

“Propuesta de Creación de un Ecolodge & Spa, en la Comuna Libertador Bolívar del Cantón Santa Elena”

María Michelle Galarza Hidalgo
Maria José Navarro Morales
Kennia Dayana Zúñiga Zambrano
Lic. Cecilia Banderas Avilés (Directora)
Facultad de Ingeniería Marítima y Ciencias del Mar
Licenciatura en Turismo
Escuela Superior Politécnica del Litoral
Malecón 100 y Loja Guayaquil – Ecuador
www.espol.edu.ec

mjnavarr@espol.edu.ec; mmgalarz@espol.edu.ec; kdzuniga@espol.edu.ec; icbander@espol.edu.ec

Resumen

En la Península de Santa Elena se encuentra la comuna de Libertador Bolívar, ésta comuna cuenta con una playa, la cual posee un gran potencial turístico para el turismo de sol y playa. Además se puede realizar actividades ecoturísticas y de aventura. Actualmente no posee la suficiente planta turística para recibir a los visitantes, pues la capacidad de alojamiento es baja en referencia a la cantidad de turistas que llegan a este destino. Sin embargo la afluencia de personas según los estudios realizados es buena y potencial. El presente trabajo tiene como objetivo proponer un estudio técnico para la implementación de un Ecolodge & Spa en la Comuna Libertador Bolívar que diversifique la oferta y complemente la planta turística de la zona. En la elaboración del proyecto fue necesario implementar un proceso investigativo conjunto; que nos permita determinar el marco en el que se está trabajando, la metodología utilizada en el proyecto, el perfil del visitante y análisis FODA. Se continua con el estudio técnico del lugar en donde se va a realizar el proyecto, los servicios y actividades a desarrollarse como el hospedaje, spa, restaurant, distracción para los niños, entre otras, la capacidad de carga, identificación de impactos ambientales. Finalmente, la estrategia en sí, como se va gestionar y comercializar el proyecto, los aspectos financieros con la finalidad de determinar el nivel de rentabilidad del mismo; para de esta manera plantear una propuesta sólidamente sustentada en la creación de un nuevo producto turístico que conjuga descanso, relax y participación en actividades turísticas, lo que lo convertiría en un hospedaje competitivo a nivel nacional.

Palabras Claves: Ecolodge, Spa, Actividades Turísticas, Descanso y Relax.

Abstract

In the peninsula of Santa Elena is the “Libertador Bolívar” commune, this commune has a beach, which has great tourism potential for sun and beach tourism. Also you can make ecotourism and adventure activities. Currently lacks the sufficient tourism plant to receive visitors, as the accommodation capacity is low in reference to the number of tourists coming to this destination. However, the influx of people according to surveys is good and potential.

This paper aims to propose a technical study for the implementation of an Ecolodge & Spa in “Libertador Bolivar” commune to diversify the supply and supplement the tourism plant in the area. In developing the project was necessary to implement a joint research process, enabling us to determine the context in which it is working, the methodology used in the project, visitor profile and SWOT analysis. Following a technical study of the place where they will conduct the project, to develop services and activities such as lodging, spa, restaurant, entertainment for children, including carrying capacity, identification of environmental impacts. Finally, the strategy itself, as it will manage and market the project, the financial aspects in order to determine the level of profitability of the same, for in this way make a proposal strongly supported the creation of a new tourist product that combines rest, relaxation and participation in tourism activities, which would make him a nationally competitive lodging.

Key words: Ecolodge, Spa, Activities, Rest and Relaxation.

INTRODUCCIÓN

En los últimos años, la Comuna Libertador Bolívar se ha dado a conocer como un destino potencial para el turismo de sol y playa, de relajamiento y para realizar actividades ecoturísticas y de aventura.

Libertador Bolívar posee una variedad de recursos como lo es el Islote El Pelado, la playa, el río Atravesado, ensenada la Boquita en los cuales se puede realizar diversos deportes de aventura como buceo, snorkel, pesca deportiva y avistamiento de aves. Además se pueden realizar actividades ecoturísticas como senderismo, cabalgatas y camping dentro de la comuna y en sus alrededores como en el cerro de Caña, cerro de Loma Alta, Dos Mangas, entre otros.

