

# PROYECTO DE CREACIÓN DE UN SIESTARIO - SPA EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

Chong Fuentes Manuel Aurelio<sup>1</sup>, Crespo Narváez Paul Henry<sup>2</sup>, Romero Montoya María Elena<sup>3</sup>

Facultad de Economía y Negocios (FEN)  
Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL)  
Campus Gustavo Galindo, Km 30.5 vía Perimetral  
Apartado 09-01-5863. Guayaquil-Ecuador

[manachon@espol.edu.ec](mailto:manachon@espol.edu.ec)<sup>1</sup>; [phcrespo@espol.edu.ec](mailto:phcrespo@espol.edu.ec)<sup>2</sup>; [mromero@espol.edu.ec](mailto:mromero@espol.edu.ec)<sup>3</sup>

<sup>(3)</sup>M.Sc. María Elena Romero Montoya, Directora de Tesis, (ESPOL), [mromero@espol.edu.ec](mailto:mromero@espol.edu.ec)

## Resumen

*El presente tema de tesis hace referencia a la creación de un Siestario en la ciudad de Guayaquil, concretamente, un lugar en una ciudad tan acelerada y llena de ruido para alejarse por unas horas o minutos del estrés del trabajo o del hogar.*

*La característica principal que destaca a este proyecto es brindar un servicio no disponible en la ciudad, como es ofrecer un espacio seguro e invadido de armonía en el cual se puedan recargar energías para continuar con la estresante rutina que viven cientos de ciudadanos. Disponer de un lugar especial cercano a los sitios de trabajo para tomar una siesta, un masaje, relajarse por unos minutos y desaparecer de un ritmo de vida acelerado es importante para muchos profesionales y ciudadanos en general.*

*Para analizar la viabilidad del presente proyecto de tesis se realizará una investigación de mercado tomando una muestra no probabilística representativa de la población objetivo. Además se realizará el respectivo estudio financiero que determinará la viabilidad económica del proyecto.*

**Palabras Claves:** Siestario, Espacio seguro, armonía.

## Abstract

*This thesis refers to the creation of a Siestario in the city of Guayaquil, specifically in a place of this city that is so full of noise and accelerated to get away for a few hours or minutes from work or home stress.*

*The main feature that sets this project is to provide a service not available in the city, as it is to provide a safe and full of harmony place in which the hundreds of citizens can charge energies to continue living the stressful routine. Have a special place near to work areas to take a nap, a massage or relax for a few minutes; because disappear from a fast beat of life is important for many professionals and citizens in general.*

*To analyze the feasibility of this thesis project will be carried a market research taking a non-probabilistic sample representative of the target population. In addition, the respective financial study will be performed to determine the economic viability of the project.*

**Keywords:** *Escriba nuevamente las palabras claves en inglés.*

## 1. Introducción

Debido a la globalización, a los cambios que se están viviendo actualmente en el mundo, obligan a vivir un estilo de vida muy acelerado, lo que conlleva a un cansancio físico e intelectual, originando un nivel de agotamiento no idóneo para la salud.

¿Pero cuál es el problema con el estrés?, ¿Por qué a las empresas les debe importar que sus empleados regulen sus niveles de estrés? Pues tanto los dueños de

las empresas como los empleados están sometidos a niveles de estrés elevados, ya sea en ciertos periodos de tiempo o en toda su vida laboral.

Porque el estrés no sólo afecta a quién lo padece, sino que afecta también a la empresa para la cual trabaja; ya que este mal tiene efectos en el cerebro, provocando fatiga, dolores de cabeza, entre otros.

Entonces es factible pensar en una cura para luchar contra este estilo de vida que afecta no sólo al individuo, sino a la empresa, familia y a la comunidad

en que se desenvuelve. En el descanso y la relajación se encuentra un remedio eficaz para luchar contra el estrés y el cansancio de la rutina.

