



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS
CARRERA: GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

TÍTULO:

**Construcción de un Hotel Spa Ecológico con Materiales de
Bajo Impacto para la contaminación de la naturaleza en Data
de Posorja del Cantón Villamil Playas**

AUTOR (A):

Garaicoa Rosero, Vanessa Denisse

**Trabajo de Titulación previo a la Obtención del Título de:
INGENIERA EN GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

TUTOR:

Ec. Gutiérrez Alarcón, César Daniel

Guayaquil, Ecuador

2014



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: GESTION EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Vanessa Denisse Garaicoa Rosero, como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Ingeniera en Gestión Empresarial Internacional**.

TUTOR (A)

Ec. César Daniel, Gutiérrez Alarcón

DIRECTORA (E) DE LA CARRERA

Lcda. Lucia Isabel, Pérez Jiménez, MGEEd

Guayaquil, a los 9 días del mes de Septiembre del año 2014



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Vanessa Denisse Garaicoa Rosero

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **“Construcción de un hotel spa ecológico con materiales de bajo impacto para la contaminación de la naturaleza en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas”** previa a la obtención del **Título de Ingeniera en Gestión Empresarial Internacional**”, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 9 días del mes de Septiembre del año 2014

LA AUTORA

Vanessa Denisse, Garaicoa Rosero



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Vanessa Denisse Garaicoa Rosero

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: “**Construcción de un Hotel Spa Ecológico con materiales de bajo impacto para la contaminación de la naturaleza en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 9 días del mes de Septiembre del año 2014

LA AUTORA:

Vanessa Denisse Garaicoa Rosero

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios y a mi madre por haberme apoyado en todo el transcurso de mi carrera y por haberme dado la fortaleza suficiente para estar al pie del cañón día a día. Agradezco a mis profesores por haber compartido sus conocimientos y por haberme ayudado a crecer profesionalmente con valores y principios que me hacen ser la persona que soy ahora. Gracias a todas las personas que confiaron y creyeron en mi y en mi capacidad como profesional.

Vanessa Denisse Garaicoa Rosero

DEDICATORIA

Dedico mi trabajo de titulación a mi madre Yolanda Rosero que ha sido mi soporte en todo momento, que es la persona que más admiro por su perseverancia día a día por ella soy lo que soy ahora, dedico también mi trabajo a mi mejor amiga Eliana Mesías a mis hermanas Karen Rosero y Dámaris Fraijo Rosero por haberme ayudado en el proceso por estar siempre apoyándome en todo momento. A mis profesores porque ellos forman parte también de este proyecto porque gracias a su dirección y guía me convertiré en una gran profesional.

Vanessa Denisse Garaicoa Rosero



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL

CALIFICACIÓN

EC. CÉSAR DANIEL GUTIÉRREZ ALARCÓN

INDICE

CAPÍTULO I: -----	
INTRODUCCIÓN -----	1
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA -----	2
1.2 OBJETIVO GENERAL -----	3
1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS -----	3
1.4 JUSTIFICACIÓN -----	4
1.5 MARCO TEÓRICO -----	5
1.6 MARCO CONCEPTUAL -----	13
1.7 HIPÓTESIS -----	22
1.8 ASPECTOS METODOLÓGICOS DEL ESTUDIO -----	23
1.8.1 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	
CAPITULO II:	
2. ESTUDIO DE MERCADO -----	24
2.1 TIPO DE MERCADO -----	24
2.2 OBJETIVO GENERAL -----	25
2.3 OBJETIVO ESPECIFICO -----	25
2.4 DESCRIPCION DE COMPETENCIA DIRECTA -----	26
2.5 METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION -----	29
2.6 CALCULO DE LA MUESTRA -----	29
2.7 ANALISIS DE LA ENCUESTA -----	30
CAPITULO III	
3. PLAN DE MARKETING -----	45
3.1 SEGMENTACION DE MERCADO -----	45
3.2 ANALISIS FODA -----	47
3.3 POSICIONAMIENTO -----	49
3.4 MARKETING TACTICO -----	50

3.5 ANALISIS ESTACIONAL	50
3.6 POLITICA DE PRECIOS	50
3.7 POLITICA DE DESCUENTO	51
3.8 ESTRATEGIA DE SERVICIO	51
3.9 ESTRATEGIA DE PLAZA Y DISTRIBUCIÓN	52
3.10 ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN	54
CAPITULO IV	
4. ESTUDIO TÉCNICO	56
4.1 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	57
4.2 LOCALIZACIÓN DEL PROYETO	58
4.3 PROCESO DE PRODUCCIÓN	61
4.4 MANO DE OBRA	61
4.5 INFRAESTRUCTURA	62
CAPITULO V	
5. FINANCIERO	69
5.1 PLAN DE INVERSION	69
5.2 COSTOS	69
5.3 GASTOS	70
5.4 FINANCIAMIENTO	71
5.5 PROYECCIONES	74
5.6 FLUJOS	76
5.7 RECUPERACIÓN DE LA INVERSION	86
5.8 INDICADORES FINANCIEROS	88
6. CONCLUSIONES	89
7. RECOMENDACIONES	91
8. BIBLIOGRAFIA	92
9. ANEXOS	94

INDICE DE TABLAS

Tabla #1 Mano de obra -----	61
Tabla # 2 Tabla de rubros de infraestructura -----	68
Tabla # 3 Plan de inversión-----	69
Tabla # 4 Estudio Económico Financiero-----	71
Tabla # 5 Rol de pagos -----	73
Tabla #6 Tabla de utilidades-----	82
Tabla # 7 Tabla de ventas vs costos -----	83
Tabla # 8 Tabla de costos financieros-----	84
Tabla # 9 Tabla de amortización principal -----	85
Tabla # 10 Tabla de costo promedio ponderado de capital -----	86
Tabla # 11 Tabla de periodo de recuperación -----	86
Tabla # 12 Tabla de relación costo beneficio-----	87

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico # 1 Gráficos de encuestas pregunta # 1-----	33
Gráfico # 2 Gráficos de encuestas pregunta # 2-----	33
Gráfico # 3 Gráficos de encuestas pregunta # 3-----	34
Gráfico # 4 Gráficos de encuestas pregunta # 4-----	35
Gráfico # 5 Gráficos de encuestas pregunta # 5-----	36
Gráfico # 6 Gráficos de encuestas pregunta # 6-----	36
Gráfico # 7 Gráficos de encuestas pregunta # 7-----	37
Gráfico # 8 Gráficos de encuestas pregunta # 8-----	38
Gráfico # 9 Gráficos de encuestas pregunta # 9-----	39
Gráfico # 10 Gráficos de encuestas pregunta # 10-----	39
Gráfico # 11 Gráficos de encuestas pregunta # 11-----	40
Gráfico # 12 Gráficos de encuestas pregunta # 12-----	41
Gráfico # 13 Gráficos de encuestas pregunta # 13-----	42
Gráfico # 14 Gráficos de encuestas pregunta # 14-----	42
Gráfico # 15 Gráficos de encuestas pregunta # 15-----	43
Gráfico # 16 utilidades-----	82
Gráfico # 17 Costos vs ventas-----	83
Gráfico # 18 Costos financieros -----	84
Gráfico # 19 Amortización-----	85
Gráfico # 20 Periodo de Recuperación-----	87

RESUMEN

El proyecto denominado Hotel Spa Ecológico en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas consiste en la planificación para la construcción de un lugar turístico para la integración familiar, y la reconciliación de las personas con la naturaleza en un ambiente de relajación y confort y disfrutando de lo que se llama ahora ecoturismo o turismo ecológico.

Esta propuesta toma en cuenta la construcción del Hotel a base de materiales de bajo impacto para la contaminación de la naturaleza es decir con la utilización de materiales de lenta degradación materiales biodegradables, también se implementaran algunas alternativas tecnológicas como en lo que respecta a la obtención de la energía eléctrica ya que el Hotel se abastecerá de energía solar con la implementación de paneles solares, con la ejecución de dichas alternativas lo que se busca es reducir y darles diferentes usos a los residuos sólidos y así ahorrar costos en la construcción del Hotel.

