PROYECTO DE DESARROLLO ECONÓMICO TURÍSTICO DE EL BARRIO PUNTA DE PIEDRA EN LA COMUNA ENGABAO

Johanna Berrezueta Woolfson[1], Gabriel Hidalgo Giler[2], Ing. Constantino Tobalina[3]

[1] Economista 2005
[2] Economista 2005
[3] Director de Tesis. Ingeniero en Electricidad, ESPOL, 1989, Master en Administración de Empresas, ESPOL 1993, Master en Finanzas, ESPOL-ITESM 1998, Diplomado en Sistemas Modernos para la Gestión de la Manufactura, ESPOL-Santa María, Chile 1995, Docente de la ESPOL, coordinador Administrativo Financiero del ICHE-ESPOL desde el 2003, Sub-Director del ICHE-ESPOL 2005.

RESUMEN

El propósito de este proyecto es el sustituir la fuente de los ingresos económicos de Punta de Piedra en la Comuna Engabao, los mismos que a lo largo de los años han sido generados en su mayoría por el sector de la pesca artesanal. En la actualidad estos ingresos económicos están disminuyendo dramáticamente, por cuanto la pesca es cada vez menor, y gran parte de los pobladores se dedican a esa actividad.

Este proyecto propone realizar una hostería rústica para los turistas que visitan este balneario, ya que no existe un lugar que cubra y satisfaga esas necesidades para poderlos alojar y atender. Se han elaborado los flujos para un proyecto puro, y para el inversionista, obteniendo en ambos casos un VAN mayor a cero.

SUMMARY

The purpose of this project is to substitute the source of the economic incomes at Punta de Piedra's population in the Commune of Engabao, which throw the years has been mainly generated by the artisan fishers. Today, economic incomes are dramatically decreasing, because fishing is a minimal activity, and most of the people work on this.

This project proposes to build a rustic complex for tourists who enjoy these beaches. At the moment there is not any kind of resort which can satisfy this hostage's necessities. We have designed two cash flows: the first one as a pure project, and the other one for investors, and in both of them we reach a VNA rate over zero.

INTRODUCCIÓN

En los actuales momentos la población en general se tensa con mucha frecuencia y es necesario buscar los medios necesarios para lograr minimizar estos males, por lo cual nuestra preocupación se ha volcado a buscar un lugar tranquilo y que mejor uno que llene esta posibilidad y que sea en la playa. Por lo que hemos encontrado una pequeña población que bien podría darnos la posibilidad de desarrollar un complejo rústico que a su vez llenaría las aspiraciones de la comuna de lograr un desarrollo económico – turístico del sector.

Este lugar se llama Punta de Piedra de la comuna Engabao, el mismo que esta ubicado cerca de Playas (General Villamil), al momento esta dedicado a pequeñas labores agrícolas y pesqueras principalmente artesanales, las mismas que le dan en la actualidad únicamente para sobrevivir; además se realizan actividades de surf y otros deportes acuáticos que podrían ser ampliados y que generarían mayores ingresos para la población y para nuestro proyecto. Además podría lograrse un desarrollo sostenido, ya que existen fundaciones y planes gubernamentales que bien podrían participar en el desarrollo integral del sector.

CONTENIDO

ANTECEDENTES DEL PROYECTO

En los actuales momentos Punta de Piedra es el sector donde esta la actividad comercial tanto de la pesca como del turismo.

Cabe indicar que al momento la actividad turística es escasa, debido a que no dispone de las comodidades requeridas, tales como alojamiento, alimentación, por lo que las actividades que se realizan, en su mayoría duran hasta las seis de la tarde y después de esa hora abandonan el lugar, donde quedan únicamente los lugareños o habitantes fijos del sector.

En el barrio Punta de Piedra existen aproximadamente unas 300 personas entre hombres y mujeres. Estas 300 personas son moradores del sector, pero la afluencia de personas durante el día aumenta en una tercera parte de la población del barrio, debido a que son habitantes que vienen de los diferentes barrios de la comuna a realizar actividades económicas, la más frecuente, la pesca.

