"PROYECTO DE INVERSION PARA LA CONSTRUCCION Y PROMOCION DE UN RESORT ECOLOGICO EN LA RUTA DEL SOL"

Freddy W. Landázuri Zambrano[1], Carlos E. Mogrovejo Palacios[2], Pedro Gando Cañarte [3]

[1] Economista con Mención en Gestión Empresarial Especialización Finanzas 2006, email: freddylandazuri@yahoo.com

[2] Ingeniero Comercial y Empresarial Especialización Finanzas 2006, email: cmogrovejo@pacificard.com.ec

[3] Director del Proyecto, Economista en Gestión Pública, Escuela Superior Politécnica del Litoral 1999, Master en Negocios 2000 Universidad de Barcelona-España, Profesor de la ESPOL desde 2000, email: pgando@goliat.espol.edu.ec

RESUMEN

Este proyecto tiene por objetivo impulsar el crecimiento de la Actividad Ecoturística en la Ruta del Sol, mediante la oferta de Servicios de Hospedaje Tipo Ecológico dirigido a los turistas extranjeros y nacionales. Esta ubicado al noroeste de la Provincia del Guayas km. 68 de la vía Santa Elena – Manta en la comunidad de San José en la Ruta del Sol del Ecuador. Este Eco-Resort dispone de los siguientes servicios: ocho cabañas de tipo ecológico para hospedaje, restaurant, bar, sauna-spa, gimnasio, salón para conferencias, planificación de tours ecoturísticos a sitios de gran atractivo natural, y realización de actividades de preservación ambiental y reciclaje.

Para la ejecución del proyecto se requiere una inversión total de $ 1, 014,314 dólares, financiados en un 55% por los propios accionistas y el 45% restante mediante un crédito de la Corporación Financiera Nacional.

El análisis financiero indica que el proyecto genera una Tasa Interna de Retorno del 50.37%, un Valor Actual Neto de $834,383 dólares, y una recuperación del capital de cinco años, con lo cual se demuestra la factibilidad del proyecto.

INTRODUCCION

La Ruta del Sol se ha constituido en una de las principales fuentes impulsadoras en el desarrollo del Turismo de la costa ecuatoriana. Esta actividad multisectorial requiere de la concurrencia de diversas áreas productivas y de los sectores públicos y privados para proporcionar los bienes y servicios que demandan los turistas nacionales y extranjeros quienes en ocasiones desisten en visitar las costas ecuatorianas al no contar con los servicios esenciales que harían más cómoda su estadía.

Por esta razón, el proyecto que proponemos contempla la construcción de un Resort Ecológico donde se brinde además de alojamiento turístico otros servicios recreacionales, las mismas que serán conformes al tipo de turismo que se pretende desarrollar, preservando el atractivo turístico natural de la comunidad de San José.

CONTENIDO

1 INFORMACIÓN GENERAL DEL TURISMO EN ECUADOR

Desde el 2004, dentro del país se está trabajando intensamente en un Plan Integral de Marketing Turístico, cuyo objetivo es posesionar la marca turística "La Vida en Estado Puro" mediante la participación del Ecuador en ferias nacionales e internacionales y la difusión de sus atractivos turísticos en los diferentes medios de comunicación; con estas estrategias se pretende incentivar el turismo nacional y extranjero. Como resultado de este proceso, los establecimientos, agencias y operadoras turísticas están brindando nuevas y mejores opciones de servicios turísticos, en los que sobresale el Ecoturismo, el Turismo Cultural y el Turismo de Aventura como alternativas novedosas y de gran aceptación frente al turismo tradicional.

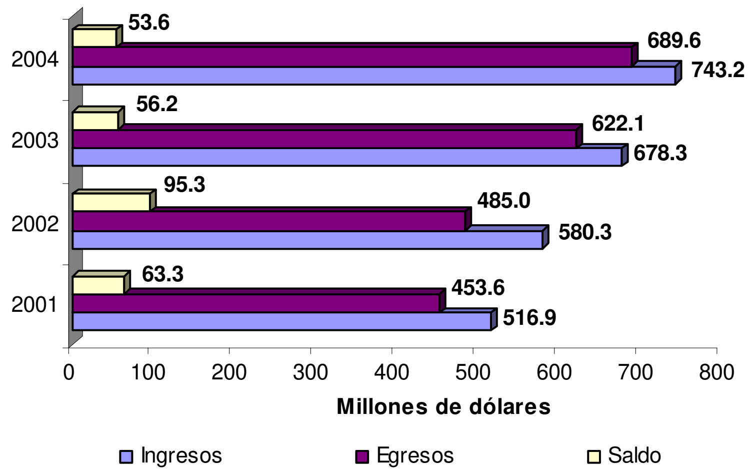
El consumo en el sector turístico, en los últimos cinco años ha tenido un crecimiento promedio anual del 18.8% y en este mismo periodo, el consumo interno es el que más ha aportado a este crecimiento, tal como lo indica la tabla # 1.1

