

“Propuesta de Diseño de una Hostería Temática con Facilidades Turísticas en la Comuna de Valdivia de la Provincia de Santa Elena”

Jennifer Piedra Saltos
Cristina Heredia Solís
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

Resumen

El proyecto realizado se basa en la propuesta de diseño de una Hostería Temática con facilidades turísticas, en la Comuna de Valdivia de la Provincia de Santa Elena, para lo cual se obtuvo información relevante sobre las necesidades de la demanda, la competencia y formas de promoción, para de esta forma establecer los lineamientos del mismo, promoviendo el desarrollo turístico de dicha comunidad.

Una de las principales fortalezas de este proyecto, es que la Hostería Temática esta ubicada estratégicamente en la comuna de Valdivia; un lugar donde existió una de las culturas mas predominantes del país; declarado actualmente como patrimonio cultural; diferenciándose así de la competencia existente en lugares vecinos, siendo así otra forma de que los turistas se nutran de conocimientos sobre la riqueza de este patrimonio cultural.

En la Ruta del Sol, o también conocida como Ruta del Spondylus, la Hostería Temática Venus sería la primera en ofrecer este tipo de servicios; que no sólo incluyen alojamiento y restauración; si no también, programas de visitas culturales alternadas con aventura, generando que el turista se sienta a gusto en las instalaciones, lo que en un corto plazo lo convertiría en uno de los establecimientos más visitados de la costa ecuatoriana.

Palabras Claves: *Turismo Cultural, Hostería Temática, Patrimonio Cultural*

Abstract

The project is based on the proposed design of a Thematic Hostel with tourist facilities, in the Valdivia Commune in the Santa Elena' Province, which obtained information about the needs of demand, competition and ways of promoting , thus establishing the guidelines of promoting tourism development in the community.

One of the main strengths of this project is that this Thematic Hostel strategically located in the Valdivia' commune, a place where there was a more dominant cultures of the country, now declared as cultural heritage, as opposed to competition in places neighbours, so another way for tourists to feed on the wealth of knowledge of this cultural heritage.

On the “Ruta del So”l, also known as Spondylus' Route, Thematic Hostel Venus would be the first to offer such services, which include not only accommodation and restaurant, but also programs of cultural visits alternating with adventure, which generates tourists will feel comfortable in the facilities, which in a short-term to become one of the most visited places on the coast of Ecuador.

Keywords: *Cultural Tourism, Thematic Hostel, Cultural Heritage*

INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de tesis es una propuesta que da la opción a los turistas que visitan tanto la Comuna de Valdivia, como la Ruta del Sol adquirir el servicio de hospedaje y facilidades turísticas que ofrece la misma.

CONTENIDO

1 Aspectos Generales

La Comuna de Valdivia se encuentra ubicada al Noroeste de la Península de Santa Elena; pertenece a la parroquia de Manglaralto, Cantón Santa Elena de la Provincia del mismo nombre. Por su gran superficie y los profundos depósitos estratificados de basura arqueológica Valdivia es el más importante sitio de la Cultura Valdivia descubierto hasta la actualidad, siendo declarada en 1997, Patrimonio Cultural de interés científico y arqueológico.

Entre sus principales festividades está la fiesta de la Virgen del Carmen – 16 de julio – El componente principal de los platos típicos valdivianos, son el pescado y el plátano. En la actualidad, la actividad artesanal es un positivo motor de desarrollo económico para la comuna de Valdivia; puesto que, ocupa en los actuales momentos consta entre los principales rubros de ingresos de divisas en Valdivia.

En la comuna de Valdivia la infraestructura vial, sanitaria, entre otras, son los problemas más notorios que posee; es así que el abastecimiento de agua llega a un 39.34% de la población de por medio de tuberías dentro de las viviendas, a un 37.61% a través de tuberías fuera de las viviendas; mientras que la prestación de alcantarillado es uno de los más críticos; puesto que tan solo el 4.18% de la comuna lo recibe.