La comuna de Engabao se encuentra formada por doce barrios los cuales en conjunto constituyen un aproximado de 3500 habitantes, el promedio de personas por familias es de 6 personas por vivienda. El presente proyecto será aplicado exclusivamente al barrio Punta de Piedra, y este a su vez servirá como modelo a seguir para la realización de proyectos a futuro.

Debido a que la pesca es su principal actividad económica, esta también es uno de sus principales problemas ya que los pescadores destripan a los pescados en la playa produciendo desperdicios, los mismos que originan contaminación y mal olor. Debido a esto sería conveniente por el bienestar de todos los habitantes llegar a un acuerdo con los pescadores para que no se produzca dicho suceso.

La agricultura en el sector se la realiza a muy baja escala y solo cosechan productos de ciclo corto como lo son maíz, arroz, sandía, melón entre otros.

La enfermedad del camarón conocida como Mancha Blanca hizo precipitar los negocios de camaroneras y laboratorios de larvas, dejando a familias enteras sin trabajo es decir desempleados o sin ocupación alguna.

La falta de empleo en la comunidad es grande debido a que la gente no se encuentra capacitada para realizar actividades de otra índole que no tenga relación con la pesca o la agricultura.

La circulación de chanchos en las calles del pueblo crea una imagen muy desagradable, a pesar que los dueños de éstos son personas que habitan en el sector no tienen ningún control sobre sus respectivos animales. Existe en proyecto de la comunidad realizar la porqueriza comunal donde el dueño pueda poner su chancho en un lugar cerrado para que no circule por las calles.

MARCO CONCEPTUAL DEL PROYECTO

Ubicación Geográfica

Punta de Piedra o también llamado Barrio "Puerto de Engabao", es un sector de la comuna Engabao, el mismo que goza de los atractivos del mar como son la playa, la tranquilidad de las olas, la brisa y el paisaje.

Situada a 2°34'60" de latitud Sur y 80°28'60" de longitud Oeste con una altitud de 4 m sobre el nivel del mar (16 pies).

Se encuentra localizada al SUROESTE de la Provincia del Guayas en la parroquia Urbano - Marginal, en el Cantón Gral. Villamil Playas; mismo que junto a las comunas de Bellavista, Data de Villamil, El Pelado, El Arenal y San Antonio forman el cantón Playas.

Engabao se encuentra limitado al norte con la comuna San Antonio y Engunga, al sur con la cabecera cantonal "Playas", al este con la comuna San Miguel y al oeste con el Océano Pacífico.

Foto 1
Mapa de Engabao

MISIÓN

Brindar a los turistas un lugar de relajación y esparcimiento en un ambiente que está en contacto con la naturaleza para que disfrute de momentos agradables en compañía de sus amigos y familiares; aportando así al desarrollo integral de este Sector Costero.

VISIÓN

Acaparar a turistas de todas partes para así posicionar a Punta de Piedra como uno de los destinos turísticos de primer orden a través de una excelente atención al cliente y satisfacción de sus necesidades.

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar a la Comuna Engabao como un nuevo destino turístico concentrándose en el barrio denominado "Punta de Piedra".

OBJETIVOS ESPECIFICOS

≡ Crear un nuevo punto costero de gran aceptación

≡ Desarrollo del sector.

≡ Posicionarse en el mercado hotelero como un Complejo Rústico de primer orden.

≡ Demostrar a las autoridades competentes, a través de éste proyecto la factibilidad de llevar a cabo el desarrollo de la comuna y por ende las obras complementarias como son: vías de acceso y los servicios básicos necesarios para un buen funcionamiento tanto del complejo rústico como de la comuna en general.

ESTUDIO DE MERCADO

El propósito de la realización del estudio de mercado es obtener el soporte que permita explicar y predecir las necesidades tanto de los turistas nacionales como extranjeros acerca de las distracciones que les agradaría encontrar, como debe ser el lugar en que quisieran hospedarse y a que costo, tipo de comida que creen que se debe de expender, actividades que se pueden organizar y demás sugerencias que puedan proporcionar. Por otra parte también hay que hacer una investigación dirigida a los comuneros par tener en cuenta si están dispuestos a realizar las mejoras y bajo que condiciones.