Tomar una siesta; cerrar los ojos y bajar las frecuencias cerebrales antes de una sesión de aprendizaje favorecen la habilidad de retener y procesar nuevos conocimientos. Intervalos adecuados para la siesta van entre 10 a 60 minutos por día, que puede acelerar la recuperación cardiovascular después de una situación de estrés mental; al contrario de tomar siestas de mayor tiempo que pueden provocar problemas como el insomnio, además de alterar de forma negativa el estado de ánimo y el rendimiento.

## 1.1. Datos

El estrés puede causar envejecimiento prematuro en animales de laboratorio. Cuando un animal es sometido a condiciones de estrés continuo su cuerpo comienza a sufrir una serie de estragos y al cabo de unos pocos días muere. En los seres humanos se produce una situación similar. Cuando el estrés sobrepasa ciertos límites se afectan numerosos órganos de nuestro cuerpo al igual que nuestra capacidad mental y el sistema inmunológico.

China se sitúa como el país con mayores niveles de estrés en el mundo, de acuerdo a cifras obtenidas por la investigación realizada como parte de la edición 2010 del International Business Report (IBR) de Grant Thornton publicada en el mismo año; ubicando a China con una medición del 76%, seguido por México con un 74%, Turquía 72% y Vietnam 72%; cifras que se encuentran por encima de un promedio obtenido del 56%. El estudio determinó que empresarios de América Latina reportaron un incremento en los niveles de estrés del 56% en el 2009 en comparación con el año anterior, frente a un 18% que afirmó haber disminuido su estrés.

Es por ello que Argentina con una tasa del 54%, levemente inferior al promedio; ha implementado la modalidad de “Siestarios” desde junio de 2010 ubicados en los centros financieros, siguiendo el esquema de proyectos similares en Japón, Reino Unido o Australia.

Nuestro país registra una tasa de nivel de estrés del 67% evaluado en las tres principales ciudades, según la investigación de Advance Consulting en el 2008; sobresaliendo Guayaquil con la tasa más elevada de estrés (81%) frente a Cuenca (65%) y Quito (56%). Cifras preocupantes, especialmente en Guayaquil, siendo la única ciudad en donde se establece que una de las causas del estrés es la inseguridad ciudadana (18%).

## 2. Características del producto o servicio

Será un sitio donde individuos relativamente sofisticados, podrán asistir y disponer de habitaciones reconfortantes diseñadas para crear el mejor ambiente; cada habitación contará con camas diseñadas para brindar un tratamiento de relax en los clientes, estas

serán ambientadas con aromas y ritmos suaves, la iluminación de las mismas abarca colores que potencian los beneficios de la siesta y la temperatura de las habitaciones simulará un clima fresco.

El cliente ingresa a la habitación dirigido por el personal capacitado para brindar el mejor servicio. Dentro de la misma, el usuario será arropado por una cálida manta, con los ojos tapados por un antifaz para dormir. Cada sesión durará alrededor de una hora.

Los precios de las habitaciones variarán de acuerdo al tipo de habitación requerida; se contará con habitaciones que simularán un ambiente natural, con césped artificial y decoraciones apropiadas para lograr dicho clima; también existirán áreas en que los clientes puedan descansar leyendo un libro. El trámite para que los clientes puedan ingresar a las habitaciones será muy breve, ya que como es de saber, las personas no contarán con mucho tiempo para sus energías.

## 3. Alcance

Se ha establecido que el proyecto al ser potencialmente dirigido hacia gente cuyos empleos les demandan demasiado, estas contarán con poco tiempo para acudir a las instalaciones y disponer de los servicios, por lo cual no se verán atraídas de dirigirse a un lugar cuya distancia sea el factor de decisión para hacer uso del servicio. En sí se puede decir que la relación distancia – tiempo es un factor determinante para establecer que el alcance del presente proyecto de tesis será en su mayoría de acuerdo a zonas comerciales de la ciudad.

## 4. Objetivo General del proyecto

- Determinar la viabilidad económica y financiera de la creación de un Siestario en la ciudad de Guayaquil.