La creación de un Ecolodge & Spa en áreas donde existen recursos naturales, en ocasiones manejados con un enfoque sustentable, constituye una oportunidad para generar recursos económicos y con ello mejorar las condiciones de vida de los pobladores de las mismas, sin dejar de lado la conservación del medio natural.

El presente estudio pretende determinar la creación de un Ecolodge & Spa en esta área, con servicios de primera y equipado con instalaciones para aquellas personas que deseen disfrutar de la naturaleza, un momento de descanso y de relajamiento físico-mental.

1 Aspectos Generales

Constan varios aspectos tales como: Geográficos, Históricos y Socioeconómicos los cuales nos sirven como punto de partida para la creación del Proyecto.

Aspectos Geográficos:

La Comuna Libertador Bolívar tiene una extensión de 1476 hectáreas. Se encuentra localizada en el Km. 50 al norte de la costa ecuatoriana en la Provincia de Santa Elena, Cantón Santa Elena de la parroquia Manglar Alto.

El cantón Santa Elena limita al Norte con la Provincia de Manabí, al Este y Sur con la Provincia del y al Oeste con el Océano Pacífico. Libertador Bolívar limita al Norte con la comuna de San Antonio, al Sur con la comuna Valdivia, al este con la comuna Sitio Nuevo y al oeste con el Océano Pacífico.



Imagen # 1.- Límites y ubicación Libertador Bolívar

Aspectos Históricos:

Hace mucho tiempo atrás, el nombre de la comuna era Atravesado y los habitantes de esta población se reunieron en una asamblea de comuna donde cada uno vertió su opinión y en la cual quedaron de acuerdo en ponerle un nombre al pueblo, por lo tanto se mocionó muchos nombres de héroes tales como: Antonio José de Sucre, Abdón Calderón, Simón Bolívar, entre otros, después de que cada uno de los habitantes vertió su opinión quedaron en conclusión que el nombre que debería de llevar el pueblo debía ser el de Libertador Bolívar, por haber sido un libertador de 5 Naciones.

Aspectos Socioeconómicos:

La comuna de Libertador Bolívar tiene una población de 2.800 habitantes los cuales se dividen en un 52% de hombres y un 48% de mujeres.

En Libertador Bolívar encontramos un botiquín comunitario, el cual ofrece a los comuneros los primeros auxilios necesarios, para casos más complejos o emergencias los habitantes tienen que desplazarse hasta el hospital de Manglar Alto.

El agua que llega a la población es clorada y el 90% de los habitantes cuenta con este servicio, el agua proviene a través de la red pública del sistema de Manglaralto; el resto de la población se provee con agua de pozo y de tanquero.

La energía eléctrica que los abastece corresponde al sistema nacional interconectado, administrado por la Empresa Eléctrica Santa Elena, en total y es muy buena.

En cuanto a la telefonía pública el servicio es regular, aunque día a día va mejorando el servicio por parte de la CNT, en cuanto al servicio celular la que mejor tiene señal es la de Porta, en cuanto a Movistar y Alegro la cobertura no es tan buena.

2 Características del Mercado Turístico

Libertador Bolívar es un balneario reconocido por sus hermosa y tranquila playa, y su deliciosa gastronomía.

Para puntualizar las características del mercado turístico, se efectuó varias salidas de campo, para la observación de la oferta turística existente en la comuna Libertador Bolívar, posteriormente se realizó las tablas de atractivos turísticos, infraestructura turística, y planta turística de la comuna, así mismo el respectivo análisis FODA enfatizando las oportunidades y fortalezas de esta zona, y finalmente la identificación de la demanda turística y de la competencia, mostrando la metodología de investigación y los resultados obtenidos en las encuestas.