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Para llevar a cabo este estudio de mercado se cree conveniente realizar investigación de tipo exploratoria concluyente descriptiva.

A través de la investigación exploratoria que se realiza mediante un proceso flexible y no estructurado, se obtendrá información necesaria para tener una idea y comprensión del problema o situación que se enfrentaría al querer desarrollar el proyecto de Engabao.

Mediante un proceso formal y estructurado, la investigación concluyente descriptiva y concluyente causal podrá describir las características más importantes de las personas involucradas en desarrollo del proyecto y además así se podrá identificar las relaciones de causa y efecto.

DISEÑO DE CUESTIONARIO

Se debe establecer dos tipos de recolección de datos, dirigidos hacia:

≡ ***Los habitantes de Engabao.-*** Por medio de la realización de un grupo focal con los habitantes de Engabao se demostrará el grado de aceptación y compromiso de los comuneros hacia el proyecto

≡ ***Los turistas de Engabao.-*** Se llevará a cabo en el sector objetivo a la mayoría de turistas que se encuentren en la zona y en Playas puesto a que es el lugar al que por lo general se retiran a descansar los visitantes de Engabao; esperando así información acertada de los gustos y preferencias de los turistas tanto nacionales como extranjeros.

GRUPO FOCAL CON LOS COMUNEROS DEL SECTOR

Dentro de las características de Punta de Piedra que se encontraron entre los asistentes al grupo focal fueron:

Positivas:

≡ Poseen afluencia de turismo deportivo

≡ Diversidad de flora y fauna
≡ Interés por expandir actividades económicas
≡ Dotados con uno de los mejores climas del mundo

Negativas:

≡ Falta de recursos económicos
≡ Falta de organización del barrio
≡ Falta de cooperación de la Municipalidad de Playas
≡ Falta de cultura turística

INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

El Complejo Rústico Punta de Piedra tiene como objetivo empezar a funcionar con cuatro cabañas sencillas, una familiar y un área destinado para acampar, debido a que en las encuestas realizadas se determinó que el principal target de la hostería era el de hospedar a los grupos de amigos que organizan sus viajes puesto que de esta forma se obtendría mayor provecho de las cabañas; una cabaña familiar debido a que hay un porcentaje de turistas que viajan generalmente con las familias dejando en pie la alternativa de construir mas cabañas familiares de acuerdo a la demanda de las mismas y el área de acampar con sus respectivos implementos para brindar diversidad a los turistas.

Al realizarse las encuestas del total de 385 personas encuestadas se concluyó que el 80% de las mismas tienen como preferencia veranear en la Región Costa, demostrando un alto grado de aceptación del turista por los balnearios del Ecuador. La frecuencia de visita a los diferentes balnearios se confirmó que es en la temporada de playa que comprende desde mediado de Diciembre hasta mediado de Mayo, el número de días de permanencia del turista se encuentra entre 2 y 3 días que por lo general son los fines de semana de la temporada, este resultado influye mucho en el momento de evaluar los diferentes ingresos del complejo rústico puesto a que en base a esto se determinaron los mismos.

En cuanto los lugares donde se hospedan los turistas, se encontraron que los que tienen casa propia, casa de familiar y alquilan se encuentra con porcentaje de 27%, 32.5% y 31.4% respectivamente, demostrando que existe demanda por plazas de alojamiento en el momento de viaje, lo cual se convierte en una oportunidad.

Dentro de los servicios que más requiere la población de turistas son los de comedor y alojamiento, quedando en plano secundario pero importante para desarrollar las excursiones, paseo a caballo y bar.

El 95.8% del total de los encuestados estarían dispuestos a hospedarse en el complejo rústico con las facilidades antes mencionadas, de los cuales el 86.5% estarían dispuestos a pagar $ 8.50 por noche que es el promedio por persona para alojarse.

