo un incremento muy elevado a comparación del año anterior que fue de 566 millones de llegadas con una cifra de divisas de 393 billones de dólares, es decir, un 4,5% más de llegadas y un incremento del 7,6% de divisas a comparación de 1.995.

En América del Sur hubo un incremento entre 1.995 y 1.996 en el total de las llegadas de turistas hacia este continente. Se registró un 4,9% más en llegadas y divisas.

1.3.- LLEGADA DE EXTRANJEROS Y SALIDA DE ECUATORIANOS.-

En el año de 1.996, según información proporcionada por la Dirección Nacional de Migración, se estimó que la llegada de visitantes extranjeros al Ecuador estuvo alrededor de 500.000, evidenciándose una gran recuperación con relación al año 1.995, representada en el 13.76% de incremento.

Durante el mismo año, la salida de ecuatorianos registra un incremento del 3.25% con relación a 1.995, porcentaje que es uno de los más bajos que se ha producido en los últimos años. Esta información se encuentra en los Anuarios de Migración Internacional INEC.

Variables	92	93	94	95	96	Variación%
					(e)	96/95
llegada extranjeros al Ecuador (en miles)	403	471	472	439,5	500	13,76
salida ecuatorianos al exterior (en miles)	216	235	270	270,5	279,3	3,25
Saldo (1-2) (en miles)	187	236	202	169	220,7	

(e) estimado

1.4.- LLEGADA DE EXTRANJEROS AL ECUADOR SEGUN LOS PRINCIPALES MERCADOS-1.996.-

El continente Americano es un mercado muy significativo para el Ecuador, ya que este representa el 79% del total de ingresos al país. Las llegadas de extranjeros son principalmente de Estados Unidos con una participación del 20% y Colombia con un 31%, le sigue en importancia Europa con una participación del 18%, de estos un 4% de Alemania y un 3% de Francia. La información siguiente la tiene la Dirección Nacional de Migración y es del año de 1.996.

MERCADO	VOLUMEN (en miles)	%
AMERICO	395	79
Estados Unidos	100	20
Colombia	155	31
EUROPA	90	18
Alemania	20	4
Francia	15	3

ASIA/AFRICA/OCEANIA	15	3
TOTAL	500	100

1.5.- VARIACION ESTACIONAL.-

La mayor afluencia de visitantes extranjeros al Ecuador se ha registrado durante los meses de diciembre, enero, julio y agosto, comportamiento que se ha mantenido en los últimos años. Información que posee la Dirección Nacional de Migración del año 1.996.

MESES	LLEGADAS	MESES	LLEGADAS
ENERO	48.111 ✓	JULIO	52.376
FEBRERO	34.939	AGOSTO	47.204
MARZO	37.424	SEPTIEMBRE	36.240
ABRIL	35.227	OCTUBRE	40.107
MAYO	33.455	NOVIEMBRE	38.068
JUNIO	42.770	DICIEMBRE	49.446 ✓

1.6.- BALANZA TURISTICA.-

EL Ecuador durante 1.996 registró un ingreso de 281 millones de dólares en su cuenta viajes, que representa el 10.20% de

incremento con relación al año 1.995, lo que contribuye a obtener una balanza turística positiva en 62 millones de dólares. Esta información la tiene el Banco Central del Ecuador por medio de su Información Estadística Mensual.

VARIABLE	92	93	94	95	96	VARIACION% 96/95
Ingresos (millones de dólares)	192	230	252	255	281	10.2
Egresos (millones de dólares)	178	190	203	235	219	-6.81
Diferencia (1-2)	14	40	49	20	62	

1.7.- UBICACION DEL TURISMO EN LA ECONOMIA DEL ECUADOR.-

Al comparar el Ingreso de divisas por concepto de TURISMO, con el ingreso de divisas de las exportaciones por producto principal, en el año 1.996 se tiene que con 281 millones de dólares, el Turismo se ubica en un cuarto lugar. El Banco Central del Ecuador es el organismo que posee esta clase de información en su Estadística Mensual.

INGRESOS AÑO 1.996 (En millones de dólares)

	PETROLEO CRUDO	BANANO Y PLATANO	CAMARON	TURISMO	DERIVADOS PETROLEO
	1520,8	972,8	622,9	281	255,2
Ubica. 96	1	2	3	4	5

1.8.- PRINCIPALES PREFERENCIAS DEL TURISTA AL VISITAR EL ECUADOR (Fuente: CETUR-1.997).-

De los visitantes que ingresaron al Ecuador por vía terrestre, tanto por las fronteras localizadas en Tulcán y Huaquillas, por motivo de vacacionar y que fueron encuestados en Enero de 1.997, manifestaron que entre las principales preferencias que les motivó llegar a nuestro país, fueron la playa y sus costas con un 34.63%, el 15.19% montañas, volcanes y paisajes andinos, el 7.54% por las manifestaciones culturales, entre otras.

Como podemos ver a través de esta estadística de Turismo Receptivo Terrestre, realizada por la Corporación Ecuatoriana de Turismo (CETUR), los sitios naturales, como lo son las playas y sus costas, es el atractivo primordial y principal para que los turistas se desplacen hacia nuestro país desde los dos países fronterizos con el nuestro. Es muy importante recalcar que los complejos turísticos que se dedican al sistema de Tiempo Compartido en el Ecuador, están localizados en las costas de las provincias de Esmeraldas, Guayas y Manabí, las que disponen de infraestructura vial, lo que facilita el acceso del Turismo que ingresa por vía terrestre.

1.9.- CAPACIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO EN LAS PROVINCIAS DONDE EXISTE EL TIEMPO COMPARTIDO (Fuente: CETUR-1.996).-

Según La Corporación Ecuatoriana de Turismo (CETUR), la mayor oferta de plazas hoteleras que se da en el Ecuador, se encuentra principalmente en las provincias de Pichincha (con 363 establecimientos, 8919 habitaciones y 17054 plazas), Guayas, Esmeraldas y Manabí. Cabe recalcar que en las tres últimas

**provincias nombradas es donde funcionan los establecimientos
vacacionales de Tiempo Compartido.**

PROVINCIA	# ESTABLEC.	# HABITAC.	# PLAZAS
Esmeraldas	191	3058	9866
Guayas	359	9049	16698
Manabí	183	3355	8492

CAPITULO II

2.- EL TIEMPO COMPARTIDO.-

El Tiempo Compartido, es un nuevo sistema de vacacionar o de realizar Turismo dentro del país de origen o en cualquier parte del mundo.

En el Ecuador, se puede afirmar que este sistema es relativamente nuevo a comparación de otros países, ya que recién se está empezando a crear establecimientos que se dediquen o vayan a dedicarse a este tipo de negocio.

2.1.- HISTORIA DE LA PROPIEDAD VACACIONAL O TIEMPO COMPARTIDO.-

El sistema vacacional de Tiempo Compartido se inicia en el continente europeo aproximadamente hace 30 años. Se dice que una de las razones principales que se dió para que nazca este tipo de vacaciones fue cuando se dió una recesión en la industria de los bienes raíces en Europa y que obligó a considerar nuevas formas de comercializar los recién construidos edificios de apartamentos y hoteles con baja ocupación. Al público, la idea promocional le llegó de una frase dicha por un ejecutivo en publicidad de nacionalidad francesa, Paul Dumier: "No alquile la habitación, compre el hotel; es más barato".

Lo que nació de una necesidad económica y que alguna vez fue considerado como el enemigo de la hotelería, ya que se desenvolvía en un universo paralelo ajeno al turismo tradicional, lentamente ha evolucionado hasta convertirse en la nueva forma de irse de vacaciones.

Alrededor de los años setenta, aparecen dos empresas que en la actualidad son líderes en el mercado y que son las dos instituciones que operan en el Ecuador con diferentes resorts afiliados a estas y que se encuentran situados en la costa ecuatoriana: Resort Condominiums International (R.C.I), con un 65%, de captación de miembros, e Interval International, con un 25% incluso las grandes cadenas hoteleras han comprendido el concepto de dar espacio y flexibilidad a sus huéspedes, y es por esa razón que ya se puede contar con nombres del prestigio de Marriott (5%), Hyatt, Hilton, Disney, etc. (5%) como participantes de esta nueva industria.

Actualmente alrededor del mundo existen más de 5.000 complejos turísticos dedicados al Tiempo Compartido y más de cuatro millones de personas han adquirido el producto. Este sistema ha tenido un vertiginoso crecimiento año tras año.

En América del Sur, la penetración se inició con lentitud, pero ya hay más de 300 complejos que representan un 6.7% del total mundial. La mayoría se encuentran ubicados en Argentina, Venezuela y Brasil.

Un estudio demográfico realizado por la Organización Mundial de Turismo (O.M.T), demostró que el 90% de los compradores de las vacaciones de Tiempo Compartido, son parejas que están casadas, de las cuales el 60% tienen hijos menores de los 18 años. Esta misma organización indica que el crecimiento anual de la industria de este tipo de vacaciones es del 30%. Actualmente, las regiones del mundo

en donde el crecimiento en este campo es vertiginoso son en el continente asiático y en América del Sur.

2.2.- BREVE HISTORIA DE LAS COMPAÑÍAS DE INTERCAMBIO VACACIONAL.-

Dentro del Ecuador, los complejos de Tiempo Compartido están afiliados a dos compañías internacionales de intercambio vacacional que son, Interval International (II) y Resort Condominiums International (ACI). A continuación una reseña histórica de estas dos compañías.

2.2.a.- INTERVAL INTERNATIONAL (II).-

Interval International empezó a operar en el año de 1.976 en los Estados Unidos (Miami) con dos empleados, un complejo turístico y doce socios individuales.

En 1.977 adquirió Condo Vac Network con 28 resorts. Para fines de este año, posee 60 resort afiliados y 10.000 socios individuales. En 1.978 la afiliación individual se triplica a 30.000 socios y 130 resorts afiliados. El control de calidad en cada uno de los establecimientos toma primordial importancia. En 1.979 la afiliación individual aumenta a 60.000 y 180 resorts afiliados. Esto hace necesario cambiar a oficinas más amplias con la instalación de siete líneas telefónicas sin costo al cliente.

En 1.980 la afiliación individual sube a 80.000 con 250 resorts. En 1.981 se abren oficinas de Servicios a Socios en Buffalo, New York y Londres. En 1.983 se abren oficinas en Los Angeles. En 1.984 esta compañía es seleccionada por "Inc. Magazine" como una de las 500

compañías privadas de mayor crecimiento en los Estados Unidos. Se establecen oficinas en Denver. En 1.985 la base de socios aumenta a 225.000. La Facultad de Administración Hotelera de la Universidad de Cornell desarrolla un cuestionario denominado "Quality Rating System" (Sistema de Clasificación de Calidad) para el uso exclusivo de Interval. En 1.986 la base de socios alcanza 250.000 y los resort suman más de 500. Se establece la oficina en México. En 1.987 el departamento de Servicios a Socios es reubicado de Buffalo a la oficina matriz en Miami, para poner más énfasis en la calidad del servicio al socio de Interval.

En 1.989 la base de socios individuales aumenta a 300.000 y los resorts afiliados suman más de 600. Se abren oficinas en Hawaii. Por primera vez en la historia de Interval International, en Miami, no se canceló ninguna confirmación en la semana de Navidad. Por primera vez en un año, más de 80.000 confirmaciones son otorgadas por Interval en Miami. En 1.990 el número de socios sube a 350.000, con más de 811 resorts. Posee oficinas corporativas en Miami, Los Angeles, Denver, Honolulu, México D.F., Londres, París, Stuttgart, Sydney, Málaga, Islas Canarias, Algarve, Bangkok y Rimini, con representaciones en Argentina, Brasil, Grecia, Japón, Corea y Nueva Zelanda.

En 1.991 las afiliaciones individuales alcanzan 400.000 y el número de complejos turísticos llega a más de 900. En 1.992 el número de socios aumenta a más de 425.000 y el número de resort pasa de 1.000, en más de 50 países. Interval International abre oficinas en Venezuela, Finlandia y Singapur. En 1.993 la base de

socios alcanza 485.000 y el número de complejos turísticos afiliados es de 1.200 en más de 55 países.

En 1.994 suman aproximadamente 550.000 socios. Interval está representada en 22 países con 28 oficinas alrededor del mundo. En 1.995 Interval abre oficinas en Colombia, Brasil y Chile. En el año de 1.996 cuenta con 750.000 socios afiliados y más de 1.400 complejos turísticos situados en más de 60 países alrededor del mundo.

La compañía Interval International no es propietaria ni tampoco administradora de ningún complejo turístico de tiempo compartido.

2.2.b.- RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL (RCI).-

RCI es el líder en la industria del intercambio vacacional y éste entrega esta clase de servicios a más de tres mil condominios de tiempo compartido afiliados y a sus más de dos millones de socios alrededor del mundo.

A través de sus áreas de negocios, RCI se a propuesto a brindar a la industria del Tiempo Compartido intercambios vacacionales, servicios al viajero, hospitalidad, sistemas integrales de información sobre condominios, así como servicios de consultoría.

Fundada en 1.974, fue pionero en el Intercambio Vacacional para tratar de promover flexibilidad, variedad y conveniencia a los dueños de Tiempos Compartidos.

Al igual que Interval International, ellos no poseen ni administran ningún tipo de condominio. Los servicios que brinda esta

compañía han hecho que haya un gran crecimiento de este tipo de negocios, primero en los Estados Unidos y después alrededor del mundo.

Para promover el Tiempo Compartido como un sector vital de la industria del Turismo, RCI trabaja estrechamente con agencias de viajes y organizaciones turísticas nacionales e internacionales, agencias gubernamentales e industrias asociadas al sector. RCI es miembro de la Organización Mundial de Turismo (OMT) y del Consejo Mundial de Viaje y Turismo (WTTTC).

En dos décadas Resort Condominiums International ha crecido mucho, y de ser una pequeña operación empresarial, se a convertido en una compañía de nivel mundial. Cuenta con 4.200 empleados en 68 oficinas localizadas en 33 países. En 1.995 RCI organizó más de 1.5 millones de vacaciones de tiempo compartido, enviando a 5.6 millones de personas a diferentes destinos en centros turísticos en 81 países.

RCI ofrece Intercambio Vacacional a sus miembros a través de 4.000 complejos turísticos, 2 millones de familias que son miembros y 4.000 consejeros vacacionales alrededor de todo el mundo.

El Corporativo y las oficinas para América del Norte tienen su sede en Indianapolis, Indiana (E.UU.), mientras que existen oficinas regionales para Europa, Medio Oriente, Africa e India en Inglaterra; para América Latina se encuentran en la Ciudad de México y para Asia/Pacífico y Oceanía en Singapur.

Las empresas afiliadas de RCI son:

-Resort Condominiums International (RCI).