Aunque el servicio telefónico; tanto público como privado tiene cobertura a toda la comunidad. Por otro lado la población de Valdivia es de aproximadamente 3.337 habitantes; de la cual el 52.74% son hombres y el 47.26% mujeres; la mayoría de los encuestados sólo han terminado la primaria, y un índice inferior ha concluido con sus estudios de segundo y tercer nivel; por lo que alrededor de un 79.46% de la población sabe leer y escribir

2 Características del Mercado Turístico

El estudio de mercado entre otras cosas, tiene el propósito de mostrar las necesidades del consumidor, la demanda real, potencial y la proyectada basándose en la investigación del mercado. Es así que la demanda es un factor muy importante para condicionar el tamaño del proyecto de la Hostería Venus; de tal

manera que enmarcados en estos estudios de mercado para establecer una empresa que normalmente componen la planta o equipamiento turístico del Ecuador, se ha analizado variables básicas en el área de la demanda; entre las que se encuentra:

Mercado objetivo y características:

El mercado objetivo de este proyecto que pertenecen a un nivel medio a medio-alto, se basa en personas que gusten disfrutar del turismo de sol y playa, relajarse en la calmada comuna de Valdivia y visitar sitios arqueológicos y culturales donde tendrán la oportunidad de conocer acerca de una de las más importantes culturas del Ecuador.

El mercado objetivo que se ha determinado a partir de este estudio corresponde al 20% de las personas que prefieren alojarse en hosterías, por lo que este porcentaje sería el indicador clave que demuestre los clientes objetivos de este proyecto, agregando que el 40% de los encuestados si están dispuestos a visitar el acuario, 34% a visitar sitios arqueológicos y el 30% que viajarían con familiares y amigos a la comuna.

Las personas que se consideran clientes objetivos presentan las siguientes características:

Gustan de la comodidad y relajamiento de las extensas playas, la inigualable gastronomía de la costa ecuatoriana; siendo el 45% personas que gustan ir a lugares no muy lejanos de su residencia, y el 35% de los encuestados están dispuestos a consumir entre 26 a 50 USD diarios por persona por lo que se estaría enfocando el mercado objetivo a personas de un nivel socioeconómico medio-alto.

3 Estudio Técnico

La Hostería Temática Venus; estará ubicada en el Malecón de la Comuna de Valdivia, para llegar se debe tomar la Ruta del Sol en dirección a la población antes mencionada.

El área del terreno y el levantamiento de la construcción de la Hostería Venus es de 1000 metros cuadrados; en la planta baja se distribuyen las áreas de administración, recepción, lobby, sala de lectura, salón multiusos, restaurante y en la planta alta del edificio están las 12 habitaciones.

Al mismo tiempo de ofrecer el mejor de los descansos y confort en un ambiente natural al pie del mar, se pretende vincular a los turistas con la historia y la cultura de la Comunidad de Valdivia puesto que es una de las más destacadas del país.

Los servicios a brindar serán:

Servicio de Hospedaje: Compuesto por 1 habitación matrimonial, dos dobles y 9 habitaciones múltiples.

Todas las habitaciones tienen salida a un balcón dotado de hamacas con vista al mar, decoradas en un estilo rústico y con todas las amenidades necesarias proveyéndole de un ambiente relajado y confortable.

Alimentación: Además de ofrecer un excelente y reparador descanso en las noches en las cómodas habitaciones, se cuenta con el servicio de restaurante el cual posee una capacidad para 40 personas; donde se podrá disfrutar de una amplia gama de menús, donde se brindará los más frescos mariscos preparados al instante, que se convertirán en un privilegio para el paladar de los clientes poder degustar la inigualable gastronomía marinera de la Costa ecuatoriana.

Alquiler de Salón Multiusos: Al ser la Hostería Temática Venus el único establecimiento de Hospedaje de primera dentro de la comuna de Valdivia, se ha creído conveniente poner a disposición de la misma un salón multiusos con capacidad para 40 personas; el mismo que servirá para la organización de diferentes acontecimientos desde eventos formales como conferencias, seminarios, talleres; hasta matrimonios, aniversarios, bautizos, quinceañeras, cumpleaños, graduaciones, etc

Caja de Seguridad: Ubicada en la recepción de la Hostería; aquí el huésped podrá dejar sus pertenencias de valor, este servicio estará incluido en la tarifa de hospedaje; es decir que todo huésped puede solicitarlo

Asistencia Médica: Todos los empleados estarán capacitados para brindar primeros auxilios en casos de emergencia; además la Hostería se hará cargo del transporte del huésped al centro de salud más cercano, sin costo alguno

Tienda de souvenir: Estará ubicado en el lobby de la Hostería; aquí se comercializarán souvenir de la Hostería; además de souvenir locales con motivos alusivos a la cultura Valdivia y la zona Costera del Ecuador, asimismo se venderán guías turísticas, revistas de interés cultural, postales

Centro de información: Dentro de las instalaciones, en el área del Lobby se pondrá a disposición de los visitantes, mapas, guías turísticas y folletos de atractivos culturales correspondientes a Valdivia y sectores cercanos a ella.

