

# Proyecto de inversión para la implementación de un complejo vacacional en el cantón General Villamil de la provincia del Guayas

María Carolina Juela Bohórquez<sup>(1)</sup>, Carolina Elizabeth Yagual Bones<sup>(2)</sup>, Oscar Mendoza Macías<sup>(3)</sup>  
Ingeniera en Negocios Internacionales (1)  
Ingeniera Comercial y Empresarial (2)  
Docente de la ESPOL, Ingeniero en Electricidad especializado en Electrónica (3)  
Facultad de Economía y Negocios  
Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL)  
Campus Gustavo Galindo, Km 30.5 vía Perimetral  
Apartado 09-01-5863. Guayaquil-Ecuador  
mcjuela@espol.edu.ec<sup>(1)</sup>, ceyagual@espol.edu.ec<sup>(2)</sup>, omendoza@espol.edu.ec<sup>(3)</sup>

## Resumen

*El Ecuador es un país con diversidad de paisajes, cultura, flora y fauna, aptos para el desarrollo de la actividad turística en sus cuatro regiones, esto ha incentivado el turismo en la provincia del Guayas especialmente en el cantón Gral Villamil Playas, el cual goza de una gran variedad de atractivos turísticos que aún no han sido adecuadamente explotados, motivo por el cual se presenta este proyecto, que tiene como propósito desarrollar un plan de negocio para la creación de un complejo vacacional en este balneario, Debido a que es un servicio innovador nuestros clientes potenciales serán aquellas personas que desean sentirse relajados y que quieran tener una experiencia gratificante e inolvidable debido a la ubicación del complejo frente al mar; garantizándoles una estadía de calidad y de excelencia que llenen sus expectativas. Este proyecto estará ubicado en el Km 1 de la vía a Posorja y contará con cómodas instalaciones para la completa satisfacción del cliente, el estudio financiero reflejará la factibilidad del proyecto, con un VAN de \$ 429403,60 y una TIR de 65,56% superior a la TMAR correspondiente a 20,04% con un período de recuperación de aproximadamente 3 años.*

**Palabras claves:** *Complejo Vacacional, General Villamil Playas, Guayas.*

## Abstract

*Ecuador is a country with landscapes diversity, culture, flora and fauna, suitable for the development of tourism in the four regions, this has encouraged tourism in the province of Guayas especially in Gral Villamil Playas, which has of a variety of attractions that have not been properly exploited, reason which this project is presented, which aims to develop a business plan for the creation of a resort at this health resort, Because it is a innovative service innovative, potential customers will be those who want to feel relaxed and want to have a rewarding and memorable experience due of the location of the oceanfront resort, ensuring a stay of quality and excellence that meet your expectations. This project will be located at 1 km of the road Posorja, and will have comfortable facilities for complete customer satisfaction, financial study show the feasibility of the project, with an NPV of \$ 429,403.60 and an IRR of 65.56% higher MARR corresponding to 20.04% with a payback about three years.*

**Keyboards:** *Resort, General Villamil, Playas, Guayas*

## 1. Introducción

La playa ha sido por mucho tiempo un imán para atraer turistas, más aún tratándose de un lugar espectacular como lo es General Villamil con todas las comodidades para que los visitantes vivan las mejores vacaciones.

El consumidor tiene algunas alternativas disponibles en el mercado al momento de adquirir un servicio, no obstante, en la actualidad las personas buscan un servicio que no sólo ofrezca comodidad y variedad, sino también que brinde seguridad, característica que nuestro servicio posee y que influye de manera determinante en la decisión del consumidor.

Esta investigación comprende la elaboración del estudio de factibilidad de un complejo vacacional en el cantón Gral. Villamil Playas y se abordará aspectos relacionados con la construcción e implementación del mismo.

Debido a que es un servicio innovador nuestros clientes potenciales serán aquellas personas que desean sentirse relajados y que quieran tener una experiencia gratificante e inolvidable debido a la ubicación del complejo frente al mar; garantizándoles una estadía de calidad y de excelencia que llenen sus expectativas.

## 2. Características del servicio

El complejo vacacional en Gral. Villamil Playas además de brindar actividades de recreación familiar, contará con 15 habitaciones con capacidad de hospedaje para 47 personas, las cuales estarán distribuidas de la siguiente manera:

Seis habitaciones serán con capacidad para dos personas, 5 habitaciones con capacidad para 3 personas y 4 habitaciones familiares con capacidad para 5 personas cada una. Cada habitación estará equipada con su respectivo velador de noche, lámpara, su propio baño y un pequeño closet donde el cliente podrá poner su ropa para su mayor comodidad.