-RCI Management, Inc. (RCIM), localizada en la ciudad de Corona.

-RCI Travel, Inc. (RCIT), localizada en Indianapolis y en Grand Rapids.

-Resort Computer Corporation (RCC), localizada en Denver y en Londres.

-RCI Consulting (RCIC), localizada en Las Vegas y en Eugene.

CAPITULO III

3.- LAS VACACIONES DE TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DE LA LEY ESPECIAL DE DESARROLLO TURISTICO ECUATORIANO.-

Las actividades de los desarrolladores del sistema de Tiempo Compartido, al igual que cualquier tipo de alojamiento, deben sujetarse a las normas y previsiones de esta Ley Especial de Desarrollo Turístico, ya que ésta fue creada para proteger y dar beneficios a este sector.

3.1.- INTRODUCCION.-

En el año de 1.989, en el gobierno del Dr. Rodrigo Borja Cevallos se creó la Ley de Turismo Nº 33, promulgada en el Registro Oficial Nº 230 del 11 de julio del mismo año. En esta Ley no se le tomaba en cuenta a los establecimientos de Tiempo Compartido como Actividad Turística. Es en el año de 1.997, en el gobierno del Sr. Abdalá Bucaram Ortiz, se deroga la mencionada Ley, y se crea la Ley Especial de Desarrollo Turístico, con Registro Oficial Nº 118 y con fecha del 28 de Enero. Esta nueva Ley de Turismo declara a la Actividad Turística nacional prioritaria para el desarrollo socio-económico de nuestro país.

Dos de los principales objetivos de esta Ley son: contribuir al desarrollo de nuevas áreas o zonas turísticas, brindar incentivos y beneficios para promover el desarrollo turístico tanto para la inversión y reinversión nacional como la extranjera, en donde los extranjeros gozarán de los mismos derechos y obligaciones que tengan los nacionales, entre otros.

3.2.- ACTIVIDADES TURÍSTICAS.-

La nueva Ley de Turismo considera a las Actividades Turísticas como aquellas que son desarrolladas por personas naturales y/o jurídicas que se dediquen, a la prestación remunerada, de modo habitual o por temporada a una o más actividades que establece la ley. Dentro del alojamiento hotelero se encuentran las siguientes actividades turísticas : hoteles, hoteles-apartamento (Apart Hotel), hoteles flotantes, hosterías, hostales, pensiones, refugios, paradores, albergues y *establecimientos de tiempo compartido (time sharing)*, extrahoteleros como complejos vacacionales, campamentos de turismo y camping, etc.

3.3.- BENEFICIOS GENERALES Y ESPECIALES.-

En la actualidad, al ser las vacaciones de Tiempo Compartido una Actividad Turística que se encuentra en la nueva Ley de Turismo, y si estos son aprobados por el Ministerio de Turismo, automáticamente gozarán de los beneficios generales previstos en dicha Ley.

Para obtener los beneficios especiales, estos proyectos deberán tener su calificación en una de las categorías, la que tendrá vigencia de hasta veinte años y por una sola vez.

Para gozar de los beneficios especiales que otorga esta Ley, se deberá comprobar lo siguiente:

a.-Las inversiones y reinversiones mínimas que el reglamento establezca, según la ubicación, tipo o subtipo del proyecto, tanto

para nuevos proyectos como para ampliación o mejoramiento de los actuales dedicados al Turismo receptivo e interno;

b.-Ubicación en las zonas o regiones con potencial turístico, en las áreas fronterizas, o en zonas rurales con escaso o bajo desarrollo socio-económico; y

c.-Que constituyan o sean actividades turísticas con promoción acelerada.

Esta Ley para su calificación establece dos categorías de proyectos turísticos que varían de acuerdo a los cumplimientos de los requisitos de calificación.

Dentro de la Primera Categoría, podrán ser calificados los proyectos e inversiones o reinversiones que, a más de los requisitos mínimos que establezca el reglamento, cumplan con los requisitos b) y c) de calificación. No podrán calificarse en esta categoría a proyectos e inversiones que se encuentren en zonas urbanas que cuenten con una razonable infraestructura y carga turística, a excepción de proyectos de puedan brindar un beneficio nacional o regional.

En la Segunda Categoría podrán ser calificados como turísticos todos los proyectos que sin reunir los requisitos b) y c) de la calificación, sean considerados como necesarios para el desarrollo turístico.

La Ley establece que tales establecimientos turísticos, calificados por el Ministerio de Turismo, gozarán por el tiempo de diez años de los siguientes beneficios generales:

a.-Exoneración total de los derechos, timbres e impuestos en las transacciones societarias como es la constitución de compañías, aumento de capital timbres o tasas fiscales, y demás actos contemplados en las Leyes de Compañías y de Mercado de Valores, incluidos los derechos de registro y los impuestos sobre la matrícula de comercio.

b.-Exoneración total de los tributos que se encuentren en la transferencia de dominio y aportes de inmuebles al incremento de capital de compañías calificadas y, constituyen crédito fiscal los impuestos pagados por la transferencia de dominio y aporte de inmuebles a la constitución de compañías que posteriormente obtengan su calificación siempre y cuando se los destine a la Actividad Turística.

c.-Podrán deducir del impuesto a la renta al valor de sus aportes para:

1.-Integración del capital social de las compañías turísticas calificadas.

2.-El de sus incrementos inscritos en el Registro Mercantil.

3.-En las inversiones y reinversiones declaradas al Estado a partir de la constitución de la compañía o de su aumento de capital.

4.-Acceso preferencial a las líneas de crédito especiales, que para el efecto fijarán los bancos y financieras privadas y públicas del país, para favorecer a los proyectos turísticos calificados por el Ministerio de Turismo.

Esta es una obligación que la Ley le otorga a estas entidades a fin de que, previo análisis del estado financiero de quién solicita el crédito, se le otorgará con un interés más bajo que a las empresas o personas que soliciten para financiar un proyecto que no se encuentre calificado. Las instituciones financieras o bancos serán las únicas responsables por el destino y uso adecuado que se le vaya a dar a esos recursos financieros.

Además de los beneficios generales anteriormente citados, esta Ley establece beneficios especiales que las empresas turísticas pueden gozar según la categoría que se encuentren aprobados, y son:

a.-Los ingresos provenientes de los proyectos calificados por el Ministerio tendrán la debida exoneración del pago del impuesto a la renta, de acuerdo a sus categorías. En la Primera Categoría estará exento del pago por diez años y en la Segunda Categoría por cinco años. Esta exoneración no afectará el pago de las utilidades a los trabajadores de la empresa. En el caso de que una persona natural o jurídica tenga que rendir impuesto a la renta sobre proyectos calificados en distinta categoría, y hasta de proyectos no calificados, tendrá que hacer la liquidación del impuesto por separado.

b.-Las personas naturales o sociedades jurídicas constituidas legalmente y calificadas por el Ministerio, estarán exentas de los derechos arancelarios y demás impuestos adicionales, excepto para items que el Estado tenga ya establecido, como lo son la importación de naves aéreas, acuáticas o automotores para el transporte o para

el servicio exclusivo de turistas, etc., por un período de diez años para la primera categoría y cinco años para la segunda categoría. Este derecho no abarca el impuesto al valor agregado (I.V.A), que por la compra del objeto importado, la persona tendrá la obligación de cancelar.

c.-La exoneración de impuestos prediales urbanos o rústicos y sus adicionales, excepto los adicionales para Educación Elemental, para el Fondo Nacional de Medicina Rural y para la construcción y el equipamiento de hospitales y para los cuerpos de bomberos. Al igual que los anteriores, el beneficio será de hasta diez años para la primera categoría y de hasta cinco años para la segunda, contados a partir de la fecha de inicio de la actividad. A las categorías, por concepto de fomento turístico, les corresponde el 100% de beneficio en la primera categoría y 50% de beneficio en la segunda.

d.-Prevía calificación del Ministerio de Turismo, son deducibles del impuesto a la renta y por un período de diez años la inversión realizada en actividades dedicadas al Turismo, tales como:

1.-Desarrollo del Turismo social en el país dirigidos a trabajadores y como colaboración para el apoyo del Ministerio de Turismo para actividades de promoción de los Atractivos Turísticos del Ecuador por realizar en el exterior.

2.-Las inversiones en bienes inventariados en el patrimonio nacional o inversión sobre los bienes en restauración, en construcción o mantenimiento de sitios históricos de importancia nacional, preservación y adecuación de las áreas protegidas o inventariadas en el INEFAN y que puedan ser concesionadas al sector privado.

3.-Previo convenios con municipalidades, se deducirá del impuesto a la renta el dinero que invierta en arreglos y mantenimiento de ciertas áreas en una ciudad.

4.-Inversiones en materia de fletamento de naves con bandera ecuatoriana o extranjera hasta por tres años previa autorización del INEFAN.

5.-Los gastos de publicidad y promoción turística dentro o fuera del país que una persona realice, serán deducibles al impuesto a la renta.

6.-El costo de la inversión que las empresas gasten en viajes de familiarización o visitas promocionales desde el exterior hacia nuestro país.

7.-El costo de los pasajes que las compañías donen al Ministerio de Turismo para el desarrollo de sus promociones en el extranjero, en el traslado de funcionarios y del material promocional.

8.-Franquicia aduanera completa para el ingreso de material de publicidad y promoción turística.

e-Será deducible del impuesto a la renta el valor de las inversiones que ciertos contribuyentes realicen en campañas educativas de promoción turística escolar y en universidades. De igual forma en las campañas nacionales de promoción turística que realice el Ministerio y en la capacitación turística que realice directamente la persona o vía Ministerio o cualquier compañía privada por un período de diez años para la primera categoría y cinco años para la segunda. Cuando la empresa turística sea en parte dedicada a la actividad turística y

en otra parte a otra actividad, gozará de los beneficios establecidos en esta Ley exclusivamente en la actividad que la maneje como empresa turística.

No podrán acogerse a estos beneficios las actividades destinadas al turismo emisor con destino al extranjero, los casinos, bingos, salas de juegos, hipódromos y parques de atracciones estables y las agencias de viajes, a excepción de las que se dedican al Turismo receptivo.

CAPITULO IV

4.- EL TIEMPO COMPARTIDO EN EL ECUADOR.-

En el Ecuador este sistema es totalmente nuevo, el pionero en realizar esta actividad, pero a un nivel interno, fue El Club Resort del Pacífico por el año de 1.980 el cual no tuvo mucho éxito. Es en el año de 1.995 que este mismo establecimiento empieza a formar parte de la empresa RCI y así es como empieza esta actividad en nuestro país a nivel internacional.

Las dos compañías que operan en el Ecuador brindan diferentes usos que se le puede dar a este sistema, como alquilar, ceder o usar el tiempo determinado que la persona haya adquirido, intercambiar por otra que le pertenece a otro miembro afiliado en algún resort así mismo afiliado, en otro tiempo y, obviamente en otro lugar, a la cadena que este haya elegido, vender el sistema de Tiempo Compartido y por último, éste es un sistema que es heredable, sujeto a las leyes locales y al contrato de compra establecido por el complejo turístico seleccionado.

Es una inversión en futuras vacaciones y estas generalmente duran hasta 60 años o el fallecimiento del usuario, siendo transmitible el uso del bien por sus herederos, dependiendo de la empresa que la persona sea miembro.

Las propiedades vacacionales ofrecen flexibilidad y oportunidad de viajar por todo el mundo mediante un programa de intercambio. La idea es efectiva para familias o parejas que habitualmente salen de vacaciones, bien sea hacia el mismo lugar todos los años o a diferentes países.

El papel de las compañías mundiales de intercambio de vacaciones es el de brindar la posibilidad de intercambiar la semana que se adquirió por una comparable en otro lugar o en otra temporada, así el cliente tiene la posibilidad de viajar a diferentes destinos alrededor del mundo, o de cambiar la temporada en que se desea viajar en caso de un imprevisto.

El concepto del Tiempo Compartido se ha extendido más allá del período de vacaciones. Ya no solamente se trata de alojarse en un espacio mucho más amplio que una habitación, donde también hay facilidades para cocinar y generalmente instalaciones recreativas. La idea ha evolucionado hacia la creación de clubes de vacaciones y a permitir que los socios afiliados disfruten no sólo del intercambio sino también de otros beneficios relacionados con los viajes, como precios promocionales en pasajes aéreos, cruceros, recreación y alquiler de automóviles.

Lo que empezó como un simple concepto hace menos de 30 años, se ha convertido en un fenómeno mundial dentro de la industria del Turismo. En el año de 1.980, cerca de 155.000 familias eran dueñas o poseían un Tiempo Compartido de aproximadamente 500 condominios alrededor de todo el mundo. Desde ese entonces, esta industria ha crecido rápidamente en México, Estados Unidos, América del Sur y el resto del mundo.

Como se dijo anteriormente, existen más de 5.000 complejos dedicados a las vacaciones de Tiempo Compartido y más de cuatro millones de individuos que lo han adquirido en 174 países.

Existen condominios que se dedican a este tipo de negocio y sistema en 81 países alrededor del mundo.

Una cifra de 560.000 Tiempos Compartidos fueron adquiridos en el año de 1.994, comparados con los 100.000 en 1.980. Estas personas invirtieron alrededor de cinco mil millones de dólares durante 1.994 para unirse al creciente número de propietarios del sistema de vacaciones de Tiempo Compartido.

Actualmente en nuestro país existen solamente ocho empresas que tienen Tiempo Compartido, de las cuales muchas están en la etapa de construcción. Estas se encuentran en las costas ecuatorianas y están afiliadas o a la compañía Resorts Condominiums International (RCI) o a Interval International (II).

4.1.- COMPLEJOS TURISTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL ECUADOR.-

En el Ecuador como ya se indicó, existen, hasta el momento, ocho establecimientos o complejos que se dedican al Tiempo Compartido, de los cuales, muchos de los proyectos se encuentran en su etapa de construcción.

A continuación una breve descripción de cada establecimiento, su localización y lo que ofrecen o planean ofrecer cuando ya se encuentren habilitados:

4.1.a.- Cabo Coral:

Localizado en Bahía de Caráquez, provincia de Manabí. Está totalmente habilitado y funciona desde finales de 1.995. Sus oficinas

principales se encuentran en la ciudad de Quito. Afiliado a Interval International (II).

