Proyecto de Inversión para la construcción de una Hostería en la Parroquia San Francisco de las Núñez Provincia de Santa Elena, Ruta del Sol

Carolina B. Romero Rosero
Melina E. Pacheco Gellibert
Facultad de Ciencias Humanísticas y Económicas
Escuela Superior politécnica del Litoral (ESPOL)
Campus Gustavo Galindo, Km. 30.5 vía Perimetral
Apartado 09-01-5863. Guayaquil, Ecuador
cbromero@espol.edu.ec.
epacheco@espol.edu.ec

Ing. Mónica Tapia, Msc.
Facultad de Ciencias Humanísticas y Económicas
Escuela Superior politécnica del Litoral (ESPOL)
Campus Gustavo Galindo, Km. 30.5 vía Perimetral
Apartado 09-01-5863. Guayaquil, Ecuador
mtapia@espol.edu.ec.

Resumen

La parroquia San Francisco de las Núñez posee en la actualidad una demanda habitacional insatisfecha, puesto que cada semana este lugar recibe la visita de decenas de turistas de clase media alta que usualmente se hospedan en otras poblaciones. La construcción de una Hostería en esta parroquia está fundamentada en la demanda existente de turistas que buscan donde alojarse y de los atractivos naturales que son característicos de la zona. Los recursos de inversión que dan inicio a la primera fase del proyecto (aspecto que se tratará en el desarrollo del mismo), son totalmente accesibles. Se cuenta con un terreno de 29.260m^2, ubicado al pie de la carretera con vista al mar del cual se pretenderá vender una parte del mismo para obtener el financiamiento previo a la realización del proyecto y de esta manera dar inicio a su construcción. El presente proyecto de inversión muestra que existe un mercado y los recursos necesarios para llevar a cabo el mismo, buscando así aprovechar y rescatar la variedad y calidad de los atractivos ecológicos presentes en la zona ofreciendo servicios de alta calidad tanto en el diseño y construcción de las instalaciones como en la operación de los servicios orientados al turismo extranjero y nacional de clase socio económica.

Palabras claves: *Demanda, Población Flotante, Rentabilidad, Riesgo, Costos, Beneficios, Análisis Financiero.*

Abstract

The parish of San Francisco Nunez currently owns an unmet demand for housing, because every week this place is visited by tens of upper-middle-class tourists who usually stay in other populations. The construction of a hostel in this parish is based on the demand of tourists who are looking for where to stay and the natural attractions that are characteristic of the area. The resource investment kicking off the first phase of the project (that aspect will be addressed in the development of it), are fully accessible. There is a spot of 29.260m^2, located at the foot of the road overlooking the sea which will seek to sell a portion of it to obtain financing prior to the completion of the project and thus to begin its construction. This investment project shows that there is a market and resources necessary to carry out the same, searching and rescuing and exploit the variety and quality of the ecological attractions in the area offering high quality services in both the design and construction of facilities and the operation of tourism-oriented services to foreign and domestic socio-economic class.

Key words: *Demand, Floating Population, Profitability, Risk, Costs, Profits, Financial Analysis.*

1. Introducción

El clima tropical, la diversidad de paisajes y su excelente ubicación Geográfica, hacen de las playas del Ecuador un país con características únicas de incalculable belleza. Hoy en día somos visitados por miles de turistas de todo el mundo, convirtiéndonos así en un país con un potencial turístico por excelencia. Ejemplo de ello son los balnearios de la Ruta del Sol en la Provincia de Santa Elena, que año tras año tienen una afluencia de turistas que aumenta progresivamente, lo que a su vez también hace que dichos balnearios pierdan su atractivo debido a la masiva concurrencia. Esto, ha originado que los turistas busquen playas alternativas a pesar de que las mismas no cuenten con una infraestructura turística necesaria.

Existe una carencia de conocimiento a nivel nacional e internacional de las pequeñas parroquias que se desarrollan a lo largo de la Ruta del Sol, lo que provoca una ausencia de la imagen turística sostenida de dichos lugares. Se ha considerado al balneario de la parroquia San Francisco de las Núñez como una alternativa para ayudar a descongestionar las playas ya saturadas, la cual pese a tener los atractivos turísticos naturales, presenta un déficit de infraestructura básica y turística lo que ha impedido en gran medida su desarrollo.

Tomando esto como referencia, ponemos a consideración el siguiente proyecto con la implementación de una Hostería en la parroquia San Francisco de las Núñez, el mismo que consta de cinco capítulos.

2. Objetivos.

El objetivo principal es demostrar que el proyecto de inversión de una Hostería en la parroquia Las Núñez generará una participación de mercado positiva, proporcionando beneficio y bienestar a los inversionistas.