La iniciativa de la construcción de estructuras utilizando materiales de construcción ecológicos ya han tenido aceptación en varios países puesto que las personas están tomando conciencia sobre el cuidado y preservación del medio ambiente que ya se están realizando varios proyectos con fines ecológicos ya que con la utilización de estos materiales se aprovecha mas los recursos naturales.

Palabras claves: Naturaleza, ecoturismo, diseño, estructuras, construcción, ecológico.

ABSTRACT

The project called “Hotel Spa Ecológico Nature Sea” in Data Posorja is about building a touristic place for family integration and the reconciliation of people with nature in an atmosphere of comfort and relax but enjoying the ecotourism.

This proposal takes into account the construction of the Hotel using low-impact materials not to contaminate nature that is with the use of slow degradation material biodegradable ones. Some alternative technologies are also implemented regarding electricity, as the Hotel will supply its own solar power to the implementation of solar panels, with the execution of these kinds of alternatives what is looked for is to reduce the uses of solid waste and thus save costs in building the Hotel.

The initiative of building structures using green building materials have already been accepted in several countries because people are becoming aware of the care and preservation of the environment that is already conducting several projects for environmental purposes as the use of these materials is used more natural resources.

Key words: Nature, Ecotourism, design, structure, buildings, ecologic

RESUMEE

L'objectif de ce projet titré Hotel Spa Ecológico Nature Sea à Data de Posorja, dans le canton Villamil Playas, est de planifier la construction d'un site touristique pour l'intégration familiale et la réconciliation des gens avec la nature dans un environnement de relaxation et de confort où on peut profiter de l'écotourisme pu bien le tourisme écologique.

La présente proposition prend en compte le bâtiment de l'Hôtel á base de matériaux de faible impact, c'est-á-dire utilisant des matériaux a dégradation lente et de matériaux biodégradables. En plus, on mettra en œuvre des technologies alternatives telles que la génération de l'énergie électrique car, l'Hôtel utilisera des panneaux solaires. L'emploi de ces technologies alternatives cherche á diminuer la production des déchets solides et á les réutiliser de différentes manières pour réduire les coûts de construction de l'Hôtel.

Le bâtiment des structures utilisant des matériaux de construction écologiques a connu le succès dans plusieurs pays ce qui témoigne que l'on prend conscience de la protection et de la préservation de l'environnement. La réalisation des projets avec de fins écologiques démontre que l'utilisation de ces matériaux met mieux en profit les ressources naturelles.

Mots – clés : nature, l'écotourisme, le design, la structure, écologique

INTRODUCCIÓN

En la actualidad las personas buscan lugares en los que puedan relajarse olvidándose del ruido y el estrés de la ciudad en los cuales puedan tener un contacto con la naturaleza y así disfrutar de la tranquilidad que les brinda el medio ambiente, siendo esta la razón para la creación del Hotel Spa ecológico el mismo que busca el confort del individuo y su integración con la naturaleza, y al mismo tiempo ayuda a mantener el medio ambiente con el uso de materiales de construcción del tipo ecológicos lo que permite mantener el medio ambiente de una manera equilibrada.

Gracias a la preocupación que las personas han desarrollado por la preservación del ecosistema el turismo ecológico ha ganado un gran mercado ya que a través de este ecoturismo que está enfocado en el cuidado del medio ambiente hace que el viajante se sensibilice con las bondades que ofrece la naturaleza, es por esta razón que cada vez se puede apreciar mas la creación de nuevos centros turísticos, hostales, con un enfoque ecológico ya que los viajantes pueden experimentar unas vacaciones con la armonía y el confort deseado del medio ambiente y al mismo tiempo lo están preservando.

En las costas del Ecuador se pueden encontrar lugares de extremada belleza, como por ejemplo lo es Data de posorja ubicado en el cantón Villamil Playas en la Provincia del Guayas, ya que cuenta con atractivos turísticos y mucho comercio pero posee un déficit en lo que se refiere a una infraestructura tipo hotel que utilice material ecológico que aparte de brindar al viajante la comodidad y la relajación que el necesita y al mismo tiempo contribuye con el cuidado del ecosistema, es por eso que se plantea la creación de un Hotel Spa Ecológico para la construcción lo cual ayudara al crecimiento económico de la zona, ya que aparte de cuidar el medio ambiente y preservarlo, será un modelo productivo y auto sostenible en donde se aprovechan los recursos naturales.

Con esta información se puede definir que el turismo, al igual que la preservación del medio ambiente son actividades muy rentables en el Ecuador que ayudan al crecimiento del mismo, es por eso que este proyecto de creación de un Hotel Spa Ecológico es una gran alternativa de negocio puesto que en esta zona existen varios recursos que pueden ser aprovechados.

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Anteriormente en los países no se veía una importancia en lo que al cuidado del medio ambiente se refiere, puesto que no pensaban en lo que podría causar el uso de materiales que contaminen y dañen el medio ambiente. y las empresas necesitaban tener activos tangibles como son las plantas de producción, edificios, etc. es decir que eso era lo más importante para los empresarios.

Ahora en el siglo XXI las empresas están cambiando la manera de pensar puesto que se han desarrollado más proyectos con fines ecológicos que ayudan al cuidado del medio ambiente ya que saben lo importante que es mantener el ecosistema.

En el área del turismo la cual tiene una demanda muy exigente, se han desarrollado varios proyectos turísticos pero que no muestran ninguna diferenciación ya que algunos carecen de innovación.

Ante esta real situación se realizan las siguientes interrogantes:

Que tipos de materiales ecológicos se utilizarían para la construcción de este Hotel Spa Ecológico?

Como se va a desarrollar el estudio para la creación del Hotel Spa Ecológico Nature Sea ubicado en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas?

¿Cuál será el beneficio que tendrá la población de playas y los turistas con la construcción de una nueva infraestructura hotelera?

Que servicios ofrecerá este hotel a sus huéspedes?

Que técnicas serán aplicadas para la evaluación del estudio y la rentabilidad de la inversión?

Que estrategias de mercado se utilizaran para la aceptación de este servicio en el mercado?

Qué aspectos tributarios, legales y administrativos deben ser tomados en cuenta para la elaboración de este estudio?

1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.2 Objetivo General

Realizar una propuesta para la construcción de un Hotel Spa Ecológico en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas Ecuador para cubrir las necesidades de los visitantes los mismos que obtendrán el confort, la relajación y la paz interior que brinda la naturaleza de este sector. .

1.3 Objetivos Específicos

1.- Realizar un estudio de mercado para determinar la demanda potencial a satisfacer de turismo ecológico en el área de influencia del proyecto.

2.- Establecer la organización en el aspecto administrativo y legal para su funcionamiento. Selección y Capacitación del talento humano que administrara el hotel Spa Ecológico.

3.- Realizar una evaluación del sitio donde se va a construir la edificación, para identificar los aliados, oponentes, oportunidades, y riesgos que tendrá el proyecto a implantarse. Realizar un estudio técnico para

determinar la ubicación estratégica del proyecto y su proceso de construcción basado en la eficiencia.

4.- Realizar un estudio financiero que permita establecer el monto óptimo de inversión y la rentabilidad que genera el proyecto

5.- Analizar los posibles impactos que se deriven de la implantación del proyecto en el ámbito empresarial, socioeconómico y ambiental.

6.- Conclusión y recomendación

1.4 JUSTIFICACIÓN

El Ecuador al contar con una gran variedad de atractivos naturales, y diversidad en especies de flora y fauna, permite que tenga un gran potencial de afluencia turística nacional como internacional.

Data de Posorja al encontrarse situado en una zona costera presenta condiciones climáticas tropicales razón por la cual se convierte en un lugar merecedor de visitarlo, puesto que su clima se ha considerado por la Unesco como el segundo mejor del mundo y que al menos el 80% del año registra días soleados. (Fuente El Comercio).