Los sitios naturales que se encuentran en Libertador Bolívar son los siguientes:

- La playa
- Ensenada La Boquita
- Islote El pelado
- Río Atravesado
- Cerro de Caña

Las manifestaciones culturales con las que cuenta Libertador Bolívar se detallan a continuación:

- Folklore
- Artesanías
- Comida típica

Entre las tradiciones tenemos:

- Pase del Niño
- Día de Reyes
- Matrimonios
- Día de los fieles difuntos

Las fiestas populares son las siguientes:

- Carnaval y Semana Santa

Las realizaciones técnicas, científicas o artísticas

- Lanzamientos de temporada

Las fiestas cívicas

- Natalicio de Simón Bolívar

Las fiestas religiosas

- Las Cruces
- Nuestra Señora del Pilar

Como creencias

- La leyenda del jinete plateado

En cuanto a nuestro mercado directo:

La motivación que determina las afluencias turísticas hacia Libertador Bolívar son las diferentes actividades recreativas que se pueden realizar en familia destacándose por ser un lugar ideal para el descanso por el ambiente tranquilo y fascinante paisaje que caracteriza su entorno. Al ser Libertador Bolívar un lugar de ambiente sereno, con gente amable y gastronomía exquisita y variada, lo convierte en un destino potencial para que los turistas se sientan atraídos por conocer las bondades que ofrece este lugar.

La afluencia de visitantes hacia Libertador Bolívar es mayor en las respectivas temporadas de costa y sierra, se calcula que llegan aproximadamente 200 visitantes diarios, siendo los fines de semana los días de mayor movimiento.

Los feriados de Carnaval y semana Santa son muy concurridos ya que estos suelen ser largos y las familias aprovechan para trasladarse de su entorno habitual para disfrutar y compartir momentos agradables con sus familiares.

Una parte de los visitantes realizan su viaje en familia por cuenta propia, movilizándose ya sea en transporte público como en auto propio; otra parte de los visitantes llega en grupos de amigos.

La edad promedio de los visitantes oscila entre los 18 a 45 años de edad, comprendidos entre hombres y mujeres, realizando visitas en su mayor parte de 1 a 2 días, ya sea porque les recomendaron el sitio por la belleza de sus recursos naturales que se encuentran muy bien conservados, por las actividades turísticas de recreación y descanso que se pueden realizar en el balneario, por sus artesanías muy distinguidas por el material con que las elaboran, gastronomía variada y deliciosa a base de productos marinos como camarones, calamares, peces entre otros o simplemente porque se encontraban de pasada por la ruta del sol.

¿ LE GUSTARÍA QUE HUBIESE UN HOTEL ECOLÓGICO & SPA EN LIBERTADOR BOLIVAR

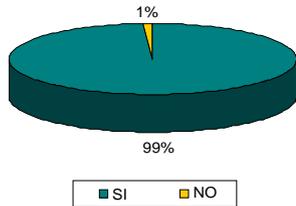


Gráfico # 1.- ¿Le gustaría que hubiese un hotel ecológico en Libertador Bolívar?

3 Estudio Técnico

“El Libertador Ecolodge & Spa”, estará ubicado en el cerro “La Pólvara”, el cual es un lugar estratégico, pues cuenta con una vista panorámica del mar, de fácil acceso y ubicación dentro de Libertador Bolívar.

El ingreso se lo hará desde una vía alterna de la comuna, que es una ramificación de la vía principal Santa Elena – Puerto López, conocida como la Ruta del Sol.

De acuerdo con las características de hospedaje y recreación planificadas para “El Libertador Ecolodge & Spa” se ha considerado necesario contar con un terreno de superficie total de 5.670 m².



Imagen # 2.- Terreno de “El Libertador Ecolodge & Spa”

La obra civil tendrá un tiempo de ejecución de 11 meses aproximadamente donde se ha elaborado un plan de mitigación para los efectos ambientales; las cabañas estarán distribuidas de manera

estratégica para tener un acceso práctico a todas las instalaciones y servicios que en ellas se brindarán con un área total de construcción de **1160,25 m²**,

La actividad principal es el alojamiento con un valor agregado el cual es el spa y las actividades recreativas para los niños y las secundarias son el bar restaurante, souvenirs y las actividades turísticas.

