

“PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE LA CREACION DE UN COMPLEJO TURISTICO EN EL CANTON SANTA LUCIA”



Presentado por:

**Alexis Leonor Lucín González
Mercedes Clemencia Ruiz Coello
Saida Elizabeth Tinizhañay Zumba**

Guayaquil, 23 de Septiembre del 2009.

Introducción

El proyecto tiene como objetivo analizar la factibilidad de un Complejo Turístico en el Cantón Santa Lucía ya que actualmente no cuenta con el espacio adecuado para el desarrollo de diversas actividades como: futbol, básquet, natación, entre otras

Este proyecto Consta de tres Capítulos:

■ Capitulo I se define la Reseña Histórica del Turismo, Importancia e Objetivos del Proyecto.

■ Capitulo II se refiere a la Investigación de Mercado y el Análisis Técnico.

■ Capitulo III se desarrolla el Estudio Financiero.

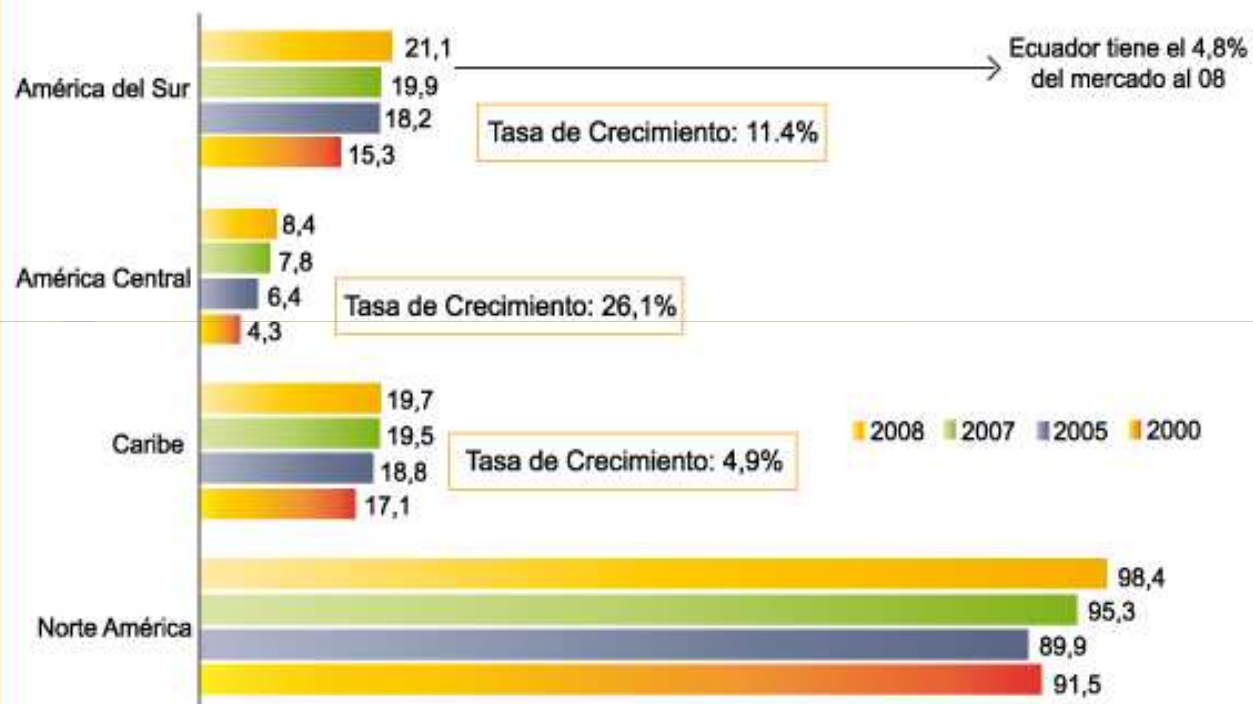
RIBERAS DEL RÍO
SANTA LUCÍA

Antecedentes Históricos del Turismo

- El turismo receptivo es uno de los principales generadores de divisas y sustento del modelo de dolarización.
- El turismo interno, por su parte, aporta significativamente a la redistribución del ingreso nacional, puesto que Ecuador cuenta con una amplia gama de atractivos turísticos como:
 - Quito es el centro político y financiero.
 - Guayaquil, puerto principal y capital económica del país.
 - Cuenca, le tercera ciudad de Ecuador rica en producción artesanal.
 - Las islas Galápagos un verdadero paraíso considerado como patrimonio de la Humanidad.

Ríberas del Río
Santa Lucía

CARACTERIZACIÓN INTERNACIONAL



RÍO
SANTA LUCÍA

De acuerdo a los avances del Sector Turístico en la economía del Ecuador, existe actualmente una fuerte demanda por parte de los Municipios al Ministerio de Turismo para asumir varias funciones relacionadas con el desarrollo del turismo local, como una alternativa clara para dinamizar la economía.