Razón por la cual se plantea la creación de un Hotel Spa Ecológico que incluya además un lugar de relajamiento como lo es el Spa mismo que contara con materiales de construcción ecológica y se usara la aplicación de tratamientos naturales en el Spa que estará en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas, perteneciente a la provincia del Guayas con el fin de brindar hospedaje, alimentación, confort y relax a los viajantes.

Este proyecto se creó como respuesta al estilo de vida que se lleva en los tiempos modernos en donde existe mucho estrés y contaminación ambiental y auditiva donde el placer y el descanso se limitan a las necesidades laborales,

Es importante recalcar que este proyecto se desarrollara en un lugar que brinda la comodidad al usuario en un sector no muy apartado de la ciudad donde se puede ahorrar entre tres y cuatro horas de los mas cercanos que se encuentran en referencia a este sector donde el cliente tendrá más tiempo para el deleite y el confort de los servicios que le brinda el hotel spa ecológico.

La meta que se obtendrá como profesional en el área administrativa de este Hotel Spa Ecológico esta en satisfacer las necesidades de los turistas brindando un servicio de confort, relajamiento y preservando el medio ambiente, además que genera plazas de trabajo para los moradores de ese sector y sube la plusvalía.

1.5 MARCO TEÓRICO

Antecedentes

Es importante resaltar que este proyecto nace con la idea de fomentar el atractivo turístico a Data de Posorja puesto que cuenta con un playa privada cuyas aguas son pacificas ya que no tiene olas muy elevadas lo que brinda un ambiente de seguridad, relax, paz y armonía ofreciendo a los turistas descanso, confort bajo un ambiente natural, propicio para poder relajarse disfrutando del clima y de la realización de deportes.

Topografía

Región Costa, Provincia del Guayas

Coordenadas Geográficas:

Latitud: S 2° 50' / S 2° 40' y **Longitud:** W 80° 30' / W 80° 15'

Coordenadas Planas UTM (aprox):

Norte: 9686810 / 9705220 y **Este:** 555570 / 583370

Código Internacional: 3585-IV

Edición: 1982

Idioma: español

Descripción General:

Para orientación general, navegación.

Orografía: Presenta un relieve bajo, su altitud máxima es de 37 metros en que se encuentra el área denominada Las Pampas.

Cotas extremas: 37 y 5 msnm

Hidrografía: La red hidrográfica constituye el Estero Data de Posorja, el mismo que desemboca en el Golfo de Guayaquil, que al mismo tiempo cubre el 90% de la carta. Existe un área de manglares, camarónicas, y un área denominada Floresta.

Ciudades y Poblados: Data de Posorja, Data de Villamil, Santa María, La Unión, Los Ceibos, son algunos de los poblados que existen en esta carta.

Red Vial: La principal vía va paralela a la línea de costa en sentido Este a Norte de la carta, existen también otras vías secundarias y senderos.

Especificaciones:

Datum: SUDAMERICANO 1956

Tamaño: 40 X 60

Equidistancia de curvas cada 40m auxiliares 20m

Cubre 18.4 x 27.8 kms, representa una superficie total de 511.7 km² (valores aproximados)

Cuadrícula: es de 2 X 2 cm, representa 1 km² en el terreno

Reseña del Cantón Villamil Playas (Data de Posorja)

Es una localidad ubicada en el suroeste de la Provincia del Guayas en Ecuador, Situada a 17 Km de General Villamil Playas, tiene como poblaciones cercanas a El Morro, Puerto El Morro, Data de Villamil y Posorja. Cuenta con una población aproximada de 41,935 habitantes.



Economía Local.

El turismo es la fuente de mayor ingreso económico, aunque desarrollado en gran medida, carece de implementación de servicios. En la temporada invernal, Carnaval y Semana Santa, sus playas son muy

concurridas, tanto por los turistas como por habitantes de los sectores de Posorja y El Morro. La infraestructura hotelera del sector se limita a General Villamil, Playas con 41 lugares de alojamiento con una capacidad de 2400 plazas entre hoteles, hostales, hosterías y residencias.

El balneario, el comercio y las artesanías son otros de los ingresos que favorecen al desarrollo turístico. Así mismo los pescadores tienden a comercializar los sobrantes de la pesca en las procesadoras de Posorja para mejorar su economía.

La venta de alimentos preparados únicamente con mariscos es también una gran fuente de ingreso, existe una variedad de platos típicos, entre los más apetecidos esta la variedad de ceviches de camarón, concha, pulpo, arroz marinerero, pescados enteros al carbón, encebollado de albacora, hornado que son muy apetecidas por los turistas.

Además cabe recalcar que las prolongadas sequías y el clima ardiente han desertificado el suelo, es por ello que en el sector de Data de Posorja existen cultivos de maíz no muy significativos dentro de la economía de la población.

Turismo

Posee unas encantadoras playas con una extensión aproximada de 2,5 Km donde se puede aprovechar para tomar un refrescante baño. Es un lugar apacible, destinado para el descanso.

Entre sus lugares a visitar están la Iglesia de la Parroquia cuya forma octogonal y diseñada únicamente con una cubierta de forma estrellada hacen de este hito religioso un lugar espiritual único ubicado justamente a la entrada de la población.

Justo atrás de la Iglesia existe una bajada a la Playa que los turistas visitan a menudo para observar la puesta de sol y el pasar de las embarcaciones que arriban y salen del puerto de Guayaquil



Clima

El clima es regularmente bastante soleado durante los meses de diciembre a abril, por lo que el protector solar es indispensable. En estos meses, las temperaturas son bastantes cálidas, teniendo un promedio de 28°C. De mayo a noviembre, las temperaturas son más templadas, teniendo un promedio de 26°C.

Flora

Dentro de su flora más significativa se encuentra el algarrobo, cullulle, muyuyo, aramo, cascol, ciruela, junquillo, ceibo, pitajaya, balsa entre otros. Sin embargo las prolongadas sequías y el clima han convertido al suelo del sector casi en un desierto. En algunos lugares se encuentran plantas de algarrobo y algarrobito.

Fauna

- Avifauna: gaviotas, garzas, pelícanos, albatros, cucube, etc.

En ciertas épocas llegan a la costa cierta variedad de especies como : lobos marinos, piqueros patas azules, incluyendo una gran variedad de ballenas. Además existe abundancia de peces y entre ellos: corvina, róbalo, berrugate, cazzon, camotillo y sierra.



Atractivos

- Entre sus lugares a visitar están la Iglesia de la Parroquia cuya forma octogonal y diseñada únicamente con una cubierta de forma estrellada hacen de este hito religioso un lugar espiritual único ubicado justamente a la entrada de la población.

Justo atrás de la Iglesia existe una bajada a la Playa que los turistas visitan a menudo para observar la puesta de sol y el pasar de las embarcaciones que arriban y salen del puerto de Guayaquil.



Gastronomía

Existe una variedad de platos típicos, entre los más apetecidos esta la variedad de ceviches de camarón, concha, pulpo, arroz marinerero, pescados enteros al carbón, encebollado de albacora, hornado que son muy apetecidas por los turistas



Artesanías

En las artesanías tenemos figuras hechas a mano, éstas son elaboradas a base de conchas, caracoles, muyuyo y también artesanías en balsa como: barcos, botes entre otras cosas muy bonitas.



Paseos en bote

Se puede alquilar botes para realizar un recorrido a lo largo del estero, durante este paseo podrá observar gran cantidad de aves de diversas especies que habitan en el manglar.



1.6 MARCO CONCEPTUAL

Impacto Ambiental

Es la comunicación previa que las leyes ambientales exigen varios ciertos supuestos de las consecuencias ambientales predichas por la evaluación.