Cuenta con 31 departamentos de 90 m2 totalmente amoblados para 6 personas con los siguientes servicios:

- Lavadora y secadora.**
- Cocina completa.**
- Amplio balcón.**
- 2 baños completos.**
- Vigilancia las 24 horas al día.**
- Mantenimiento todo el año.**
- Servicio hotelero: limpieza y ropa blanca.**
- Teléfono**
- 2 televisores a color con servicio de cable en cada departamento.**
- Piscina de más de 150 m2.**
- Areas de descanso a nivel de la piscina.**
- Hidromasaje en terraza superior.**
- 2 snack bar.**
- Servicio de restaurant.**
- Micromercado.**
- Parqueadero privado y cubierto.**
- Planta eléctrica de emergencia.**
- 2 ascensores.**
- Agua purificada con ozono.**
- Póliza de seguros.**

4.1.b.- Boga-Jardín del Sol:

Localizado en Playa Ancha (Tonsupa), al sur de la provincia de Esmeraldas a pocos minutos del aeropuerto. Afiliado a Interval International (II). El establecimiento se encuentra en su proceso final de construcción y ofrecerá viviendas amplias, totalmente amobladas. Su oficina principal está en Quito. Tendrán piscinas de hidromasaje en los baños.

Este complejo estará orientado para ofrecer entretenimiento para los jóvenes, ya que tendrá:

- 4 toboganes acuáticos.**
- Piscina**
- Salón de juegos con mesas de ping pong.**
- Casinos.**
- Discoteca.**
- Restaurante.**

4.1.c.- Casablanca Green 9 Golf and Beach Rst.:

Localizado en Playa Same (vía Muisne), provincia de Esmeraldas. Posee propiedades horizontales y un hotel denominado Club Casablanca. Actualmente está construyendo su establecimiento de Tiempo Compartido para poderlo inaugurar a mediados del próximo año. Sus departamentos estarán totalmente equipados. Su oficina principal se encuentra en la capital ecuatoriana. Afiliado a Resort Condominiums Internacional (RCI).

Esta compañía ofrecerá los siguientes servicios:

- Amplios departamentos.**
- Cuarto de juegos.**
- Micromercado.**
- Restaurante.**
- Snack bar.**
- Facilidades para conferencias.**
- Teléfono.**
- Piscina.**
- Piscina para niños.**
- Tenis.**
- Paseos a caballo.**
- Ski acuático.**
- Tabla vela.**
- Pesca.**

4.1.d.- Hotel Apartamentos Calypso I:

Localizado en Malecón de Salinas, provincia del Guayas. Está totalmente habilitado tanto el Hotel, como el Tiempo Compartido desde comienzos del año 1.996. Afiliado a Interval International (II). La oficina está en Guayaquil. El complejo turístico está en un excelente sitio de este balneario, tiene apartamentos amplios y totalmente equipados.

Este ofrece a sus huéspedes todos los servicios de un hotel moderno y tiene gran variedad de instalaciones listadas a continuación:

- Alquiler de lanchas.**

- Motos acuáticas.**
- Ski acuático.**
- Alquiler de automóviles.**
- Excursiones.**
- Piscina.**
- Sauna.**
- Restaurante.**
- Cafetería.**
- Gimnasio.**

4.1.e.- Puerto Lacruz de Manabí:

Localizado en San Vicente, provincia de Manabí. Tiene propiedad horizontal en funcionamiento. El Tiempo Compartido se encuentra en construcción y su inauguración está prevista para abril del próximo año. Sus oficinas principales se encuentran en Quito. Está afiliado a Resort Condominiums Internacional (RCI).

Este complejo ofrecerá amplios y equipados departamentos. Tendrá en el futuro los siguientes servicios:

- Áreas deportivas.**
- Área de juegos para niños.**
- Teléfono.**
- Piscina.**
- Piscina para niños.**
- Wet Bar.**
- Hidromasaje.**

- Lavandería.**
- Capilla.**
- Minimarket.**
- Plazas y plazoletas.**
- Hermosos Jardines.**
- Restaurante.**

4.1.f.- Costamar:

El complejo turístico está localizado en Punta Barandua (Santa Elena), provincia del Guayas, cerca de la playa de Salinas, reconocida esta internacionalmente como un lugar de pesca excelente. Afiliado a Interval International (II).

Costamar se encuentra habilitado desde comienzos del año 1.996, sus oficinas se encuentran en el puerto principal ecuatoriano, es decir en la ciudad de Guayaquil. Tiene amplios departamentos que ofrecen los siguientes servicios:

- 5 canchas de tenis.**
- Cancha de racquetball.**
- Mini-golf.**
- Lago artificial.**
- Restaurantes.**
- Bar.**
- Discoteca.**
- 6 piscinas.**

4.1.g.- Club Resort del Pacífico:

Localizado en el km 20 vía a Atacames, provincia de Esmeraldas. Se encuentra totalmente habilitado desde principios del año de 1.995, brindando a sus huéspedes unos cómodos departamentos. Su oficina principal está localizada en la capital ecuatoriana. Afiliado a Resort Condominiums Internacional (RCI).

Cuenta con los siguientes servicios:

- Cuidado de niños.**
- Facilidades para conferencias.**
- Equipos para realizar ejercicios.**
- Cuarto de juegos.**
- Minimercado.**
- Peluquería.**
- Lavandería.**
- Area para juegos para niños.**
- Restaurante.**
- Sauna.**
- Hidromasaje.**
- Mini-golf.**
- Teléfono.**
- Casino.**
- Piscina.**
- Piscina para niños.**
- Pesca.**

- Enretenimiento en vivo.
- Buseo.
- Tenis.
- Ski acuático.
- Tabla vela.
- Jet-skies y banana.
- Canchas de volley playero.

4.1.h.- Hotel Baja Montañita:

Localizado en la Carretera Interprovincial de la Comuna de Montañita, parroquia Manglaralto (Cantón Santa Elena), provincia del Guayas. El Hotel está habilitado recientemente y el sistema de Intercambio empezó su construcción. Su oficina principal está localizada en Guayaquil. Afiliado a Resort Condominiums Internacional (ACI).

Contará con amplios departamentos y los siguientes servicios:

- Alquiler de auto.
- Cuidado de niños.
- Facilidades para conferencias.
- Equipos para realiar ejercicios.
- Minimercado.
- Lavandería.
- Facilidades médicas.
- Area de juegos para niños.
- Restaurante.

- Snack bar.**
- Teléfono.**
- Casino.**
- Piscina.**
- Piscina para niños.**
- Hidromasaje.**
- Pesca.**
- Paseo a caballos.**
- Entretenimiento en vivo.**
- Buseo.**
- Tabla vela.**

En el Ecuador ya existe la Asociación Ecuatoriana de Tiempo Compartido (ASOET), la cual está funcionando desde comienzos de este año. A ASOET están afiliados Club del Pacífico, Puerto Lacruz de Manabí, Cabocoral, Calypsso y Costamar.

CAPITULO V

5.- COMO OPERA EL TIEMPO COMPARTIDO.-

El Tiempo Compartido tiene un método muy particular de actuar, ya que, al ser una red de intercambio internacional, esta debe ser muy cuidadosa. El sistema tiene diferentes mecanismos para que se desarrolle esta innovadora forma de vacacionar que, a continuación se la analizará.

5.1.- PROCEDIMIENTO PARA LA AFILIACION DEL ESTABLECIMIENTO VACACIONAL A LA COMPAÑIA DE INTERCAMBIO.-

El procedimiento que se sigue para que un establecimiento vacacional se afilie a una compañía de intercambio, es muy similar en las dos compañías que operan en el Ecuador.

Cuando un complejo turístico está interesado en afiliarse a este tipo de sistema, primero debe contactarse con la compañía de intercambio vacacional que ha sido de su elección y agrado, para así poder iniciar el proceso de afiliación. La empresa de intercambio solicita:

- Llenar completamente un formato de aplicación para la membresía del establecimiento; y**
- Realizar un depósito no refundible, que la compañía de intercambio lo establece, para cubrir los gastos que incluyen todo el proceso de afiliación y de inspección del complejo.**

Luego se realiza una completa evaluación y análisis de la aplicación para determinar si el establecimiento está dentro de los

criterios de afiliación. Si es que el complejo turístico está dentro de los parámetros establecidos, se hará un viaje de inspección al mencionado lugar, en una fecha determinada de común acuerdo entre las partes. La inspección determinará y evaluará;

-Zona.

-Sitio.

-Facilidades.

-Amenidades.

-Tipo de unidad.

-Servicios que se brinda al huésped.

La inspección también incluirá una revisión de su plan de marketing y ventas, su financiamiento o fuente de capital y los aspectos legales del proyecto.

Cuando todos los documentos necesarios estén completos y en orden, el complejo turístico es presentado para consideración y aprobación en el comité de afiliación de establecimientos de la compañía de intercambio vacacional. Si el complejo es aprobado para la afiliación, y toda la parte legal y de contrato está al día, el establecimiento pasa a ser parte de este sistema de intercambio y del Tiempo Compartido.

5.2.- MECANISMO DE INFORMACION Y VENTA.-

El mecanismo de información y venta de esta clase de producto es muy parecida entre todos los ofertantes, y es el siguiente:

a.-A través de una encuesta aleatoria se toman datos que permiten calificar al cliente potencial.

b.-Se califica estas encuestas y se extiende una invitación formal con un enganche (entrega de un premio). Otra forma de invitar al cliente potencial es por medio de panfletos que son repartidos en la calle explicando el premio. Se toma los datos del interesado y se lo contacta para que asista a la entrevista.

c.-Recepción individual de un número de invitados.

d.-Entrevista con el anfitrión asignado: recopila información financiera-económica del invitado y procura desarrollar una conversación informal.

e.-El anfitrión realiza una comparación entre el gasto de sus últimas vacaciones y el ahorro que resultaría de adquirir esta clase de vacaciones.

f.-Presentación de diferente tipo de material acerca del complejo y la opción de realizar el intercambio con otros países alrededor del mundo con el respaldo de una empresa internacional operadora de reservaciones.

g.-De acuerdo a sus requerimientos vacacionales sugiere un plan o sistema a adquirir, asistida por una guía o libro de resorts que conforman las operadoras de reserva internacionales. Dentro de esta guía se puede encontrar todos los establecimientos que son afiliados a ese intercambio, su localización, una pequeña descripción del lugar, el día de llegada y salida del usuario, y las facilidades y amenidades que hay en y cerca del complejo.

También se explica sobre la demanda del intercambio. Generalmente todos los establecimientos tienen tres formas de clasificar la demanda que tienen el establecimiento según la temporada que se vaya a utilizar. Estas son designadas por diferentes colores y estos dependen de la empresa en donde estén afiliados. Para la compañía R.C.I. son los colores rojo para la mayor demanda, blanco para la demanda media y azul para la menor demanda, mientras para Interval International son rojo para la mayor demanda, amarilla para la demanda media y verde para la menor demanda.

Otra forma de comercializar es el color blanco para la temporada baja (meses de abril, junio, octubre y noviembre) y roja para la temporada alta (los demás meses).

Las compañías que operan en el Ecuador comercializan de la siguiente forma:

-52 semanas al año, es decir pueden escoger la semana que ellos desean según como el establecimiento haya designado.

-48 semanas al año, la persona no puede ir en las semanas de Navidad, Año Nuevo y dos de Semana Santa.

-18 semanas al año en los meses de Mayo, Junio, Octubre y Noviembre.

Hay que recalcar que aparte de lo que se paga para poder tener derecho al Tiempo Compartido, que este varía dependiendo a la temporada que el cliente haya comprado, se debe pagar una cuota anual para el mantenimiento de los establecimientos y una cuota de

afiliación internacional que directamente cada socio deberá cancelar a la operadora internacional si decide vacacionar en cualquier parte del exterior.

h.-De interesarle, llama al supervisor quien de acuerdo a su capacidad de pago ajusta el precio a su presupuesto o nivel económico.

i.-De concretarse esta negociación se procede a anunciar ante el resto de asistentes y se firma los documentos que legalicen la transacción.

5.3.- INTERCAMBIO VACACIONAL.-

El intercambio sirve para poder vacacionar en otro sito distinto al Tiempo Compartido que la persona adquirió, y para realizarlo hay que seguir los siguientes pasos:

1.-Se deposita el Tiempo Compartido de su propiedad en el Banco de espacios de la compañía en donde el complejo y la persona esté afiliado. Cuando la persona ha comprado un Tiempo Compartido en un centro turístico que esté afiliado a este tipo de compañías, el condominio ingresa a la lista de miembros de Tiempo Compartido de dicha empresa. El tipo de establecimiento de afiliación original debe tener características similares con el que se quiere intercambiar.

El valor de cada semana que hay en el sistema está determinado por varios factores entre los que se incluyen la demanda de intercambios, la oferta de semanas disponibles, la calidad del complejo donde la persona posee la semana, el tamaño del alojamiento y las amenidades disponibles.

2.-Se debe pedir el intercambio vacacional, en donde debe constar el establecimiento al que la persona desea dirigirse y la semana que quiere utilizar. Para obtener la confirmación de una semana, se necesita que otro socio, de la misma compañía de intercambio, haya cedido la semana que uno desea.

3.-La compañía debe tratar de conseguir lo que el cliente a solicitado. Si la semana deseada en el complejo turístico elegido está disponible, el intercambio se confirma instantáneamente, pero, muchas veces sucede que el sitio que la persona quería, en la semana deseada no está disponible, ya sea por la temporada o por cualquier otro factor o razón.

La compañía revisará el inventario de intercambios y tratará de ofrecer otras posibilidades similares o parecidas a la que la persona deseaba y así intentar satisfacer sus necesidades de alguna manera. Mientras más pronto la persona realice el depósito correspondiente de su Tiempo Compartido, más posibilidades tendrá de que la empresa encuentre espacio para así poder realizar el intercambio deseado.

5.4.- APARTHOTEL.-

En su mayoría, los establecimientos que se dedican al negocio de las vacaciones de Tiempo Compartido, arriendan los departamentos que no se vayan a usar por una determinada semana, ya sea ha terceras personas o a personas que poseen el sistema y que además de usar su semana pueden acceder a una segunda semana con la modalidad de arriendo.

Lo que tratan de hacer dentro de este sistema, es poder utilizar los establecimientos por otras personas que no pertenezcan al Tiempo Compartido para percibir más ganancias y evitar que estos se encuentren inhabitados.

Esto solo sucede cuando sus miembros o socios no van a utilizar sus departamentos ya que, al haber comprado el sistema, ellos tienen la preferencia absoluta de pasar sus vacaciones dentro del complejo.

5.5.- BENEFICIOS DE TENER VACACIONES DE TIEMPO COMPARTIDO.-

Los principales beneficios que ofrece este tipo de vacaciones son:

-No necesita tener una casa propia para vacacionar en un sitio determinado, ya que esta va a estar desahabitada por la mayoría del tiempo.

Al tener propiedades vacacionales no se es dueño de una casa vacacional todo el año, o de preocuparse por rentar una casa por día cuando se va a viajar. Con este sistema, se puede comprar solamente aquella temporada que se desea y en el lugar de la elección del usuario. La mayoría de las personas tienen una o dos semanas de vacaciones al año, entonces es aquí donde estas compañías que ofrecen Tiempo Compartido le hacen este tipo de pregunta a sus clientes potenciales, ¿porqué pagar por las otras 50 semanas restantes mientras usted se encuentra atado en su oficina?.