DESARROLLO DEL PROYECTO

COMPLEJO RÚSTICO

Al realizar el complejo se estaría creando una alternativa de trabajo para los habitantes del sector, así mismo dando un servicio al turista que desea pasar y reposar en la misma. Estaría situado en la playa Norte de Puerto Engabao. La capacidad que tendrá el complejo en un principio sería de 36 personas para que puedan pernoctar con el fin de ir probando la acogida de la misma. Por otro lado se adicionará una zona de camping para el turista que desee realizar esta actividad.

El complejo estará conformado de la siguiente manera:
≡ 4 Cabañas Doble
≡ 1 Cabaña familiar
≡ 1 Cabaña Comunal: restaurante con capacidad para 40 personas, bar, administración.
≡ 1 Cabaña Spa con su equipamiento básico respectivo.
≡ Un área de camping.

ESTUDIO FINANCIERO

INVERSIÓN FIJA

CUADRO 1 : Cabañas Punta de Piedra
Inversiones Fijas
USD$

Detalle	Inversión
Terreno compactado y cercado con vía de acceso	**$6.000,00**
Alojamiento	
4 Cabañas Doble + implementos $8000 c/u.	$32.000,00
1 Cabaña Familiar + implementos	$9.500,00
5 Tiendas de camping $70,00 c/u.	$350,00
Total Alojamiento	**$41.850,00**
Rest/Bar/Adm	
Cabaña + implementos y accesorios	**$20.000,00**
Spa	
Cabaña con camilla e implementos	**$8.000,00**
Inversión Tangible	**$75.850,00**

Elaboración: Los autores

INVERSIÓN INTANGIBLE O DIFERIDA

CUADRO 2 : Cabañas Punta de Piedra
Inversiones Activos Intangibles
USD$

Concepto	Precio
Constitución de Compañía	$800,00
Afiliación Cámara de turismo	$250,00
Permisos Varios	$1.000,00
Inversión Intangible	**$2.050,00**

Elaboración: Los autores

FUENTES DE FINANCIAMIENTO

CUADRO 3 : Cabañas Punta de Piedra
Financiamiento
USD$

Financiamiento		
Inversión	**$30.000,00**	38,51%
Crédito Bancario	**$47.900,00**	61,49%
Total Inversión	**$77.900,00**	**100%**

Elaboración: Los autores

AMORTIZACIÓN

CUADRO 4 : Cabañas Punta de Piedra

Amortización

USD$

Pago Nº:	Dividendos Trimestrales	Intereses	Capital	Saldo Capital
0				$47.900,00
1	$2.905,08	$1.556,75	$1.348,33	$46.551,67
2	$2.905,08	$1.512,93	$1.392,15	$45.159,51
3	$2.905,08	$1.467,68	$1.437,40	$43.722,12
4	$2.905,08	$1.420,97	$1.484,11	$42.238,00
5	$2.905,08	$1.372,74	$1.532,35	$40.705,65
6	$2.905,08	$1.322,93	$1.582,15	$39.123,51
7	$2.905,08	$1.271,51	$1.633,57	$37.489,94
8	$2.905,08	$1.218,42	$1.686,66	$35.803,28
9	$2.905,08	$1.163,61	$1.741,48	$34.061,80
10	$2.905,08	$1.107,01	$1.798,07	$32.263,73
11	$2.905,08	$1.048,57	$1.856,51	$30.407,22
12	$2.905,08	$988,23	$1.916,85	$28.490,37
13	$2.905,08	$925,94	$1.979,15	$26.511,22
14	$2.905,08	$861,61	$2.043,47	$24.467,75
15	$2.905,08	$795,20	$2.109,88	$22.357,87
16	$2.905,08	$726,63	$2.178,45	$20.179,42
17	$2.905,08	$655,83	$2.249,25	$17.930,17
18	$2.905,08	$582,73	$2.322,35	$15.607,82
19	$2.905,08	$507,25	$2.397,83	$13.209,99
20	$2.905,08	$429,32	$2.475,76	$10.734,23
21	$2.905,08	$348,86	$2.556,22	$8.178,01
22	$2.905,08	$265,79	$2.639,30	$5.538,71
23	$2.905,08	$180,01	$2.725,07	$2.813,64
24	$2.905,08	$91,44	$2.813,64	$0,00