El cuarto familiar tendrá dos camas de dos plazas, 3 camas de una plaza por supuesto contará con un baño, televisión y aire acondicionado, los otros cuartos serán sencillos, dependiendo de la necesidad del huésped, una lámpara, un closet, aire acondicionado además de los servicios que el complejo vacacional ofrece.

La construcción del área de hospedaje será de hormigón, el ambiente será muy apropiado para el tipo de clima del sector.

También se proyecta la construcción de un paradero turístico con un patio de comida típica al aire libre con acabados rústicos, 2 canchas multifuncionales, áreas de descanso y recreación, áreas verdes, juegos infantiles, un salón de eventos y además una piscina.

Este servicio está dirigido tanto para familias como para parejas, pero una de nuestras prioridades es ofrecer a los clientes un ambiente tranquilo donde puedan disfrutar de sus vacaciones.

A nuestro criterio, este es un servicio realmente necesario de explotar debido a la creciente afluencia de personas a las costas ecuatorianas y sobre todo en Playas; donde en los últimos años se está buscando fomentar su crecimiento por medio del turismo.

Para la ubicación del complejo vacacional se requiere un terreno que se localice en la playa para que sus huéspedes puedan disfrutar de una vista única.

Se darán facilidades y se hará alianzas estratégicas con agencias para que de esta manera tengan como planificar sus viajes turísticos con tiempo.

## 3. Estudio Organizacional

La propuesta para este proyecto depende de la naturaleza de sus operaciones. Teniendo bien definida las operaciones se puede diseñar su organización, tomando en cuenta los aspectos relacionados con las operaciones de planta se ha definido la siguiente estructura organizacional.



Figura 1. Organigrama

### 3.1 Análisis FODA

#### 3.1.1 Fortalezas

- El incremento de personas que se interesen en el Cantón Gral. Villamil por el Atractivo Turístico.
- Estar ubicados en el único balneario de la provincia del Guayas y poseer el segundo mejor clima del mundo.
- Poseer una infraestructura acorde a las necesidades de los usuarios.
- Capacidad de combinar precios medios con calidad de servicio.
- Ofrecer variedad de servicios.

#### 3.1.2 Oportunidades

- No existe ningún otro complejo vacacional en el cantón Gral. Villamil.
- Autoridades analizan propuestas para desarrollar y fomentar el turismo en el cantón, beneficiándonos de tal manera que incrementa nuestra demanda potencial.

- La afluencia de turistas es mayor por la estabilidad de la vía Guayaquil-Playas y por su cercanía a tan solo 97 Km de la ciudad.

### 3.1.3 Debilidades

- Altos costos en la inversión inicial para el proyecto. Carecer de experiencia por ser una empresa nueva.
- Falta de lealtad de los clientes al Complejo Vacacional.
- Débil promoción turística del Cantón Playas.

### 3.1.4 Amenazas

- Ingreso de nuevos competidores en el sector de complejos vacacionales dentro del cantón Playas.
- Baja demanda de la clientela en época no playera. Preferencias de los turistas de visitar otras playas del Ecuador.
- Inestabilidad económica, política y social.
- Investigación de mercado y su análisis

## 4. Investigación de mercado y análisis

La investigación de mercados es el proceso por el cual se adquiere, procesa y analiza la información respecto a los temas relacionados como: clientes, competidores y el mercado, ayuda a crear el plan estratégico para cualquier empresa, preparar el lanzamiento de un servicio/producto o facilitar el desarrollo de los mismos dependiendo del ciclo de vida. En nuestro caso servirá de mucho para evaluar la aceptación del servicio que estamos ofreciendo.

### 4.1 Objetivos de la investigación

- Conocer si el complejo tendrá buena acogida en la cantón de Playas
- Definir los posibles competidores.
- Definir un precio de competencia.

