ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL
CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA

Proyecto para la creación de una Hostería en la comuna San Pablo en la Provincia de Santa Elena, Ruta del Spondylus

Adela A. Alvarado Guanga
Mariuxi X. Gallegos Morales
Karen A. González Barcia
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
adalvara@espol.edu.ec.
margalle@espol.edu.ec
kargonza@espol.edu.ec

Econ. María E. Romero Montoya
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
meromero@espol.edu.ec.

Resumen

La comuna San Pablo 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 comuna está fundamentada en la demanda existente de turistas que buscan donde alojarse. 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 506 m2, ubicado al pie de la carretera con vista al mar, para el cual se hará un financiamiento del setenta por ciento por medio de un préstamo bancario a la CFN (Corporación Financiera Nacional), el treinta por ciento restante vía Capital propio 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 esta zona turística, 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.

Palabras Claves: *Demanda, Población Turística cíclica, Análisis Financiero.*

Abstract

San Pablo commune 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 community is based on the demand of tourists looking for accommodation. 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 506 m2, located at the foot of the road overlooking the sea, which will be seventy percent financing through a bank loan to the CFN (Corporación Financiera Nacional), thirty percent own equity remaining path and thus to begin its construction. This investment project shows that there is a market exists and the resources necessary to carry out the same, and it sought to harness and rescue this tourist area, offering high quality services in both the design and construction of facilities and the operation of tourism-oriented services to foreign and domestic tourism.

Key words: *Demand, Tourist cyclical population, Financial Analysis.*

1. Introducción

La razón principal para darle vida a nuestro proyecto universitario es brindar a la colectividad y de manera particular al consumidor turístico una solución a la falta de inversión en infraestructura hotelera en una de las rutas más conocidas del perfil costanero de la Provincia de Santa Elena como lo es la Ruta del Spondylus, específicamente en la Comuna San Pablo.

El desarrollo físico y organizacional de una Hostería en dicha comuna permitiría sin lugar a dudas a mas de mejorar su imagen turística, y desarrollo tecnológico, contribuir en varios aspectos al crecimiento de sus habitantes; puesto que estaría proporcionando plazas de trabajo y la capacitación intelectual abarcando de esta manera una atmósfera social, laboral y turística.

Debido a la preocupación de los bañistas al no contar con un lugar ideal para el descanso, producto de una larga jornada de diversión provocando que estos busquen en otros balnearios un sitio de reposo, vemos la imperiosa necesidad de crear una Hostería, motivando así a propios y extraños a que permanezcan por mucho más tiempo en el lugar que proporcionaremos con un sin número de comodidades idóneos para un descanso placentero.

En tal virtud, consideramos conscientemente que la elaboración de un proyecto serio y su firme realización permitirá a la propia población valorar que en sus manos e intelecto poseen una alternativa positiva para una progresiva evolución de la Comuna San Pablo y con ello el reconocimiento regional, nacional y mundial.

2. Reseña Histórica:

Ecuador se ha convertido en uno de los países más atractivos para visitar, debido a que cuenta con una gran diversidad de flora y fauna que se encuentran entre sus 4 hermosas regiones: Costa, Sierra, Oriente e Insular; por eso es considerado como uno de los 17 países con mayor biodiversidad en el mundo y por kilómetro cuadrado es el primero, donde existen 13 poblaciones con sus propios idiomas. Su gente brinda gran hospitalidad y hay poca distancia para recorrer su naturaleza. 1

Por eso nos hemos enfocado en el turismo de nuestro país, especialmente en la región Costa, Provincia de Santa Elena ya que posee lugares con gran afluencia de turistas, como lo es San Pablo, población dedicada en buen porcentaje a la pesca artesanal, y que se encuentra en la Ruta del Spondylus.

La Ruta del Spondylus se extiende a lo largo del perfil costanero del Ecuador; fomentando el desarrollo turístico en sus diferentes modalidades, como eje dinamizador de la economía de la región. Su nombre hace referencia a la importancia que otorgaban los pueblos precolombinos de la costa pacífica de Sudamérica a la SPONDYLUS PRINCEPS. Una concha de color rojizo que prolifera en las cálidas aguas ecuatoriales y a la que los pueblos aborígenes de América concedían poderes mágicos relacionados con la fertilidad.