## 5. Objetivos específicos del proyecto

- Obtener el nivel de aceptación del proyecto tanto para los clientes potenciales como para la sociedad en general.
- Determinar la localización óptima de acuerdo a las exigencias de la empresa, necesidades de los clientes y condiciones del mercado.
- Obtener el precio óptimo que determine la disponibilidad a pagar de los clientes.

## 6. Estudio Organizacional

### 6.1.1. Misión

Brindar servicios que se destaquen por la excelencia, ejecutándolos de la forma más eficiente, acorde a las necesidades y exigencias de los clientes; contribuyendo a un aumento de la productividad, al mejoramiento de la calidad y estilo de vida de los usuarios.

### 6.2. Visión

Ser el mejor centro de tratamiento anti estrés dentro de la ciudad, logrando ser reconocidos entre nuestros clientes por la calidad e innovación de los servicios, cubriendo para su mayor comodidad los más importantes centros empresariales.

### 6.3. Organigrama

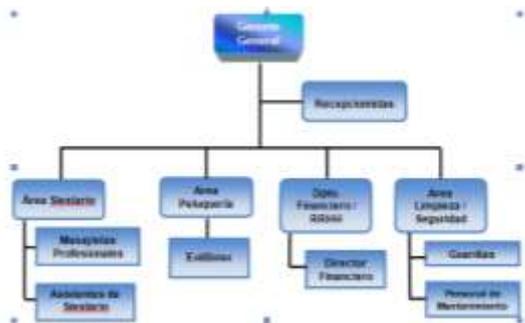


Figura 1. Organigrama

### 6.4. Encuesta

En la figura 2 se muestra a las personas que afirmaron estar estresadas; clasificándolas por sexo y las principales causas que originaron este mal.

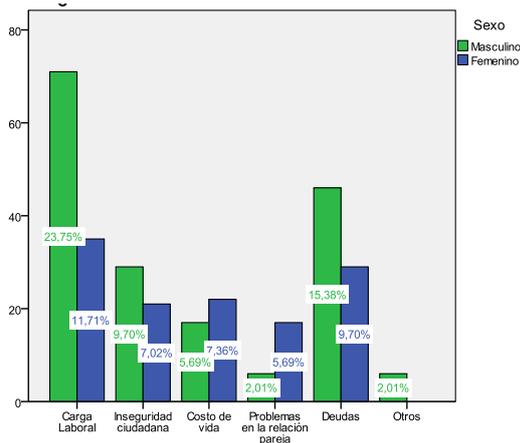


Figura 2. Principales causas de estrés en las personas clasificado según el sexo de los encuestados

Se observa a las cargas laborales como el mayor motivo generador de estrés en los encuestados con un 23,75% en los hombres mientras que para las mujeres este porcentaje llega a un 11,71%; se puede decir que

estos necesitan un momento para alejarse del trabajo y del estrés que este genera. Por consiguiente la implementación de un siestario en el sector resultaría un lugar de escape de toda la presión laboral a la que están expuestos.

En la figura 3 se relaciona la edad de las personas encuestadas, con el género al que pertenecen e interesadas en demandar el servicio que se ofrecerá.

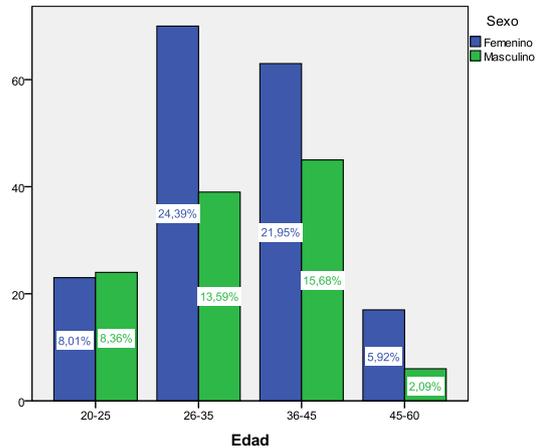


Figura 3. Porcentaje de personas que aceptan el proyecto, según edad y sexo.