Tabla N° 1.1

Variación de Llegadas de Turistas 2007 - 2008

Año 2007:

937.487

Año 2008:

1'005.297

Fuente: Dirección Nacional de Migración y Policía Nacional, 2008

Elaborado por: Las Autoras

Recorridos del Río
Santa Lucía

El Turismo en el Cantón Santa Lucia

- Turismo De Descanso
- Turismo Religioso
- Turismo de Gastronomía



The background features a stylized illustration of two palm trees on the left and a large, bright yellow sun in the center. The sun is partially obscured by the palm trees. The entire scene is set against a white background with a black border.

Misión

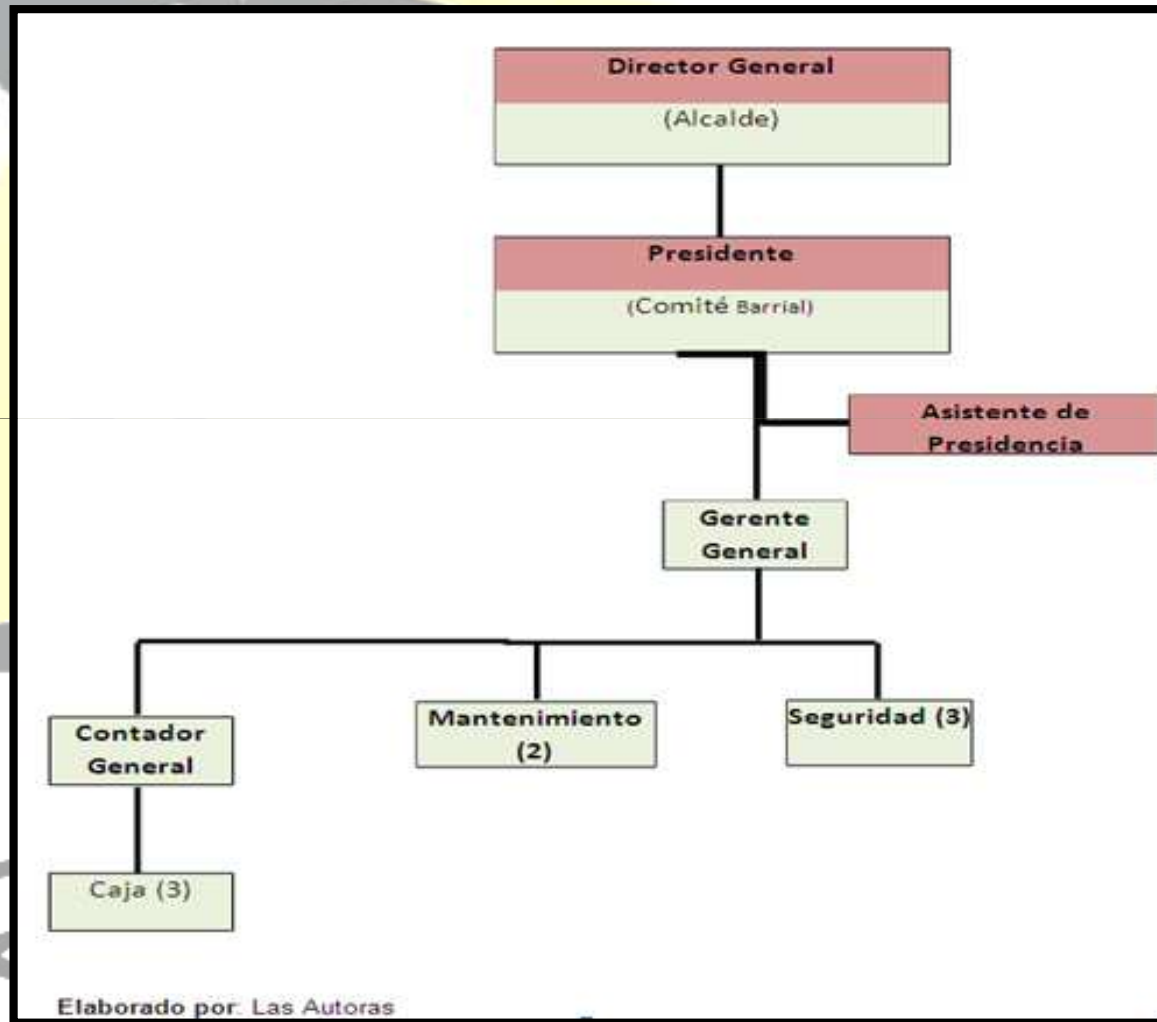
Ofrecer una infraestructura y servicios de alta calidad a todos los usuarios que se sirvan del uso de nuestras instalaciones, logrando de esta manera satisfacer un mercado que está en constante cambio y dispuesto a hacer del Cantón Santa Lucía un lugar de destino turístico dentro de la Provincia del Guayas.

Visión

Sobresalir en el ámbito del entretenimiento y sano esparcimiento desde la puesta en marcha del proyecto.

