

TERMAS LA FLORIDA, NUEVO DESTINO TURÍSTICO EN LA PROVINCIA DEL AZUAY

Paulinha Aguirre Holguín¹ , Mariela Alvarado Flores² , Jorge Faytong³

¹Licenciada en Turismo 2006, email: paulinhaguirre@hotmail.com

²Licenciada en Turismo 2006, email: Tuguita_Alvarado@hotmail.com

³ Director de Tesis, Ingeniero Naval, Escuela Superior Politécnica del Litoral, 1980; Postgrado, EEUU, The University of Michigan 1981; Postgrado, EEUU, Tulane University, 2000; Postgrado, Ecuador, Escuela Superior Politécnica del Litoral 2000, Profesor de ESPOL desde 1981, email: jfaytong@espol.edu.ec

RESUMEN

Debido a la presencia de aguas termales en la Hacienda La Florida, localizada en el cantón Ponce Enríquez de la provincia del Azuay, surge la idea de crear un centro especializado, con instalaciones adecuadas desde el punto de vista técnico-sanitario, que utilizará el agua termal en la restauración y alivio de la salud integral.

Se hicieron evaluaciones preliminares para conocer la rentabilidad financiera del proyecto.

Estudio de Mercado: Se realizó una encuesta de servicios en las ciudades de Guayaquil, Cuenca y Machala, con la finalidad de identificar el mercado al que nos dirigiremos, su magnitud y los servicios que requiere.

Estudio Técnico: Se determinó el tamaño y localización óptima de la planta turística, los equipos, las instalaciones y la estructura organizacional.

Estudio y Evaluación Económica: Se estableció el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto, el costo total de la operación de la planta turística y finalmente la rentabilidad económica del proyecto.

Estudio de Impacto Ambiental: A través de la Matriz de Leopold se identificó los efectos externos sobre el medio ambiente y la comunidad en su situación actual y cuando se de la ejecución del proyecto Termas La Florida.

SUMMARY

An idea was suggested of creating a specialized center due to the presence of thermal springs on Hacienda La Florida, located in the Ponce Enriquez cantón. This would have appropriate technical and sanitary installations that would use the thermal spring water in integral health relief and restoration.

The following preliminary evaluations were made in order to find out if this project would be viable in an economic sense.

Marketing: A poll was taken en Guayaquil, Cuenca and Machala, in order to identify the market we are interested in, its extent and the services required.

Technical: Plans were made to determine the size and location of the tourist center, equipment, installations and organizational structure.

Economic evaluation: A budget was made for the economic resources needed to complete the project, the total operational costs of the tourist center, and finally financial indexes of the project.

Environmental Impact: Applying the Leopold's Matrix method, the existing environmental parameters in the community were identified, as well as the impact once the Termas La Florida project is completed.

INTRODUCCION

La hacienda La Florida localizada en el recinto La Florida del cantón Ponce Enríquez, al sur occidente de la provincia del Azuay; cuenta con un terreno de 50 hectáreas, con sembríos de cacao, café y banano, riachuelos de agua dulce, un clima cálido-húmedo de enero a abril (invierno), con una temperatura aproximada de 16° C, y de mayo a diciembre (verano) un clima seco con una temperatura entre 25° y 26° C, pero, sobre todo, posee un atractivo natural especial que le da un valor añadido a la hacienda, sus aguas termales con una temperatura de 38° C, teniendo un caudal de 2 litros por segundo.

Esta agua, la cual ha sido sometida a un examen Físico – Químico, en el Laboratorio de Análisis Bromatológico de la Facultad de Ciencias Químicas de la Universidad de Cuenca y los Laboratorios del C.R.E.A. (Centro de Reconversión Económica del Azuay, Cañar y Morona Santiago), cumple con los parámetros (normas Consejo Nacional de Recursos Hídricos) para aguas destinadas con fines recreativos y de salud.

Hacienda la Florida, aunque no es un lugar desarrollado turísticamente, en la actualidad ya recibe grupos familiares de entre 10 a 15 personas del sector y de cantones lindantes, claro está, no es un flujo regular por el hecho de que no presenta las comodidades y un fácil acceso para el usuario. Es por esto que hemos planteado el proyecto Hostería SPA Termas La Florida, que a través de diversas líneas de acción tales como: una oferta estructural de calidad, servicio óptimo y actividades complementarias, puede revalorizar la estancia del turista.

Este proyecto será evaluado a través de diversos estudios con el fin de conocer su rentabilidad económica y saber si éste ofrece una base sólida que justifique la inversión.

CONTENIDO

ESTUDIO DE MERCADO

Puesto que existe un campo muy amplio de posibles consumidores, se utilizó una valiosa herramienta de investigación, encuesta-servicio, que nos ayudó a determinar:

- El mercado al que nos dirigiremos: Familias y parejas en su mayor parte de estrato social medio, medio-alto.