TABLA # 1.1	CONSUMO DEL SECTOR TURISMO 1/ MILLONES DE DÓLARES				
Turismo \ Año	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**
Interno	691.1	1153.3	1295.9	1392.2	1645.3
Receptor	490.6	516.9	580.3	678.3	743.2
Emisor	404.7	453.6	485	622.1	689.6
Total	**1586.4**	**2123.8**	**2361.2**	**2692.6**	**3078.1**
(CONS/PIB)%	**10.0%**	**10.1%**	**9.7%**	**9.9%**	**10.2%**

Fuente: Ministerio de Turismo / Banco Central del Ecuador - Cuentas Satélites de Turismo
Elaboración: Los Autores
1/ Cifras Preliminares para el 2004

Cabe resaltar que del total de divisas que aportó el sector turismo en el 2004, aproximadamente el 60% fue generada por la actividad Ecoturística

Gráfico # 1.4 Balanza del Sector Turístico



2 ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO

En base a las encuestas obtenidas se determinó que los turistas nacionales que visitan la Ruta del Sol proceden de las tres ciudades más importantes del país como son Guayaquil, Quito y Cuenca. Este mercado objetivo nacional asciende a 5,950 turistas. Con respecto a los extranjeros que visitan la Ruta del Sol, provienen en su mayoría de Norteamérica, Europa y Latinoamérica; este mercado se cuantificó en 4,193 turistas extranjeros.

Para el primer año de funcionamiento del Resort se espera atender una demanda de 10,143 turistas con un crecimiento promedio anual del 4.3% para los próximos diez años.

3 PLAN DE MERCADEO

Una vez instaurada la visión y misión en la planeación estratégica, se procede con el establecimiento de los objetivos de crecimiento para el mercado meta donde se pretende captar una participación constante del 1,5% para los próximos cinco años, que junto a la mezcla de Mercadotécnia, permitirá consolidar las estrategias comerciales del Resort.

Productos: Los servicios ofrecidos por el resort son los siguientes: Servicio de Hospedaje, Servicio de Bar – Restaurant, Servicios de Relax, Servicios de Entretenimiento, y ventas de paquetes ecoturísticos.

Precios: Además de fijar precios para las distintas temporadas altas y bajas, se implementará la Estrategia de Valor Elevado, la cual permitirá brindar una alta calidad del servicio a un precio razonable. En cuanto a la forma de pago se tendrá dos opciones: efectivo y con tarjetas de crédito.

Plaza: Se han escogido dos canales de comercialización: directa e indirecta. El primer canal está integrado por la fuerza de ventas y el Internet, el segundo canal tendrá como característica la presencia de intermediarios, conformados por una extensa red de Agencias de Viajes, Operadores de Turismo y Mayoristas de Turismo, lográndose de esta manera una cobertura a nivel nacional e internacional.

Promoción: Se utilizaran los instrumentos más eficaces como la publicidad, la promoción de ventas y las relaciones públicas, con el objetivo de alcanzar el incremento en las ventas.

4 ESTUDIO TÉCNICO DEL PROYECTO

De acuerdo con las características de hospedaje y de recreación planificadas para el resort, técnicamente se ha considerado necesario contar con un terreno de cuatro hectáreas, es decir una superficie total de 40,000 metros cuadrados en el cual se instalarán seis áreas que componen todos los servicios a ofrecer y que alcanzan una inversión total en obra civil que asciende a $612,185 dólares. Las áreas mencionadas se detallan a continuación:

- Área de Hospedaje (cabañas para el hospedaje de los turistas)
- Área Administrativa (cabaña para las oficinas de administración)
- Área de Integración (restaurant, bar y sala de conferencia)

- Área de Relax (sauna spa y gimnasio)
- Área de Naturaleza (vivero y huerto orgánico)
- Área de Entretenimiento (juegos para niños y adultos, piscina)
- Áreas Complementarias (cabaña para el personal, torres salvavidas, torres de seguridad, parqueo, adecuaciones del área de camping)

5 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

En los resultados del estudio de impacto ambiental se puede afirmar que la realización del proyecto turístico Bahía Aventura Eco-resort en la comunidad de San José, no causará daños ambientales a la zona, y por el contrario contribuirá de manera positiva a la conservación del hábitat existente en el área, mediante programas de reforestación, reciclaje de desechos sólidos y tratamiento de aguas servidas.