-Este tipo de condominios de Tiempo Compartido generalmente están localizados en los sitios y destinos más deseados alrededor del mundo.

-Las compañías que brindan esta clase de servicio, tratan de brindar a sus familias un departamento que le haga sentir realmente "una casa fuera de casa". La mayoría de los condominios están equipados con cocinas, salas sumamente espaciales y habitaciones cómodas y separadas.

-El individuo puede adquirir la propiedad vacacional por una fracción del costo de comprar una casa propia vacacional.

-El costo de las vacaciones futuras que se ofrecen son congelados a los precios en la época que se compra el sistema de Tiempo Compartido.

CAPITULO VI

6.- IMAGEN Y PERCEPCION DEL SISTEMA DE VACACIONES DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL ECADOR.-

La imagen y percepción que se tiene de esta clase de producto que existe en nuestro país, varía notablemente a comparación de otros países que tienen este tipo de vacaciones ya que, como se ha dicho, es un sistema que recién está funcionando e incursionando en el Ecuador.

6.1.- OBJETIVOS GENERALES.-

Mediante este análisis se trata de establecer el conocimiento e imagen que se tiene acerca del concepto de Tiempo Compartido dentro de el Ecuador, como un sistema vacacional.

Hay que recalcar que este tipo de vacaciones, en nuestro país, está enfocado a personas que representan a grupos focales de nivel socio-económico alto y medio alto, ya que por motivos de precio, es el tipo de individuos que pueden adquirir esta clase de sistema para realizar sus vacaciones.

6.2.- CONOCIMIENTO SOBRE EL CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO.-

El concepto de Tiempo Compartido se lo asocia en un principio con el hecho de compartir con otros, ya sea compartir con la familia o con amigos, realizando tareas y diferentes clases de diversiones en conjunto, es decir tener vacaciones compartidas.

Mientras más bajo es el nivel socio-económico, menor es el conocimiento del concepto. Caba aclarar que entre ecuatorianos es

menor la recordación del nombre "Tiempo Compartido", mientras que entre los extranjeros es muy conocido y obvio el nombre. Una de las razones de este fenómeno puede ser que en nuestro país este sistema de realizar vacaciones es prácticamente nuevo, mientras en otros países ya se ha desarrollado.

Un factor positivo que se dice acerca de este sistema, es que se le considera al Tiempo Compartido como una opción para visitar diferentes lugares al existir el intercambio internacional, mientras que por el lado negativo se encuentra el hecho de reservar con tanta anticipación, sobretudo para vacaciones en el exterior o para obtener cupos en una determinada temporada (Navidad, Semana Santa, etc.)

También se a puesto énfasis en que a las personas que debería estar dirigido esta clase de sistema vacacional debe ser a un nivel socio-económico alto y medio alto y con una buena capacidad adquisitiva, ya que estos, generalmente, por el tipo de ocupación o trabajo tienen la posibilidad y libertad de viajar por lo menos una vez al año.

Existe otra teoría, y es que este sistema está enfocado para las personas que planifican sus vacaciones como parte o sistema de vida.

6.3.- HABITOS QUE EXISTEN EN NUESTRO PAIS PARA TOMAR VACACIONES.-

Generalmente, mientras más alto es el nivel socio-económico mayor es la disposición a planificar las vacaciones. Este fenómeno

no solo se da en el Ecuador sino también para las personas que viven en el exterior.

La concepción de planificar vacaciones, inclusive en los segmentos altos, consiste en determinar una fecha anual aproximada y preparar las cosas que se vayan a necesitar para el viaje con un poco de anticipación, pero esto no significa que haya una planificación dentro del presupuesto familiar que se le otorge a las vacaciones, sobretodo cuando son vacaciones que se vayan a realizar dentro del país. A parte de lo anteriormente dicho, hay que anotar que existen personas que hacen posibles sus vacaciones sin una planificación previa, de una forma informal.

Existen ventajas al planificar las vacaciones y sus destinos, por ejemplo contar con todo lo necesario con mayor referencia al vestuario, el poder escoger un buen tiempo para vacacionar (estacionalidad) o evitar quedarse sin reservaciones de pasajes aéreos, entre otras.

Pero, cuando uno piensa en tomar sus vacaciones se enfrenta con problemas como disponer del dinero y del tiempo necesario para realizar el viaje, la seguridad de la vivienda, y en algunos casos con quien dejar a los niños o a las mascotas.

La gente que vive en la Sierra y en el Oriente considera como temporada apropiada de pura vacaciones los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre y para la Costa y Galápagos los meses de Diciembre, Enero, Febrero y Marzo. Para todas las regiones hay fechas que se les considera también vacaciones, como son Navidad, Año Nuevo y Semana Santa. En las fechas mencionadas es cuando,

generalmente, los individuos prefieren tener sus vacaciones, ya sea dentro del país o en el extranjero. Esto depende del nivel socio-económico y de acuerdo a la disponibilidad de dinero de vacacionar en el exterior o dentro del Ecuador.

Es importante destacar que hay muchas personas que varían el lugar de vacaciones por la riqueza natural turística que poseemos, como también hay el caso de personas que frecuentan el mismo sitio ya sea por tener un lugar propio, por costumbre o por la cercanía de donde se vive hacia el lugar escogido.

También se puede optar por encontrar un sitio que este de moda u ofrezca mayores comodidades en servicios e infraestructura.

Cuando se viaja dentro del país, la costumbre es salir con la familia, sin embargo depende de la disponibilidad de tiempo del jefe de familia, disponibilidad de tiempo de los hijos y la edad de estos, ya que cuando son adolescentes les gusta vacacionar por separado, ya sea en grupo, con sus amigos o compañeros y no con la familia. Generalmente cuando se realizan viajes al exterior las vacaciones se hacen en familia, pero existen casos menores en donde viajan entre amigos.

Dentro de una familia, hay quienes deciden el lugar en donde van a pasar sus vacaciones, como lo es el jefe de familia, la pareja o los hijos cuando estos ya son mayores y ya tienen preferencia de un lugar.

Resulta difícil para las personas determinar que prioritario es salir de vacaciones, ya que a veces pueden existir otras necesidades más importantes que quieren ser cubiertas antes que viajar. Por

esto se da el nivel bajo de planificación y suele suceder que cuando hay una buena oportunidad para vacacionar se la aprovecha y se la usa. La toma de decisión para veranear es muy informal.

6.4.- ACTITUD DE COMPRA HACIA EL SISTEMA DE VACACIONES DE TIEMPO COMPARTIDO.-

Al ser el Tiempo Compartido un sistema de vacaciones tan nuevo en el Ecuador, las personas no tienen o posee poco conocimiento o información acerca de este y por eso hay poco interés en adquirirlo. Otra razón fundamental por lo que la gente no se atreve a comprarlo, es por la necesidad de contar con las garantías necesarias de que el sistema sea parte de alguna compañía seria, sólida y que cuente con el respaldo necesario de esta. Un claro ejemplo de lo anterior y que afectó y sigue afectando en las mentes de los consumidores para adquirir el sistema de vacaciones de Tiempo Compartido, es el caso de la quiebra que se dió de "Isla Bonita", empresa que pertenecía a este tipo de actividad turística. Los motivos para que esta empresa sufra tal mencionada quiebra, fue por tener una mala administración y no tuvo nada que ver, o que haya influenciado, el pertenecer a un proyecto de Tiempo Compartido.

Otros motivos importantes por lo que los individuos se pueden abstener a poseer esta clase de producto, es basicamente el precio que tiene el paquete, ya que es elevado y muy difícil de costear, la falta de confianza que se puede dar en la seriedad de lo que se ofrece, poseer alojamiento propio para vacacionar cuando ellos lo deseen, tener descuentos en pasajes y en estadías, evitar el no

contraer una deuda, salir de vacaciones cuando se tenga dinero, entre otros.

Se considera mucho que el adquirir una semana o semanas es un gasto y no una inversión, y que no es igual comprar un departamento propio que tener un Tiempo Compartido. También se puede dar el caso que al ser un valor tan alto (para nuestro medio) este puede tener un mejor rendimiento económico y de rápida recuperación en un determinado tiempo. Pero hay que tomar en cuenta que una ventaja de este sistema de vacaciones es que la membresía que se adquiere puede ser negociable, por ende se la puede vender.

CAPITULO VII

7.- LOCALIZACION DEL TIEMPO COMPARTIDO EN EL ECUADOR.-

Como ya se ha mencionado en repetidas ocasiones, el sistema de Tiempo Compartido funciona solamente en tres provincias del Ecuador: Esmeraldas, Guayas y Manabí. Las tres zonas costeras poseen grandes atractivos turísticos como lo son sus playas, y es precisamente en ese sitio donde se han establecido los complejos de intercambio vacacional.

Por esta razón, pienso que no debo dejar de mencionar y de anotar porque estas provincias son tan importantes para nuestro país y, en este caso, para el sistema de vacaciones de Tiempo Compartido.

7.1.- PROVINCIA DE ESMERALDAS.-

Esmeraldas es la más norteña de las provincias de la Costa. Tiene 15.030 km² de superficie. Limita con Colombia por el Norte, Manabí por el Sur, el Océano Pacífico por el Este y por el Oeste las provincias de Imbabura y Carchi. Su relieve es bajo; pues sus mayores alturas apenas sobrepasan los 300m.s.n.m. Esmeraldas es la única provincia litoraleña que tiene en su totalidad un clima tropical. Se la conoce como "el paraíso verde" y, como consecuencia de ello, su vegetación natural es la selva, similar a la del Oriente ecuatoriano. Su territorio se halla atravesando por muchos ríos, algunos navegables en buenos trechos.

La provincia tiene una línea costanera bastante larga y relativamente accidentada, lo que permite la existencia de buenas

playas y algunos puertos naturalmente bien dotados. La Provincia de Esmeraldas tiene más de 350.000 habitantes (un 52% son urbanos y un 48% rurales).

Es posible que los primeros habitantes de la provincia hayan sido los legendarios caras. Se supone que éstos vinieron de Manabí y luego subieron a la Sierra siguiendo los cursos de los ríos. En la mitad del desplazamiento, algunos grupos (atacamas, tolas, cayapas) se quedaron en el actual territorio de Esmeraldas. La investigación arqueológica ha encontrado aquí culturas muy antiguas (hasta 3.000 años, en el caso de La Tolita). Otros sitios arqueológicos han mostrado rasgos de las difundidas culturas Valdivia Y Chorrera. De paso hay que anotar que la famosa máscara de oro del Banco Central de Ecuador, símbolo de su museo, fue encontrada en La Tolita.

Bartolomé Ruiz, un español piloto de navío, fue el primer europeo que llegó a las costas esmeraldeñas. Poco después de su primer recorrido, en 1.526, regresó a estos lugares en compañía de Almagro y Pizarro, los famosos conquistadores del Perú. A propósito de la historia de la región, hay que tomar en cuenta que los Incas nunca llegaron a ella. Y aun los españoles arribaron a Esmeraldas tardíamente, cuando ya habían asegurado su dominio de la Sierra y la Costa sureña. Quienes entonces se establecieron en Esmeraldas fueron criollos y mestizos quiteños que se ocupaban a la agricultura y minería. Antes, accidentalmente, un grupo humano del otro lado del Atlántico había ingresado a estas tierras, los negros. Parece que fueron fugitivos de un barco de traficantes de esclavos que encalló cerca de la costas. La población negra creció y pudo, con el tiempo,

someter a los indios de las proximidades. De este modo, se formó el único núcleo negro importante de la población ecuatoriana.

En la época Colonial, el geógrafo Pedro Vicente Maldonado trató de comunicar Quito con Esmeraldas, mediante un camino que él mismo se empeñó en abrir. A pesar de sus grandes esfuerzos, la empresa quedó en los inicios. Ya en la República, en el siglo XIX, la provincia tuvo una importante participación en las guerras civiles. La larga lucha liberal de Eloy Alfaro se inició en Esmeraldas. Ayudante del caudillo fue el célebre coronel Luis Vargas Torres, nativo de la provincia, quien terminó su vida fusilado en la ciudad de Cuenca. Más tarde, cuando ya gobernaban los liberales, se produjo aquí la revuelta del coronel Carlos Concha Torres. Las "montoneras de Concha" concluyeron, con una amnistía, durante la presidencia de Alfredo Baquerizo Moreno.

La agricultura es el principal rubro de la actividad económica de la provincia. Esmeraldas fue, hasta 1.967, una importante productora de banano, pero los rápidos avances de Guayas, Los Ríos y El Oro la dejaron rezagada. Cierta cantidad del fruto se sigue, sin embargo, produciendo, junto con cantidades considerables de cacao, café, tabaco, palma africana y frutas diversas.

La ganadería se ha incrementado: razas bovinas (tropicales y mezcladas) y porcinos. La explotación maderera es muy importante: chanul, laurel, tangeré, etc. La pesca marítima se practica en sus formas artesanal e industrial. Hay unos cuantos establecimientos industriales importantes, principalmente de alimentos y madera. Una refinería de petróleo, en la extremidad costera del Oleoducto Transandino, produce derivados del crudo.

La capital de la provincia de Esmeraldas es la ciudad que lleva el mismo nombre.

La ciudad de Esmeraldas, a las orillas del mar, está a 6 m.s.n.m., con 26 grados centígrados de temperatura media. Tiene unos 115.000 habitantes, y es uno de los centros urbanos, de tamaño medio, más importante del Ecuador. Desde los tiempos coloniales, fue un activo puerto de cabotaje y pesca. En la ciudad se encuentra la refinería y Puerto Balao, donde, en este último lugar se despacha el petróleo vendido al extranjero.

En esta zona se come los "encocados", que son famosos en el país. estos se preparan con pescado y mariscos, a los cuales el coco fresco les agrega un muy especial y delicado sabor. También hay la muy conocida marimba, que es la típica música negra.

Otro atractivo turístico constituye la zona de Majagual, donde se encuentran los manglares más altos del mundo.

7.1.a.- LAS PLAYAS DE ESMERALDAS.-

En Esmeraldas, la selva termina en la misma orilla del mar. Tal condición le da sus playas ese encanto especial, que atrae a ecuatorianos y extranjeros. Los visitantes capitalinos constituyen, desde algún tiempo, la clientela más asidua de estos lugares.

La más conocida de las playas de la provincia es la de Atacames, situada junto al pueblo del mismo nombre, a unos 40 kilómetros al suroeste de la capital provincial.