Programa de pasantías y voluntariado: Uno de los propósitos de la Hostería Venus, será también poner a disposición tanto de la comunidad, como a los estudiantes o profesionales en las diversas áreas del turismo que necesiten desarrollar sus pasantías en el establecimiento; es así que se realizarán alianzas con la Escuela Superior Politécnica del Litoral; con las especialidades de Turismo, y así crear una coyuntura entre el sector privado y las universidades.

Estacionamiento privado: La Hostería tendrá un espacio privado para estacionamiento de autos, con una medida de 5 x 2.95 capacidad para 5 autos.

Sala de Lectura: Dispondrá de una biblioteca especializada tanto en temas de la Cultura Valdivia y otras obras literarias del Ecuador; con el fin de que el huésped tenga un lugar de total relax para la lectura

Servicio de Internet: Se proporcionará el servicio de Internet en el área del Lobby de la Hostería.

Mesa de billar: Ubicada en el área de entretenimiento

Piscina: Para el disfrute de los huéspedes, pueden acceder a la piscina de la Hostería.

Por sus características culturales y privilegiado entorno, Valdivia consiente a la práctica del turismo cultural por lo que se ofrecerá programas turísticos a los visitantes puesto que caminando a pocos minutos se puede apreciar diferentes escenarios; cada uno tan variado y único en la Ruta del Sol, obviamente resaltando principalmente la Comuna de Valdivia.

Para el estudio de evaluación de impactos ambientales del proyecto propuesto se utilizó como método de valoración la matriz de Leopold, la misma que fue diseñada para poder evaluar cualquier tipo de proyecto en construcción, Según el análisis realizado en base a la matriz de Leopold se concluye que la construcción de la Hostería Temática Venus en Valdivia no generaría mayor impacto negativo en el sitio, dando como resultado los siguientes impactos negativos:

- Aplanación y pavimentación

Ruidos y vibraciones Dichos impactos negativos afectarían al diseño del paisaje de Valdivia, y a la salud y seguridad de la comuna, para lo cual se han establecido las siguientes mitigaciones:

- Construcción de la Hostería con materiales amigables con el ambiente y apropiados con el entorno.
- La hostería Venus estará construida con materiales acordes al lugar de asentamiento de la misma, como la caña, madera, adoquines, los mismos que no afectarían al ambiente y resaltarían la temática, diseño e imagen de la hostería.
- Minimizar los ruidos y vibraciones provocados por la maquinaria que se utilizará para la construcción de la hostería.
- Se puede minimizar los ruidos y vibraciones con maquinarias de construcción livianas, incrementando el trabajo humano y así generar ingresos económicos a los valdivianos.

- Minimizar el deterioro del suelo por el paso de las maquinarias pesadas para la construcción.

Se puede mitigar este punto con la utilización de maquinarias livianas que no afecten el suelo de Valdivia, y también evitando pasar por calles o vías que afectarían el patrimonio cultural de la comuna.

4 Gestión y Comercialización del Proyecto

Siendo la Hostería Venus un producto nuevo; se determino realizar un Plan de Promoción.; estableciendo estrategias y herramientas de promoción. Entre las estrategias de **promoción** a llevar a cabo están las siguientes:

Marketing directo: Esta estrategia será de mucha utilidad para atraer a los turistas que conforman el mercado objetivo; es así que se distribuirá materiales impresos con información de la Hostería dentro de los estados de cuentas de las tarjetas de crédito de posibles clientes; esto a través de la adquisición de una base de datos. Esta táctica también se la realizará con empresas, a quienes se les enviará carpetas con materiales promocionales y de ventas.

Ventas personales: Se creará una fuerza de ventas de la Hostería, para poder generar ingresos y a su vez forjar relaciones con los clientes; esto se dará a través de presentaciones personales.

E- Marketing: Esta herramienta la podremos utilizar en una etapa posterior, por sus características y mecanismo: enviar mensajes vía correo electrónico solo a las personas que soliciten información al ingresar a la página Web – voluntariamente – y acepten recibir periódicamente información sobre descuentos, promociones, tarifas por las diferentes temporadas, etc. Esta herramienta es de muy baja inversión, pues únicamente será información puntual diseñada y enviada por Internet y de alta efectividad, pues quienes reciban la información serán precisamente quienes estén necesitando el servicio.