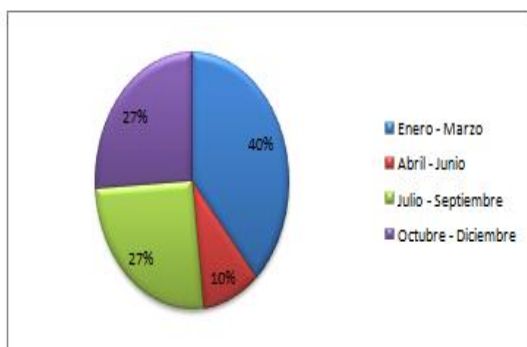


Figura 2. Tiempo de preferencia

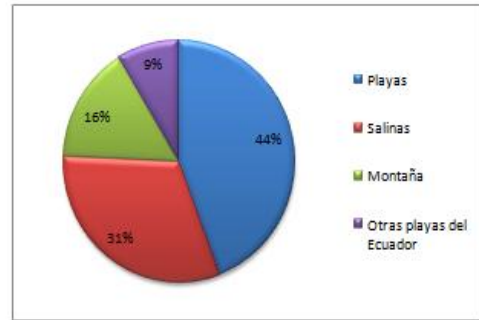


Figura 3. Preferencia de visitas

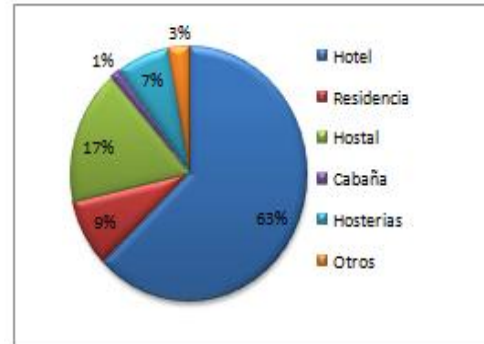


Figura 4. Preferencia de alojamiento

Con respecto a la creación de un complejo vacacional en Gral. Villamil Playas se obtuvo una respuesta positiva debido a que el 63% de los encuestados lo considera como muy importante y el 26% como importante, es decir que obtuvimos un porcentaje de aceptación del 89%, es por esta razón que consideramos una buena opción la implementación de un atractivo turístico para el cantón Playas.

## 5. Matriz BCG

Mediante la matriz BCG nuestro complejo se encontraría en el signo de interrogación debido a que existe un alto crecimiento del mercado en este sector y una baja participación, sin embargo hay que considerar que si se llevará a cabo este proyecto se constituiría en el primer complejo vacacional del Cantón Playas, el cual mediante estrategias de marketing y servicio podría llegar a ser una estrella.



Figura 5. Matriz BCG

## 6. Competidores potenciales

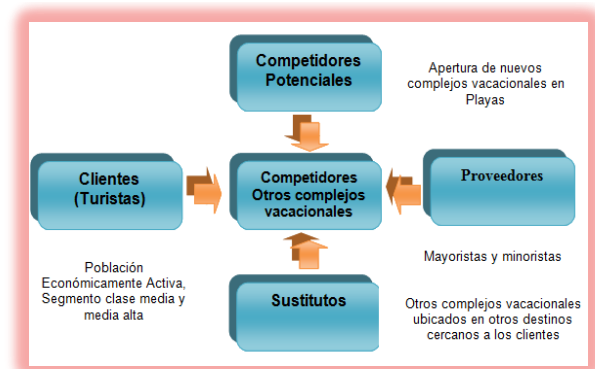


Figura 6. Competidores potenciales

## 7. Marketing Mix

Permite analizar y estudiar el comportamiento de los mercados y de los consumidores ya que el principal objetivo que se busca es la satisfacción de los clientes, cumpliendo todos los requerimientos necesarios para lograrlo.

### 7.1. Producto

Nuestra oferta es brindar calidad en el servicio como Complejo Vacacional, y así diferenciarnos de la competencia, esto será respaldado por las instalaciones físicas con las que contará el proyecto, personal capacitado, material de comunicación y promoción. El Complejo Vacacional también brindará confort para el descanso, la relajación, el contacto con la naturaleza y la convivencia familiar.

### 7.2. Precio

Según la investigación de mercado el 64.29% los encuestados prefirieron un precio promedio entre \$2.50 y \$3.50 por lo tanto estableceremos un precio general de ingreso al complejo vacacional de \$3 para mayor satisfacción de los clientes.

### 7.3. Promoción

Para promocionar el complejo vacacional se distribuirá trípticos, se dará a conocer por medios de comunicación; como la televisión y radio local, además por medio del internet a través de una página web y redes sociales.

### 7.4. Plaza

- Instalación de rótulos y señales adecuadas.
- Negociar alianzas estratégicas con proveedores.
- Establecer un nuevo canal de ventas a través de la página web.