- Los servicios que las personas que visitan centros termales esperan recibir: piscina, restaurante, servicios de hidroterapia, salas de masajes y saunas.
- Además, se obtuvo una estimación de la demanda potencial para Termas La Florida. Según el Ministerio de Turismo, los turistas que se desplazan en el interior del país con algún fin de paseo, esparcimiento o recreación totalizaron en el año 2004 una cantidad de 4.3 millones de personas, de las cuales la participación de Guayaquil es el 33%, de Cuenca el 5% y Machala el 3% respectivamente en orden de importancia, lo que totalizaría una muestra poblacional de 1.763.000 turistas.

De este grupo, un 19% prefieren el Turismo de salud, con lo que se concluye que la demanda potencial del turismo termal en el Ecuador bordea las 334.970 personas.

De acuerdo con estos datos, se calcula que para el primer año del proyecto Termas La Florida se registrará una proyección, basada en los resultados de la encuesta y del INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), de 66.411 personas.

$334.970 * 43,10\%$ (población de clase alta y media, según INEC) =
144.372

144.372 * 46% (disposición a pagar precio más alto según la encuesta-servicio) = 66.411

66.411 * 61% (turistas de Guayaquil) = 40510

66.411 * 23% (turistas de Machala) = 15274

66.411 * 16% (turistas de Cuenca) = 10625

ESTUDIO TECNICO

Aunque Hostería SPA Termas La Florida tendrá una muy buena acogida, hemos concluido que el tamaño óptimo para asegurar el éxito a la inversión del proyecto, será el de una empresa pequeña en vías de expansión.

Se creará como Sociedad Anónima, sus socios, que son los dueños de la hacienda, (número de 7 personas), aportarán con el 60% del capital, el que se dividirá en acciones negociables.

Servicios:

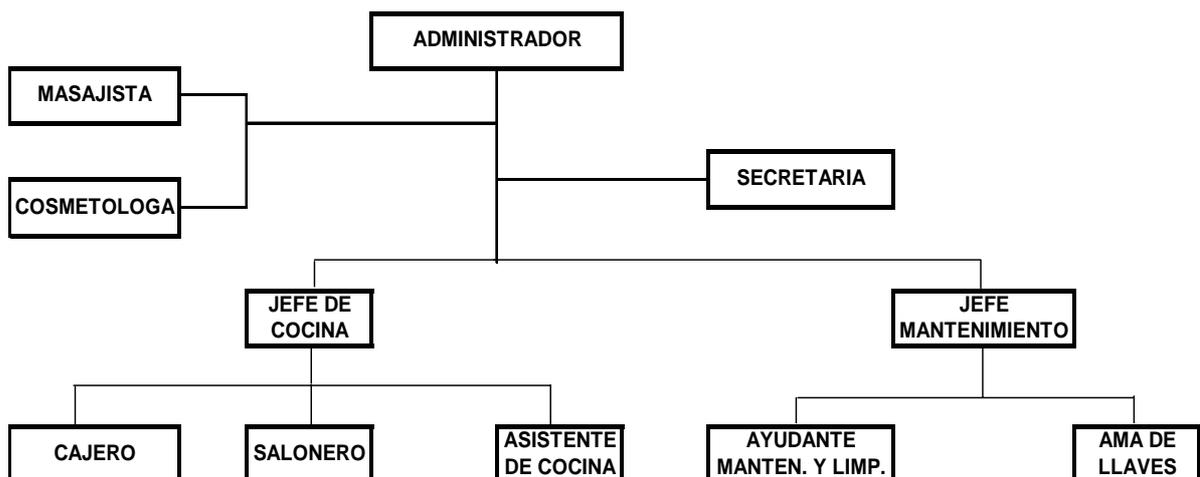
Los servicios que se ofrecerán en este nuevo centro termal son:

- ❖ Servicios en el área de hospedaje: -Cabañas.
- ❖ Servicios en el área termal:
 - Sauna.
 - Vapor.
 - Hidromasaje.
 - Piscina termal recreativa.
- ❖ Servicios en el área cosmética -Masoterapia.
y de estética: SPA -Cámara de bronceo.

- ❖ Servicios en el área de recreación:
 - Tratamientos faciales y corporales.
 - Instalaciones deportivas.
 - Juegos para niños.
 - Salón de juegos para adultos.
- ❖ Actividades complementarias:
 - Paseos guiados en el centro Termal.
 - Cabalgatas
 - Pesca deportiva.
- ❖ Servicios en el área de cafetería-restaurante.