Elaboración: Los autores

ESTADO DE PÉRDIDA Y GANANCIAS

CUADRO 5 : Cabañas Punta de Piedra

Estado de Pérdidas y Ganancias

USD$

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ventas	$61.898,40	$76.842,36	$83.473,16	$89.013,30
Costos de Ventas	$8.127,36	$10.257,12	$11.148,19	$11.894,64
Utilidad Bruta	$53.771,04	$66.585,24	$72.324,96	$77.118,66
Gastos de Personal y Mantenimiento	$12.360,00	$14.370,00	$20.040,00	$27.360,00
Gastos Administrativos	$4.200,00	$4.200,00	$4.200,00	$4.200,00
Utilidad Operacional	$37.211,04	$48.015,24	$48.084,96	$45.558,66
Otros Gastos				
Depreciación	$13.970,00	$11.176,00	$8.940,80	$7.152,64
Afiliación a la Cámara de turismo	$300,00	$300,00	$300,00	$300,00
Promoción	$2.200,00	$3.200,00	$2.700,00	$1.000,00
Intereses	$5.958,33	$5.185,61	$4.307,42	$3.309,38
Utilidad Antes Impuestos	$14.782,71	$28.153,63	$31.836,74	$33.796,63
25% Impuesto a la Renta	$3.695,68	$7.038,41	$7.959,19	$8.449,16
Utilidad Neta	$11.087,03	$21.115,23	$23.877,56	$25.347,48

Elaboración: Los autores

BALANCE GENERAL

CUADRO 6 : Cabañas Punta de Piedra
Balance General
USD$
Al 30 de Junio del 2006

Activos	**USD**
Caja - Banco	$10.000,00
Terreno	$6.000,00
Cabañas y tiendas + implementos	$41.850,00
Bar/Rest/Admist. + menaje	$20.000,00
Spa + equipamiento	$8.000,00
Gastos de Constitución	$800,00
Afiliación Cámara de Turismo	$250,00
Permisos y Licencias	$1.000,00
Total Activos	$87.900,00
Pasivos	**USD**
Préstamo L/P por pagar	$47.900,00
Patrimonio	**USD**
Capital	$40.000,00
Total Pasivo y Patrimonio	$87.900,00

Elaboración: Los autores

EVALUACIÓN FINANCIERA Y ECONÓMICA

FLUJO DE CAJA DEL INVERSIONISTA

CUADRO 7 : Cabañas Punta de Piedra
Flujo de Caja Proyectado
USD $

Año	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
Ingresos					
Alojamiento	$0,00	$29.030,40	$35.361,36	$38.388,56	$40.909,99
Restaurante	$0,00	$23.904,00	$30.168,00	$32.788,80	$34.984,22
Spa	$0,00	$8.964,00	$11.313,00	$12.295,80	$13.119,08
Total Ingresos	$0,00	$61.898,40	$76.842,36	$83.473,16	$89.013,30
Egresos					
Personal y Mantenimiento	$0,00	$12.360,00	$14.370,00	$20.040,00	$27.360,00
Administrativos	$0,00	$4.200,00	$4.200,00	$4.200,00	$4.200,00
Comida	$0,00	$8.127,36	$10.257,12	$11.148,19	$11.894,64
Terreno	$6.000,00				
Cabañas y Tiendas	$41.850,00				
Bar/Restaurante/Administración	$20.000,00				
Spa	$8.000,00				
Constitución de Compañía	$800,00				
Permisos Varios	$1.000,00				
Afiliación a la Cámara de turismo	$250,00	$300,00	$300,00	$300,00	$300,00
Promoción		$2.200,00	$3.200,00	$2.700,00	$1.000,00
Intereses		$5.958,33	$5.185,61	$4.307,42	$3.309,38
Recuperación del capital de Trabajo					
Total Egresos	$77.900,00	$33.145,69	$37.512,73	$42.695,61	$48.064,02
Depreciaciación		$13.970,00	$11.176,00	$8.940,80	$7.152,64
Utilidad Antes de Imp.		$14.782,71	$28.153,63	$31.836,74	$33.796,63
Impuestos (25%)		$3.695,68	$7.038,41	$7.959,19	$8.449,16
Utilidad Neta		$11.087,03	$21.115,23	$23.877,56	$25.347,48
Depreciación		$13.970,00	$11.176,00	$8.940,80	$7.152,64
Inversión Inicial	-$77.900,00				
Capital de trabajo	-$10.000,00				
Préstamo	$47.900,00				
Amortización principal		-$5.662,00	-$6.434,72	-$7.312,91	-$8.310,95
Flujo de Caja	-$40.000,00	$25.057,03	$32.291,23	$32.818,36	$32.500,12