Determinar la demanda habitacional insatisfecha de turistas en la parroquia. Ofrecer el mayor nivel de calidad de nuestros servicios con una correcta relación calidad – precio.

3. Metodología

3.1. Método de Recolección de Datos.

Para este estudio se recolectaran datos mediante las encuestas (método de recopilación de información de datos primarios en el que la información se reúne al comunicarse con una persona representativa de personas), la ventaja de éstas es que son rápidas, económicas, eficientes, exactas y flexibles.

Para el presente estudio, se ha considerado la siguiente fórmula que corresponde a una población infinita la misma que determina el tamaño de la muestra mediante procedimientos estadísticos dependiendo así de las siguientes variables:

N: tamaño de la población
Z: nivel de confianza
P: probabilidad de que la Hostería tenga aceptación por parte del turista (50%)
Q: probabilidad de que la Hostería no tenga aceptación por parte del turista (50%)
E: error (0.05)

$$n = \frac{Z^2 P \times Q}{e^2} \qquad n = \frac{(2)^2 \times (0.5)(0.5)}{(0.05)^2} = 400$$

Se obtuvo que se debe realizar 400 encuestas.

3.2 Análisis de los Resultados.

Una de las preguntas de mayor importancia en las encuestas fue: Cuando va, dónde se hospeda?

Gráfico 3.1

Fue de mucha utilidad conocer por parte de los turistas que el 28% de estos buscan hospedarse en cabañas puesto que estas son las que mayor acogida tienen debido a la falta de infraestructura turística, seguido de un 19% que prefiere alojarse en Hosterías a pesar de que son muy escasas. Un 17% lo hace en casa de amigos, 15% en carpas, 14% tienen casa propia y el 7% va y viene.

Como era de esperarse en la mayoría de los encuestados, el 66% no conoce este balneario, queda comprobado entonces que existe una carencia de conocimiento de ciertas parroquias que se desarrollan en la Ruta del Sol.

Gráfico 3.2

Sin embargo, al preguntarles acerca de la construcción de una Hostería en dicha parroquia, tuvo una acogida del 46% como total acuerdo y como principal servicio que esta podría ofrecer el 27% señaló un restaurante seguido del 21% que gusta de una discoteca con karaoke.

3.3 Análisis de aceptación del proyecto.

Debido a la saturación de las playas como Montañita, los turistas buscan balnearios alternativos, pero debido a la falta de infraestructura turística en las Núñez muchos de ellos optan por pasar directo a Puerto López (Manabí).

En relación con la aceptación del proyecto, se considera mediante las encuestas que la Hostería generará una respuesta favorable del mercado, ya que se considera ésta como un elemento clave por ser una alternativa para los turistas que concurren a este balneario. La Hostería permitirá incrementar el número de turistas que llegan a esta zona en los siguientes años.

El 86% de las personas encuestadas manifestaron estar de acuerdo con la construcción de la Hostería, debido a que los mismos contarán con un lugar donde alojarse y a su vez les permitirá disfrutar más de dicho lugar.

4. Estudio de la Inversión y Financiamiento.

Las inversiones necesarias para llevarse a cabo la construcción de la Hostería han sido desagregadas en inversiones fijas tangibles, intangibles y en capital de trabajo La estimación de dichas inversiones han sido determinadas considerando el tamaño del proyecto; el sistema operativo de servicios que ésta ofrecerá, la localización que influye en el costo de las obras, equipamiento, terrenos, y otros activos que son imprescindibles para obtener el desarrollo del proyecto.

Tabla 4.1

Inversión Inicial

Inversión	Valor	
I. Activos Fijos		
Infraestructura	$ 163.077,19	
Terreno 1.1168 m2 (28$/m2)	$ 32.704,00	
Equipo de Oficina	$ 4.450,21	
Muebles y Enseres	$ 26.941,82	
Total de Inversión de Activos Fijos		**$ 227.173,22**
II. Gastos de Constitución		
Planos de la Hostería	$ 6.000,00	
Documentos de la Constitución	$ 1.000,00	
Total de Inversión por Gastos de Constitución		**$ 7.000,00**
III. Capital de Trabajo		
Publicidad y Promoción	6.159,00	
Sueldos Administrativos	3.190,00	
Mano de obra indirecta	960,00	
Utiles de Oficina	37,65	
Utiles de Aseo	79,81	
Viveres	4.025,74	
Total de Inversión de Capital de Trabajo		**$ 14.452,20**
INVERSION TOTAL		**$ 248.625,42**

4.1. Financiamiento

Actualmente las Instituciones Financieras no están facilitando préstamos de grandes sumas de dinero a nuevos inversionistas, a menos que se tenga un negocio en marcha que respalde como garantía dicha deuda. Es por esto y aprovechando la magnitud del terreno (29.260 m2) se propone financiar este proyecto con la venta de una parte de éste (7.500 m2) de mayor plusvalía (40 $/m2) debido a que se encuentra ubicado frente a la playa, por lo que se obtiene un monto de $300.000 suficientes para dar inicio con la primera fase de construcción de la Hostería.