Huella Ecológica

La huella ecológica es un indicador agregado definido como <<el area de territorio ecológicamente productivo (cultivos, pastos, bosques, ecosistemas acuáticos) necesaria para producir los recursos utilizados y para asimilar los residuos producidos por una población dada con un modo de vida específicos de forma indefinida >> El objetivo fundamental consiste en evaluar el impacto

sobre el planeta de un determinado modo o forma de vida y comparado con la biocapacidad del planeta consecuentemente es un indicador clave para la sostenibilidad. La ventaja de la huella ecológica para entender la apropiación humana esta en aprovechar la habilidad para hacer comparaciones. Es posible comparar desde las emisiones de transportar un bien en particular con la energía requerida para el producto sobre la misma escala. (Hectáreas)

Según Jeremy Jackson veterano investigador estadounidense publico en la revista PNAS una revisión sobre los ecosistemas marinos. Entre sus conclusiones esta la predicción de que la sobrepesca llevara a la extinción a las especies comestibles y tendrá un efecto indirecto sobre toda la cadena alimenticia. Además las llamadas zonas muertas, en las que falta oxígeno impide el desarrollo de la fauna marina, se extenderán cada vez más a lo largo de la costa y las corrientes alteradas por el cambio climático modificaran los ciclos de nutrientes. Jackson menciona los efectos combinados de la destrucción del hábitat, la sobrepesca, el calentamiento, la acidificación de los océanos y la pérdida de nutrientes entre los principales culpables de una rápida transformación de ambientes ante ricos y complejos, con intrincadas redes ecológicas en ecosistemas sencillos dominados por microorganismos, algas tóxicas y medusas. (Proyecto ecológico blogspot.com)

Arquitectura Sustentable

La arquitectura sustentable es una de las alternativas que varios países han emprendido para disminuir el uso de los recursos naturales y aprovechar los residuos producidos por el ser humano, muestras de ello es la utilización de construcciones menos dañinas para el medio ambiente.

Decenas de científicos y empresarios han desarrollado materiales ecológicos aprovechando desechos como botellas de plástico, vidrio, cartón reciclado y hasta fibras obtenidas de la mezclilla.

También se ha creado opciones a partir del aprovechamiento de residuos agrícolas, de los desechos producidos por las industrias minera y azucarera así como elementos naturales como el cáñamo y la leche.

Construcción Ecológica o Biovivienda

La construcción ecológica es un proyecto de arquitectura sustentable o bioclimática lo cual apunta a construir viviendas auto eficientes (lo cual consiste en reducir su consumo energético al máximo, al tiempo que le sacan el mejor aprovechamiento del mismo) mediante la adaptación adecuada de dichas edificaciones a las condiciones del entorno donde se construyen sin producir un impacto que altere, contamine, o destruya el medio ambiente. Por esta razón es que existen ahora las viviendas ecológicas que cumplen de manera óptica con los requerimientos necesarios para lograr tal objetivo, y lo logra mediante la elaboración de nuevos productos ecológicos para la construcción creando a su vez nuevos procesos o transformando y reutilizando desechos, reciclándolos y convirtiéndolos en nuevos productos para el beneficio del medio ambiente.

Estas viviendas ecológicas se caracterizan por suplir las necesidades climáticas y de confort de sus moradores optimizando al máximo el uso de los recursos naturales del área. Estas viviendas son autosuficientes en cuanto a los servicios de agua, luz, porque la energía requerida para suplir las necesidades de la misma, procede de fuentes naturales gratuitas suministradas por el mismo entorno y el agua procede de aguas lluvias que son almacenadas, procesadas y reutilizadas una y otra vez con sistemas provistos por la misma construcción con el objetivo de lograr el máximo aprovechamiento de estas sin desperdiciarlas. Son construidas con materiales no tóxicos, siendo cómodas, bellas, modernas y armonizan con el entorno.

Ulloa, A. (2004). *La construcción del nativo ecológico: complejidades, paradojas y dilemas de la relación entre los movimientos indígenas y el ambientalismo en Colombia*. Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH).

Hoteles Ecológicos:

Los hoteles ecológicos no son una moda; son una nueva tecnología. En esta denominación se incluyen conceptos integrales de sustentabilidad, educación ambiental y consumo responsable. Un hotel ecológico implica también alto estándar y buen gusto. Son los hoteles que más distinguen y buscan hoy los turistas que saben apreciar las relaciones hombre-naturaleza. El turista de hoy es, probablemente, más consciente y preocupado por el cuidado de la naturaleza. Encuestas realizadas por promotores internacionales del turismo así lo confirman.

Los turistas contemporáneos son diferentes a los de sus generaciones anteriores. Algunos investigadores han expresado que las actuales poblaciones son como regla, más conscientes de las realidades ecológicas, son más conocedores de los peligros del cambio climático y demandan nuevas condiciones y principios para la industria del ocio. Exigen una mayor armonía con la naturaleza y el máximo respeto ambiental.

Un turismo ecológico es sinónimo de un modelo superior de calidad. Responde a una forma desarrollada de pensar del hombre y la mujer de estos tiempos. Los hoteles ecológicos pueden estar situados en ciudades, playas o zonas campestres. Un hotel ecológico es una marca de excelencia, con un estilo de recreación responsable con respeto y armonía hacia el medio ambiente.

FODA: El FODA es un herramienta analítica la cual permite trabajar con toda la información que posees sobre el negocio es útil para analizar las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas. Es un método que representa un esfuerzo para examinar la interacción entre las características propias del negocio y del entorno en el cual este compite.

El análisis FODA tiene muchas aplicaciones puede ser utilizado en diferentes unidades de análisis tales como productos, mercado, recursos humanos, etc. Las conclusiones obtenidas como resultado del análisis FODA, serán de gran utilidad en el análisis del mercado y en las estrategias de venta que se planifiquen.

Entrevista

Según Manuel Galán Amador menciona que la entrevista es una comunicación interpersonal que se establece entre el investigador y el sujeto que va a ser estudiado a fin de contestar interrogantes planteadas sobre el problema propuesto ya que considera que la entrevista es más eficaz que un cuestionario puesto que se puede obtener una información más precisa.

A través de la entrevista, el investigador explica el propósito del estudio y puede especificar claramente la información que necesita. Por lo que el Sr. Manuel Galán define a la entrevista como la obtención de información oral de parte del entrevistado que se logra con el entrevistador directamente en una situación de cara a cara.

Por lo que se utilizara esta técnica para la recopilación de información mediante la conversación directa con las personas involucradas en el sector turístico del Cantón Playas.

Encuestas

En el libro “Introducción a la metodología de la investigación” de Héctor Luis Ávila Baray menciona varios conceptos sobre que es la encuesta como lo menciona (Kerlinger, 1983) dice que la encuesta se considera como una rama de la investigación social o científica orientada a la valoración de poblaciones enteras mediante un análisis de muestras representativas.

Garza (1988) menciona que la investigación por encuesta se encuentra caracterizada por la recopilación de testimonios orales, o escritos provocados y dirigidos con el propósito de averiguar hechos, opiniones y actitudes.

Para Beker (1997) la investigación por encuesta es un método de colección de datos en los cuales se definen específicamente grupos de individuos que dan respuesta a un número de preguntas específicas.

Lo que hace deducir que se realiza las encuestas para recopilar información por escrito al tamaño de la muestra. Las encuestas permiten

conocer opiniones, gustos y preferencias de cada uno de las personas.

De observación de campo

La M.S.P. Griselda Medina Ramos indica que la observación debe ser consiente ya que es una búsqueda meditada guiada por un objetivo o propósito determinado y definido, debe ser sistemática y debe ser planificada cuidadosamente y estar inscrita en el proceso de investigación a realizar, objetiva sin influir sobre lo que se ve o se recoge. También las observaciones deben ser comprobadas ya sea por medio de la repetición o por la comparación con lo observado por otros observadores.

Son necesarios varios instrumentos para la observación de campo como : la ficha de observación, el registro de la observación el cuaderno de notas, el diario de campo, los mapas, la cámara fotográfica, la grabadora, la filmadora. estos instrumentos son necesarios para la realización de una buena observación de campo

Esta técnica es esencial para la investigación ya que será utilizada en todo lo que está relacionado a la localización del servicio, es una ayuda en lo que respecta a la investigación de campo, de zonas comerciales, de identificación de un objetivo.