En el camino a Atacames, está la localidad de Tonsupa, y a unos 6 kilómetros al suroeste de Atacames está la playa de Súa, junto a un pueblo de pescadores. A unos 10 kilómetros al suroeste de Súa, están las playa de Same.

Otro lugar muy bello, es la playa de Muisne, que se encuentra en una isla. Para llegar a ésta, hay que cruzar un río y un brazo de mar. Esta playa está a unos 2 kilómetros del pueblo del mismo nombre.

Dentro de esta provincia hay tres complejos de Tiempo Compartido: Casablanca Green 9 Golf & Beach Rst., que se encuentra en la Playa Same; Club Resort del Pacífico, que se está en la Playa de Atacames y Boga-Jardín del Sol que se encuentra ubicada en Playa Ancha.

7.2.- PROVINCIA DEL GUAYAS.-

La provincia del Guayas tiene 20.270 km² de superficie y unos 2'900.000 habitantes, es la provincia más poblada del territorio ecuatoriano. Limita con las provincias de Manabí por el Norte, Azuay, El Oro y Chimborazo por el Sur, Los Ríos y Cañar por el Este y por el Oeste el Océano Pacífico.

Desde el punto de vista natural, se la puede dividir en tres áreas: la cuenca del Guayas, que es la más extensa, más poblada y mejor cultivada del Guayas; la Península, en donde sus habitantes se dedican principalmente a la pesca y a los servicios para el turismo; y el archipiélago del Golfo, que es un conjunto de islas, entre ellas, la Isla Puná, la cual es la mayor del territorio continental ecuatoriano.

Todas las islas son poco pobladas y de escasa importancia económica.

La historia provincial se inicia con la cultura de Valdivia. Esta, hace unos cinco mil años, fabricó la primera cerámica del continente americano. Posteriormente, la cultura Chona (Milagro-Quevedo) la adoptó, modificó y perfeccionó. Parece que los manteños se impusieron a los valdivias, a los chonos y a los punaes, llamados todos, huancavilcas.

Un grupo de huancavilcas, enfrentó a los conquistadores españoles, los que tardaron entre seis meses en doblegar a aquellos, y después de su victoria, los españoles saquearon y arrasaron la Isla Puná, que actualmente es la mayor isla del territorio continental ecuatoriano.

La capital de la provincia del Guayas es Guayaquil, está a 6 m.s.n.m., con 25 grados centígrados de temperatura media y algo más de 1'800.000 habitantes. Es actualmente la ciudad más grande y la de más habitantes dentro del Ecuador. En esta, se encuentra el puerto más activo del país. La ciudad desempeña un papel sumamente importante tanto en la economía como en la política nacional. Sin duda, es uno de los centros más productivos.

Guayaquil se halla ubicado en la margen izquierda del Río Guayas, justamente en el encuentro del Daule y el Babahoyo. Está conenctada al mar por el Estero Salado.

El nombre de la provincia y de su capital se debe al cacique Guayas, principal de los huancavilcas, y Quil, su mujer, quienes según

la leyenda, prefirieron morir a caer en manos de los conquistadores españoles.

7.2.a.- EL MAR DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS.-

Las playas de la provincia del Guayas se encuentran en su parte occidental, al oeste de Guayaquil. Esta tiene varias playas muy hermosas y que tienen un gran atractivo natural.

Salinas, es el balneario más concurrido y conocido de la zona, con características de moderna urbanización y una playa de más de 15 kilómetros.

Este balneario vivió un crecimiento espectacular a partir de los años setenta, años del boom petrolero en todo el país. Está situada al oeste, a 180 kilómetros de la ciudad de Guayaquil. Sus aguas suelen ser relativamente frescas de junio a diciembre. Su temperatura media anual es de 23,5 grados centígrados. Tiene una infraestructura hotelera buena. También se le conoce por la pesca deportiva del picudo, el pez vela, el atún, y otras especies. Existe la practica de diversos deportes acuáticos y un club de yates donde se organizan competencias internacionales.

Entre los meses de Junio y Septiembre, Salinas se llena de turistas principalmente de la Sierra y de Colombia, y entre los meses de Diciembre y de Abril, en su mayoría son personas que viven en la Costa ecuatoriana.

Existen también playas tranquilas al oeste de la provincia. Aquí están las orillas de Punta Blanca: mucho sol, poca gente y la posibilidad de recoger mariscos entre las rocas; Pacoa: donde se

puede admirar las blancas colinas de sal marina, producto de las tradicionales salinas de la zona; Palmar; Ayangue; Valdivia: sitio donde habitaron los primeros ceramistas del Pacífico; Manglaralto, Montañita, muy visitada por los surfistas del país; Olón; San José; entre otras.

Los tres establecimientos o complejos que hay en esta provincia del sistema de Tiempo Compartido están en: Montañita, con el Hotel Baja Montañita; Punta Barandua, en donde está localizado Costamar; y en el Balneario de Salinas está el Hotel Apartamentos Calypso I.

7.3.- PROVINCIA DE MANABÍ.-

Mediante este trabajo, he llegado a la conclusión de que el Ecuador tiene muchos atractivos turísticos que ofrecer al visitante nacional y extranjero, brindando cualquier tipo o clase de alojamiento.

Este nuevo sistema de Tiempo Compartido que se está realizando dentro de nuestro país, se ha centrado en nuestras playas ecuatorianas, como lo son las bellas playas de Same, Playa Ancha, Salinas, etc., pero al observar las cualidades que nos brindar todas estas zonas, pienso que la provincia de Manabí es la que más ventajas tiene para poder implementar este tipo de sistema de vacaciones o cualquier clase de alojamiento hotelero que se pueda ofrecer.

7.3.a.- ASPECTOS GENERALES DE LA PROVINCIA DE MANABI.-

La provincia de Manabí tiene una extensión aproximada de 18.879 kilómetros cuadrados. Su población en 1.990 fue de 1.031.927 habitantes, la tercera provincia más poblada del territorio ecuatoriano.

Esta situada en el centro de la Costa ecuatoriana y limita con las provincias de Esmeraldas al norte, Pichincha al este y Guayas al sur y este. Al oeste, un litoral medianamente recortado, de unos 350 kilómetros de largo, limita con el Océano Pacífico. Al sur del mismo, frente a la localidad de Puerto Cajo, se encuentra la pequeña isla de La Plata.

El relieve de la provincia es bajo, sus mayores elevaciones alcanzan solamente unos 500 m.s.n.m.

En noviembre de 1.990, fecha del Censo de Población y Vivienda realizado en el país, la provincia contaba con 16 cantones y 50 parroquias rurales, cuya lista consta a continuación.

CANTONES	#PARROQUIAS RURALES	CANTONES	#PARROQUIAS RURALES
Portoviejo	6	Montecristi	1
Bolívar	2	Paján	4
Chone	7	Pichincha	2
El Carmen	1	Rocafuerte	0
Flavio Alfaro	0	Santa Ana	5
Jipijapa	9	Sucre	8
Junín	1	Tosagua	2
Manta	1	24 de Mayo	2

La zona sur del litoral manabita está sometida a la acción de la corriente de Humboldt, y tiene, por lo tanto, climas desérticos o semidesérticos. La zona norte en cambio está bañada por aguas cálidas y, consecuentemente, tiene un clima tropical lluvioso.

La vegetación comprende áreas de manglar, matorral, sabana y selva.

la historia de Manabí es antigua y trascendente. Las primeras culturas aparecen en el Período Formativo. En el Período de Desarrollo Regional, aparece la cultura Bahía, y posteriormente, en el Período de Integración, las culturas Chirije y Manteña. La última, que se dió entre los años 500 y 1.500 d.C. enfrentó a los españoles. Los manteños tuvieron una amplia base territorial; desde el sur de Esmeraldas hasta El Oro.

En 1.526, Bartolome Ruíz, el primer español que cruzó la Línea Equinoccial, llegó a Cojimíes, un lugar situado en el actual límite entre Manabí y Esmeraldas. Años más tarde, llegaron otros exploradores y conquistadores: Francisco Pizarro, Pedro de Alvarado, Francisco Pacheco. Alvarado, en 1.534, realizó una expedición destructiva y de rapiña. Devastó y saqueó varias poblaciones. Un año después, el 12 de Marzo de 1.535, Pacheco fundó la Villa Nueva de San Gregorio de Portoviejo, en el lugar llamado hoy día El Higuerón, cerca de Crucita.

Las invasiones de los piratas obligaron a los portovejenses a cambiar de sitio a su ciudad, la que debió edificarse nuevamente en los terrenos en que está hoy.

A finales del siglo XIX y comienzos del XX, la Revolución Liberal constituye otro de los momentos brillantes de la historia manabita. Sus grandes líderes, Eloy Alfaro y Leonidas Plaza, nacieron en la provincia (en Montecristi y Charapotó, respectivamente).

7.3.b.- DESARROLLO AGRICOLA Y PESQUERO.-

La actividad agrícola es el uso de la Tierra, Producción y Rendimiento y esta provincia tiene esa vocación. Según la encuesta por muestreo de superficie y producción agropecuaria de 1.990 realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la extensión total de la provincia es de 1.893.000 hectáreas, que se distribuyen de la siguiente manera:

- 1% (21 mil ha.) de cultivos transitorios menores a un año
- 14% (261 mil ha.) de cultivos permanentes, producen cosechas por varios años
- 50% (946 mil ha.) de pastos naturales o cultivados
- 6% (118 mil ha.) sin cultivo por haber terminado la cosecha
- 3% de tierras en descanso
- 26% (489 mil ha.) son áreas sin uso agropecuario, la cual incluye montes, bosques y tierras improductivas.

7.3.c.- ASPECTOS SOCIO-DEMOGRAFICOS.-

Como se indicó anteriormente, la provincia en el año de 1.990 contaba con un millón treinta y dos mil habitantes, fue la tercera más poblada del país y representó el 11% de la población nacional.

Entre 1.982 y 1.990 la tasa de crecimiento poblacional fue de 1,6% anual, inferior a la del país que fue de 2,1%, debido a la baja

fecundidad, a un menor crecimiento natural o vegetativo y a la migración. Si la población siguiera creciendo al 1,6% anual, habría que esperar que la misma se duplique en 44 años, es decir que tendría aproximadamente 2 millones 100 mil habitantes en el año 2.034.

La estructura por edades es eminentemente joven. El 40% es menor de 15 años y más de la mitad es menor de 20 años. La población económicamente activa (15-64) llegó a 54% y la tercera edad al 4%. La razón de dependencia es de 848 por 1.000. Esta razón es de 757 a nivel nacional.

7.3.d.- LA ACTIVIDAD TURISTICA EN LA PROVINCIA.-

La provincia de Manabí participa reducidamente dentro de la actividad turística a nivel nacional. Como se desprende de la información de CETUR, señalan los sitios de destino de los turistas en el Ecuador:

LUGARES MAYORMENTE VISITADOS

QUITO	69,51%
GUAYAQUIL	44,59%
IMBABURA	29,10%
ESMERALDAS	24,63%
CUENCA	24,13%
MANABI	9,53%

7.3.e.- INFRAESTRUCTURA.-

La provincia de Manabí cuenta con la infraestructura necesaria para atender los requerimientos propios de la provincia. Esta cuenta con el puerto marítimo en la ciudad de Manta y tres aeropuertos domésticos ubicados en Portoviejo, Manta y San Vicente. Dentro de

la provincia existe una carretera de primer orden con la que se comunica con el resto del país.

7.3.f.- TRANSPORTE AEREO.-

Manta y Portoviejo cuentan con aeropuertos que disponen de todos los elementos que requiere la navegación aérea, tal es así que están considerados como aeropuertos internacionales alternos, estos aeropuertos tienen frecuencias regulares de vuelos a Quito y Guayaquil.

Además de estos dos aeropuertos, existe otro pequeño en la ciudad de San Vicente, frente a Bahía de Caráquez que permite el servicio de avionetas con varias frecuencias semanales a Guayaquil y Quito, el cual se encuentra en ampliación.

7.3.g.- TRANSPORTE MARITIMO.-

Manta es el segundo puerto marítimo del Ecuador, con una ubicación privilegiada en el centro geográfico de la costa ecuatoriana, además de su cercanía a las rutas internacionales. Dispone de 2 muelles de espigón de 200 metros de longitud, con 2 atracaderos cada uno para recibir naves de hasta 10 metros de calado y 20.000 toneladas de peso muerto. Tres muelles marginales de 150, 150 y 100 metros de longitud y 7, 5 y 6 metros de profundidad respectiva. Para el servicio de carga posee plataformas para roll-on y roll off, bodegas cubiertas y patios de almacenamiento, elevadores, tractores, grúas y remolcadores.

7.3.h.- VIALIDAD.-

El sistema vial es una herramienta fundamental para el desarrollo de la actividad turística. En lo que a longitud se refiere, la provincia dispone de una red fundamental de 1.174 km., de los cuales 80% son asfaltados y el 20% restante corresponde a carreteras afirmadas. La red secundaria cuenta con casi 5.000 km., de los cuales el 91% son caminos vecinales de tierra.

CAPITULO VIII

8.- MANABÍ: POLO DE DESARROLLO TURISTICO.-

En el presente capítulo se analizará a la provincia de Manabí como un polo de desarrollo turístico, en razón de las diferentes actividades que se generan en su seno y los recursos que esta zona posee.

Es importante señalar los rendimientos económicos básicos de la provincia en relación al resto del país. El producto Regional Bruto (PRB) de la provincia de Manabí es de alrededor del 7% del Producto Interno Bruto (PIB) del Ecuador. El PRB del sector agropecuario de Manabí representa el 14% del mismo sector y el 45% del PRB del total de Manabí. Como se anota en el cuadro siguiente, la provincia tiene vocación agrícola y pesquera, su composición frente a la del país es muy distinta.

RENDIMIENTO DE LOS SECTORES DE LA ECONOMIA EN MANABÍ

SECTOR	PRB(millones)	%	PAIS%
Agricultura, caza y pesca	53.261	44,9	13,9
Minería	630	0,5	7,5
Manufactura	16.265	13,7	18,3
Electricidad y Gas	256	0,2	0,8
Construcción	4.270	3,6	6,9
Comercio	17.265	14,5	15,0
Transporte	9.297	7,8	8,5
Finanzas	2.187	1,9	3,2
Servicios	14.996	12,6	23,5
Otros	378	0,3	1,9

8.1.- SECTOR TURISTICO: CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO.-

Manabí tiene ciudades importantes, pueblos históricos, playas atractivas, artesanía variada y una buena cocina regional. Portoviejo y Manta, ciudades situadas a unos 38 kilómetros de distancia, con Montecristi entre ellas, están en el grupo de ciudades medianas del Ecuador.

Las playas manabitas hacen la transición entre las áridas del Guayas y las selváticas de Esmeraldas. Tienen condiciones naturales y una escasa infraestructura.