Ríberas del Río
Santa Lucía

Organigrama del Complejo



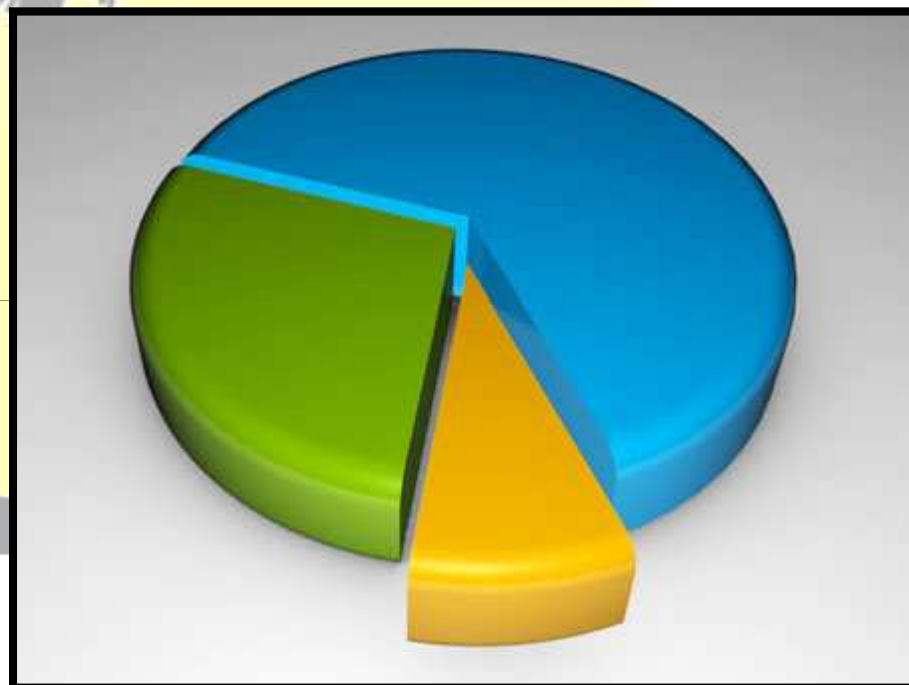
Tamaño de la Muestra

$$n = \frac{N * (p * q) * Z^2}{e^2 * (N - 1) + (Z^2 * (p * q))} \text{ donde:}$$

$$n = \frac{36.631 * (0.9 * 0.1) * 1.96^2}{0.05^2 * (36.631 - 1) + (1.96^2 * (0.5 * 0.5))} = 138$$

Ríberas del Río
Santa Lucía

Interpretación de los Resultados



RÍBERAS DEL RÍO
SANTA LUCÍA

Análisis Estratégico

- Matriz Boston Consulting Group

		Participación Relativa de Mercado	
		Alta	Baja
Tasa de Crecimiento del Mercado	Alta	 Estrellas	 Signo de Interrogación
	Baja	 Vacas de Dinero	 Perros

Fuente: Administración, Sexta Edición, Prentice Hall

Elaborado por: Las Autoras

Modelo de Implicación de Foote, Cone y Belding

	i: Informa	e: evalúa	a: actúa
	Aprehensión Intelectual <i>(Razón, Lógica, Hechos)</i>	Aprehensión Emocional <i>(Emociones, Sentidos, Intuición)</i>	
Implicación Fuerte	Aprendizaje <i>(i, e, a)</i>	Afectividad <i>(e, i, a)</i>	
Implicación Débil	Rutina <i>(a, i, e)</i>	Hedonismo <i>(a, e, i)</i>	
		COMPLEJO TURÍSTICO	

Fuente: Administración, Sexta Edición, Prentice Hall
Elaborado por: Las Autoras

Análisis FODA

Fortalezas

- Ser el único Complejo Turístico en el Cantón Santa Lucía.
- Poseer una infraestructura acorde a las necesidades de los usuarios.

Oportunidades

- Los Complejos Turísticos existentes en otros Cantones cercanos no satisfacen al público.
- El Municipio de Santa Lucía está analizando propuestas para desarrollar y fomentar el turismo.