6 ANÁLISIS ECONÓMICO

Para el inicio de las operaciones del proyecto, se ha estimado necesario contar con una inversión de $964,063 dólares, el mismo que servirá para la adquisición de los activos fijos y diferidos indispensables en el desarrollo de las actividades del resort y un capital de operación de $50,251 dólares que permite asegurar el pago de salarios, proveedores de insumos y otros gastos de promoción, de tal forma que se garantiza la funcionalidad de las operaciones del resort durante todo el año.

El financiamiento de la inversión se realizará con el aporte del 60% de los accionistas fundadores y el 40% restante, será capitalizado mediante deuda directa con la Corporación Financiera Nacional (CFN) a un costo del 7.17% anual por el plazo de diez años.

Los ingresos esperados en el primer año ascienden en $1, 010,191 dólares y $1, 825,482 dólares para el décimo año; es decir, se espera que los mismos crezcan a un ritmo promedio del 8.9% anual. En lo referente a los costos se prevé que este valor alcanzará la cifra de $318,288 dólares en el primer año y debido a su comportamiento creciente del 5.8% promedio anual, en el décimo año los costos de producción alcanzarán los $484,933 dólares. En cuanto a los gastos administrativos, financieros, de ventas, de manejo medioambiental, depreciaciones y amortizaciones, en el primer año de operaciones se estima en los $342,128 dólares, y debido a su crecimiento promedio del 2% anual se espera que alcance los $402,483 dólares en el décimo año. Luego de la deducción total de los costos y gastos incurridos, la utilidad proyectada para el primer año será de $222,981 dólares estableciéndose para el año diez en $958,110 dólares demostrando significativas ganancias.

7 ANÁLISIS FINANCIERO

Los resultados obtenidos del análisis financiero demuestran que el proyecto generará una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 50.37%, equivalente a un Valor Actual Neto (VAN) de $834,383 dólares considerando el Costo del

Capital Promedio Ponderado que asciende al 18.28%. Con estos resultados se estima que en los primeros cinco años, el capital invertido se habrá recuperado en su totalidad demostrando así la factibilidad de realizar la inversión.

CONCLUSIONES

El mercado de Hospedaje Ecológico existente en la Ruta del Sol, muestra grandes oportunidades de desarrollo para la inversión que se sustenta básicamente en la gran aceptación del turista extranjero por este tipo de servicios, la amplia gama de actividades ecoturísticas que se puede obtener en el sector y los planes estratégicos de Marketing emprendidos por el gobierno para promocionar la Ruta del Sol como un sitio extraordinario dentro del mercado turístico internacional, lo cual asegura una alta rentabilidad en el mediano plazo de este y todo tipo de proyectos innovadores que estén orientados a la preservación y cuidado del medio ambiente.

Referencias:

Dirección General de Estudios, Cuentas Satélites del Turismo Ecuatoriano. Banco Central del Ecuador, 2004

Marconi S. – Falconí J., Una Interpretación Mesoeconómica del Turismo en Ecuador. Banco Central del Ecuador, 2005

Andrade Diego, Cuarto Congreso Internacional de Medio Ambiente. Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo, Quito 2002

Leopold Lucas Dr., Modelo de Evaluación Ambiental creado para el Servicio Geológico de los EE.UU. New York 1971

Bravo Sergio Msc, Los Parámetros del Capital Assets Pricing Model –CAPM-. ESAN 2004

Webster Allen, Estadística Aplicada a los Negocios y la Economía, Varios Capítulos. Prince Hall 2003

Kotler Philip – Armstrong Gary, Mercadotécnia, Varios Capítulos. Prentice Hall 1996

Nassir y Reinaldo Sapag Chain, Preparación y Evaluación de Proyectos, Varios Capítulos. McGraw-Hill 2000

DIRECCIONES ELECTRÓNICAS

Banco Central del Ecuador –BCE-, www.bce.fin.ec

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos –INEC-,

http://www.inec.gov.ec/REDATAM/RpWebEngine.exe/PortalAction

Instituto Nacional de Metereología e Hidrología (INAMHI),

http://www.inamhi.gov.ec/

Instituto Geográfico Militar, http://www.igm.gov.ec/

Ministerio de Turismo, http://www.vivecuador.com/

Organización Mundial del Turismo, http://www.world-tourism.org/espanol/

Corporación Financiera Nacional, http://www.cfn.fin.ec/

Cámara de Turismo de la Provincia del Guayas,
http://www.tratecsa.com/guayas/index.htm

Asociación Ecuatoriana de Ecoturismo,
http://www.ecoturismo.org.ec/paginas/certificacion.htm

Modelos de Evaluación Ambiental, http://www.icsu-scope.org/downloadpubs/scope5/chapter04.html#tab4.3