Otro atractivo turístico muy importante que se encuentra al sur de la provincia de Manabí es el Parque Nacional Machalilla. Dentro de este parque se contabilizó, en el año de 1.995, un registro total de visitantes de 16.723, de los cuales 13.284 eran nacionales y 3.439 fueron visitantes extranjeros (Fuente: Sección Administración de Areas Naturales INEFAN).

Este parque tiene una flora y fauna muy diversa e interesante. Entre los árboles están el guayacán, palo santo, ceibo, muyuyo, barbasco, laurel, matapalo y balsa. Algunos de los animales que hay en esta zona son la guanta, el mono aullador, la guatusa, la ardilla y el oso hormiguero. Hay aves del bosque, como los pericos y el loro cacique, y de la playa, como los pelícanos y las fragatas.

El Parque Nacional de Machalilla combina bien el Turismo ecológico, el turismo cultural y el simple goce y disfrute de la playa, como lo es la encantadora Playa de los Frailes. En este sentido, bien se puede afirmar que el lugar es único en el país.

Dentro del Parque, se encuentra la Isla de La Plata, se denomina así por los supuestos tesoros de ése y otros metales que el pirata inglés Francis Drake habría enterrado allí. Estos tesoros fueron arrebatados a los marinos españoles de los galeones que los transportaban a la Península.

El clima y la vegetación de La Plata son iguales a los del resto del parque, a diferencia de la fauna, que varía por el predominio de las especies marinas. Entre las aves, hay piqueros de tres clases, de patas azules, de patas rojas y los enmascarados. También hay pelícanos y fragatas. Estas son especies endémicas de la isla, pero a diferencias de ellas, el albatros es una especie migratoria.

También existen los lobos marinos, los gorriónillos, los cocubes, las palomas tierreras, los caciques, los pájaros brujos, los colibríes, etc. Por esta fauna y ciertas similitudes naturales, se ha descrito a la Isla de La Plata como "un pequeño Galápagos".

Las artesanías son famosas en el país y aún en el exterior: cerámica, sombreros de paja toquilla, cestería, etc. La comida típica es muy apreciada por los viajeros: el viche (sopa de pescado y maní), el sancocho (sopa de pescado y plátano), las empanadas de verde (plátano), los patacones (plátano), las ayacas (versión costeña de los tamales serranos), los ceviches (de mariscos diversos), la sal prieta (una especie de salsa, hecha de maní, harina de maíz y condimentos).

En Bahía de Caraquez se encuentra el Santuario de los Pájaros, un conjunto de islotes donde habitan más de 1.500 fragatas y muchas otras especies.

Esta zona también ofrece termas, balnearios, discotecas, entre otras, para satisfacer los gustos de cada tipo de turista que ingresa a esta área.

A pesar de los grandes y únicos recursos con los que cuenta el Ecuador, esta industria no posee las facilidades necesarias para su explotación. El turismo en general se encuentra en estado incipiente y carece de infraestructura de primer orden tanto en playas como en sitios históricos y lugares arqueológicos. El Tiempo Compartido trata de contrarrestar estos elementos brindando comodidad a sus familias socias, para que así se sienta conforme y pueda disfrutar de sus vacaciones.

CAPACIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS PARA ALOJAMIENTO (Fuente: CETUR-1.997)

OFERTA HOTELERA 1.992-1.996

VARIABLES	93	94	95	96	VARIAC% 96/95
# establec.	1.516	1.652	1.874	1.964	4.8
# habitac.(miles)	31.9	34.9	38.6	40.5	4.9
# plazas (miles)	61.3	65.9	77.3	83.6	8.2

La provincia costera de Manabí, tiene el 9,3% de establecimientos de alojamiento, pero como estos son de tamaños medianos y pequeños, por habitación posee el 8,6% de participación nacional y el 8,2% en plazas.

CAPACIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO REGISTRADOS EN MANABI

(Fuente: CETUR-1.995)

	H. Apartamento			Hotel			Hostal		
	#	hab.	plazas	#	hab.	plazas	#	hab.	plazas
1ra.				8	290	721	6	107	257
2da.				8	302	692	17	264	688
3ra.				3	149	272	39	707	1427
Total				19	741	1685	62	1078	2372

	Hostal Residenc.			Hostería			Cabañas		
	#	hab.	plazas	#	hab.	plazas	#	hab.	plazas
1ra.	1	21	27	2	26	75	5	116	392
2da.	4	74	196	4	64	250	6	56	248
3ra.	19	373	711				4	27	144
Total	24	468	934	6	90	325	15	199	784

	Pensión			Motel			TOTAL		
	#	hab.	plazas	#	hab.	plazas	#	hab.	plazas
1ra.							22	560	1472
2da.	1	6	15	3	49	78	43	815	2167
3ra.	25	204	442	6	78	137	100	1649	3426
Total	26	210	457	9	127	215	165	3024	7065

A continuación un detalle de algunos de los lugares de hospedaje y su categoría que existen en la actualidad, sin considerar los de tercera:

BAHIA DE CARQUEZ.-

Hotel La Piedra (1a.)
Hotel La Herradura (1a.)
Hotel Italia (1a.)
Hostería Quinta W. (1a.)
Pensión La Querencia (2a.)

SAN VICENTE.-

Hostal El Montés (2a.)
Cabañas Centro Vacacional (1a.)
Cabañas Centro Alcatraz (1a.)
Cabañas La Playa (1a.)
Cabañas las Hamacas (1a.)
Cabañas Montemar (1a.)
Cabañas LIFE (2a.)

PORTOVIEJO.-

Complejo Turístico Hotelero Concorde (1a.)
Hotel California (1a.)
Hotel El Ejecutivo (1a.)
Hostería La Estancia (1a.)
Hostal El Gato (1a.)
Hotel I.U.C.A.S.A. (2a.)

MANTA.-

Hotel Haddad Manabí (1a.)
Hotel Las Gaviotas (1a.)
Hotel Las Rocas (1a.)
Hotel Manta Imperial (1a.)
Hotel Buenos Aires (2a.)
Hotel Chimborazo (2a.)
Hostal Las Mercedes (2a.)
Hotel Lun Fun (2a.)
Hotel Umiña (2a.)

Hotel Aruba (2a.) vía Portoviejo-Manta km. 4
Hotel Los Vergeles (2a.) vía Portoviejo-Manta km. 10

OTROS LUGARES DE ALOJAMIENTO EN MANABI.-

Cabañas San Clemente (1a.) San Clemente
Hostal El Edén (2a.) San Clemente
Cabañas Coco Solo (1a.) Cojimies
Hostal San Jacinto (2a.) San Jacinto
Cabañas Los Almendros (2a.) San Jacinto
Cabañas Tío Gerard (2a.) San Jacinto
Pensión El Márques (2a.) Crucita
Hostería Luz de Luna (2a.) Puerto Cayo
Hostería Piquero Patas Azules (2a.) Salango
Hostería Alandaluz (2a.) Puerto Rico
Hostería Atamari (1a.) Ayampe

8.2.- PERFIL DEL ECUATORIANO QUE SE DESPLAZA HACIA LAS PRINCIPALES PLAYAS DE MANABI.- (Realizado por CETUR - 1.993).-

VARIABLES	BAHIA	CAUCITA	MANTA	PUERTO LOPEZ
Muestra	112	282	285	156

a.-Procedencia

Ambato	0,89	2,13	0,35	
Azogues		1,77	0,35	
Babahoyo		1,07	5,26	1,28
Cuenca	4,46	1,77	3,86	
Chone	5,36	2,48	1,05	1,28
Daule	1,79		3,86	0,65
Guayaquil	34,82	14,18	43,51	37,18

Quevedo	0,89	1,42	4,21	1,92
Portoviejo	7,14	27,66	3,16	8,33
Quito	28,57	33,33	17,19	2,56
Ibarra		3,19		
Manta	1,79	2,84	4,21	2,56
Riobamba		2,48	0,70	
Machala	2,68	0,36	1,75	
Jipijapa	0,89		0,35	35,26
Sto. Domingo	1,79	0,71		2,56
Otras	8,93	4,61	10,18	6,42

b.-Edad

18-27	41,07	18,79	27,02	16,02
28-37	25,89	41,84	35,44	42,31
38-47	17,86	28,37	23,86	26,92
48-57	10,71	8,51	8,07	10,26
58-67	3,58	2,13	4,91	3,85
+68	0,89	0,36	0,70	0,64

c.-Sexo

Femenino	24,11	25,89	31,93	25,00
Masculino	75,89	74,11	68,07	75,00

d.-Motivo

Vacación	92,86	96,81	96,84	89,74
-----------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Trabajo	1,78	0,71	1,05	2,56
Familiar	5,36	2,48	2,11	6,41
Otros				1,29

e.-Estadía

1-2 días	22,32	17,02	44,56	59,61
3-4 días	52,68	69,15	43,86	30,77
5-6 días	17,86	7,45	8,42	4,49
+7 días	7,14	6,38	3,16	5,13

f.-Forma

Solo	9,82	3,55	7,72	8,97
Familia	58,93	80,14	74,03	82,06
Grupo	31,25	16,31	18,25	8,97

g.-Alojamiento

HOTELERA

1ra.	13,39	4,96	9,83	1,92
2da.	9,82	12,06	8,77	5,77
3ra.	1,79	14,54	4,56	7,69
Familia/amigo	47,32	53,55	41,05	34,62
Otros	27,68	14,54	17,19	36,54
Ninguno		0,35	18,60	13,46

8.3.- CIUDADES IMPORTANTES DE LA PROVINCIA.-

Portoviejo esta a unos 40 m.s.n.m., con una temperatura media anual de 24,5 grados centígrados y unos 160.000 habitantes. Es la capital de la provincia de Manabí.

La ciudad de Manta está a orillas del mar, tiene una temperatura media anual de 23,8 grados centígrados y unos 150.000 habitantes. Es el segundo puerto del Ecuador y además es el mejor dotado desde el punto de vista de las condiciones naturales.

Manta tiene un comercio muy activo y una importante actividad turística.

La ciudad fue una de las primeras fundaciones españolas del país. Es fundado por Francisco Pacheco, el 2 de Marzo de 1.535; diez días antes de la fundación de Portoviejo.

Las playas son el principal atractivo de Manta, de ellas a las playas de Tarquí y la del Murciélagos se les consideran las más hermosas.

Bahía de Caráquez se encuentra a orillas del mar, tiene 24 grados centígrados de temperatura media anual y unos 200.000 habitantes. Es el centro litoráneo más importante entre Manta y Esmeraldas, disponiendo además de un buen puerto y excelentes playas.

Esta ciudad es una buena base de aproximación para llegar a un grupo de playas que ya empiezan a tener su clientela: las playas "solitarias" o "vírgenes" de la provincia de Manabí. De éstas, las

del norte son: Boca de Briceño, Napo, La Canoa, Punta del Venado, Punta Brava, Pedernales y Cojimíes. Las del sur, situadas entre Bahía y Manta, son: San Clemente, San Jacinto, San Vicente, Los Gilses y Crucita.

Montecristi es una pequeña ciudad que está a 100 m.s.n.m. y tiene una temperatura media anual de 25 grados centígrados. Con sus 10.000 habitantes, es una zona con una gloriosa historia.

Desde la época Colonial, Montecristi se destacó en el país como un centro de artesanías, como son los sombreros de paja y muebles de mimbre y bejuco.

La gloria mayor de la ciudad es haber sido la cuna de uno de los ecuatorianos más ilustres, el General Eloy Alfaro Delgado. Fue un gran caudillo liberal que realizó la única y verdadera revolución que el país ha tenido.

Para los manabitas, Alfaro es su gran orgullo y su fuente de inspiración.

Dentro de esta provincia se encuentran dos complejos que se dedican al sistema vacacional de Tiempo Compartido. Puerto Lacruz de Manabí, ubicado en San Vicente y Cabocoral, ubicado en Bahía de Caraquez.

Manabí tiene mucho que ofrecer tanto al turista nacional como al extranjero, depende de nosotros saber explotar los recursos de la mejor manera para que se incremente el Turismo y el Tiempo Compartido es esta provincia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.-

Las vacaciones de Tiempo Compartido era algo totalmente desconocido para mí, y esa fue la principal razón por la que escogí este tema, por el reto que ello implicaba como investigación y desarrollo profesional.

Gracias a esta decisión pude estudiar, conocer y evaluar este sistema y formarme mi criterio personal acerca de sus cualidades, defectos y limitaciones.

Ahora que conozco y me siento capaz de discutir acerca del Intercambio Vacacional he sacado mis propias e importantes conclusiones.

Pienso que el Tiempo Compartido es un gran concepto y una idea muy original e innovadora, pero, a la vez, es muy difícil de entender su funcionamiento.

Dentro de este sistema vacacional, se debe tener en cuenta dos palabras claves e importantes: disponibilidad y flexibilidad. Si es que los posibles usuarios no tienen conocimiento cabal de estos dos elementos, creo que no valería la pena adquirir el Intercambio Vacacional, ya que no existiría una correcta comunicación y desenvolvimiento de las partes interesadas.

Un paso muy importante que se está dando dentro de los complejos que se dedican al Tiempo Compartido, es la creación de la Asociación Ecuatoriana de Tiempo Compartido (ASOET). Esta tratará de apoyar y defender tanto los intereses de los usuarios del

Intercambio Vacacional como a los dueños de los establecimientos de dicho sistema.

Tampoco no hay que quitar importancia, el que tales complejos pertenezcan a la nueva Ley Especial de Desarrollo Turístico como Actividad Turística. Este es un gran logro, porque ahora los establecimientos de Tiempo Compartido tienen los mismos beneficios que las demás Actividades Turísticas.

El Tiempo Compartido es también, una nueva forma de generar empleo, ya sea este directo o indirecto. Muchas familias se van a beneficiar de que exista este sistema dentro del Ecuador.

Otro factor decisivo es la cantidad de atractivos naturales que existen en las tres provincias analizadas, Esmeraldas, Guayas y Manabí. Pero, en mi opinión, creo que la provincia de Manabí es la que más oportunidades y ventajas tiene para poder explotar el turismo de una forma correcta, es decir, sin dañar y perjudicar el medio ambiente. Talvés sea la provincia en que menos hay la mano dañina y abusiva de algunos hombres.

Me he dado cuenta que el Intercambio Vacacional ha tenido muchas equivocaciones y errores. No hay que pensar que este sistema no funciona o no es conveniente, sino hay que trabajar en las cosas positivas que tiene el Tiempo Compartido para que los factores negativos vayan desapareciendo. Con esto, el usuario va a aprovechar de mejor manera sus semanas y el complejo mejorará cada día más la calidad de su establecimiento.

Tenemos gente muy capaz para que desarrolle y administre mejor el concepto y poseemos playas y atractivos maravillosos.