Evaluación

En una investigación de la Universidad de Castilla se definió a la evaluación como un proceso que tiene por objeto determinar en que medida sea logrado los objetivos previamente establecidos, que supone un juicio de valor sobre la programación establecida y que se emite al contrastar esa información con dichos objetivos Las evaluaciones se van a realizar de acuerdo al desarrollo del anteproyecto esto es al inicio, intermedio, al final y después de haber terminado el proyecto para ver el impacto y resultado de la ejecución del mismo.

Calculo de la Muestra: En estadística el tamaño de la muestra es el número de sujetos que componen la muestra extraída de una población, necesarios para que los datos obtenidos sean representativos de la población.

$$n = \frac{k^2 * P * Q * N}{(e^2(N-1)) + k^2 * P * Q}$$

Objetivos del cálculo de la muestra

1. Estimar un parámetro determinado con el nivel de confianza deseado.
2. Detectar una determinada diferencia, si realmente existe, entre los grupos de estudio con un mínimo de garantía.
3. Reducir costes o aumentar la rapidez del estudio.

Estrategia de Precios

Según como menciona Lamb, Hair y McDaniel, la estrategia de precios es un marco de fijación de precios básico a largo plazo que constituye el precio inicial para un producto y la dirección propuesta para los grupos de precios a lo largo del ciclo de vida de un producto

Integrando este concepto, se puede indicar que según Geoffrey Randall, la “política general de fijación de precios de una empresa es una decisión estratégica: tiene implicaciones a largo plazo, hay que desarrollarla

con mucho cuidado y no se puede modificar fácilmente. Es parte de la estrategia de posicionamiento general”

Dicho de otra manera, la estrategia de precios es la incorporación de principios, vías, directrices y límites fundamentales para la fijación de precios inicial y a lo largo del ciclo de vida del producto, con lo que se pretende alcanzar los objetivos que se persiguen con el precio, y al mismo tiempo se mantiene como parte de la estrategia de posicionamiento general.

Principales Estrategias de Precios

Según mencionan varios expertos en el área de la mercadotecnia hay diversas estrategias de precios.

Estrategia de Descremado de Precios

Según menciona Stanton, Etzel y Walker, “poner un precio inicial relativamente alto para un producto nuevo se le denomina asignación de precios descremados en el mercado”. Lo que da a entender que el precio es alto en relación con la serie de precios esperados del mercado meta. Es decir, el precio se pone al más alto nivel posible que los consumidores más interesados pagarán por el nuevo producto o servicio.

Estrategias de precios de Penetración

Según indica Kotler, Armstrong, Cámara y Cruz, "consiste en fijar un precio inicial bajo para conseguir una penetración de mercado rápida y eficaz, es decir, para atraer rápidamente a un gran número de consumidores y conseguir una gran cuota de mercado. El elevado volumen de ventas reduce los costes de producción, lo que permite a la empresa bajar aún más sus precios”.

Estrategia de precios de prestigio

Según indica Kerin, Berkowitz, Hartley y Rudelius, la utilización de precios de prestigio “consiste en establecer precios altos, de modo que los consumidores conscientes de la calidad o estatus se sientan atraídos por el producto y lo compren”. Por Ejemplos: Automóviles RollsRoyce, Perfumes Channel, Joyas Cartier, Cristalería Lalique y relojes suizos.

Estrategia de precios para cartera de productos

Kotler, Armstrong, Cámara y Cruz, indican que en distintas ocasiones, “la estrategia para fijar el precio de un producto ha de ser diferente si el producto forma parte de un grupo de productos. En ese caso, la empresa debe fijar un conjunto de precios que maximice los beneficios de toda la cartera de productos”

Estrategia de precios por áreas geográficas

Según lo que mencionan Agueda Esteban Talaya, “el transporte es un factor importante en la fijación de los precios. El valor de un producto crece a medida que la distancia del lugar de origen aumenta, incrementando su participación en los gastos variables “

Y de acuerdo con estos tipos de estrategias de precios para los productos y servicios nuevos existen dos tipos de estrategia de precios como los son el Descrime de precios y la penetración por lo que como este es un proyecto de construcción ecológica nuevo ya que no existe en la zona se ha escogido la estrategia de descrime de precios.

1.7 Hipótesis de la investigación

La construcción de un Hotel y el Spa Ecológico en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas Ecuador será de gran impacto en el sector turístico y

ambiental ya que genera una importante rentabilidad económica, fuentes de trabajo, mejora la calidad de vida del individuo y al mismo tiempo está contribuyendo al progreso social del Cantón.

Variables e Indicadores

Variables independientes: El servicio que brindará el Hotel Spa Ecológico en lo que respecta a las siguientes variables: localización, Edificación, tecnología será desarrollar estrategias que permitan la disminución de energía eléctrica necesaria aprovechando los recursos naturales de la zona, así también se proyecta la optimización de materiales con respecto a la arquitectura ecológica.

Variables dependientes: Con la creación del Hotel Spa Ecológico se va a generar una mayor conservación y preservación de los recursos naturales y la reutilización de los mismos, otorgando un estilo modernista para la protección del medio ambiente.

1.8 Métodos de Investigación

Inductivo – Deductivo: La inducción es un proceso que va de lo particular a lo general. La deducción es un proceso que va de un principio general ya conocido para inferir de él consecuencias particulares

.En este método primero se busca un problema de lo que se está proponiendo para luego encontrar un posible resultado.

En Data de Posorja no existe un Hotel Spa Ecológico en el que en su construcción se utilice materiales ecológicos y tenga implementado un centro de relajación para el individuo como lo es el Spa que optimice los recursos

naturales, que preste alojamiento y confort a los viajeros y al mismo tiempo que preserve el medio ambiente.

Empírico – Deductivo: El pilar primordial para este método es la investigación de campo.

Para la construcción de este Hotel Spa Ecológico es necesario aplicar este método, investigar el sector para recopilar y percibir las características de la zona, el movimiento turístico; además conocer la competencia existente y su posicionamiento.

1.8.1 Técnicas de investigación

Las técnicas que se utilizaran durante el estudio de creación del proyecto son las siguientes:

La entrevista

La observación de campo

Recolección de datos

CAPITULO II

ESTUDIO DE MERCADO

Según Luis Barreno en el Manual de formulación y evaluación de proyectos “Se entiende por mercado el área en que confluyen las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a precios determinados en un espacio de tiempo definido.”

El mercado que se definió para este proyecto serán los turistas que visitan anualmente el cantón Villamil Playas.

TIPOS DE MERCADO

Existen varios tipos de mercado como lo son:

Mercado de Consumo

Los mercados de consumo son en los que se realizan transacciones de bienes y servicios adquiridos por las unidades finales de consumo y se pueden dividir en tres tipos: mercado de productos de consumo inmediato, mercado de consumo de productos duraderos.

Mercado de servicios.

Se encuentran constituidos por mercados en los que los compradores individuales o familiares adquieren bienes intangibles para su satisfacción presente o futura por ejemplo: los servicios de lavandería, sanidad, etc.

Mercados Industriales

Son aquellos en los que se realizan transacciones de bienes y servicios empleados en la obtención de diferentes productos que son objeto de transacción posterior o que se adquieren para obtener un beneficio mediante su posterior reventa.

En el estudio de mercado lo que se busca alcanzar es una exploración minuciosa de todos los factores que son un peligro en el progreso de esta propuesta para de esta manera poder valorar la oferta y la demanda en lo que respecta a turismo ecológico, establecer el capital para el lugar que se ha escogido para el desarrollo de este proyecto y determinar la factibilidad del mismo.

La información específica que necesita el Hotel Spa Ecológico para el análisis de esta investigación se detalla en los objetivos generales y específicos.

