

Proyecto de Inversión para la Implementación de un Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la Ciudad de Guayaquil

Becilla Plua Jonathan Jhon

Ingeniería Comercial y Empresarial Comercio Exterior

jojbeci@espol.edu.ec

Del Pezo Loaiza Javier Roberto

Ingeniería Comercial y Empresarial Comercio Exterior

rdelpezo@espol.edu.ec

Santos Cárdenas Guillermo de Jesús

Ingeniería Comercial y Empresarial Finanzas

gsantos@espol.edu.ec

Mendoza Macias Oscar

Escuela Superior Politecnica del Litoral

Ingeniero en Electronica

Director de Tesis

omendoza@espol.edu.ec

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

Resumen

Mantenerse saludable y en forma no sólo depende de una buena alimentación sana y equilibrada. La mejor manera de mantener bella la figura y un buen estado físico es combinar una dieta adecuada con una rutina vigorosa de ejercicios. Esto llenará de energía y hará disciplinada a la persona. La competencia en este mercado es fuerte debido a la cantidad de oferentes existentes. A pesar de ello el nuevo Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la ciudad de Guayaquil brindará una nueva y saludable alternativa para una rápida reducción de peso a través de sesiones de la nueva técnica "Bailoterapia", sobretodo está tomando fuerza este nuevo tipo de terapia en Europa y Latinoamérica. La finalidad de este proyecto es que los clientes de este mercado encuentren en un solo lugar, un spa, un área de máquinas y pesas, un restaurante Light, asesoría nutricional y de manera especial un centro de aeróbicos y Bailoterapia que le permita un mejoramiento de imagen rápido y eficaz

Palabras Claves: salud, baile, dieta, relajación y nutrición.

Abstract

Staying healthy and fit not only depends on a good healthy balanced diet. The best way to maintain beautiful figure and fitness is to combine a proper diet with a vigorous exercise routine. This will be energized and disciplined person. Competition in this market is strong because of the number of existing suppliers. However the new Integrated Care Center Figure. Body Health and Relaxation in the city of Guayaquil will provide a new and healthy alternative for fast weight reduction through technical sessions of the new Dance Aerobics, especially this new force is taking type of therapy on Europe and Latin America. The purpose of this project is that customers in the market are in one place, a spa, and weight machine area, a restaurant light nutritional counseling, and especially a cardiovascular and Dance Aerobics Center that allows an improvement fast and efficient figure

Keywords: health, dance, diet, relaxation and nutrition

1. Introducción

La finalidad de este proyecto es que los clientes de este mercado encuentren en un solo lugar, un área de tratamientos faciales corporales, área de máquinas y pesas, un restaurante nutricional, asesoría nutricional y de manera especial pistas para aeróbicos y bailoterapia que le permita un mejoramiento de imagen rápido y eficaz, además de fomentar en sus vidas el valor del ejercicio físico y la salud.

2. Objetivos

2.1. Objetivo General

Implementar un Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la ciudad de Guayaquil cubriendo las expectativas de los clientes que requieren este servicio

2.2. Objetivos Específicos

Determinar el conocimiento y las características deseadas del servicio (centro integrado de cuidado de imagen, salud corporal y relajación) por parte del usuario mediante la realización del estudio de mercado

Determinar la segmentación del mercado objetivo del proyecto

Establecer una estrategia adecuada de publicidad y promoción del servicio a través de un plan de marketing

Determinar el monto de inversión necesario, así como los costos de operación del servicio

Obtener la rentabilidad ofrecida por el proyecto (TIR), para su posterior comparación con la rentabilidad exigida por el inversor (TMAR)

Analizar la factibilidad y sensibilidad de llevar a cabo el proyecto

Estimar el tiempo de recuperación de la inversión requerida para la implementación del proyecto

3. Problema/Oportunidades

La creciente población de personas que hoy en día tienen un ritmo de vida muy acelerada, esto ha provocado que un gran porcentaje de habitantes de la ciudad se despreocupen de su apariencia física, produciendo graves daños en su salud