Estructura Organizacional:

Por el hecho de que será una empresa pequeña en vías de expansión, es de gran importancia que el número de personas que trabajen en la misma no sea muy alto, por lo que algunos puestos que aparecerán en el organigrama son multifuncionales, es decir una sola persona ejerce múltiples funciones.



Es importante mencionar que todo el personal (personas de la comunidad La Florida y profesionales) una vez reclutado y seleccionado, contará con la debida capacitación, en donde se les inculcará la “cultura de servicio y también recibirán un entrenamiento previo dentro de su área.

ESTUDIO Y ANALISIS ECONÓMICO

La inversión inicial para el presente proyecto es de USD 656.636. Para el financiamiento se realizará un préstamo a la CFN (Corporación Financiera Nacional) que cubrirá el 40% de la inversión total que es \$ 262.654 y el restante 60% será aportado por los accionistas de la empresa mediante acciones comunes negociables.

La Hostería SPA Termas La Florida tendrá ingresos de las siguientes fuentes: habitaciones, paquetes promocionales y servicios adicionales (área termal y cabalgatas) estos ingresos será al primer año USD 150,215 y para el último de USD 328,546. Para el detalle de estos ingresos se calculo la demanda total atendida de la hostería que asciende en el primer año a 2093 personas, la cual crecerá en un 0,05% cada año hasta estabilizarse al año 6.

En el Estado de Pérdidas y Ganancias se observa como el primer año, se alcanza una pérdida neta de USD (8.206); a partir del segundo año, la Hostería alcanza utilidades netas, las cuales se irán incrementando hasta alcanzar en el décimo año I USD 85,697.

En los resultados del flujo de caja se observa que los flujos netos de efectivo son positivos para todos los años llegando al primero con USD 62.638, y en el último año (año 10), el valor de USD 426,993. Finalmente se logra obtener un VAN (Valor Actual Neto) de USD 16,258 con una TIR (Tasa Interna de Retorno) de 15,79% y una TMAR (Tasa Mínima Aceptable de Rendimiento) de 14,87%; por lo tanto se concluye que como el TIR del proyecto es mayor a la TMAR y el VAN es mayor a cero, se acepta que el proyecto es rentable y viable tanto para los accionistas como para los inversionistas, lográndose la recuperación de la inversión al tiempo de 8 años y 1 mes.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Para la cuantificación del impacto ambiental se utilizó como metodología la Matriz de Leopold. Cabe indicar que cada impacto se lo considera en función de su magnitud e importancia.

Puede observarse el gráfico de la matriz de Leopold concluyéndose que las unidades de impactos positivas en total dan como resultado 224 frente a las unidades de impacto ambiental negativas 50. La diferencia entre estos impactos es 174 unidades de impacto ambiental positivas.

Aunque el Proyecto Hostería SPA Termas La Florida producirá algunas unidades de impacto negativo, éstas son mitigables y temporales, pudiendo concluir que las alteraciones provocadas por la ejecución del proyecto no son desfavorables para el medio.

CONCLUSIONES

Está claro que la actual preocupación por el bienestar integral no disminuirá en el futuro, sino todo lo contrario, aumentará la demanda de programas de relajación y antiestrés. Por ello, creemos que la Hacienda La Florida, convertida en Hostería SPA Termas La Florida será un proyecto que tendrá amplia acogida y éxito. Tanto el estudio de mercado, el estudio y análisis económico como el estudio de impacto ambiental, demuestran que será viable y rentable.

Claro está, es indispensable hacer las adecuaciones y construcciones necesarias tales como: implementación de servicios básicos, vías internas, reubicación de relevantes especies vegetales (cacao, guineo orgánico y café), área de hospedaje, restaurante, piscinas, saunas, canchas, entre otros; para recibir a los potenciales visitantes .

La realización del proyecto generará beneficios tales como: nuevas plazas de trabajo y cambios en el aspecto urbanístico - paisajístico de la comunidad, lo que da como resultado una significativa mejora en la calidad de vida de los habitantes de la comuna La Florida.

REFERENCIAS

1. P. Aguirre y M. Alvarado “Termas La Florida, nuevo destino turístico en la provincia del Azuay” (Tesis, Facultad de Ingeniería Marítima y

Ciencias del Mar, Licenciatura en Turismo, Escuela Superior Politécnica del Litoral, 2006).

2. BACA URBINA GABRIEL, Evaluación de Proyectos, (4ta edición. Mc Graw Hill 2004)
3. Jornadas Internacionales 2000 de Turismo (Argentina, 2000) “Los primeros usos del Agua Termal Minera” por Cibeira Moreiras Rosa.
4. Panorama actual de las aguas minerales y minero-medicinales (España, 2002) “Una visión conjunto de las estaciones termales en España” por Granda Herrera María Teresa.