Las Herramientas de Promoción que se pondrán en práctica son:

Material impreso: Se diseñara una gama de folletos, brochure institucional, trípticos, siendo las principales piezas gráficas que servirán para promocionar la Hostería Venus y sus facilidades turísticas; los mismos serán distribuidos en las diferentes agencias de viajes, operadoras, mayoristas turísticas., y hoteles que se encuentren en ciudades más desarrolladas.

Publicidad en medios de comunicación: Se llevará a cabo una campaña de lanzamiento en los principales periódicos del país, revistas turísticas y suplementos

culturales, además de medios especializados en áreas sobre la cultura y el turismo; para así poder llegar al mercado objetivo. La misma táctica se realizará en medios como radios que lleguen al target establecido.

Publicidad en vías públicas: Vallas estratégicamente ubicadas, especialmente en la carretera hacia la Ruta del Sol, cerca de otros establecimientos de hospedaje.

Boca oído: Es una de las herramientas de marketing más efectivas; puesto que es el mismo cliente el quien luego de haber probado los servicios de la Hostería Venus, será el portavoz para otras personas que busquen un alojamiento con las características similares a las que ofrece el alojamiento.

Creación de página Web institucional: Con el objetivo de reforzar la marca y tomar presencia en la red se elaborará una página Web institucional que dispondrá de herramientas de gran utilidad como el vínculo de reservas; además un punto a recalcar es el hecho de que el establecimiento tendrá su propio correo institucional, para así darle mayor confiabilidad a los clientes.

Mailing: Es un correo directo, que consiste en enviar información publicitaria por correo, de tal manera que se enviarán folletos publicitarios acompañados de una carta personalizada con información de la Hostería Venus, en las que se mostrarán los beneficios y ventajas de visitar la misma.

Publicidad en la Web: Se diseñarán banners para que se publiciten en páginas que tengan relación con el turismo.

Viajes de Familiarización: con el fin de hacer conocer la Hostería Temática Venus, se invitará a diferentes personas que trabajen en el área turística tales como; agencias, operadoras y mayoristas, además de medios de comunicación para experimenten cada uno de los servicios a ofrecer y a su vez formen parte de realizarán viajes de personas.

Brindis: Al momento en que se lleve a cabo la inauguración de la Hostería Temática Venus, se invitarán a los principales dirigentes de la comuna y diferentes representantes del sector público y privado que estén vinculados al turismo.

Las alianzas estratégicas que se aplicarán están dadas por:

Buscar las mejores fórmulas para la venta de las habitaciones y servicios de la Hostería a través de alianzas estratégicas con agencias de viajes, operadoras turísticas y mayoristas para que ofrezcan la Hostería Venus a sus clientes en los diferentes planes vacacionales que comercialicen a nivel nacional e internacional.

Otra alianza que servirá de gran apoyo a la Hostería son las que se darán con las principales páginas de interés turístico; como Visita Ecuador, Vive Ecuador, Welcome to Ecuador, etc.

Los beneficios del diseño de la Hostería Temática en la comuna de Valdivia son:

Tendrá un impacto directo e indirecto, pues se mejorara el desarrollo social en el sector.

Se diversificará las actividades en la zona.

Se beneficiará de una mayor difusión promocional de Valdivia.

5. Análisis Financiero

El análisis del proyecto presentado constituye la técnica matemática, financiera y analítica, a través de las cuales se va a determinar los beneficios o pérdidas en los que se puede incurrir al llevar a cabo una inversión, en donde uno de los objetivos principales es poder obtener resultados que apoyen a la toma de decisiones referente a actividades de inversión.

Asimismo, al analizar este proyecto de inversión se determinará los costos de inversión, plan de financiamiento y los beneficios de hacerlo a corto, mediano y largo plazo; para determinar la viabilidad económica del mismo.

Al ser la Hostería Temática Venus un proyecto dirigido para el desarrollo turístico de la comuna de Valdivia se aconseja financiarlo de la siguiente forma:

TABLA #1

FINANCIAMIENTO		
Capital Propio	30%	177599
Préstamo Bancario	40%	236799
Organismo Público	30%	177599
TOTAL	100%	591,997.01

Basándose en el flujo de caja anual en tres diferentes escenarios, se arrojó como resultado lo siguiente:

TABLA #2
Escenario óptimo

VAN	\$ 410.210,79
TIR	38,88%

TABLA #3
Escenario conservador

VAN	\$ 197.866,81
TIR	29,62%

TABLA #4
Escenario pesimista

VAN	\$ 56.304,15
TIR	22,88%

En un escenario óptimo se recuperaría la inversión a cabo del tercer año con un saldo a favor de 49,649 dólares.