Mantenerse saludable y en forma no solo depende de una alimentación sana y equilibrada, es recomendable seguir una rutina de gimnasia y otros adiestramientos para el cuerpo, según el metabolismo de cada persona

Los gimnasios de esta ciudad desarrollan rutinas de ejercicios que demandan mucho tiempo y esfuerzo para las personas de hoy en día que tienen un ritmo de vida muy acelerado, además estos gimnasios no ofrecen otros servicios complementarios que cubran las expectativas y necesidades de este gran porcentaje de habitantes de la ciudad que desean en un solo lugar los servicios de máquinas y pesas, spa, restaurante Light, asesoría nutricional y de manera especial una técnica nueva que

le permita un mejoramiento de imagen rápido y eficaz, que además fomente en sus vidas el valor de ejercicio físico y la salud.

Diversos especialistas afirman que el baile es una entretenida vía para drenar malestares resultantes del estrés, así como también constituye una buena terapia para generar un buen estado anímico. En vista de esta creciente demanda y la falta de infraestructura en la ciudad de Guayaquil, nuestra oportunidad se basa en implementar un centro integrado de cuidado de imagen, salud corporal y relajación incorporando la técnica de Bailoterapia en el mercado guayaquileño dando a conocer los beneficios que se experimentan en el área física, funcional, psicológica y social de las personas que practicarán esta actividad y de los servicios complementarios; encontrando en un mismo lugar todo para mejorar su imagen en un menor tiempo.

4. Estudio Organizacional

4.1 Misión

Conocer las necesidades y requerimientos del cliente, cubriendo sus expectativas y superando a nuestros competidores indirectos al ofrecer un servicio complementario; fomentando la imagen, salud corporal y relajación, incorporando la técnica "Bailoterapia".

4.2 Visión

Ser la empresa de servicio más competitiva de Guayaquil a través de la excelencia e integridad, contribuyendo al mejoramiento de la imagen y salud de sus clientes.

5 Análisis de Mercado

5.1 Fortalezas

Calificación de los Recursos Humanos: Personal altamente capacitado con título en sus respectivas actividades, a diferencia del resto de gimnasios que únicamente cuenta con instructores.

Actividades: existencia de una variedad de disciplinas para ofrecer como así también los más modernos equipos para realizar una eficaz reducción de peso y salud.

Comodidades: salas específicamente diseñadas para cada una de las actividades donde cuentan con piso de madera flotante única en la zona, especialmente diseñado para actividades de impacto en donde las paredes están recubiertas con aislantes de sonido, lo cual permite que la música influya en el desarrollo de otras actividades.

Infraestructura: Capacidad en su local para duplicar el número de usuarios con el que cuentan actualmente los demás gimnasios. La estructura de sus unidades de negocio serían más funcionales en comparación a la competencia, la amplia superficie sobre la que está construida permite delimitar bien cada uno de los

espacios de manera que se puedan desarrollar las actividades de una manera eficaz. Así por ejemplo la recepción y el bar no se encuentran inmersos dentro de las actividades deportivas como ocurre en otros gimnasios en donde el servicio de bar se encuentra rodeado de aparatos.

Comodidad de pagos: Contará con un sistema que permitirá debitar los pagos directamente de la tarjeta de crédito del usuario evitando persecuciones innecesarias en materia de pagos mensuales debido al olvido del cliente, lo cual permite además una mayor comodidad al no manejar efectivo.

Horarios y Ubicación: Horarios de atención de lunes a sábados, 18 horas diarias, esto es de 6h00 a 24h00.

5.2 Oportunidades

Cultura de vida: Estamos inmersos en un mercado en plena expansión, esto se da gracias a una toma de conciencia por un amplio sector de la comunidad en favor de una vida más sana, de un aumento de la calidad de vida, Este proyecto está en sintonía con esta conciencia y brinda los más modernos servicios para satisfacer las necesidades de este sector de la comunidad.

Demanda creciente: habitantes de la ciudad buscan mejorar su apariencia física por medio de un método técnico eficaz no tradicional, de esta manera poder llevar un mejor estilo de vida.