Debilidades

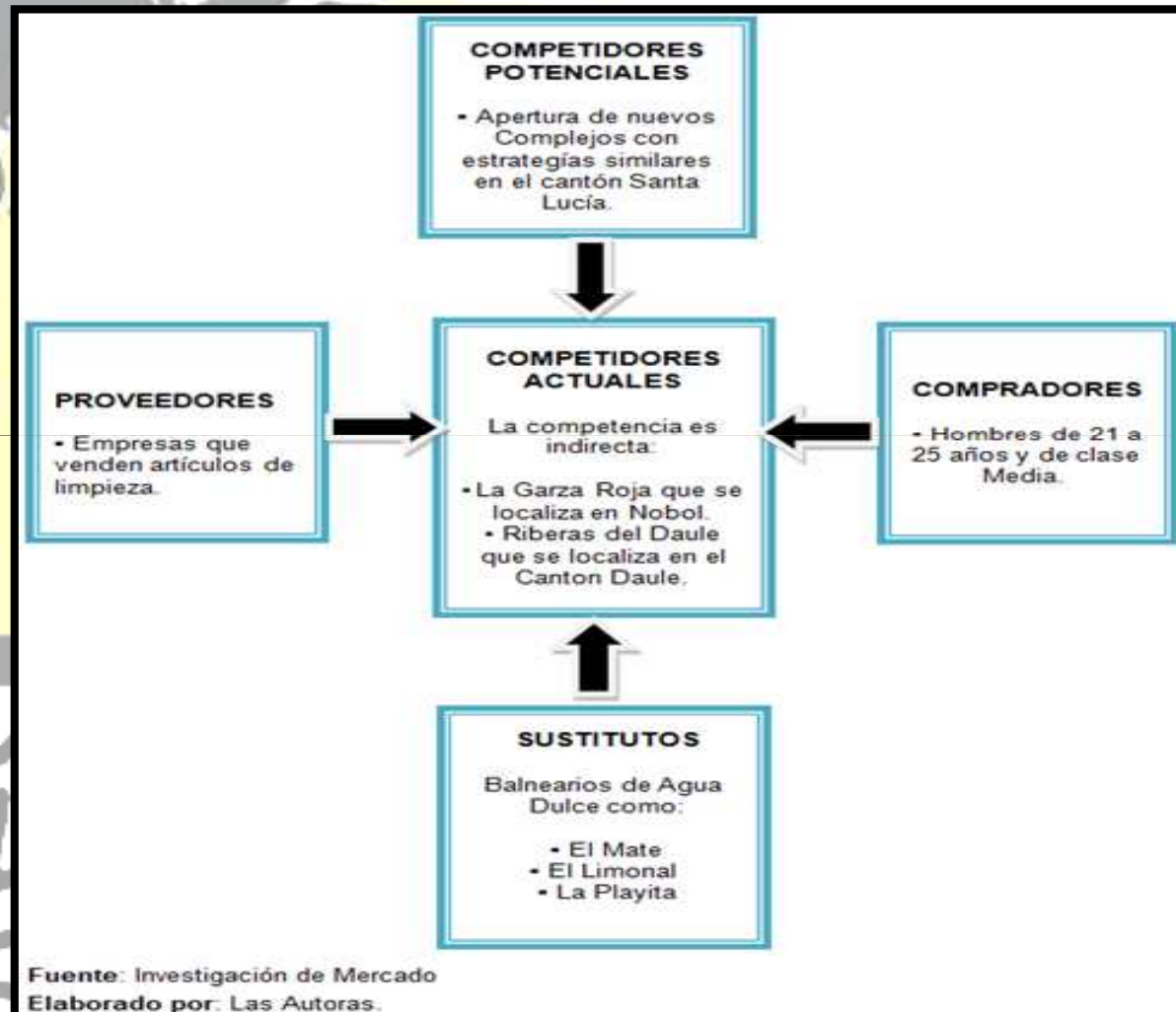
- Empresa nueva que carece de experiencia.
- Débil promoción turística ya que posee una hermosa naturaleza con atractivos turísticos.

Amenazas

- Ingreso de Nuevos Competidores en el sector de Complejos Turísticos dentro de Santa Lucía.
- La estación invernal podría causar daños en las vías de acceso a Santa Lucía.

Riberas del Río
Santa Lucía

Análisis de Porter



Mercado Meta

La Macro-Segmentación

COMPLEJO TURISTICO

Funciones o Necesidades
Fomentar el deporte de manera esencial para mantener la buena salud.

Tecnología
Cómodas Instalaciones e Infraestructura adecuada para el desarrollo de diversas actividades.

Grupo de Compradores
Pobladores del Cantón Santa Lucía que practiquen algún deporte.

Macro Segmento
Pobladores del Cantón Santa Lucía que practican deportes ya sea por diversión o para mantenerse saludable y que buscan otras alternativas que cumplan con sus expectativas.

Fuente: Investigación de Mercado
Elaborado por: Las Autoras.

Micro-Segmentación

Segmentación Demográfica y Factores Socioeconómicos:

Edad: De 21 a 25 años

Sexo: Masculino

Clase Social: Media

Segmentación Geográfica:

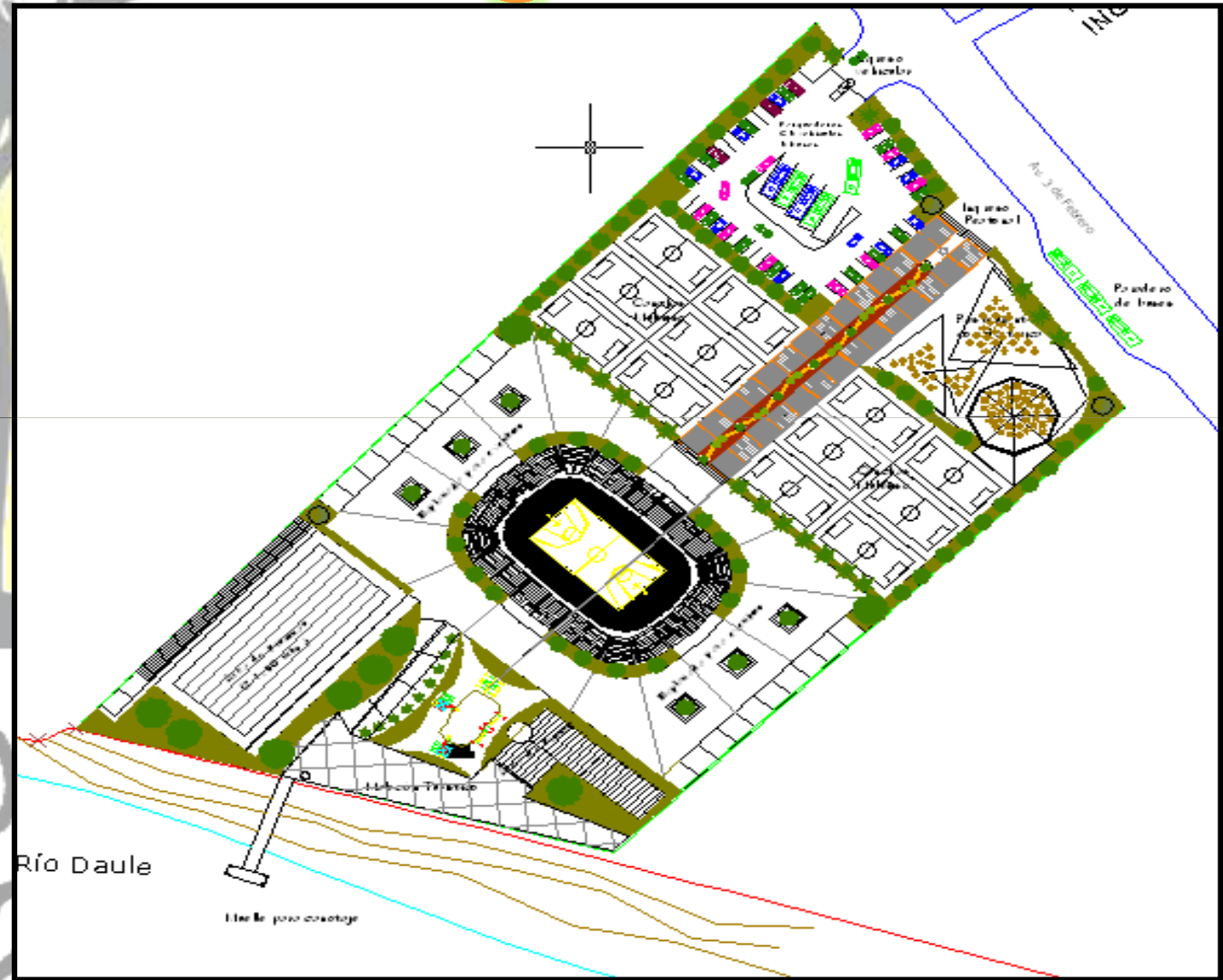
Variable geográfica: Provincia del Guayas → Cantón Santa Lucía.

Segmentación Psicográficos: Personas que disfrutan de los Complejos Turísticos como un medio de distracción y de relax.

Riberas del Río
Santa Lucía

Marketing Mix

Producto



Precio

■ Niños: \$ 1.00

■ Adultos: \$ 2.50

Plaza

Promoción

■ Publicidad

■ Radio

■ Volantes

Merchandising

(folletería y afiche)