3. Objetivos

3.1 Objetivo General

- Determinar la factibilidad de la creación de una Hostería en la comuna San Pablo.

3.2 Objetivos Específicos

- Estimar la demanda de turistas que visitan San Pablo.
- Buscar un mercado objetivo.
- Atraer la oferta con servicios atractivos.
- Elaborar un estudio de mercado que permita determinar las características a ofrecer del servicio.
- Proyectar estados financieros y calcular la mínima rentabilidad del proyecto en base a su nivel de riesgo.

4. Matrices

4.1. Matriz BCG de La Hostería "AMAKA"

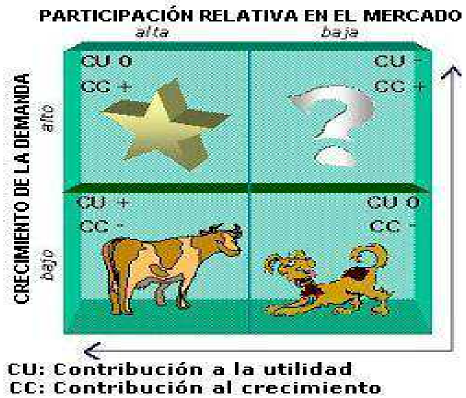


Figura 1. Matriz BCG

4.2. Modelo de Implicación FCB

[1] Página del universo.com-San Pablo un balneario de pescadores.

IMPLICACIÓN

FUERTE DEBIL

APRENDIZAJE	PROYECTO AFECTIVIDAD
RUTINA	HEDONISMO

Figura 2. Matriz de Implicación FCB

5. Metodología

5.1 Determinación de la Muestra

Para nuestro siguiente estudio de mercado se ha elaborado una respectiva encuesta que se las realizará en lugares como: el Terminal Terrestre de la ciudad de Guayaquil, Salinas, Montañita y San Pablo con el fin de obtener información necesaria para nuestro proyecto, en el cual se tendrá preguntas según el grado de importancia y respuestas específicas.

Para conocer la muestra de nuestra población hemos tomado la siguiente fórmula, que nos permitirá conocer los números de encuestados para nuestro proyecto. Para esto definiremos que nuestra población es un conjunto de todos los elementos para nuestro estudio y muestra es un subconjunto extraído de la población mediante la siguiente técnica de muestreo, donde se toman en cuenta tres factores para el tamaño de la muestra.

Porción Estimada (p).- Esta variable es el grado de ocurrencia de las personas que visitan San Pablo, ya que no se tiene información histórica de la afluencia turística, por este motivo hemos tomado como grado de ocurrencia de un 50%

Grado de Confianza.- El grado de confianza ha escoger en nuestro proyecto es del 95%, con lo cual en la tabla de distribución normal el valor de z es 1.96

Margen de Error.- En nuestro caso es el error del 5% que se puede aceptar con respecto a nuestro tamaño de muestra y nivel de confianza.

Fórmula:

$$n = \frac{z * p * q}{e\text{^}2}$$

n= Número de personas a encuestar
p= 0.5
q= (1-p) = 0.5
e= 0.05
z= valor tabla de distribución normal (1.96)

$$n = \frac{1.96\text{^}2 * 0.5 * 0.5}{0.05\text{^}2}$$

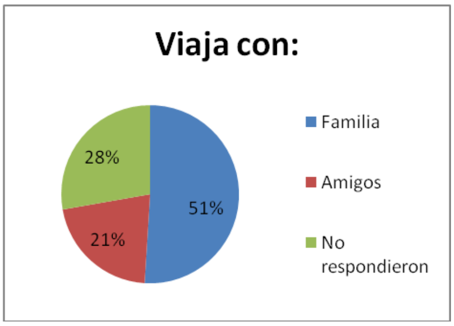
n = 384.16

Es decir que nuestro número a encuestar será de 384 encuestados.

5.2 Análisis de Resultados

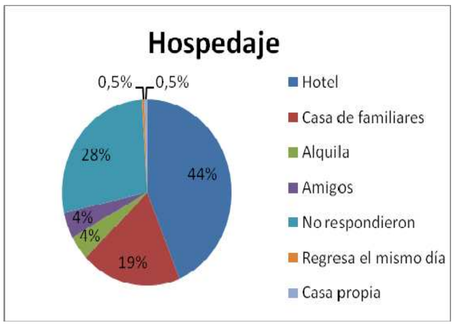
Una de las preguntas de mayor importancia en las encuestas fue: ¿Sus viajes los realiza con?