5.3 Debilidades

Parqueos: se ubicaría en el centro de la ciudad en comparación de los otros gimnasios de la competencia, además el local no cuenta con parqueos privados y lugares de estacionamiento por ser un sector comercial en comparación con la competencia.

Publicidad exterior del establecimiento: Por ser una zona regenerada de la ciudad no tiene ningún cartel en la entrada que llame la atención indicando que existe un gimnasio en ese lugar, el lugar pasa desapercibido.

Participación en eventos: El ser nuevo nos sería difícil participar en eventos tal como lo hacen nuestros competidores, lo cual permitiría una mayor difusión de las actividades y una buena oportunidad para captar clientes.

5.4 Amenazas

Cambio de la cultura de vida: posible cambio en la mentalidad de la gente que lleve a la pérdida del interés por el cuidado del cuerpo. **Competencia actual:** existen tres grandes gimnasios en la zona bien posicionados, que realizan fuertes inversiones y no están dispuestos a perder la cuota de mercado.

Competidores: que los competidores ofrezcan nuevos servicios que no estemos en condiciones de prestar lo cual indicaría pérdida de clientes

5.5 Macro Segmentación de Mercado

Con la macro segmentación se puede detallar desde el punto que se parte para segmentar al mercado objetivo de acuerdo a tres factores que a continuación se detalla: **Necesidades:** Contribuir al sentimiento de tener una buena salud en las actividades antes o después del trabajo; **Tecnología:** El Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación; entrega un concepto nuevo e innovador al cuidado de las personas contribuyendo a la disminución de estrés que a diario se vive; **Clientes:** Hombres y mujeres de nivel socio económico medio, medio alto y alto.

5.6 Micro Segmentación de Mercado

Los grupos de mercado dentro del mercado meta que se identifican son:

Ubicación: Sectores de clase media-alta y alta; **Sexo:** Masculino y Femenino; **Edad:** 18 –60 años; **Actividad:** Trabajadores y personas desocupadas que se acoplen a su tiempos libres; **Intereses:** Hombres y Mujeres que deseen mejorar la salud y la imagen de sí misma.

6. Estudio Técnico

6.1 Edificio

El Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación se establecerá en un alquiler sobre una extensión de 240 metros cuadrados y tendrá 600 metros de construcción conformada en 2 pisos, siendo áreas de extensión más idónea para este tipo de actividades.

El centro contará con una planta baja donde se encontrará la recepción y el restaurante nutricional; la primera planta donde estará el gimnasio (pesas) y las pistas para bailoterapia y aerobio; en la segunda planta alta se encontrara la administración, asesoría nutricional y la sala de tratamientos faciales y corporales (Spa). Se estima que esta infraestructura tendrá una capacidad de 120 personas.

Se ha considerado que esta extensión es la necesaria para ofrecer los diferentes servicios que brinda el centro, además que el lugar donde los clientes van a desarrollar las diferentes actividades tenga el área necesaria para la comodidad y satisfacción de los mismos.

6.2 Análisis de los resultados

Luego de la recolección de los datos y la tabulación respectiva de los mismos, realizamos un conteo que será presentado en manera de porcentaje; además se han realizado los cruces respectivos con el que pudimos obtener un análisis más exhaustivos del mercado en el que se desenvolverá el Centro de Cuidado de Imagen y Salud Corporal.

La encuesta se realizó a 100 personas de la ciudad de Guayaquil del nivel socio-económico alto, medio alto y alto comprendido entre las edades de 18 a 50 años.