Debemos seguir esforzándonos para ponernos a la altura de otros países a nivel turístico y en este caso, a nivel del Sistema Vacacional de Tiempo Compartido, y así poder competir con ellos. Para empezar esta tarea, debemos valorar lo que tenemos y quitarnos de la mente que lo extranjero siempre es mejor.

Se dice que el futuro del Ecuador es el Turismo. Hay que poner en práctica esta frase y motivarnos para crear nuevos destinos turísticos y formas de vacacionar, como lo están haciendo las compañías que se dedican a este sistema.

Las empresas dedicadas al Tiempo Compartido deben luchar mucho para ser aceptadas en nuestro medio. Todavía existe un gran rechazo y desconfianza a estas. Tienen mucho trabajo y responsabilidad por delante, ya que, dependiendo de lo que hagan hoy en día, será la imagen que proyectarán en el futuro.

ANEKOS.-

INFORMACION GENERAL DEL ECUADOR.-

Capital:	Quito.
Area:	270.670 Km2,sin considerar zona en controversia con Perú.
Mar Territorial:	200 millas.
Litoral:	950 km. de perfil continental, más las islas de La Plata, Salango, Puna y Galápagos.
Límites:	Norte, Colombia; Sur y Este, Perú; Oeste, Océano Pacífico.
Población:	11.698.496 (año 1.996)
Crecimiento anual:	2,2%
Idioma:	Español y ciertos grupos hablan diferentes dialectos de Quechua.
Población Económicamente Activa:	44%
Densidad de Población:	35.5%
Población Alfabeta:	89.8%
Principales Ciudades:	Quito, Guayaquil, Cuenca
Población Quito:	1.444.363 (año 1.996)
Población de Guayaquil:	1.925.479 (año 1.996)

Población de Cuenca: 247.421 (año 1.996)

Provincias: 21

Provincias y sus respectivas capitales:

REGION ANDINA.-

Carchi (Tulcán), Imbabura (Ibarra), Pichincha (Quito), Cotopaxi (Latacunga), Tungurahua (Ambato), Chimborazo (Riobamba), Bolívar (Guaranda), Cañar (Azogues), Azuay (Cuenca), Loja (Loja).

REGION LITORAL.-

Esmeraldas (Esmeraldas), Manabí (Portoviejo), Los Ríos (Babahoyo), Guayas (Guayaquil), El Oro (Machala).

REGION AMAZONICA.-

Pastaza (Puyo), Sucumbíos (Nueva Loja), Napo (Tena), Zamora Chinchipe (Zamora), Morona Santiago (Macas).

REGION INSULAR.-

Galápagos (Puerto Baquerizo Moreno).

Telefonía Internacional:

Ecuador: 593

Ciudad: Quito 02

Guayaquil 04

Cuenca 07

Galápagos 05

Sistema Político: Democrático.

Moneda: Sucre

Total de Exportaciones al año: 4.889.834.000 dólares FOB

PIB (en dólares): 11.8 billones

PIB per capita (dólares): 1080 millones

ANALISIS F.O.D.A. (FORTALEZAS, OPORTUNIDADES, DEBILIDADES Y AMENAZAS) DEL TIEMPO COMPARTIDO DENTRO DEL ECUADOR.-

Mediante esta evaluación que he realizado de las vacaciones de Tiempo Compartido, he podido observar como se encuentra este sistema de vacaciones en un nivel interno y externo, y así poder anotar algunas de sus cualidades y limitaciones.

Para el análisis interno se encuentran las fortalezas y debilidades que existen en las compañías que se dedican al intercambio vacacional, mientras que para el análisis externo están las oportunidades y amenazas que influyen sobre las compañías.

Cabe anotar que dentro del análisis externo, las empresas no tienen capacidad de decisión, muy diferente al análisis interno en donde las empresas si la tienen.

ANALISIS INTERNO.-

A continuación se encuentran algunas de las fortalezas y debilidades que he podido encontrar de las vacaciones de Tiempo Compartido:

FORTALEZAS:

-Estas empresas tratan de capacitar periodicamente a su personal de ventas, ya que estos representan la clave para que las personas adquieran el producto.

-La ubicación de los establecimientos están en zonas muy visitadas ya que son importantes atractivos que posee nuestro país. Esto es

una gran ventaja ya que las costas ecuatorianas son muy bellas y es más fácil poder promocionarlas.

-Estos complejos vacacionales tienen una estrecha relación y comunicación con las empresas a las que son afiliadas, ya que a cada momento deben estar en contacto para poder realizar los intercambios y para conocer alguna nueva disposición que el complejo debe acatar.

-Las establecimientos de Tiempo Compartido tienen una perfecta visión y conocimiento del tipo de mercado al que deben dirigirse. Saben que clientes potenciales pueden adquirir esta clase de producto.

DEBILIDADES:

-Al ser algo tan nuevo en nuestro país, los complejos de Tiempo Compartido no tienen la suficiente experiencia y esto puede representar fallas a nivel administrativo y turístico.

-Un factor muy importante es la imagen que tiene las vacaciones de Tiempo Compartido dentro de nuestro país. Con la quiebra de la empresa "Isla Bonita", la gente empezó a tener temor y desconfianza de las compañías que se dedican al Tiempo Compartido y así evitar comprar el sistema. Esto también ha significado que no exista un posicionamiento del intercambio vacacional dentro del mercado nacional. En conclusión, no existe una imagen pública favorable.

-La principal queja que tiene el público en general acerca de este sistema, es la constante insistencia del vendedor para tratar de vender este producto.

ANÁLISIS EXTERNO.-

Dentro del análisis externo, se encuentran algunas de las oportunidades y amenazas que afectan a este tipo de sistema vacacional:

OPORTUNIDADES:

-En nuestro país, el turismo es algo que se ha ido incrementando cada día más, lo que representa una oportunidad para las personas que tienen este tipo de negocio ya que más turistas van a trasladarse a sus complejos. Se ha aumentado el deseo de viajar y de conocer otros lugares.

-El Ecuador posee muchos atractivos que ofrecer a nivel nacional e internacional, que perfectamente se pueden complementar con este tipo de vacaciones.

-Los complejos de Tiempo Compartido que existen en el Ecuador son afiliados a empresas internacionales muy conocidas y sólidas, lo que representa un gran respaldo para ellos.

-Existen pocos establecimientos que se dedican al Tiempo Compartido dentro del Ecuador, lo que representa que al momento de que alguna persona quiera realizar un intercambio vacacional en nuestro país, tiene que escoger y decidirse entre una cantidad pequeña de complejos.

-Al utilizar los complejos vacacionales, no solo como Tiempo Compartido, sino también como Aparthotel, se está incorporando a nuevos clientes que van a usar y pasar sus vacaciones dentro del lugar. Se puede dar el caso, que al ver como funciona el Tiempo Compartido, se decidan a adquirirlo y con esto beneficiarse de lo que ofrece el intercambio vacacional.

AMENAZAS:

-Dentro del Ecuador, esta clase de sistema de vacacionar es totalmente nuevo, lo que es una amenaza ya que las personas no conocen de lo que se trata y prefieren no adquirir esta clase de producto.

-En estos últimos tiempos, el Ecuador se ha caracterizado por ser un país donde existe incertidumbre e inestabilidad política y económica. Con estos dos factores, la gente puede resistirse a venir al Ecuador a pasar sus vacaciones por temor a que suceda algo inesperado.

-Es una lástima admitirlo, pero nuestro país no cuenta con la infraestructura necesaria y adecuada. Existen muchos problemas y limitaciones con el teléfono, la luz, etc., que son factores básicos e indispensables que se necesitan para el sector turístico y su desenvolvimiento.

DEFINICIONES QUE SE USAN EN EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.-

Las siguientes definiciones, son las más utilizadas y comunes dentro de las diferentes empresas y usuarios de este sistema vacacional.

SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO:

El sistema mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, de una unidad inmobiliaria turística o recreacional, por un período de tiempo en cada año, con la ventaja de hacer el intercambio nacional e internacional. Igualmente, se considera como de Tiempo Compartido, la modalidad denominada sistema de puntos para la utilización de períodos vacacionales de Tiempo Compartido y cualquiera otra clase de oferta para fines turísticos que tenga esa misma naturaleza.

PROMOTOR O DESARROLLADOR:

Es la persona natural o jurídica dedicada a la estructuración y puesta en marcha de complejos turísticos destinados a ofrecer, mediante un contrato, el sistema de Tiempo Compartido. También se entenderá como Promotor o Desarrollador, aquella persona natural o jurídica, que adquiera inmuebles para ser comercializados mediante el sistema de Tiempo Compartido.

COMERCIALIZADOR:

Es la persona natural o jurídica que, en nombre y representación del promotor o desarrollador, fomenta y realiza la venta de Tiempo Compartido. También se entenderá como comercializador, la persona natural o jurídica, que celebre contratos destinados a facilitar la utilización de períodos vacacionales pertenecientes a terceras personas.

COMPAÑÍA DE INTERCAMBIO:

Es la persona jurídica que tiene por objeto promover e intermediar el intercambio de períodos vacacionales de Tiempo Compartido entre los titulares de los mismos y prestar servicios adicionales a sus miembros y afiliados.

AFILIADO A LA COMPAÑÍA DE INTERCAMBIO:

Es el establecimiento de Tiempo Compartido que, previo el cumplimiento de los requisitos y trámites señalados por la compañía de intercambio, ha suscrito con ésta un contrato para la prestación del programa de intercambio a los usuarios del Tiempo Compartido.

MIEMBRO DE LA COMPAÑÍA DE INTERCAMBIO:

Es la persona natural o jurídica, que como titular de un período vacacional de Tiempo Compartido en un complejo o centro turístico afiliado, ha suscrito un contrato por un período determinado con la compañía de intercambio para gozar de este beneficio.

PROGRAMA DE INTERCAMBIO:

Es el mecanismo que le permite a un usuario de Tiempo Compartido, a través de su afiliación a una compañía de intercambio, utilizar su período vacacional en otro desarrollo turístico, previa la cesión de su período, para que dicha compañía se encargue de gestionar el canje solicitado.

OPERADOR O ADMINISTRADOR:

Es la persona natural o jurídica responsable de la operación, mantenimiento y administración de un establecimiento de Tiempo Compartido.

USUARIO:

Es la persona o personas naturales o jurídicas que son beneficiarias del programa de Tiempo Compartido.

TITULAR:

Es la persona o personas naturales o jurídicas sobre las cuales recae la titularidad del derecho sobre el período vacacional de Tiempo Compartido.

MULTIPROPIEDAD:

Modalidad del derecho real de dominio, según la cual su titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un período de tiempo determinado.

MULTIUSUFRUCTO:

Modalidad del usufructo según la cual el titular adquiere este derecho real sobre un inmueble sometido al régimen de Tiempo Compartido durante un período determinado o determinable del año y a lo largo de un número de años, que deberán quedar señalados en el respectivo contrato.

ESTABLECIMIENTO DE TIEMPO COMPARTIDO:

Es el conjunto de bienes destinados a facilitar la utilización de períodos vacacionales de Tiempo Compartido.

SISTEMA DE PONTOS:

Es el esquema mediante el cual el usuario adquiere un derecho incorporal representado en una cierta cantidad de unidades, generalmente llamadas puntos, las cuales podrán ser redimidas por el uso de un alojamiento turístico por períodos mensuales, semanales o diarios, descontando de la cantidad de unidades o puntos inicialmente adquiridos el valor que corresponde por noche de alojamiento.

PROSPECTADOR:

Es aquella persona que por cuenta de un establecimiento de Tiempo Compartido, promueve la consecución de clientes potenciales para hacerles posteriormente una presentación de ventas o una propuesta de adquisición de Tiempo Compartido.

TELEMERCADERO:

Práctica realizada por medios electrónicos de comunicación, que tiene por objeto invitar a una persona para formularle una presentación de ventas o una propuesta de Tiempo Compartido. Cuando se utilice telemarketing telefónico para promocionar programas de Tiempo Compartido, la persona que llama debe identificarse y manifestar en nombre de quién realiza el contacto telefónico y el objeto de su llamada. Si se ofrece algún premio u obsequio telefónicamente, se indicarán las condiciones o los requisitos que deben cumplirse para reclamarlo, sin inducir a error o crear falsas expectativas en el destinatario de la comunicación.

PERIODO VACACIONAL:

Lapso durante el cual el titular puede utilizar los derechos derivados del sistema de Tiempo Compartido. Este periodo vacacional puede referirse a lapsos continuos o discontinuos.

MODALIDADES DE TIEMPO COMPARTIDO:

Según la identificación de la unidad de alojamiento y el período anual de disfrute, el Tiempo Compartido puede ser de carácter fijo, flotante o mixto.

En el Tiempo Compartido de carácter fijo se utilizará y disfrutará la misma unidad de alojamiento en el mismo período calendario del año.

En el de carácter flotante se utilizará una unidad inmobiliaria de determinadas características en un período determinado del año. La

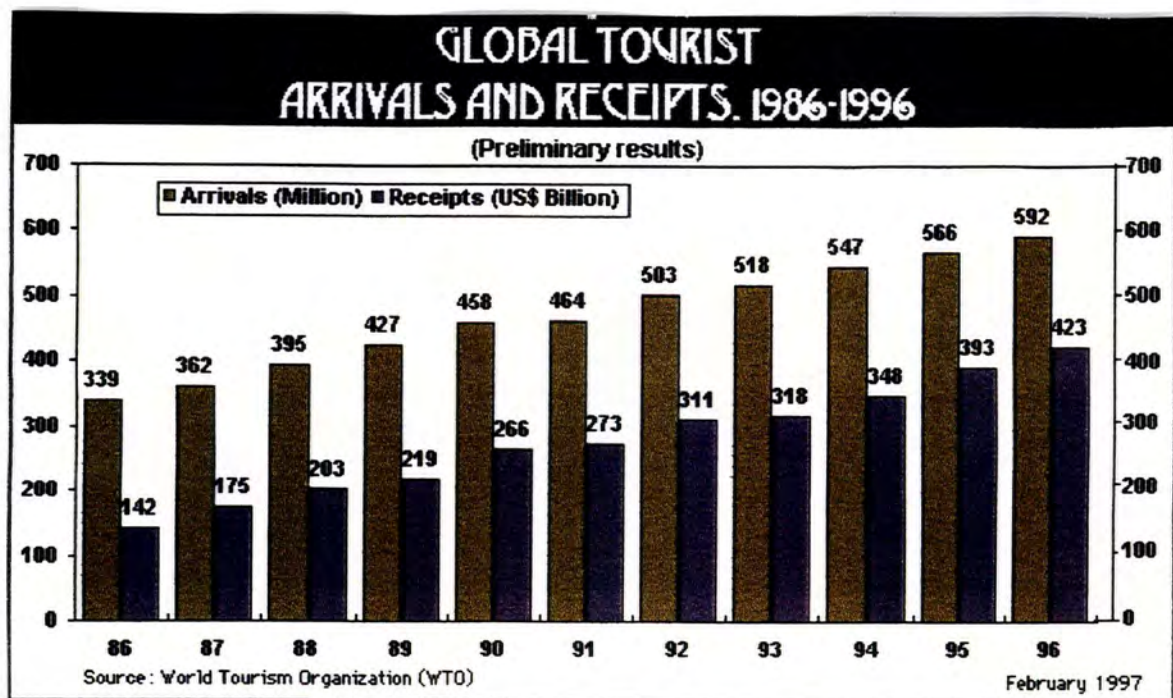
determinación de su uso y disfrute se hace en forma periódica, según disponibilidad y mediante procedimientos objetivos que respeten el principio de igualdad de oportunidades de todos los usuarios.