Gráfico 5.1



El 51% de las personas encuestadas dijeron que sus viajes lo realizan en familia, el 21% solo con amigos y un 28% termino la encuesta.

Gráfico 5.2



De los datos encuestados el 44% se hospedan en Hoteles y el 19% en casa de familiares.

5.3 Análisis General

- De una muestra de 400 personas el 72% realiza viajes a la playa y en su mayoría provienen de la Región Costa.

- El 51% de las personas encuestadas viajan a la playa en compañía de su familia con integrantes de 2 a 4 personas por familia y se hospedan en Hoteles.

- Enfocada en nuestra muestra el 32% de las personas encuestadas prefieren la Habitación Sencilla seguida de un 20% la Habitación Doble.

6. Estudio de la Inversión y Financiamiento.

La mayor parte de la inversión es para construir edificaciones y obras físicas necesarias en la Hostería para que ingrese en el proyecto turístico. De ahí el segundo mayor rubro es el equivalente a la adquisición de muebles, utensilios y menaje indispensables para la normal operatividad del proyecto. Además, en menor proporción de la inversión inicial fija están las compras correspondientes a equipos de oficina, de computación, de audio y video.

El monto en la inversión de los activos fijos antes descritos asciende a $ 130,105.48 que corresponden al 90.87% de la Inversión Total. Además, se ha aprovisionado un rubro del 3% para imprevistos del proyecto.

La inversión diferida asciende a $ 6,161.00, mientras que el capital de operación para un mes se determinó que será de $ 6,911.55

El total del capital preoperativo asciende a $ 143,178.03 como monto de inversión inicial necesaria para la ejecución del presente proyecto turístico. En el siguiente punto, se describe detalladamente los rubros del total de la Inversión Inicial del proyecto.

RUBRO	MONTO	PORCENTAJE
Inversión Fija	$130.105,48	90,87%
Inversión Diferida	$6.161,00	4,30%
Capital de Operación	$6.911,55	4,83%
TOTAL	**$143.178,03**	**100,00%**

Tabla 6.1 Inversión Total

6.1 Financiamiento.

Recursos Propios.- Para el presente proyecto hemos creído conveniente aportar la diferencia restante después de realizar la operación bancaria detallada a continuación. Esto quiere decir, que habrá un aporte propio equivalente al 30% de la Inversión Inicial Total de $ 43,178.03

Crédito Bancario.- Para obtener el resto de los fondos necesarios para la ejecución del presente proyecto, se recurrirá a un préstamo en la Corporación Financiera Nacional de $ 100,000.00 (que equivale al 70% de la Inversión Inicial) a una tasa del 10.50% anual con pagos mensuales. El plazo de pago del presente crédito será de cinco años sin periodos de gracia.

Tabla 6.2 Aportación de capital

DESCRIPCIÓN	APORTACIÓN (USD)	PORCENTAJE
Capital propio	$43,178.03	30.00%
Préstamo Bancario	$100,000.00	70.00%
TOTAL	**$143,178.03**	**100,00%**

6.1 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.

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f) \text{ + Riesgo país}$$

$$K_e = 18.49\% + 1.30(8.4\%)$$

$$K_e = 29.41\%$$

6.2 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 del proyecto asciende a $11.584,63 Por lo tanto, se acepta la ejecución.

6.3 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.

La tasa así obtenida, se compara con la tasa de descuento de la empresa (TMAR). Si la TIR es igual o mayor que ésta, el proyecto debe aceptarse y si es menor, debe rechazarse.

En nuestro proyecto, la TIR calculada arroja un resultado de 40.69%; como esta tasa es mayor a la TMAR (29.41%), entonces se acepta que el proyecto es viable.

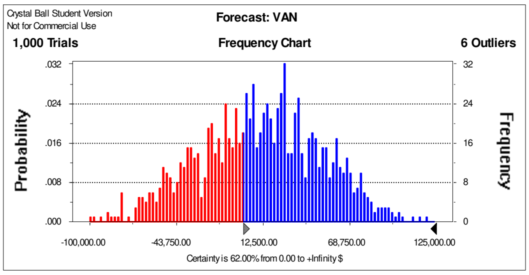
6.4 PayBack Periodo de Recuperación

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 29,41%, y de acuerdo a los resultados el monto de la inversión se recupera en el 3.9 años operativos.