7. Análisis Financiero

7.1 Inversión

Para la implementación de este proyecto es necesario una inversión total estimada de USD \$ 65.480,00 recalando la inversión en cada uno de los departamentos del proyecto tal como se muestra en la siguiente tabla

Tabla 1. Inversiones

INVERSIONES	
INVERSION ADECUACIONES	14.100
INVERSION ADMINISTRACION	10.470
INVERSION RESTAURANTE NUTRICIONAL	10.250
INVERSION GIMNASIO	18.280
INVERSION TRATAMIENTO F y C	1.180
INVERSION AEROBIC Y BAILOTERAPIA	8.950
INVERSION ASISTENCIA MEDICA	2.250
TOTAL INVERSION	\$ 65.480

7.2 Estado de Resultado

En este estado financiero se muestra las utilidades generadas en este proyecto durante el primer año, por motivo de los ingresos y gastos estimados con respecto a los análisis de demanda real y potencial calculados por medio de una investigación de temporadas de consumo.

Tabla 2. Estado de Resultado

ESTADO DE RESULTADO	
(+) Ingresos	206851
Egresos	
(-) Fijos	(72600)
(-) Variables	(19620)
(-) Administrativos	(50400)
(-) MD	(33140)
(-) Indirectos	(6900)
(-) Depreciación	(8438)
(=) Utilidad Operativa	15753
(-) Financieros	(5573)
(=) Utilidad antes Impuestos	10180
(-) Participación Trabajadores	(1527)
(=) Utilidad Participación Trabajadores	8653
(-) IR	(2163)
(-) Reserva Legal	(865)
(=) Utilidad Neta	\$5625

7.3 Tasa Interna de Retorno (TIR)

Es la tasa de descuento que obliga al Valor Presente de los flujos futuros de un proyecto a igualar su Costo Inicial. La tasa calculada se comparará con la tasa estimada requerida por los inversionistas, en nuestro caso esta tasa fue estimada tomando en consideración el Costo Ponderado de Capital de la Inversión Privada y la Inversión Financiada, ya que la compañía cuenta con un préstamo de \$55.730 Basados en los flujos del proyecto utilizados anteriormente se obtuvo como resultado una tasa del 36,47% la cual comparada con el Costo Ponderado de Capital 10.88% nos permite concluir que el proyecto es económicamente rentable

7.4 Valor Neto Actual (VAN)

El VAN es un método utilizado para evaluar las propuestas de las inversiones de capital mediante la determinación del Valor Presente de los Flujos Futuros de Efectivo descontado a la tasa de descuento exigida por la empresa. En nuestro caso esta tasa es el Costo Ponderado de Capital del 10.88%, ya que se toma en consideración tanto el rendimiento del inversionista como la deuda.

El VAN obtenido fue US \$14.383, este resultado indica que el proyecto se evalúa positivamente al ser mayor que cero y por lo tanto se considera rentable.

7.5 Análisis de Sensibilidad

La rentabilidad obtenida de luego realizado los flujos muestra un beneficio realmente importante, lo que manifiesta que bajo los supuestos aquí planteados (hechos en base a estudio de mercado, información diversa recopilada, y en algunos casos criterios subjetivos de los autores del presente estudio) se alcanzará aproximadamente en el escenario más probable un retorno sobre la inversión del 59% considerando un horizonte del planeación de 5 años.

Según el análisis de sensibilidad se puede determinar que lo que más influye es la participación de Mercado del centro integrado en lo que respecta a GYM, Bailoterapia, y los tratamientos faciales, adicionalmente la variable obtención de membrecías que obtengan los miembros, la correlación de las variables antes mencionadas con respecto al Valor Actual Neto de centro integrado es de 0.65, 0.55, 0.35 y 0.20 respectivamente, es decir están fuertemente relacionadas de manera positiva, dado este análisis se puede determinar que estas variables son a las que se debe prestar mayor atención.

Esto no significa que los otros las demás variables involucradas en el centro integrado sean menos importantes, todas las variables de negocio son importantes para el centro integrado sólo que así se determina el grado de atención que se debe prestar a cada unidad de negocio con que cuenta el proyecto.