Objetivo General

Desarrollar el estudio de mercado en el sector de Data de Posorja en el cantón Villamil Playas en donde se pueda evaluar la competencia directa en el lugar donde se construirá el Hotel, así como también las necesidades, gustos y preferencias del mercado en lo que es el turismo ecológico, potencial mercado competitivo en lo que respecta a la infraestructura favoreciéndose de detalles ecológicos que se brindara en el Hotel.

Objetivos Específicos

Determinar qué factores influyen al momento de hospedarse

Determinar la frecuencia de los turistas que visitarían el Hotel

Determinar el grado de aceptación que tendrá el Hotel.

Determinar cuál es la época que tiene mayor demanda para los turistas

Identificar que tipos de atracciones ofrece la competencia

Establecer la capacidad adquisitiva de cuanto los turistas estarían dispuestos a pagar por este servicio a ofrecer.

Descripción de la competencia directa

Como se conoce el cantón Villamil Playas es uno de los balnearios más visitados por los turistas y cuenta con varios hoteles y hostales en la zona que ofrecen los servicios de hospedajes, alimentación y entretenimiento. Pero en la zona de Data de Posorja se encuentra como competencia directa dos hosterías, es decir que no hay un Hotel Spa Ecológico como el que se está proponiendo construir.

Hostería Sinfonía del Mar: Se encuentra ubicado frente al mar en el km 6 vía Playas Data ofrece servicios de hospedaje, alimentación, y paseos. Cuenta con una infraestructura un tanto rustica.

Hostería Bellavista: se encuentra ubicada frente al mar en la vía Playas data ofrece servicios de hospedaje y alimentación y se describe su infraestructura como moderna y con un diseño fresco. Así mismo mencionan que tienen una muy buena administración puesto que es parte de una administración Suiza.

Como competencia directa también se puede mencionar los diversos atractivos turísticos de Villamil Playas ya que en esos lugares también existen Hoteles, Hosterías, Hostales. Como por ejemplo:



Puerto el Morro: es una de las parroquias rurales de Guayaquil, esta localidad posee atractivos naturales que muchas personas desconocen lo que hace que se vuelva un lugar digno de visitar puesto que posee un extenso manglar, sus aves, y delfines nariz de botella (Bufeos).

En este lugar se extraen grandes cantidades de cangrejos, para consumo local y de todo el país así como otros mariscos como conchas, ostiones, mejillones, entre otros moluscos para el consumo.



Puerto Engabao: Es un verdadero paraíso tropical de la costa ecuatoriana muy visitado por surfistas nacionales y extranjeros ,puesto que el tamaño de sus olas lo convierten en el principal atractivo para los surfistas en cualquier momento del año se puede disfrutar de un cielo azul y de la hermosa y espaciosa playa donde se pueden disfrutar de deportes acuáticos.

El Arenal: es una playa muy tranquila y es ideal para descansar en familia, hay cabañas que ayudan a protegerse del sol y también para alimentarse, cuenta también con hamacas confortables y en temporadas cuando hay afluencias de turistas se realizan presentaciones artísticas.

Por esta razón es que se ha mencionado varios de los lugares turísticos con los que cuenta el Cantón Villamil Playas como la competencia directa que tendrá este proyecto ya que es una competencia no tan alta ya que cuenta con servicios similares pero cada uno cuenta con un estilo y diseño diferente, es por eso que se realizó un estudio el mismo que ha permitido que este Hotel cuente con una infraestructura ecológica ya que en la actualidad no existe en la zona propuesta a la construcción del Hotel es decir en Data de Posorja un Hotel Spa Ecológico y de esta manera se puede visualizar que esta competencia directa que existe da la oportunidad para poder mejorar la comodidad de los turistas con el aprovechamiento de los recursos naturales y cuidando el medio ambiente a través de este proyecto que se está proponiendo que se llamara “HOTEL SPA ECOLOGICO NATURE SEA” el mismo que ayudara al mejoramiento del nivel de vida de la población de la zona.

Servicios de hospedaje que compiten con el Hotel Spa Ecológico Nature Sea

Hotel Nevada *:** Está considerado como el mejor en el cantón Villamil Playas cuenta con una playa de 15 km cuenta con 30 elegantes y confortables habitaciones matrimoniales y familiares, posee todos los servicios para tener una estadía de descanso o trabajo, dispone también de aire acondicionado, televisión por cables, baño privado, agua caliente, piscinas, cancha de juegos, lavandería, sala de convenciones con una capacidad para 150 personas, garaje.

Hotel Bellavista Resort & Spa: Cuenta con una organización suiza desde 1989, considerado como un establecimiento de primera categoría, posee habitaciones confortables con aire acondicionado, televisión por cable, baño privado con agua caliente, restaurante donde se podrá degustar de los platos típicos, cancha infantil, Gimnasio, spa, sala de convenciones.

Metodología de la Investigación

La metodología a usarse para este proyecto es la de recolección de datos, con la realización de una encuesta de 15 preguntas de opción múltiples y de preguntas abiertas, el mercado objetivo fue dirigido a una población percibida entre los 18 a 60 años en adelante del sexo masculino y femenino, que pertenezcan a una clase social media baja, media alta y alta que visiten las playas del Ecuador.

Calculo de la muestra

Para el cálculo de la muestra se considero un promedio entre el numero de turistas que visitaron Playas en los meses de temporada alta y baja de los dos últimos años es decir en el 2012 asistieron 80,000.00 en temporada alta y 60,000 en temporada baja lo que suma 140,000 y en el año 2013 asistieron 120,000 turistas al cantón Villamil Playas y realizando el promedio de ambas da una población de 130,000 que es con la que se va a trabajar.

El cálculo del tamaño de la muestra se lo realizara con la siguiente operación:

$$n = \frac{k^2 * P * Q * N}{(e^2(N-1)) + k^2 * P * Q}$$

Donde

n= Es el tamaño de la muestra

K= Coeficiente de corrección del error (1.96)

P= Posibilidad de éxito (0.5)

Q= 1-P= 0.5

N= Tamaño de población que visitan playas (130,000)

e= error máximo admisible 5%

$$n = \frac{1.96^2 * 0.5 * 0.5 * 130000}{(0.5^2(130000 - 1)) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

Análisis

La muestra de la población es de 130000 turistas que visitan Villamil playas teniendo un margen de error del 5% con un nivel de confianza del 1.96.

Utilizando la formula con los datos detallados anteriormente se determinó que la muestra es de 384 es decir que este es el número de personas que deben de ser encuestadas.

Segmentación del mercado

Actualmente es difícil comprender con todo el mercado por lo que algunas empresas están emprendiendo en lo que es el micro marketing. Por lo que se ha propuesto una segmentación demográfica para poder definir el mercado meta del Hotel Spa Ecológico con la utilización de variables de edad y clase social. Con el análisis de la investigación de mercado el mercado meta para este proyecto de Hotel son los grupos que están en el intervalo de 18 a 60 años de clases media baja y alta y clase alta.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

ENCUESTA

DESARROLLO DEL ECOTURISMO Y CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE CON LA CONSTRUCCION DE UN HOTEL ECOLOGICO A FIN DE UTILIZAR LOS RECURSOS NATURALES Y ASI PODER OFRECER UN SERVICIO DE CALIDAD, POR LO QUE PEDIMOS SU COLABORACION AL PROPORCIONARNOS ESTA INFORMACION.

1.- Genero

Masculino _____ Femenino _____

2.- Edad

18 – 26 _____ 36 en adelante _____

27 – 35 _____

3.- Ocupación que desempeña

Estudiante _____ Trabaja _____

Trabaja y estudia _____

4.- En su tiempo libre que actividades realiza

Quedarse en casa _____ visita sitios turísticos _____

Viaja a algún lugar _____ practica algún deporte _____

Visita lugares ecológicos _____

5.- Cuando sale de vacaciones entre amigos o familia que busca:

Comodidad _____ Naturaleza _____

Hospedaje con entretenimiento _____ Lugares a visitar _____

6.- Cuando decide hacer un viaje cuál de estos lugares le gustaría visitar

Costa _____ Sierra _____ Oriente _____ Fuera del país _____

7.- Cuando decide viajar a la playa que destino prefiere

Playas ____ Montañita ____ otras playas del Ecuador ____

Salinas ____ San Clemente ____

8.-En que periodo del año prefiere viajar a la playa

Carnaval ____ Temporada no playera ____

Temporada playera ____ en cualquier época del año ____

9.- Ha visitado algún Hotel en Data de Posorja del cantón Villamil playas en estos últimos meses?