Se observa que son las personas del sexo femenino que acogerían más a este servicio en comparación al sexo masculino; y el rango de edad de mujeres que más aceptan el servicio son aquellas de 26 a 35 años. Por el lado masculino, aquellos cuya edad está en un rango de 36 a 45 años estarían más de acuerdo con la implementación del servicio. A nivel global, del total de los encuestados, los posibles demandantes de este servicio corresponden a un 39,72% de los hombres, mientras que para mujeres este porcentaje aumenta a un 60,27% de la muestra, esto se debe a que las mujeres se preocupan más acerca del cuidado de su imagen y salud.

Con información de las encuesta se pudo calcular el potencial de demanda del servicio semanalmente que se muestra en la tabla 1.

Tabla 1. Demanda semanal

Demanda Semanal	
Habitación Normal	49
Habitación Natural	74
Habitación Lujosa	89

### 6.5. Marketing Mix: 5 P's

6.5.1. **Producto.** La marca Siestario brindará a los clientes un lugar donde se podrán relajar tomando una

siesta por tiempos máximos a una hora, lapso adecuado para que los usuarios puedan recuperar energías y continuar con el agitado día de trabajo.

No sólo se está enfocando la idea del siestario, sino brindar una gama de servicios a los cuales el cliente pueda acceder, optimizando al máximo el corto tiempo del que disponen los mismos. Es por esto que la cartera de negocios incluye a más del siestario un salón de belleza.

**6.5.2. Precio.** Se tomarán en cuenta los promedios obtenidos en la investigación de mercados y de acuerdo a los costos estimados para la determinación de los mismos.

**6.5.3. Plaza o Distribución.** La empresa estará ubicada en el centro de la ciudad, específicamente en el Boulevard 9 de octubre, en donde se brindarán todos los servicios ya establecidos. En los alrededores se realizará publicidad a través de la imagen de las instalaciones, la cual reflejará que se trata de un centro especial dedicado a la relajación.

**6.5.4. Promoción.** Se dará a conocer el primer siestario en la ciudad, mostrando la diferente gama de servicios dedicados a la relajación, cuidado de la imagen y la salud. Utilizando los siguientes logos para el siestario y la peluquería respectivamente:



Figura 4. Logo Siestario



Figura 5. Logo Peluquería

Bajo el lema: “Take a Nap” se promocionará el “Siestario” como un lugar donde las personas se darán un tiempo, encontrándose diariamente a sí mismo.

En los diferentes medios en los que se vaya a realizar la publicidad se cuidará que sean acorde a lo que se dedica la empresa, mostrando un clima de paz, y relajación constante, destacando que el propósito de la

empresa es brindar a los clientes un momento único dedicado a sí mismos, a complacer algo que se está convirtiendo en una necesidad: Liberarse del estrés diario.

**6.5.5. Personas.** No se pueden alcanzar los objetivos sino se tienen definidos quienes serán las personas que colaborarán para el logro de los mismos, para que se logre rentabilidad, por este motivo es importante seleccionar minuciosamente, capacitar en todo lo necesario al personal que se adhiera a la propuesta, respeten las normas implementadas por la institución y logren captar la pertenencia con la empresa; sentirse para de ella.

## 6.6. Estudio técnico

**6.6.1. Ingeniería básica.** El lugar apropiado para colocar el negocio, se sitúa en el centro de la ciudad, donde se encuentra la población objetivo; específicamente en las calles 9 de Octubre y Pichincha. Un edificio de 7 pisos, de los se procederá a realizar el alquiler de 2 pisos.

Dentro del edificio para brindar un excelente servicio se debe cambiar la cerámica, pintar tanto la parte de afuera como adentro del mismo para reflejar una buena imagen, se deben adecuar los baños de los lugares apropiados, colocar la iluminación necesaria.