“El Libertador Ecolodge & Spa” está diseñado para personas en busca de tranquilidad, relajación y que deseen reencontrarse con la naturaleza, se encuentra en un área ecoturística que permite el contacto directo con la naturaleza, contando con el mayor confort para los visitantes.

El ecolodge & spa estará conformado por 19 cabañas las cuales están divididas de la siguiente forma:

- 11 Cabañas habitación
 - 2 cabañas matrimoniales
 - 4 cabañas triples
 - 2 cabañas cuádruples
 - 3 cabañas séxtuples
- 1 Cabaña principal
 - Recepción
 - Administración
 - Biblioteca
- 1 Cabaña de cocina bar-restaurante
- 1 Cabaña Spa
- 1 Cabaña yoga
- 1 Cabaña de souvenirs
- 1 Cabaña de niños
- 1 Cabaña de integración
- 4 Garitas de vigilancia
- 1 Cabaña de guardianía

Adicional constarán áreas que serán utilizadas de la siguiente forma:

- Área de juegos infantiles
- Piscina y jacuzzi
- Áreas de estacionamiento
- Áreas verdes
- Área de sanitarios y duchas



Imagen # 3.- Plano de “El Libertador Ecolodge & Spa”

Al llevar a cabo el proyecto se generarán algunos impactos tanto positivos como negativos cualitativa y cuantitativamente significativos, que obliguen a hacer un análisis profundo y proponer un plan de manejo ambiental adecuado al proyecto, para este análisis se utilizó como herramienta la matriz de Leopold.

Lo primordial es poder identificarlos, a fin de disminuir o compensar su impacto en caso de ser negativo; o buscar formas de lograr que predominen los impactos positivos.

A continuación de cada impacto ambiental identificado, se expondrán las medidas de mitigación o compensación

Durante la etapa de construcción se detectaron los siguientes impactos ambientales:

La actividad de desplazamiento de equipo, es un impacto ambiental negativo.

Medidas de mitigación, para aminorar este impacto se recomienda definir horarios y vías de acceso para la transportación de los equipos.

La actividad de adecuación del suelo, es un impacto ambiental negativo.

Medidas de mitigación, se recomienda establecer un horario de trabajo de entre las 08h00 y 18h00 para no interrumpir las horas de descanso de los habitantes.

La actividad de desplazamiento de turistas y funcionamiento del establecimiento, es un impacto ambiental positivo.

La actividad de mantenimiento de equipos de las instalaciones, es un impacto ambiental positivo.

4 Gestión y Comercialización del Proyecto

Para establecer los métodos de la comercialización del producto se tomará en consideración ciertos medios de comunicación masiva (televisión, radio, diario y revistas) operadoras y guías turísticas, website, los cuales serán importantes para la difusión del proyecto.

De acuerdo a las estrategias de comercialización que se emplearán en este proyecto para resaltar eficazmente el concepto del servicio que se brindará, se elaboró un logotipo el cual será la marca de la compañía que reflejará y comunicará óptimamente el carácter del mismo.



Imagen # 4.- Logo del Ecolodge & Spa

A través de los resultados se buscan ventajas competitivas con las que se pretende contar con algunas que abarque los siguientes puntos:

Precio: “El Libertador Ecolodge & Spa” tendrá servicios a un precio similar al que ofrece la competencia, pero que a la vez marque una diferencia en la calidad de las instalaciones y servicios que se ofrecerán en el mismo.

La fijación de los precios se basará en cubrir los costos administrativos con un margen de ganancia, conjuntamente son analizados los precios de la competencia y se tomará en cuenta los resultados de estudio de mercado con respecto a las cantidades que los clientes están dispuestos a pagar, de acuerdo a los servicios que se brindarán. Los elementos básicos para determinar un precio son:

- Los costos
- La utilidad
- Los precios de la competencia
- La oferta y la demanda

Ubicación: La ubicación de “El Libertador Ecolodge & Spa” se convierte en un punto a favor y estratégico ya que la vista desde el cerro “La Pólvara” es impresionante y produce una sensación de relajación y paz.