En un escenario conservador el retorno sería al cuarto año con un saldo a favor de 93,129 dólares.

Mientras que en el escenario pesimista el payback sería al quinto año con un sobrante de 119.939 dólares.

Integración del Producto

De acuerdo a la integración del producto, se entiende que, como todo negocio los primeros meses serán de ocupación baja hasta que la hostería sea reconocida y visitada por los turistas de la costa ecuatoriana.

Luego de estos meses no tendría ningún inconveniente ya que en Valdivia no existe competencia directa, al hallarse sólo una hospedería comunitaria en el sector por lo que no competiría con los servicios y tarifas de la Hostería Venus; pero si se enfoca este tema a las hosterías de las comunas y pueblos cercanos si se hallaría competencia indirecta, pero para este proyecto se ha estudiado las hosterías cercanas y se ha establecido servicios y tarifas de alojamiento de acorde a la economía nacional y a la competencia.

Conclusión

Según la hipótesis planteada “*Si se crea una hostería temática con facilidades turísticas en el sector de Valdivia, se podría contribuir al desarrollo turístico del destino y fomentar el conocimiento ancestral de la Cultura Valdivia*” se puede concluir que esta teoría si se cumple, puesto que luego de las investigaciones realizadas, se llegó a determinar que la actividad turística manejada de una forma sustentable e incluyendo en la misma a los diferentes actores del sistema turístico son la combinación perfecta para llevar a cabo este proyecto.

Además según los estudios financieros elaborados el diseño de la Hostería Temática Venus es un proyecto económicamente sostenible; y motivará a que tanto

empresas públicas como privadas fomenten la inversión en la Comuna Valdivia, para así colaborar al desarrollo de éste destino lleno de riqueza cultural.

Recomendaciones:

Para que este proyecto de tesis se lleve a cabo es primordial encontrar una persona o empresa que desee invertir en este proyecto, en base al estudio que se ha realizado para poder presentar este trabajo se recomienda los siguientes puntos importantes:

- Formar una administración en la que estén involucrados no solamente dirigentes comunales; si no también un licenciado en turismo para que ofrezca asesoría al proyecto.
- Trabajar directa e indirectamente con los pobladores de Valdivia.
- Para el mantenimiento de la Hostería se recomienda establecer alianzas con ONG'S para autogestionar esos rubros.
- Concretar alianzas con secretarías o cámaras de turismo, operadoras, programas de televisión que fomenten el turismo entre otros, para que la publicidad de la Hostería sea gestionada por estas entidades y así economizar costos.
- Una vez puesto en marcha el proyecto se puede realizar:
 - Promover el intercambio cultural realizando cada cierto tiempo eventos, exposiciones de artesanías, cerámicas, para fomentar así la asistencia de turistas no solo para hospedarse en la Hostería, si no también para hacer uso del restaurante y así generar más ingresos.

- Realizar promociones para feriados y fechas especiales, que incentiven y llamen la atención del turista.
- Cada cierto tiempo se puede realizar conferencias y capacitaciones para los pobladores de Valdivia.
- Asignar responsabilidades ambientales y de mejora continua a cada uno de los empleados de la Hostería.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Salvat, Editores Ecuatorianos. *Historia del Ecuador Volumen 1*. España: Gráficas Estellas 1988.
2. Stothert, Karen E. *Lanzas Silbadoras y Otras Contribuciones de Olaf Holm*. Ecuador: Poligráfica 2001.
3. Occidental Exploration and Production Company, Evans Clifford, Meggers Batty, Estrada
4. Emilio, Marcos Jorge. *El Encanto de Valdivia, Colección El Ecuador Secreto 3. 1985*, Imprenta Mariscal 1999.
5. Klein, Daniel & Cruz, Iván. *El Arte Secreto del Ecuador Precolombino*. Milán: 5 Continentes Ediciones 2007.
6. Marcos, Jorge G. *Real Alto, La Historia de un Centro Ceremonial Valdivia*. Quito: Corporación Editora Nacional 1988.
7. Ricaurte, Carla. *Fichas de Inventario de Comunidades*. Guayaquil
8. Kotler, Philip y Armstrong Gary. *Fundamentos de E – Marketing*. México: Editorial Mexicana 2003.
9. De la Torre Francisco, (1994) *Administración Hotelera*, Trillas Turismo – México
10. Báez Sixto, (1998) *Hotelería*, CECSA - México