■ Nombre Comercial

■ Logo

■ Slogan



Diversion sin límites

Riberas del Río
Santa Lucía

Niños \$ 1.00
Adultos \$ 2.50.00

ATENCIÓN
LUNES A JUEVES
HORARIO: 08:H00 - 20:H00
VIERNES A DOMINGO
HORARIO: 10:H00 - 24:H00

Riberas del Río
Santa Lucía

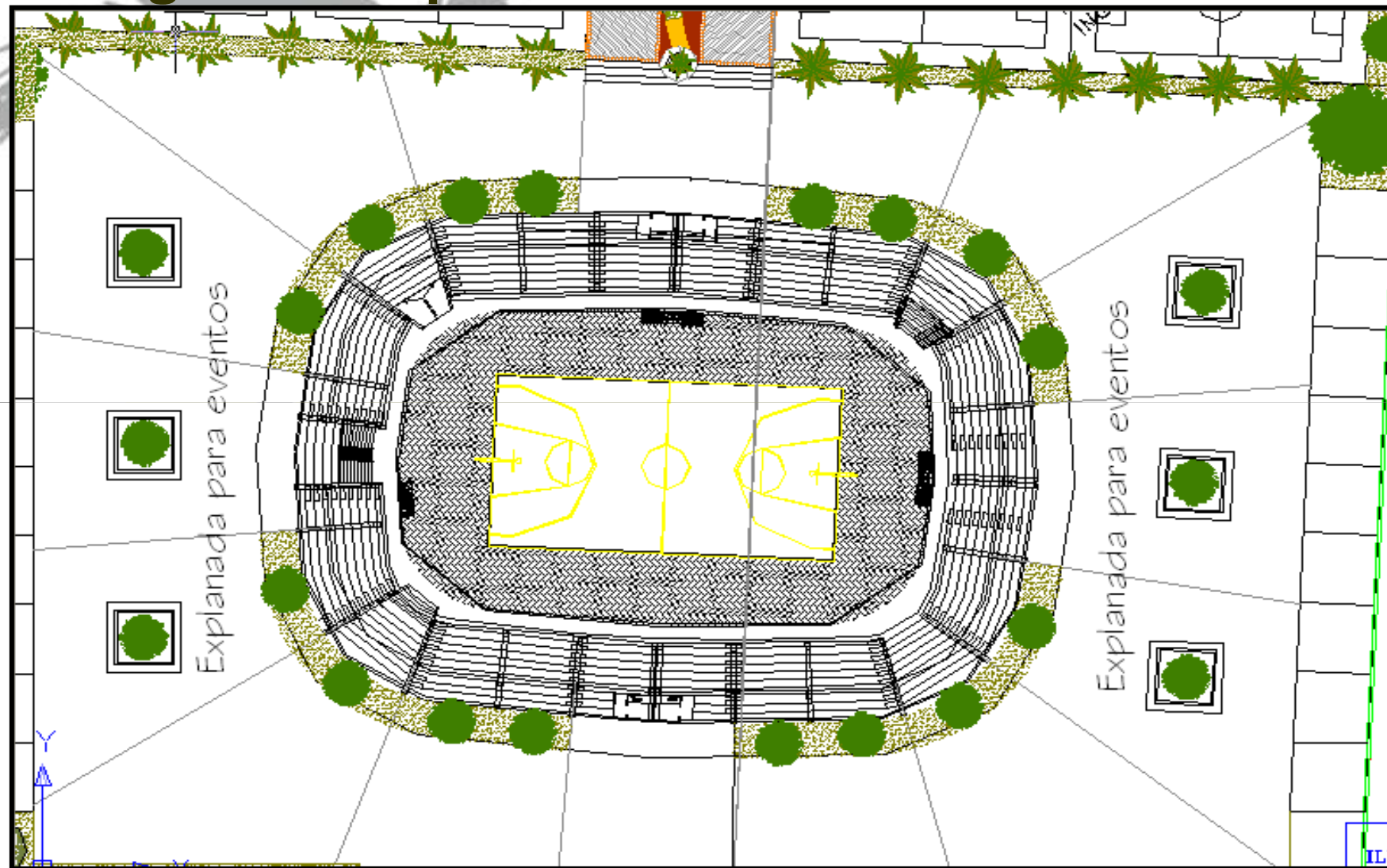
Canton Santa Lucía, Sector El Morochal

Características del Proyecto

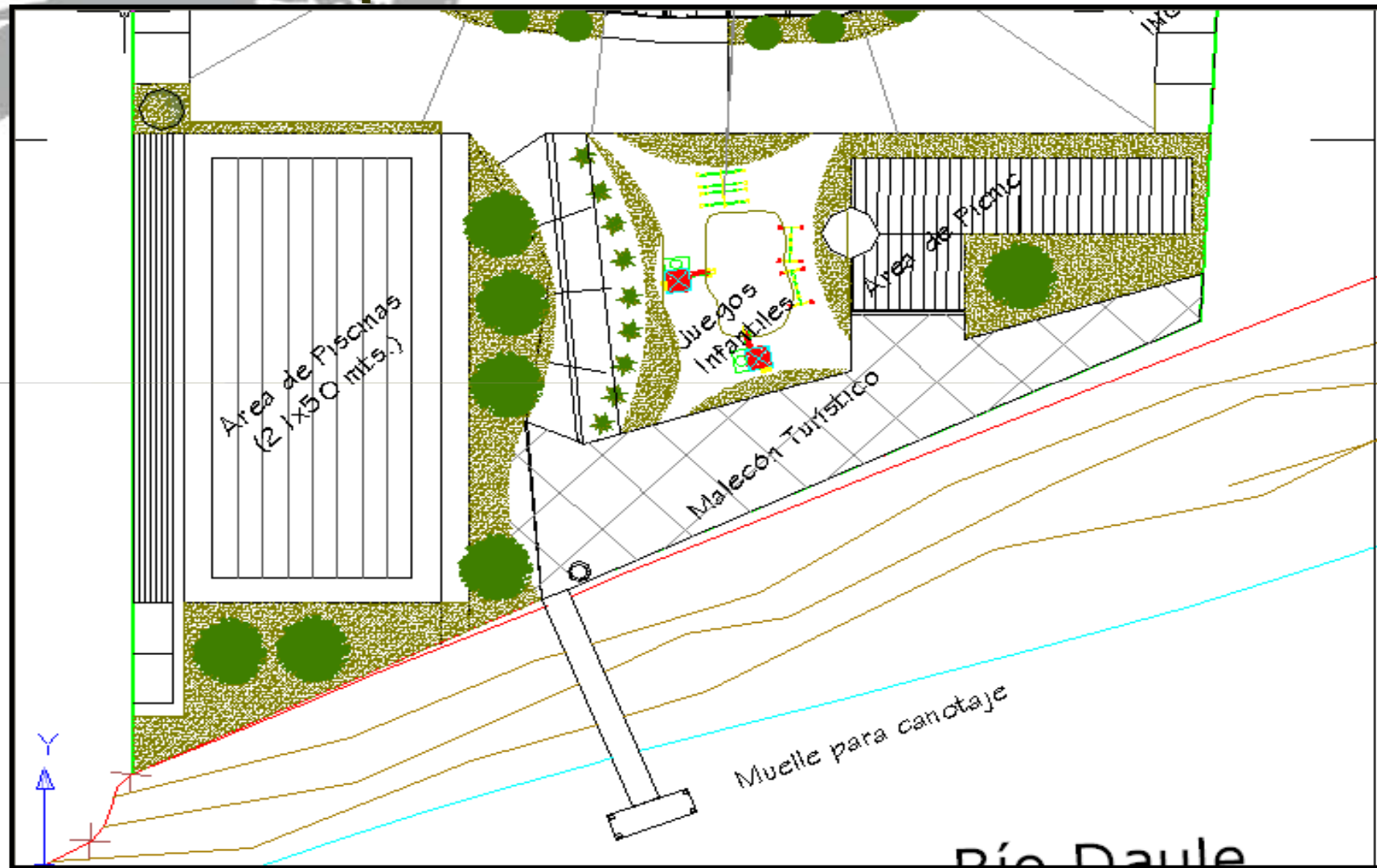
Primera etapa



Segunda etapa.



Tercera etapa



Capacidad Productiva

Capacidad Productiva									
Hora / Día	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo		
08h00 - 09h00									
09h00 - 10h00	Funcionamiento en Días Ordinarios de las Piscinas y Paseos en Canoa y Canchas								
10h00 - 11h00					Funcionamiento de las Piscinas Paseos en Canoa y Canchas				
11h00 - 12h00									
12h00 - 13h00									
13h00 - 14h00									
14h00 - 15h00									
15h00 - 16h00									
16h00 - 17h00									
17h00 - 18h00	Canchas Multiuso	Paseos en Canoa						Paseos en Canoa	
18h00 - 19h00									
19h00 - 20h00	Canchas Multiuso				Canchas Multiuso				
20h00 - 21h00									
21h00 - 22h00									
22h00 - 23h00									
23h00 - 24h00									

Elaborado por: Las Autoras

Demanda Potencial

Tabla N° 3.2