4.2. Estudio Económico y Financiero.

Para el estudio económico se explica que los estados financieros fueron proyectados a 10 años ya que la construcción de la Hostería tiene objetivos de permanencia en el tiempo, a una tasa de crecimiento del 10.21% debido a una tasa promedio que se obtuvo del porcentaje de ingresos de turistas a la provincia del guayas. Cabe recalcar que a la escasez de datos históricos más precisos, se tuvo que trabajar con informes que fueron proporcionados por el INEC.

4.3. Evaluación Financiera

La evaluación financiera del proyecto que se caracteriza por medir la bondad del mismo, para ello se ha utilizado los siguientes indicadores:

- **Tasa de Descuento (CAPM)**

  Se utilizará el modelo CAMP el cual se manipula para obtener la rentabilidad que se requiere a los recursos propios. Se considera añadir el Riesgo País debido a que se utilizó datos de mercado de los Estados Unidos.

Rf: Rentabilidad de un activo que no ofrece riesgo

Rm: Rentabilidad del mercado

(Rm-Rf): Prima riesgo del mercado

B: Coeficiente de variabilidad de los recursos propios de la empresa respecto al rendimiento de los recursos propios del mercado. Si este es mayor a 1, mayor será el riesgo que corre la empresa.

CAPM= Rf + (Rm-Rf)**B* +Riesgo País
CAPM= 0.0371+(1.22*0,0341)+0.3089
CAPM= 38.76%

4.4. VAN, Valor Actual Neto

El VAN mide la rentabilidad deseada después de haber recuperado la inversión. Para ello, calcula el valor actual de todos los flujos futuros de caja, proyectados a partir del primer periodo de operación y se le resta la inversión inicial total que se indica en el año cero.

Si éste es mayor a cero, mostrará el monto que se ganará en el proyecto después de haber recuperado la inversión. Si es igual a cero, muestra exactamente la tasa que se quería obtener después de recuperar el capital invertido. Finalmente, si es negativo, muestra el monto que falta para ganar la tasa que se deseaba obtener después de recuperar la inversión.

El VAN obtenido es de $ 247.654,21 como saldo positivo por lo tanto el proyecto es rentable. Cabe recalcar que éste índice no se lo puede comparar con otro, sin embargo, se hizo una comparación en cuanto al costo de oportunidad que se perdería si se decidiera vender todo el terreno a precios del mercado el día de hoy. Se obtuvo así lo siguiente:

Tabla 4.2

Costo de Oportunidad

Área del Terreno	29.260 m2
Precio de Mercado.	25 $/m2
Valor Presente	**$ 731.500,00**
VAN	**$ 247.654,21**

Consecuentemente, se puede apreciar lo que se deja de ganar el día de hoy ($731.500) al decidir invertir en este proyecto a 10 años ($247.654,21).

4.5 TIR, Tasa Interna de Retorno

Mide la rentabilidad como porcentaje. La máxima tasa exigible será aquella que haga que el VAN sea cero, y ésta tasa está representada por la TIR.

Se obtuvo una TIR del 69,40% que resulta del flujo de caja, con esto queda demostrado que el proyecto es rentable ya que el porcentaje de ganancia es superior a la tasa exigida que se había estimado.

TIR > TD
69,40% >38,76%

4.6 Periodo de Recuperación

Es uno de los métodos más utilizados para realizar la evaluación económica de un proyecto, sirve para calcular el número de años necesarios para recuperar la inversión inicial. Para esto se tomó en cuenta la tasa estimada de rentabilidad exigida del 38,76%, y de acuerdo a los resultados el monto de la inversión se recupera en el quinto año operativo, es decir dentro del periodo estudiado.

Por lo tanto esto demuestra una vez más que esta sería una inversión bastante atractiva.