Si ____ No ____

10.- Si su respuesta es positiva indique cuales fueron los atractivos que le atrajeron

11.- Cree usted que el Ecoturismo o Turismo ecológico es un enfoque para las actividades turísticas en el cual se preserve el medio ambiente tanto natural como cultural que acoge a los viajantes

Si ____ No ____

12.- Que características cree usted que debe tener un Hotel para ser considerado como ecológico

Comodidad ____ servicio de alimentación ____

Contacto con la Naturaleza ____ Diseño arquitectónico ecológico ____

13.- Le gustaría hospedarse en un Hotel Ecológico

Si ____ No ____

14.- Como se imagina un Hotel Spa Ecológico con:

Vegetación ____ Actividades al aire libre ____

Materiales ecológicos ____ Sistema de servicios básicos ____

15.- Si se llegase a implementar un Hotel Spa Ecológico en Data de Posorja en el Cantón Villamil Playas lo visitaría?

Si ____ No ____

Porque? _____

Resultados de la Encuesta

Gráfico # 1

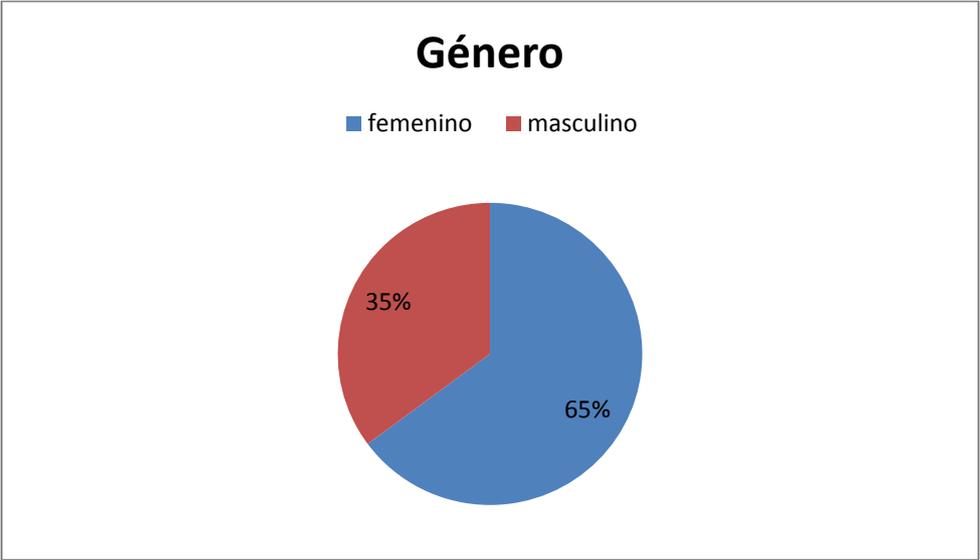


Gráfico # 2

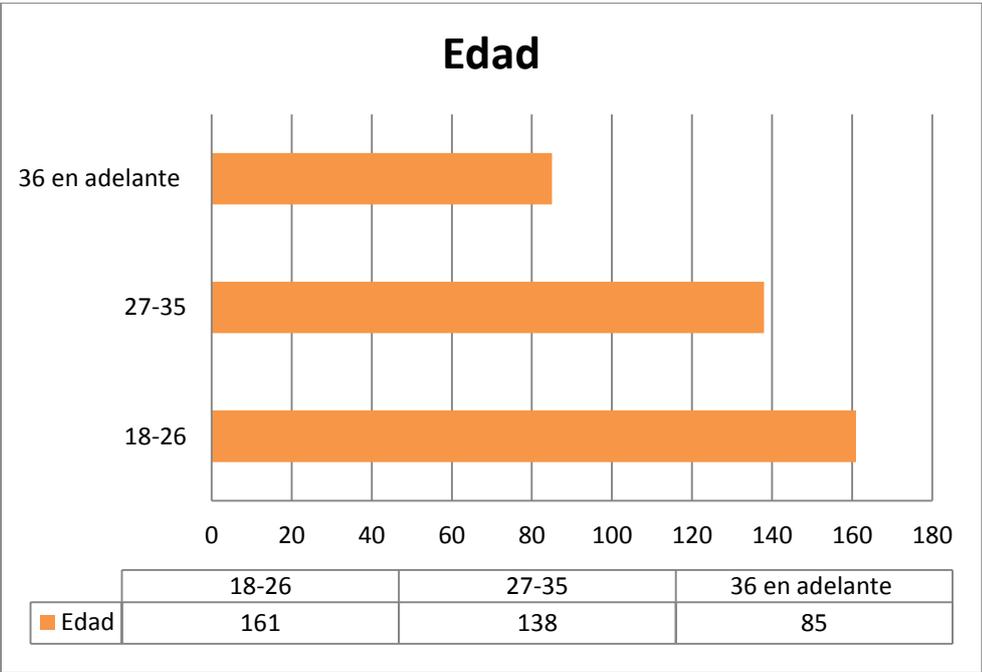
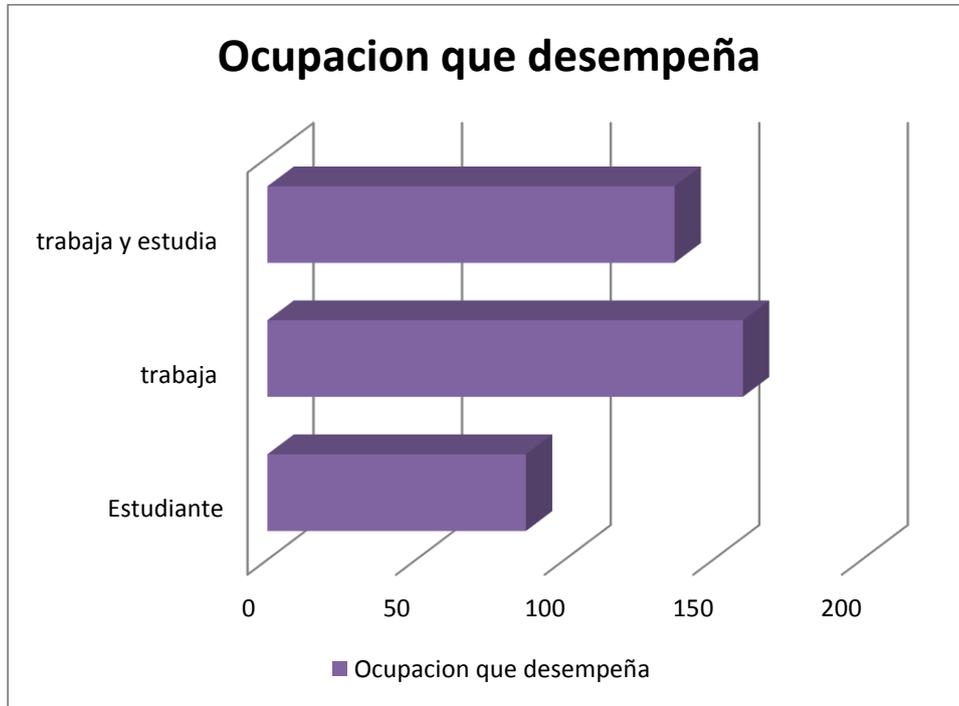


Gráfico # 3



Se tomo en consideración un rango de edades entre los 18 a 36 años en adelante entre hombres y mujeres como se puede apreciar en el gráfico # 3 que la mayoría de los encuestados trabajan lo que hace que sean potenciales clientes es decir que tienen poder económico para visitar este Hotel Spa Ecológico y disfrutar de los servicios que ofrece el mismo. Sin dejar a un lado a los estudiantes que trabajan puesto que también pueden ser posibles clientes ya que al trabajar cuentan con capacidad económica y al estudiar se pueden organizar viajes entre amigos y visitar playas.