Demanda Potencial

Demanda Potencial del Complejo Turístico	
Población Cantón Santa Lucía	36.631
Porcentaje de habitantes del sexo Masculino	52,00%
Cientes Potenciales del Complejo	19.048,12
Porcentaje de habitantes con edad 21 - 25 años	35,80%
Cientes Potenciales del Complejo	6.819,23
Clase Social Media (Ingreso que percibe)	20,30%
Cientes Potenciales Reales del Complejo	1.384

Elaborado por: Las Autoras

Este valor se estima como la demanda mensual de visitantes al Complejo.

Inversión Inicial

Tabla N 3.5

Inversión Inicial del Complejo Turístico

Código	RUBRO	VALOR
3.3.1	Obra física	\$ 7.820.232,92
3.3.2	Mobiliario y Equipos	\$ 3.647,55
3.3.3	Capital de Trabajo	\$ 47.627,66
TOTAL		\$ 7.871.508,13

Elaborado por: Las Autoras

Ingresos

- ✓ Ventas de Entradas a las Piscinas
- ✓ Alquiler de Puesto de Comida
- ✓ Alquiler de Local Comercial
- ✓ Paseo en Canoa
- ✓ Alquiler de Canchas Multiuso

RÍBERAS DEL RÍO
SANTA LUCÍA

Costos

Directos e Indirectos

Préstamo Financiero

Tabla N° 3.21

Préstamo

Capital propio	\$ 3.935.754,07
Préstamo	\$ 3.935.754,07
Tasa	15,00%

El Financiamiento se realizara a través del Banco del Fomento con una tasa de interés del 15%, los pagos serán anuales.