Servicios: Los servicios turísticos y de recreación familiar y grupal que se ofrecerán será el hospedaje, spa, recreación para los niños, restaurante, entre otros, a un buen precio, y el objetivo será dar un trato cordial a los visitantes, turistas y comunidad local para que estos disfruten en armonía de su tiempo libre.

Innovación: Este proyecto presenta nuevas alternativas no solo en las instalaciones sino también en el servicio de actividades educativas, de esparcimiento y relajación, lo cual le da un

valor agregado haciéndolo sobresalir ante la competencia. Esto se debe a la implementación de diseños creativos en las instalaciones, para la comodidad de los huéspedes y la imagen de “El Libertador Ecolodge & Spa”.

5 Aspectos Financieros

Estos aspectos se basan en cotizaciones reales de costos, financiamiento de diferentes entidades, con la finalidad de determinar el nivel de rentabilidad del proyecto, se han identificado los diferentes rubros necesarios en la construcción y puesta en marcha de la propuesta en mención. Además se consideran los costos de producción, se establece la inversión, los ingresos obtenidos y la fuente de financiamiento, lo que determina la forma de solventar este proyecto.

Los equipos y muebles que se utilizarán para la adecuación del ecolodge & spa suman un valor de \$17.644,80, donde están incluidos los equipos y muebles para su óptimo funcionamiento, además constan los materiales indirectos y otros activos como las señaléticas.

Además se detectaron gastos pre-operacionales como asesoría previa, proyecto arquitectónico, estudio de impacto ambiental, gastos de constitución, publicidad por apertura, tasas y permisos de funcionamiento los que suman un valor total de \$186.579,51

El costo administrativo del personal, consta de la mano de obra directa e indirecta, cuyos valores suman un valor de \$ 55.433,00, en el 1er. año en los sueldos y salarios.

Se provee un gasto administrativo de mano de obra indirecta, mantenimiento, Internet, luz eléctrica, agua. Este rubro sumando a la mano de obra directa es parte de los gastos administrativos como costos necesarios para la gestión de la propuesta, con un valor de \$ 16.714,69, en el 1er. año.

La inversión total del proyecto incluye: activos fijos, para lo cual se tomó en cuenta los valores correspondientes a obra civil, equipos, mobiliarios, materiales indirectos y otros activos, así también se suman los gastos pre-operacionales y el capital de trabajo, obteniendo una inversión total de \$551.289,05.

Los parámetros del financiamiento para la propuesta de creación de un ecolodge & spa va a estar definida de la siguiente manera:

FINANCIAMIENTO		
Propio	30%	\$ 119,740.82
Banco	40%	\$ 159,654.43
Organismo Público (PRODECOS)	30%	\$ 119,740.82
TOTAL	100%	\$ 399,136.08

Tabla # 1.- Financiamiento del proyecto

Un 30% lo va a financiar el sector privado que corresponde a los empresarios que están dispuestos a invertir en este proyecto.

Un 30% lo va a ser una organización no gubernamental como los es PRODECOS que se encarga de dar el impulso para apoyar los proyectos de la ruta del sol, para que de esta manera los comuneros tengan una mejor calidad de vida.

Y finalmente la Corporación Financiera Nacional (CFN), aportará con el 40%, siendo el gestor del crédito el presidente del comuna, siendo la tasa activa otorgada para este tipo de proyectos del 9,25% anual. El tiempo máximo para el pago del préstamo, es de 10 años, sin embargo se prevé que la deuda sea cancelada en un plazo de 8 años con el objetivo de dar facilidad de pago a los prestamistas.