Elaboración: Los autores

CONCLUSIONES

Como conclusiones se puede acotar que el Cantón General Villamil Playas tiene afluencia turística durante todo el año, pero no se ha realizado campaña que haya trascendido, como por ejemplo la que se realiza con la Ruta del Sol, por ende los turistas no conoces las facilidades y bondades que brindan.

Este proyecto sería un ejemplo para que comunidades aledañas utilicen sus recursos naturales para explotarlos pero siempre y cuando manteniendo equilibrio con el ecosistema.

La predisposición de los comuneros del sector para ser capacitados en tanto a temas como lo son los de medio ambiente, organización comunitaria, atención al turista puesto a que se dan cuenta que el turismo es la manera más fácil y directa por medio del cual pueden obtener recursos para vivir.

Acorde al levantamiento de información hecho en campo se determinó que existe demanda por este tipo de Complejo Rústico, al efectuarse el mismo la población estaría dispuesta a formar parte de la mano de obra en la construcción del mismo y que sean ellos mismos los encargados de atender de una manera servicial tanto al turismo nacional como extranjero.

La rentabilidad del inversionista determinada fue del 72%, la cual hace atractiva la inversión para realizarla.

REFERENCIAS

1. Cuerpo Edilicio de la I. Municipalidad de Playa – ESPOL, Plan de Desarrollo estratégico del cantón 2002-2010, pp. 76-85.
2. N. Malhotra, Investigación de Mercado un enfoque práctico, Prentice Hall Hispanoamericana, 2da Edición, 1997, pp. 317-322, 357-371
3. Adolfo Scheel, Operación Financiera Hotelera, Universidad Externado de Colombia, 2da Edición, 2002, pp. 463-480.
4. N. Sapag, Preparación y Evaluación de Proyectos, Mc Graw-Hill, 4ta Edición, 2000, pp. 233 – 237, 265 – 280, 325 - 343
5. C. Horngren, Contabilidad Financiera, Mc Graw Hill, 7ma Edición, 2002, pp. 624-651.
6. P. Kotler, Dirección de Marketing, Prentice Hall, 10ma Edición, pp. 305 -312
7. Julia-Porsche-Gimenez-Verge, Gestión de Calidad Aplicada a Hostelería, Prentice Hall, pp. 206 – 231
8. CETUR, Investigaciones Túrísticas, 2001, pp. 25 – 34
9. Estudio de mercado para la Ruta del Sol, ESPOL
10. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, http://www.inec.gov.ec
11. Banco Central del Ecuador, http://www.bce.fin.ec
12. Cámara de Turismo del Guayas, http://www.turismoguayas.com
13. Ministerio de Turismo del Ecuador, http://www.vivecuador.com
14. Bolsa de Valores de Guayaquil, http://www.mundobvg.com

Johanna Andrea Berrezueta Woolfson
Matrícula # 200110856
C.I. 0922481809

Gabriel Marcel Hidalgo Giler
Matrícula # 200112407
C.I 0915832695

Ing. Constantino Tobalina Dito
SUB-DIRECTOR (ICHE)
Director de Tesis