Tabla 4.3

Periodo de Recuperación

Año	Flujo de caja	Saldo Inversión	Rentabilidad Exigida	Recuperación de Inversión
0				
1	155.114,35	248.625,42	96.367,21	58.747,13
2	144.388,91	189.878,29	73.596,82	70.792,09
3	179.792,23	119.086,20	46.157,81	133.634,42
4	162.814,50	(14.548,22)	(5.638,89)	168.453,39
5	252.790,03	(183.001,61)	(70.931,43)	323.721,45
6	284.052,96	(506.723,07)	(196.405,86)	480.458,82
7	258.354,31	(987.181,89)	(382.631,70)	640.986,01
8	307.776,94	(1.628.167,90)	(631.077,88)	938.854,82
9	349.791,89	(2.567.022,72)	(994.978,01)	1.344.769,90
10	1.125.807,06	(3.911.792,62)	(1.516.210,82)	2.642.017,88

5. Conclusiones.

La demanda turística a nivel nacional va incrementándose, trayendo consigo oportunidades de ingresar a negocios que ofrecen servicios de hospedaje, alimentación o venta de artesanías propias a la región visitada. La hostería tiene como propósito brindar el servicio de hospedaje y restaurante a viajeros nacionales e internacionales, creándoles bienestar durante su estadía, satisfaciendo sus exigencias a través de un servicio de calidad siempre a la vanguardia tecnológica y considerando a nuestro factor humano como a clave del éxito. El crecimiento de llegada de turistas a nuestro país es del 953,196, teniendo que en la provincia del Guayas ingresaron 228,248 visitantes para el año 2007, de los cuales el 62% acudieron a los balnearios siendo estos los más visitado extranjeros ya que las playas son consideradas como los mejores atractivos turísticos del departamento.

La demanda insatisfecha por el mercado en la Parroquia de las Núñez es de 72,617 personas anuales, las cuales por no contar con una infraestructura que pueda hospedar se ven obligados a acudir a parroquias cercanas, por lo que al implementar la hostería se llegara a cubrir 9,310 personas anuales las cuales corresponden al 12.82%. El monto de la inversión del proyecto estimada es de $ 248.625,42 la que será implementada en el año 2008. El proyecto arroja saldos positivos desde su primer año de operatividad, tanto en sus utilidades, como en sus flujos de liquidez.

La evaluación económica y financiera del proyecto nos determina un aceptable nivel de factibilidad que se demuestra a través de los siguientes indicadores:

VAN	$ 247.654,21
TIR	69,40%
Benef/Costo	9,21

Dado los resultados obtenidos en el estudio, se considera un proyecto de inversión de rentabilidad alta porque garantiza una recuperación de la inversión en 6 años. Mediante una adecuada administración eficiente y estrategias de promoción, la Hostería será un éxito en el mercado

El impacto social de la Hostería será favorable al desarrollo socio-económico de los habitantes de la parroquia puesto, puesto que no existe un proyecto de esta magnitud en la zona. La Hostería marcara el inicio de futuras inversiones en la parroquia, como la preocupación de brindarles las infraestructuras básicas carentes

6. Recomendaciones

- Se recomienda la puesta en marcha de la hostería debido a la gran afluencia de turista que este sector presenta año a año.
- Ejecutar el proyecto con clasificación de dos estrella proyectado, por la rentabilidad estimada en el presente estudio de factibilidades.
- El turismo vacacional en el Ecuador necesita hosterías pequeñas y medianas con colorido local.
- Con un excelente asesoramiento técnico y de implementaciones de estrategias de mercado se puede incrementar la demanda de alojamiento de la hostería permitiendo ampliar el servicio de esta.

- Los empresarios deben trabajar con honestidad y vocación de servicios, cumpliendo con las exigencias de la categoría correspondiente, esto a fin de cuidar el flujo de turistas, la imagen del Ecuador y por lo tanto su negocio.
- Se debe tener una visión estratégica, una cultura empresarial orientada a la calidad, y un equipo de trabajadores basado en la creatividad e innovación, con una capacidad de adaptación y reacción a los cambios constante y a los nuevos retos que exige una nueva era de conocimientos y globalización.
- La actividad turística demanda hosterías de clase media con buena calidad que sirva tanto a turistas extranjeros como nacionales. También se necesita reforzar la educación y entrenamiento turístico para mejorar la calidad de los servicios.

7. Bibliografía

1. Dirección y Administración Estratégicas: Conceptos, Casos y Lecturas, Thompson & Strickland, Editorial McGraw Hill, Edición especial en español.

2. Microeconomía intermedia, Hal R. Varian, Editorial Alfaomega Colombiana S.A., 5ta. Edición.

3. Comportamiento del Consumidor, Schiffman & Kanuk, Editorial Pearson Prentice Hall, 8va. Edición.

4. Los consumidores del siglo XXI, María Luisa Solé Moro, Editorial ESIC.

5. Introducción a la probabilidad y la Estadística, William Mendenhall, Grupo Editorial Iberoamérica.

6. Comportamiento del Consumidor Enfoque América Latina, Rolando Arellano Cueva, Editorial McGraw Hill.

7. Preparación y Evaluación de Proyecto, Nassir y Reinaldo SAPAG CHAIN, Editorial McGraw Hill.

8. www.inec.gov.ec

9. www.bce.gov.ec

10. www.vivecuador.com

11. www.pmrc.gov.ec