6.5 Análisis de sensibilidad uni-variable

Gráfico 6.1



Con la ayuda del gráfico, se puede verificar que el proyecto es rentable hasta en circunstancias adversas, y se dice esto por cuanto la probabilidad de que el VAN del proyecto sea cero o menor a cero es de 38%, lo cual quiere indicar que hay un 62% de probabilidades que el proyecto sea rentable para los promotores del proyecto.

Además, el valor máximo que el VAN puede alcanzar es de $ 1156,431.30 (en las mejores de las circunstancias), mientras que en el peor de los escenarios el valor que el VAN puede tener es de $ -128,28.48, pero se acaba de explicar que esta posibilidad es remota. La media del VAN se ubica en $11,082.02, mientras que la mediana es de $12,059.74

7. Características de la Hostería

Figura 3. Infraestructura del Proyecto

Figura 4. Vista Panorámica

8. Agradecimientos

A Dios por las bendiciones recibidas para la realización de este proyecto.
A nuestros padres por ser los guías en el transcurso de este camino recorrido.
A nuestra Directora del proyecto Econ. María Elena Romero Montoya, por el apoyo brindado para que nuestra tesis se realice.

9. Conclusiones

- La inversión inicial se concentra en gran parte en la construcción de la Hostería.
- Debido a que es un Proyecto nuevo, se estimó un incremento del 5% sobre los Ingresos anuales.
- Con el Estado de resultado nos podemos dar cuenta que las Utilidades de la Hostería van creciendo cada año, debido al crecimiento de la demanda esperada.
- Con la implementación de este nuevo proyecto, podemos ofrecer a los inversionistas una TMAR= 29.41 % siendo riesgoso pero a la vez ofreciendo una mayor Rentabilidad.
- Nuestra TIR= 40.69% es mayor a la TMAR = 29.41%, por ende el proyecto debe aceptarse.
- Siendo nuestro VAN >0 existe la probabilidad del 62% que el proyecto sea Rentable.

10. Recomendaciones

- Para este tipo de Proyectos se debe aplicar un método netamente contable basado en los costos y gastos proyectados ya que no es conveniente aplicar el Método del Máximo Déficit Acumulado porque este método se aplica más a proyectos en los cuales durante un periodo x de tiempo no hay ingresos o son pocos, mientras que si se incurren en costos y gastos como sobre todo fijos.
- Para la construcción de la Hostería es recomendable Financiar el proyecto, debido a que si no se financia el VAN < 0.
- Ejecutar el proyecto con clasificación de dos estrella proyectado, por la rentabilidad estimada en el presente estudio de factibilidades.

11. Referencias

[1] Entrevista realizada al Sr. Rafael Camacho Director Provincial de Turismo de la Provincia de Santa Elena.
[2] Entrevista realizada al Sr. Diodoro Suárez Director de Turismo Comuna San Pablo
[3] Folleto de la Subsecretaria de Turismo de Santa Elena.
[4] "Estadística aplicada a los negocios y la economía" Mc Graw Hill. Allen L. Webster, Tercera Edición
[5] Kotler Keller. "Dirección de Marketing"
[6] "Fundamentos de Administración Financiera" Prentice Hall, Inc.,1998
[7] "Preparación y Evaluación de Proyectos" SAPAG CHAIN Nassir, Reinaldo
[8] Bierman y Smith, "El Presupuesto"
[9] SAPAG, NASSIR. "Evaluación de Proyectos de Inversión en la empresa", Editorial Prentice Hall. Pág. 173

12. Páginas de Internet

[1] http://www.hcpse.gov.ec (Plan de Marketing de la Provincia de Santa Elena)
[2] http://www.ministeriodeturismo.gov
[3] http://www.recorrecuador.com/santa-elena/provincia-de-santa-elena
[4] http://www.viajandox.com/sta_staelena_sanpablo.htm
[5] http://www.visitaecuador.com/costa.php?opcion=datos&provincia=26&ciudad.
[6] http://www.welcomeecuador.com/rutadelsol.php#rutadelsol
[7] www.bce.fin.ec
[8] www.superban.gov.ec, julio 2009