PayBack

Tabla N° 3. 23

PAYBACK				
Periodo	Saldo Inversión	Flujo de Caja	Rentabilidad Exigida	Recuperacion Inversion
1	\$ 47.627,66	\$ 51,39	3.810,21	-\$ 3.758,82
2	\$ 51.386,48	\$ 7.595,29	4.110,92	\$ 3.484,37
3	\$ 47.902,11	\$ 15.122,15	3.832,17	\$ 11.289,98
4	\$ 36.612,13	\$ 16.123,68	2.928,97	\$ 13.194,71
5	\$ 23.417,42	\$ 16.447,70	1.873,39	\$ 14.574,31
6	\$ 8.843,11	\$ 24.813,67	707,45	\$ 24.106,22
7	-\$ 15.263,11	\$ 30.023,77	-1.221,05	\$ 31.244,82
8	-\$ 46.507,93	\$ 34.814,46	-3.720,63	\$ 38.535,10
9	-\$ 85.043,02	\$ 39.166,61	-6.803,44	\$ 45.970,05
10	-\$ 131.013,08	\$ 51.014,13	-10.481,05	\$ 61.495,17

Elaborado por: Las Autoras

Flujo de Caja

Valor Actual Neto (VAN)	\$ 97.382,43	TMAR (%)	8%
TIR (%)	28%		

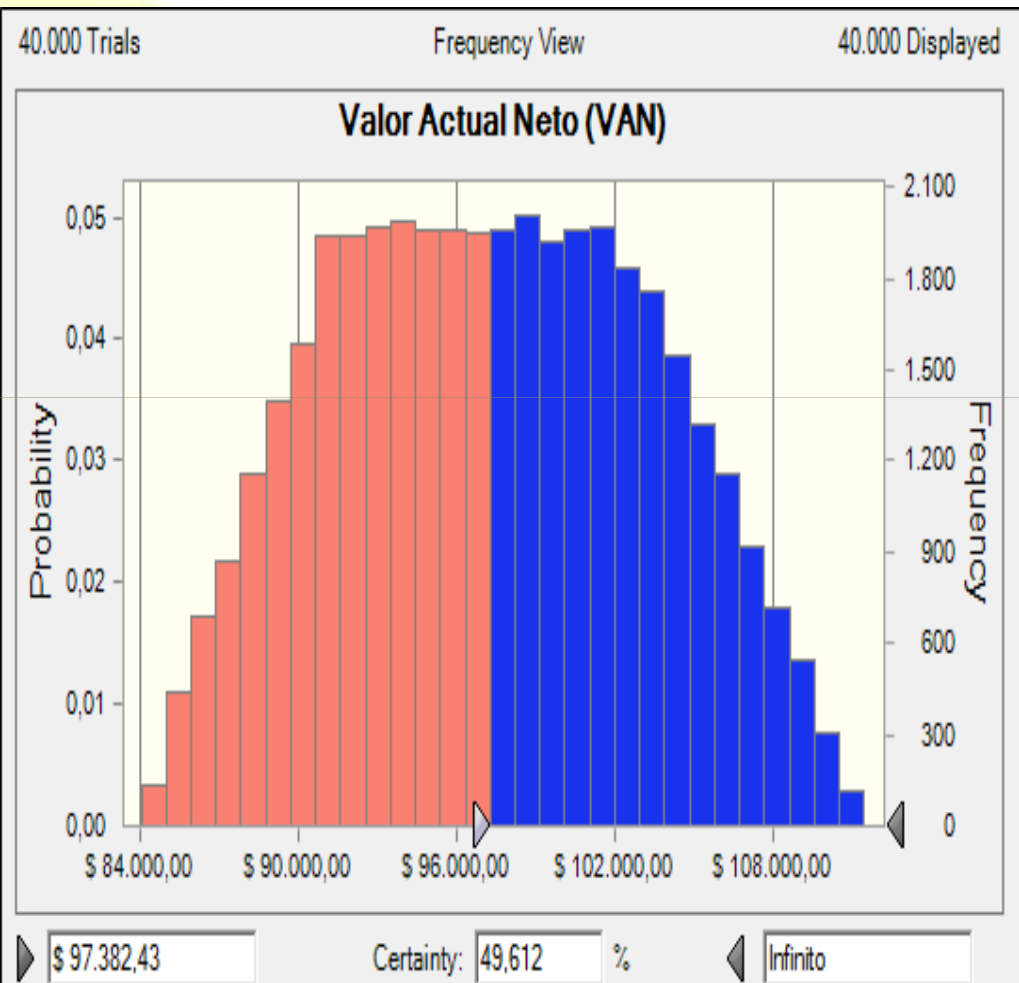
Ríberas del Río
Santa Lucía

Análisis de Sensibilidad

Variables de Entrada	
TMAR	8%
Costos Directos	11340
Costos Indirectos	22505
Demanda de horas esperada	2724

Elaborado por: Las Autoras

Ríbera
Sant





**Gracias por
su Atención**

Ríberas del Rí
Santa Lucía