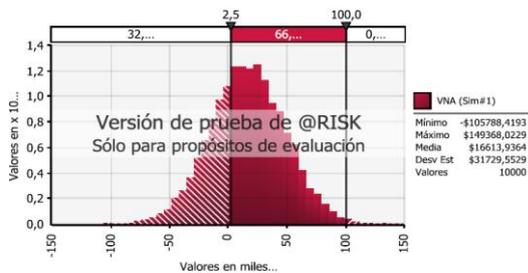


Figura 1. Simulación del VNA

8. Conclusiones

El Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la Ciudad de Guayaquil, es una empresa dirigida exclusivamente para hombres y mujeres que busca ofrecer en estos tiempos modernos un servicio que busca satisfacer las necesidades de relajación que cada vez son mayores debido al estrés ocasionado por las abundantes obligaciones y responsabilidades laborales. El valor de la creación de este proyecto es que no existe un lugar similar que proporcione todas las características que comprenden las variedades de servicio a proponer.

Según el estudio de mercado, se proyecta un futuro exitoso para el proyecto puesto que los resultados que arrojaron las encuestas realizadas demuestran que las personas de nivel alto y medio alto, al cual estamos dirigidos si están dispuestos a acudir a nuestro Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la Ciudad de Guayaquil, e incluso a la adquisición de una membresía que en algunos establecimientos no proporcionan. Claramente notamos la aceptación del mercado por nuestra empresa.

En la actualidad no existe un Centro similar al nuestro que tengan la característica de tener todos los servicios para el cuidado de la imagen y la salud. Ese es el valor agregado de nuestro proyecto.

Como hemos visto y analizado la localización y tamaño del proyecto, que determinamos para nuestro Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la Ciudad de Guayaquil posee ventajas para operar dentro del mercado escogido, lo cual ayudará a la excelente participación del Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la Ciudad de Guayaquil, específicamente en el casco comercial de la 9 de octubre.

La inversión inicial del proyecto será de \$69,730.00 la cual será financiada 20% capital propio y el 80% restante mediante un préstamo de un Banco local a 5 años a una tasa del 10% anual.

El VAN resultante del proyecto es mayor a cero e igual a 14,330.00 y la TIR es de 36.47%, la cual es mayor que la TMAR de 10.88%. Con estos resultados se puede demostrar que el proyecto tiene una excelente viabilidad económica y financiera.

9. Recomendaciones

Para llevar a cabo el proyecto de creación del Centro Integrado de Cuidado de Imagen, Salud Corporal y Relajación en la Ciudad de Guayaquil, se requiere realizar todos los trámites legales necesarios para que la empresa pueda desenvolverse en un ambiente de transparencia.

Los ingresos y egresos del proyecto son estimados, lo que implica que una vez puesto en marcha el proyecto, estos valores pueden variar debido a externalidades ajenas a la empresa.

Se recomienda seguir fuertemente las indicaciones que presenta este informe sin acogerse a él de manera exacta para la toma de decisiones gerenciales, de marketing y financieras, debido a que este se hizo sólo para la ciudad de Guayaquil.

Se deberá realizar un enfoque hacia los grupos antes mencionados para lograr la aceptación de mercado que se espera y lograr mantener el objetivo de ingresar al mercado y obtener las mejores rentabilidades esperadas.

10. Bibliografía

- Jacques Lombis Juan (1998): Marketing Estratégico, Colombia,
- Mack Graw Hill, Tercera Edición.
- Kinneer – Taylor (1998): Investigación de Mercado, Colombia,
- Mack Graw Hill, Quinta Edición.
- Kotler Phillip (2001): Dirección de Marketing, México, Prentice
- Hall, Edición del Milenio.
- Sapag Chain N. (2000): Preparación y Evaluación de Proyectos,
- Chile, Mack Graw Hill, Cuarta Edición.
- Stanton-Etzel-Walker (1999): Fundamentos del Marketing, México,
- Prentice Hall, Undécima Edición.
- Van Horne (1998): Administración Financiera, México, Prentice
- Hall Décima Edición.
- Páginas de internet: google, banco central, yahoo finance, reserva
- referral de los Estados Unidos.
- Fuente: RF
- (http://www.portfoliopersonal.com/Tasa_Interes/hTB_TIR.asp)
- Beta : <http://finance.yahoo.com/q/ks?s=FIT>
- Rp:
- http://www.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=riesgo_pais