En el primer piso estarán ubicadas las habitaciones normales para el siestario, la estructura permite la construcción de 2 habitaciones con medidas de 2,5m x 3m. Se acondicionarán una sala grande. Estarán ubicadas 4 habitaciones lujosas (3m x 4m), que estarán decoradas y adecuadas especialmente para brindar un óptimo servicio acorde a las exigencias de los clientes. Habrá también 3 habitaciones con ambiente natural (3m x 2,5m), con varias decoraciones que favorezcan a simular ese ambiente natural.



Figura 6. Primer piso del Siestario

Finalmente en el cuarto piso se ubicará la peluquería con todos los equipos necesarios para ofrecer servicios

de calidad. También se ubicarán las oficinas administrativas.

Tasa 10,50%



Figura 7. Segundo Piso del Siestario

**6.6.2. Necesidades de activos y RRHH.** Para cada una de las unidades se necesitan de activos específicos que estén acorde al tipo de servicio que se va a ofrecer para esto a continuación se especifican los activos fijos requeridos.

Los activos que poseerá cada habitación deben ser de excelente calidad para satisfacer las exigencias del cliente. Para que la peluquería pueda funcionar se necesita tanto de muebles como de equipos, estos deberán ser inoxidable, de larga duración y excelente calidad para poder ofrecer lo mejor a la potencial clientela.

Debido a que se desea ofrecer un servicio de calidad es necesario contratar a profesionales en cada una de las áreas que vayan a prestar un servicio, con lo cual se garantiza la satisfacción de los clientes.

## 7. Análisis Financiero

Para la implementación del proyecto se necesitarán los siguientes rubros como inversión inicial:

Tabla 2. Inversión Inicial

INVERSIÓN INICIAL	
Activos Fijos	\$ 30.136,98
Gastos de Constitución	\$ 88.968,63
Capital de Trabajo	\$ 18.794,46
<b>Total</b>	<b>\$ 137.900,06</b>

Su financiamiento será un 70% vía deuda con préstamo a la Corporación Financiera Nacional (CFN) y el 30% restantes capital propio de la siguiente manera:

Tabla 3. Amortización de la deuda

Deuda	96.530,04
Capital	41.370,02

Periodo	Pago	Interes	Amortizacion	Saldo
				96.530,04
1	29.441,66	10.135,65	19.306,01	77.224,03
2	27.414,53	8.108,52	19.306,01	57.918,02
3	25.387,40	6.081,39	19.306,01	38.612,02
4	23.360,27	4.054,26	19.306,01	19.306,01
5	21.333,14	2.027,13	19.306,01	-

En la determinación del precio se consideraron todos los costos que se van a incurrir asignando el correspondiente margen de ganancia a cada uno de los servicios que se ofrecerán. Llegando así a precios de \$19,00 para las habitaciones normales, \$22,00 para las habitaciones con ambiente natural y \$30,00 para las habitaciones lujosas.

Todos los gastos e ingresos fueron colocados en los estados financieros para su correspondiente evaluación.

De esto se pudo observar en el estado de resultados que los mayores ingresos están dados por el Siestario, correspondiéndole el 83,88% del total de los ingresos, seguido por la peluquería con un 16,12%. Determinándose que la Utilidad Neta representa el 10,42% de los ingresos por ventas totales. La mayor parte de los egresos viene dada por costos relacionados directamente con la generación del servicio representando los costos totales el 56,7% de los ingresos por venta.

Para determinar el valor presente de los flujos proyectados para el proyecto, se determinó la TMAR, considerando la industria a la que pertenece este tipo de negocio; obteniendo una valoración de  $re=29,03\%$ .

Comparando la TIR (58%) con la tasa a la que fue descontado el Flujo de efectivo se puede observar que la tasa interna de retorno es superior a la mínima tasa requerida, por lo que mediante este indicador el proyecto resulta viable.

El Valor Actual Neto (VAN) del proyecto es positivo e igual a \$ 34,385.29; la inversión producirá ganancias por encima de la rentabilidad exigida.

## 8. Conclusiones

La idea principal del presente proyecto ha sido el siestario y la inmersión de otras unidades de negocio han sido complementarias para brindar un buen servicio; con esto no se cierra la entrada de clientes que sólo deseen asistir a otra unidad que no sea el siestario. Se establece como idea principal debido a que este es un negocio no existente en el mercado, pero existe una demanda latente.