## 8. Estudio técnico

El complejo vacacional estará ubicado en el cantón Gral. Villamil Playas a una hora de la ciudad de Guayaquil en un lugar idóneo y estratégico para los que disfrutan del sol, el mar y la arena, complementada con la comodidad de los servicios y estructura que tendrá el proyecto.

Específicamente estará ubicado en el Km 1 de la vía a Posorja, en la Avenida Jaime Roldos Aguilera.

Dentro del estudio técnico se considerará los siguientes factores:

- Obras físicas
- Equipamiento
- Personal
- Localización

## 9. Estudio Financiero

Para llevar a cabo el proyecto se necesita una inversión de \$371.935,90 con financiamiento que nos ayudara para la edificación del complejo a través de un préstamo del Banco Central con una tasa del 8,17%.

Además se considerará los siguientes factores para llevar a cabo el complejo:

- Inversión en el terreno
- Inversión en el equipamiento
- Balance de personal
- Construcción de planta física

Los ingresos que tendrá el complejo vacacional serán:

- Ingresos por hospedaje
- Ingresos por restaurante
- Ingresos por entradas

Tabla 1. Cálculo del CAPM

$Re = rf + b (rm - rf) + Rp$	
<b>Re</b>	<b>20,04%</b>
<b>Rd</b>	8,17%
<b>Rf</b>	2,18%
<b>Rm</b>	11,17%
<b>Beta</b>	1,10
<b>Riesgo País</b>	7,97%
<b>Tasa Fiscal</b>	23%

Donde:

Re= Rentabilidad exigida

Rf= Tasa libre de riesgo

Rm= Rendimiento promedio del mercado

Rd= Riesgo país del Ecuador

Beta=beta de la empresa comparable de EE.UU

**Tabla 2.** Flujo de caja anual neto

<b>Año</b>	<b>Flujo de Caja</b>
0	-155.240,22
1	70.495,37
2	98.534,00
3	112.091,48
4	130.974,70
5	147.904,12
6	167.024,60
7	190.669,25
8	214.024,52
9	237.132,80
10	409.476,11

**Tabla 3.** Indicadores de rentabilidad

<b>CAPM</b>	20,04%
<b>TIR</b>	65,56%
<b>VAN</b>	429.403,60
<b>PAYBACK</b>	3er año

## 10. Conclusiones

Se puede sacar a relucir que nuestro proyecto es económicamente viable, debido a la gran aceptación del mercado objetivo interesado a concurrir a nuestras instalaciones, nuestro mercado objetivo al cual apuntamos está dirigido a la familia ecuatoriana en general, pero con mayor énfasis en aquellas personas cuyas edades se encuentren entre 23 a 35 años, debido a los resultados obtenidos en la investigación de mercado. El estudio financiero reflejó la factibilidad del proyecto, debido que se estima un VAN de \$429403,60 y una TIR de 65,56% superior a la TMAR correspondiente a 20,04%.

Cabe destacar que el objetivo principal del proyecto es que sea la mejor opción en visitar nuestro complejo ya que hay mucha cercanía de Guayaquil a Gral. Villamil.

## 11. Agradecimientos

A Dios, por él hemos podido lograr cada uno de nuestros propósitos, hoy mañana y siempre le daremos las gracias de todo lo que hemos alcanzado, queremos expresar nuestra más sincera gratitud a nuestros padres y demás familiares por darnos la oportunidad de culminar una etapa más en nuestras vidas y brindarnos ese apoyo incondicional, la ESPOL y en especial a la FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS representada por sus autoridades y profesores quienes nos han formado tanto en el campo profesional, como moral, y ser nuestra guía en el camino del bienestar y progreso. De la misma forma agradecemos a nuestro director de tesis el Ing. Oscar Mendoza, quien nos ha

instruido y brindado sus conocimientos para culminar de la mejor manera este trabajo.

## 12. Referencias

- [1] Preparación y Evaluación de Proyectos- Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Mc Graw Hill, 1989.
- [2] DIAZ, MARTIN, Complejo Acuático en General Villamil, tesis, Guayaquil,2010.
- [3] KOTLER Philip, ARMSTRONG Gary. Fundamentos de Marketing. Sexta Edición, Prentice Hall
- [4] BACA URBINA, GABRIEL. Evaluación de proyectos. Cuarta Edición. Mc Graw Hill, México 2001
- [5] Fuente: INEC
- [6] Fuente: Banco Central del Ecuador
- [7] Fuente: Yahoo finance
- [8] Fuente: Camara de turismo Playas
- [9] Fuente: Supercias