El Tiempo Compartido de tipo mixto surge de la combinación de las modalidades anteriores.

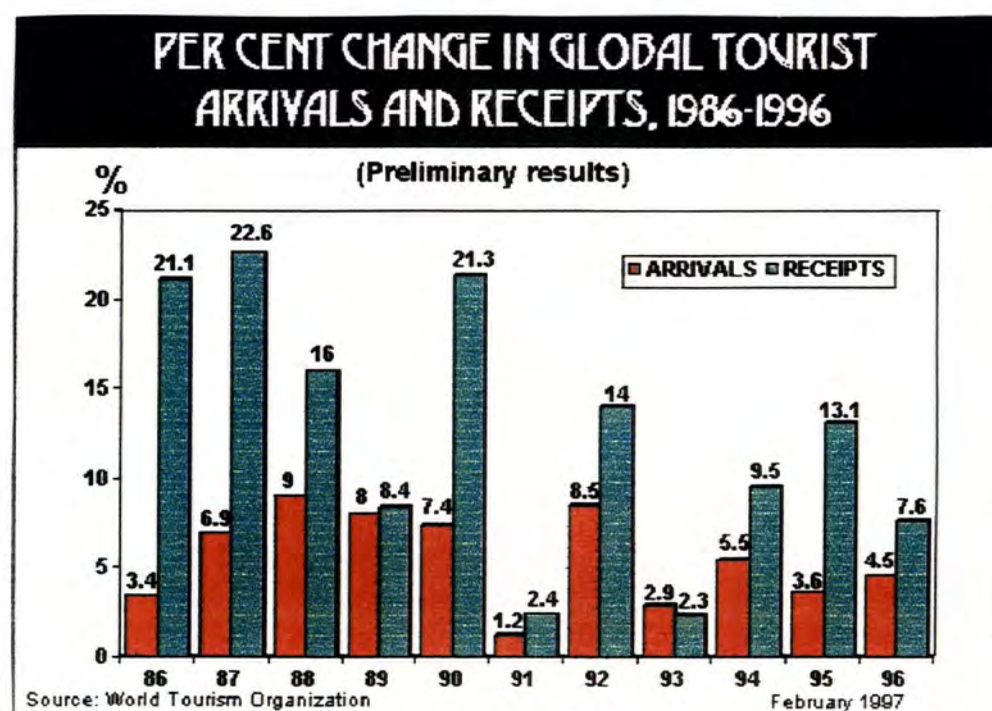
TURISMO MUNDIAL

LLEGADA DE TURISTAS E INGRESO DE DINERO

1.986-1.996



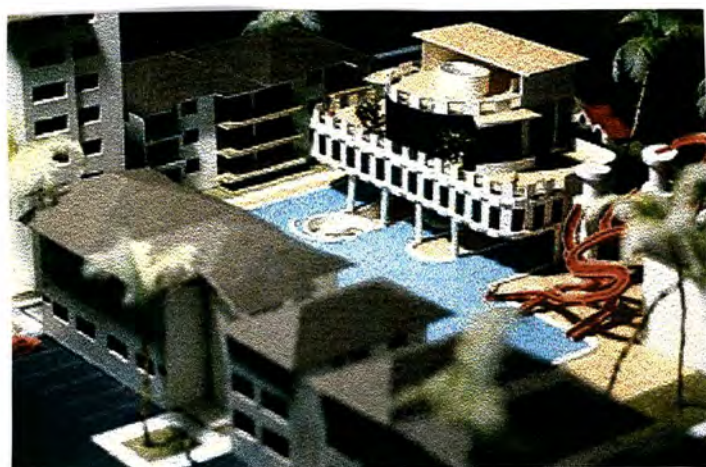
PORCENTAJE DEL TURISMO MUNDIAL
CAMBIOS QUE SE HAN DADO EN LLEGADAS
DE TURISTAS E INGRESO DE DINERO
1.986-1.996

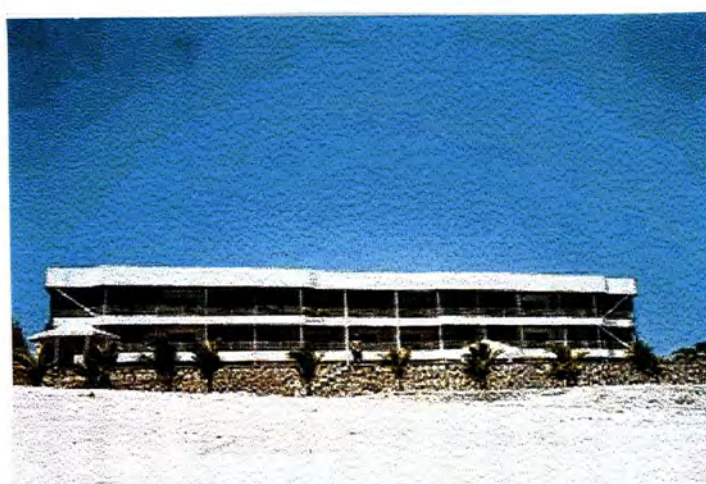


HOTEL APARTAMENTOS CALYPSO I



BOGA-JARDIN DEL SOL





CASABLANCA GREEN 9 GOLF AND BEACH RESORT





- Departamentos de 90 mts² totalmente amoblados y equipados para seis personas
- 2 televisores
- Lavadora y secadora
- Cocina completa
- Amplio balcón
- 2 baños completos
- Servicio de cable

- Micromercado
- 2 Snack bars
- Servicio de restaurant
- Parqueaderos cubiertos
- Planta eléctrica de emergencia
- 2 ascensores
- Agua purificada con ozono
- Servicios turísticos



SERVICIOS

- Ropa blanca
- Limpieza diaria del departamento

Muchos de los mejores momentos de nuestras vidas suceden cuando nos damos un tiempo de vacaciones, un tiempo para las pequeñas y grandes cosas que compartimos con nuestra familia.

Puerto Lacruz es un lugar de ensueño, al pie del mar, donde usted y los suyos tendrán tiempo para estar realmente juntos y pasar las mejores vacaciones de su vida.

Estamos afiliados a **RCI - Resort Condominiums International**, la empresa de intercambio vacacional más grande del mundo, con 3,000 resorts en más de 80 países, para que usted pueda disfrutar al máximo de nuestro sistema Time Sharing.

PRIMERA ETAPA
VENDIDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Time Sharing Puerto Lacruz

Con este sistema, usted adquiere a través nuestro, una o más semanas al año de vacaciones en Puerto Lacruz o en cualquiera de los resorts afiliados en el mundo entero. Usted sólo decide el lugar, la fecha y... Bon voyage!

Todas las propiedades de los resorts son completamente amobladas y cuentan con todos los servicios para brindarle todas las comodidades. Es así que, Puerto Lacruz le ofrece apartamentos para 4, 6 y 8 personas de estilo mediterráneo clásico, equipados en su totalidad con:

Cocina, microondas, menaje completo, todos los electrodomésticos, muebles de sala, comedor y dormitorios, aire acondicionado, agua caliente, servicio telefónico.

Incluye además: servicio de limpieza y cambio de ropa blanca, servicio de bar y restaurant.

Usted no tiene que preocuparse de nada, su propiedad lo espera en el lugar del mundo que usted elija, con todas las seguridades y la mejor atención para que usted se sienta siempre en familia.

Instalaciones de Puerto Lacruz

Áreas Deportivas
Refrescantes Piscinas
Canchas de Tenis
Wet Bar
Modernos Juegos Infantiles
Jacuzzi
Restaurant
Plazas y Plazoletas
Hermosos Jardines
Minimarket
Capilla
Lavandería





Tours ecológicos por la costa esmeraldeña y por sus inigualables islas y manglares.



- Instalaciones Renovadas
- Habitaciones totalmente

Remodeladas

- Canchas de Tenis
 - Mini Golf
- Playa Privada
- Jet-skies, Banana
- Piscina, Jacuzzi's
- Canchas de Volley Playero
- Restaurante de Primera
 - Kiosco - Bar



GUIA DE COMPLEJOS DE TIEMPO COMPARTIDO

Ecuador



Vacacionistas disfrutando de las playas ecuatorianas.

Ubicación

En la costa ecuatoriana del Pacífico

¿Qué esperar de sus vacaciones?

Salinas queda en El Litoral, una angosta faja que se extiende unos 500 kilómetros a lo largo de la costa del Pacífico. Es uno de los puertos principales de la región, conocido por lo abundante de la pesca en alta mar. La zona de Otavalo conserva un definido aire incaico, con un animado mercado todos los sábados en que se ofrecen excelentes artesanías. Los complejos de playa al norte de Esmeraldas se ufanan de sus anchas playas y sus magníficos restaurantes.

Información turística

Oficina de Información y Turismo del Ecuador
1390 Brickell Avenue, 3rd Floor
Miami, FL 33131-3324, EE.UU.

Idioma

Español

Temperaturas

Promedio de temperaturas diarias, en grados centígrados

	Zona norte	Islas Galápagos
Enero-Marzo	14°	26° a 28°
Abril-Junio	14°	25° a 27°
Julio-Septiembre	14° a 15°	24° a 25°
Octubre-Diciembre	14°	25° a 27°

1-17 35-44 51-52	22-34 45-50	18-21
------------------------	----------------	-------

Malecón Balneario de Salinas,
Salinas, Ecuador



HOTEL APARTAMENTOS CALYPSO I • HAC

Salinas, Ecuador ☎ 4-281056

El complejo turístico está en el mejor sitio de Salinas, y ofrecerá a sus huéspedes una gran variedad de instalaciones para deportes acuáticos, tales como alquiler de lanchas, motos acuáticas y esquí. Además se podrá alquilar automóviles y concertar excursiones. Los apartamentos son amplios y están totalmente equipados. Cuando el complejo esté terminado contará con una piscina al aire libre, un sauna, restaurantes, una cantina, un gimnasio y ofrecerá todos los servicios de un hotel moderno.



BAJO CONSTRUCCION O RENOVACION

Viernes

1-17 35-44 51-52	22-34 45-50	18-21
------------------------	----------------	-------

Punta Barandua,
Santa Elena,
Ecuador



Santa Elena, Ecuador ☎ 4-306991

queda en una zona hermosa y panorámica en Punta Barandua y cerca de la playa de Salinas, reconocida ésta internacionalmente como un lugar de pesca excelente. El complejo turístico ofrecerá en el futuro cinco canchas de tenis, cancha de racquetball, mini-golf, un lago artificial, restaurantes, un bar, una discoteca, seis piscinas y una gran variedad de actividades para el disfrute de los huéspedes.

BAJO CONSTRUCCION O RENOVACION

Sábado

GALAPAGOS



BIBLIOGRAFIA.-

-Boletín de Estadísticas Turísticas, 1.991-1.995, Ministerio de Turismo-CETUR.

-Carpio, Julio, Guía Turística del Ecuador, Ediciones La Golondrina, Cuenca, Ecuador, 1.994.

-Código de Ética, Asociación Colombiana de Tiempo Compartido, ASTIEMPO.

-Cuvi, Pablo, Ecuador, Grupo Editorial Norma, Bogotá, Colombia, 1.994.

-Decreto #1.076, 14 de Abril de 1.997, Presidencia de la República de Colombia.

-Gómez, Nélon, Guía Turística del Ecuador, Ediguías, Quito, Ecuador.

-Investigaciones Turísticas 1.997, Turismo Receptivo Terrestre, Ministerio de Turismo-CETUR.

-Ley Especial de Desarrollo Turístico, Quito, Ecuador, 28 de Enero de 1.997.

-Páez y Asociados Consultor, Investigación Cualitativa del Sistema de Vacaciones en Tiempo Compartido, volumen I, Quito, Ecuador, 1.996.

-Principales Indicadores Turísticos: 1.996, CETUR-Ministerio de Turismo.

-Resort Procedures Manual, Interval International.

-Revista Diners, septiembre 1997.

-Terán, Francisco, Geografía del Ecuador, Libresa, Quito, Ecuador, 1.996.

-Traveler Magazine, spring, 1.995.

-Traveler Magazine, winter 1996.

-Vacation Industry Review Magazine, fall 1.995.

-Direcciones utilizadas en Internet:

1.-http://ourworld.compuser...pages/M_Pylar/quest.htm

2.-<http://tomcat.rci.com/ownership.html>

3.-<http://tomcat.rci.com/cgi...ntry=ecuador&page=Submit>

4.-<http://www.timesharestore.com/rci.html>

5.-<http://www.interval-intl...gi-bin/ii?exchfaq.html,sp>

6.-<http://www.world-tourism...a/highlights/prelres.htm>

7.-<http://www.world-tourism...ta/highlights/regame.htm>

8.-<http://www.interval-intl.com/cgi-bin/ii?vown.htm,sp>

9.-<http://www.rci.com/spanish/intercambio.html>.

10.-<http://www.interval-intl.com/cgi-bin/respg?hac,sp>

11.-<http://www.interval-intl.com/cgi-bin/respg?vna,sp>

12.-<http://www.interval-intl.com/cgi-bin/respg?jds,sp>

13.-<http://www.timeshares-use...com/advice/ts-sales.html>

14.-<http://www.all-timeshares.com/what.htm>

-Entrevistas con:

1.-Alfonso Cordovez Dávalos, Gerente General, Hotel Marriott Quito.

2.-Diego Arteaga, Vicepresidente, Puerto Lacruz de Manabí y Director Ejecutivo, Asociación Ecuatoriana de Tiempo Compartido (ASOET).

3.-Fabián Yépez, Gerente General, Cabocoral.

4.-Magorie Ortega, Atención al Cliente, Club Resort del Pacífico.

5.-Margarita Ponce, ex funcionaria, Club Resort del Pacífico.

6.-Patricio Espinosa, Asesor Jurídico CETUR.

7.-Roberto Ramia, Gerente de Proyecto, Hotel Marriott Quito.