El concepto de siestario no es muy conocido en la sociedad, por lo que se requiere de una campaña informativa antes de la puesta en marcha del proyecto.

A través de la investigación de mercado se pudo establecer que las personas deseaban contar con una peluquería dentro de las instalaciones, razón por la cual se procedió a realizar su implementación para el proyecto.

Se ha determinado en el estudio financiero que el proyecto es económicamente rentable con una TIR de 58% que es superior a la rentabilidad mínima exigida TMAR correspondiente al 29,03%, y con un VAN positivo de \$ 34,385.29. El proyecto posee un promedio de facturación entre los cinco años de \$ 319,139.87.

## 9. Recomendaciones

- Se recomienda realizar un buen plan de marketing que incluya en especial informar a estos acerca de los beneficios de tomar una siesta, y familiarizarlos con el término siestario.
- Implementar el proyecto lo más pronto posible para no dar oportunidad a la futura competencia y como el concepto puede ser fácilmente copiado al percibir una oportunidad en otros sectores de la ciudad no cubiertos; existiría una ventaja competitiva derivada de ser first mover.
- El personal tendrá que ser altamente capacitado para que exista una mejor comunicación con el cliente y éste salga satisfecho de haber usado el servicio.
- Tener siempre en cuenta el poder franquiciar este servicio a nivel nacional para poder satisfacer las diferentes demandas de otras ciudades como Cuenca y Quito manteniendo siempre la debida atención al cliente.
- Se debe tener en consideración realizar promociones para aquellos días y horarios en los que la demanda sea más baja.

## 10. Referencias

Libros y Revistas:

- [1] Finanzas Corporativas 8ava Edición, Editorial Mc Graw Hill de Ross
- [2] Preparación y Evaluación de Proyectos – Quinta Edición- Nassir Sapag Chain
- [3] La Revista No. 425 de diario El universo

Páginas y enlaces:

- [4] INEC: Indicadores Mercado Laboral Diciembre 2010

- [5] Página de Grant Thornton, IBR 2010: Investigación Mundial de Estrés
- [6] Página: Advance Consultora, estudio realizado en Agosto de 2008 en el Ecuador sobre niveles de estrés
- [7] Portal: American Phisicological Asociation
- [8] <http://www.eluniverso.com/2010/06/28/1/1384/emprendimiento-novedoso-lugar-dormir-siesta.html>
- [9] <http://www.selfishness.com.ar>
- [10] [http://finance.yahoo.com/bonds;\\_ylt=AhJL4jHfVv7.azAfdVRfLJ5O7sMF;\\_ylu=X3oDMTE5NXFuM2wxBHBvcwM4BHNIYwN5ZmlOYXZUb3BuYXZNYWluTGlua3MEc2xrA2Jvb mRz](http://finance.yahoo.com/bonds;_ylt=AhJL4jHfVv7.azAfdVRfLJ5O7sMF;_ylu=X3oDMTE5NXFuM2wxBHBvcwM4BHNIYwN5ZmlOYXZUb3BuYXZNYWluTGlua3MEc2xrA2Jvb mRz)
- [11] [http://www.bce.fin.ec/resumen\\_ticker.php?ticker\\_value=riesgo\\_pais](http://www.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=riesgo_pais)
- [12] [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/Betas](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas)
- [13] <http://www.advance.ec/>
- [14] <http://www.elmundo.es/elmundo/2007/07/24/internacional/1185267839.html>
- [15] [http://www.guayaquilcaliente.com/guayaquil/salud/enfermedades/estres\\_en\\_las\\_grandes\\_ciudades/](http://www.guayaquilcaliente.com/guayaquil/salud/enfermedades/estres_en_las_grandes_ciudades/)
- [16] <http://vcresearch.berkeley.edu/news/afternoon- nap-markedly-boosts-brains-learning-capacity>