En concordancia con el flujo de caja se estima el retorno de la inversión, el valor actual neto (VAN) y el pay back, de acuerdo a los diferentes escenarios arroja las siguientes cifras:

INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO (ESCENARIO OPTIMISTA)	
VAN	\$1'479,699.25
TIR	58%
PAY-BACK	3 años 10 meses

Tabla # 2.- Indicadores Financieros

INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO (ESCENARIO CONSERVADOR)	
VAN	\$858,344.49
TIR	41%
PAY-BACK	3 años 8 meses

Tabla # 3.- Indicadores Financieros

INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO (ESCENARIO PESIMISTA)	
VAN	\$494,989.86
TIR	14%
PAY-BACK	7 años

Tabla # 4.- Indicadores Financieros

Conclusiones

Gracias a las bondades de su gente y a las riquezas de los recursos naturales y culturales que posee Libertador Bolívar se considera importante la creación de un ecolodge & spa, las mismas que contribuirán al desarrollo turístico del lugar y constituirán una importante herramienta que ayudará a la difusión de los atractivos que posee la zona, puesto que el objetivo de “El Libertador Ecolodge & Spa es brindar el servicio de hospedaje y actividades varias.

- La comunidad local demuestra un significativo apoyo en cuanto a la incursión en las actividades turísticas que ofrecerá la propuesta de creación del ecolodge & spa, por lo que vislumbra un panorama positivo en la viabilidad del proyecto y el incremento del desarrollo económico y turístico de esta población.
- El incremento de fuentes de trabajo para los habitantes de Libertador Bolívar, minimizando el éxodo de la población hacia comunidades cercanas en busca de mejores condiciones de vida.
- La fomentación del turismo en Libertador Bolívar, ayudará a generar grandes beneficios para la población, contribuyendo al fortalecimiento de su identidad cultural y posteriormente a un mejor calidad de vida.
- El equipamiento propuesto contribuirá y promoverá al desarrollo turístico del lugar, así como también al tiempo de pernoctación que el turista puede tener en dicho sector ya que gracias a la diversidad de actividades de recreación que se ofrecerá, el turista podrá incluir a Libertador Bolívar como un sitio de estadía.
- El impacto ambiental que causaría al ecosistema por la creación de “El Libertador Ecolodge & Spa” sería leve solo al momento de la construcción.
- Según los estudios financieros realizados se observa que los flujos netos de efectivo son positivos para todos los años; por lo tanto se concluye que el proyecto es rentable y viable.

Recomendaciones:

- Capacitación a los pobladores sobre la importancia del brindar un excelente servicio a los turistas y a su vez

comprometerlos en el desarrollo turístico del lugar con un trabajo mancomunado.

- Fomentar los paseos en mototaxi y alquiler de bicicletas por parte de los habitantes del lugar.
- Elaborar un mapa detallando los atractivos turísticos que se pueden apreciar en Libertador Bolívar y sus alrededores.
- Involucrar a instituciones gubernamentales en la elaboración de proyectos que ayuden al desarrollo turístico y por ende económico a través de la facilitación de micro créditos a los pobladores.
- Impulsar el desarrollo de una escuela artesanal, con el fin de que las nuevas generaciones tengan una alternativa más de sustento económico.
- Gestionar la construcción de un centro de información para el turista.
- En cuanto a los aspectos económicos, se hace hincapié en la prestación de servicios turísticos como un complemento a las labores tradicionales realizadas por los habitantes locales. Es necesario enfatizar acerca de las necesidades de armonizar la práctica de las actividades turísticas con la conservación del medio ambiente, a través de acciones específicas que impidan el deterioro progresivo de este hábitat natural.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Bullón, Roberto. *Planificación del Espacio Turístico*. México: Editorial Trillas 2004.
2. Kotler, Philip y Armstrong Gary. *Fundamentos de E – Marketing*. México: Editorial Mexicana 2003.
3. De la Torre Francisco, (1994) *Administración Hotelera*, Trillas Turismo – México
4. Báez Sixto, (1998) *Hotelería*, CECSA - México
5. <http://www.abalnearios.com/>
6. <http://www.cosmetologiagigi.com/>
7. <http://www.nncc.org/>
8. <http://www.ohani.cl/>
9. <http://www.morgansrock.com/>
10. <http://www.monografias.com/trajos29/servicios-turisticos/servicios-turisticos.shtml>
11. <http://www.slideshare.net/fernando68/pla-n-estrategico-de-negocios/>