Gráfico # 4



Elaboración: La Autora

Grafico # 5

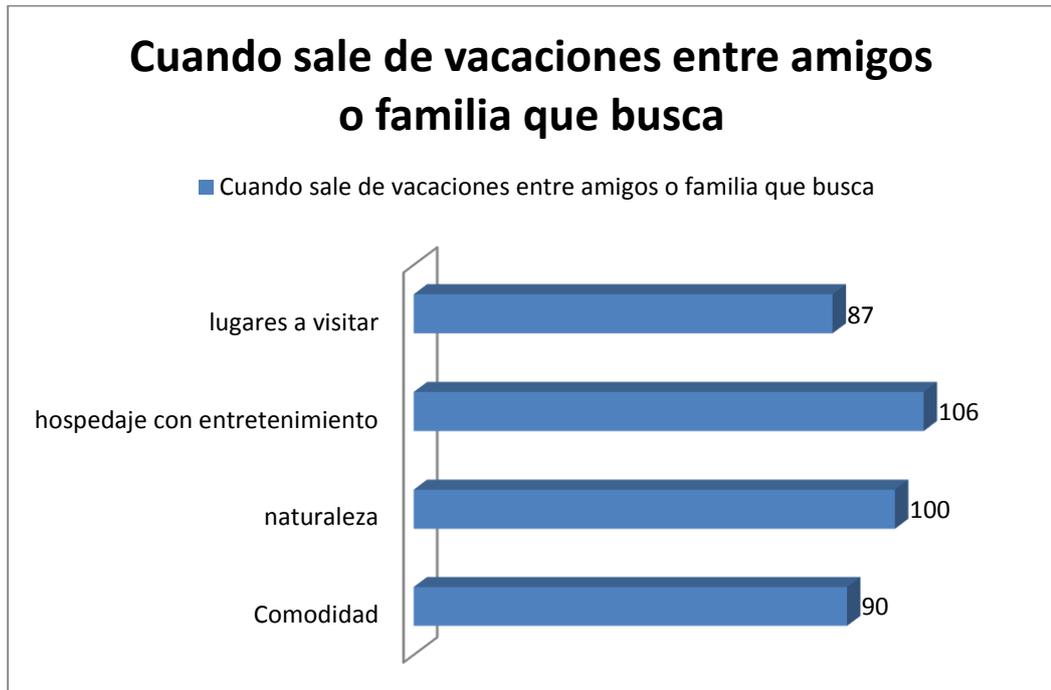


Gráfico # 6



En las preguntas anteriores se especifica qué tipo de actividades realizan las personas en sus tiempos libres, vacaciones lo que favorece al proyecto puesto que tienen una opción nueva para visitar y hospedarse, esto es importante ya que en el grafico # 6 se puede observar que las personas prefieren viajar a la región Costa del país y así disfrutar de los lugares hermosos que ofrece la costa ecuatoriana.

Gráfico # 7



Como se aprecia en el gráfico # 7 un gran número de los encuestados prefiere visitar playas puesto que queda cerca de la ciudad y tiene playas hermosas para visitar y cuenta con lugares turísticos y pueden disfrutar de la flora y la fauna que ofrece el lugar.

Gráfico # 8



Gráfico # 9

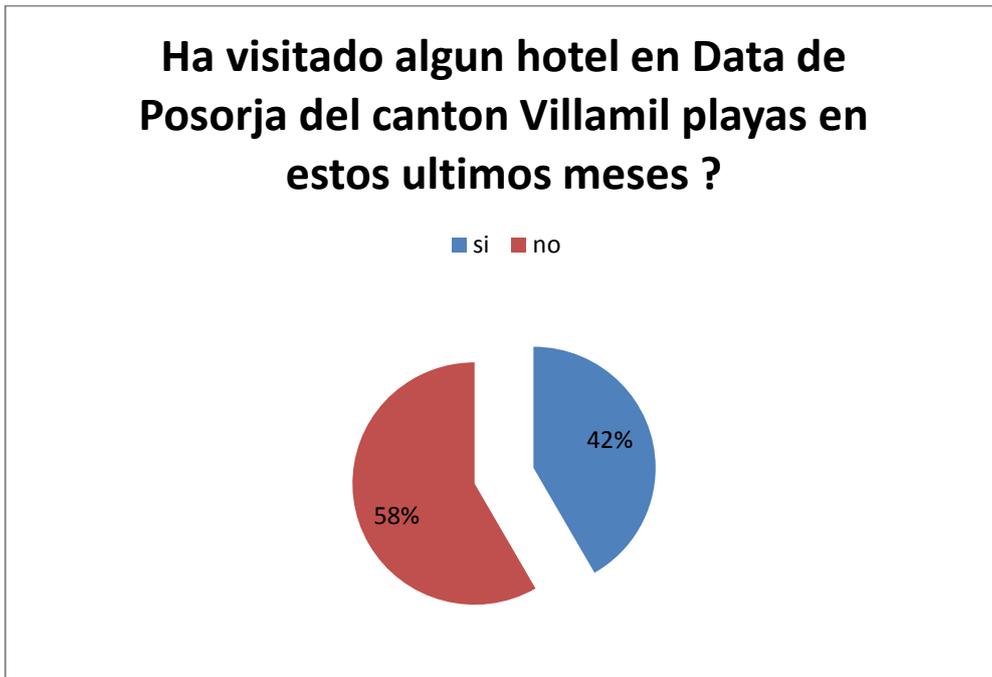
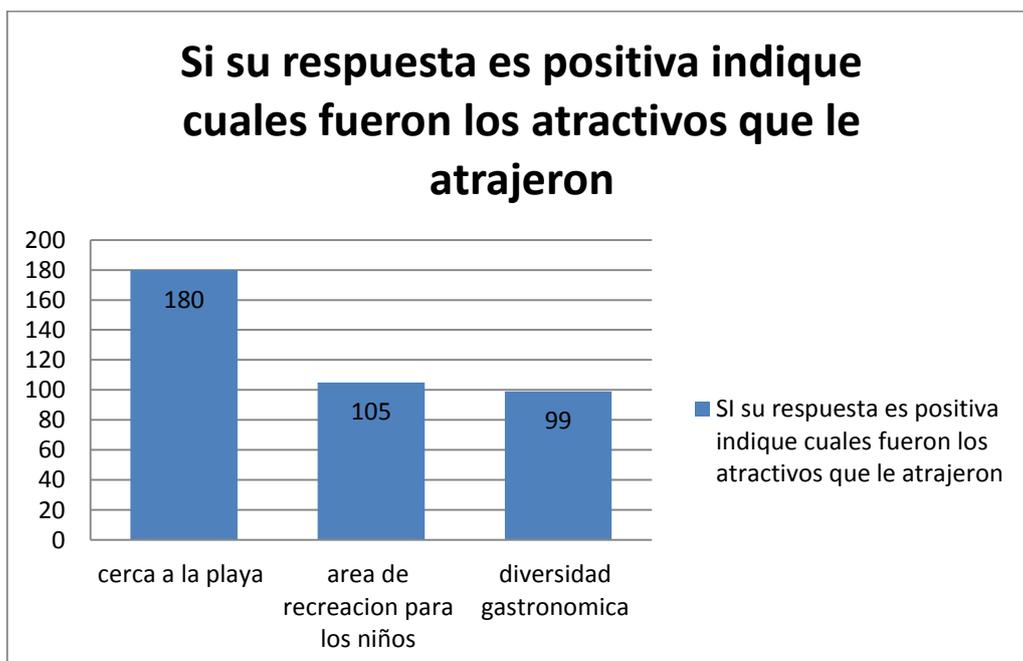


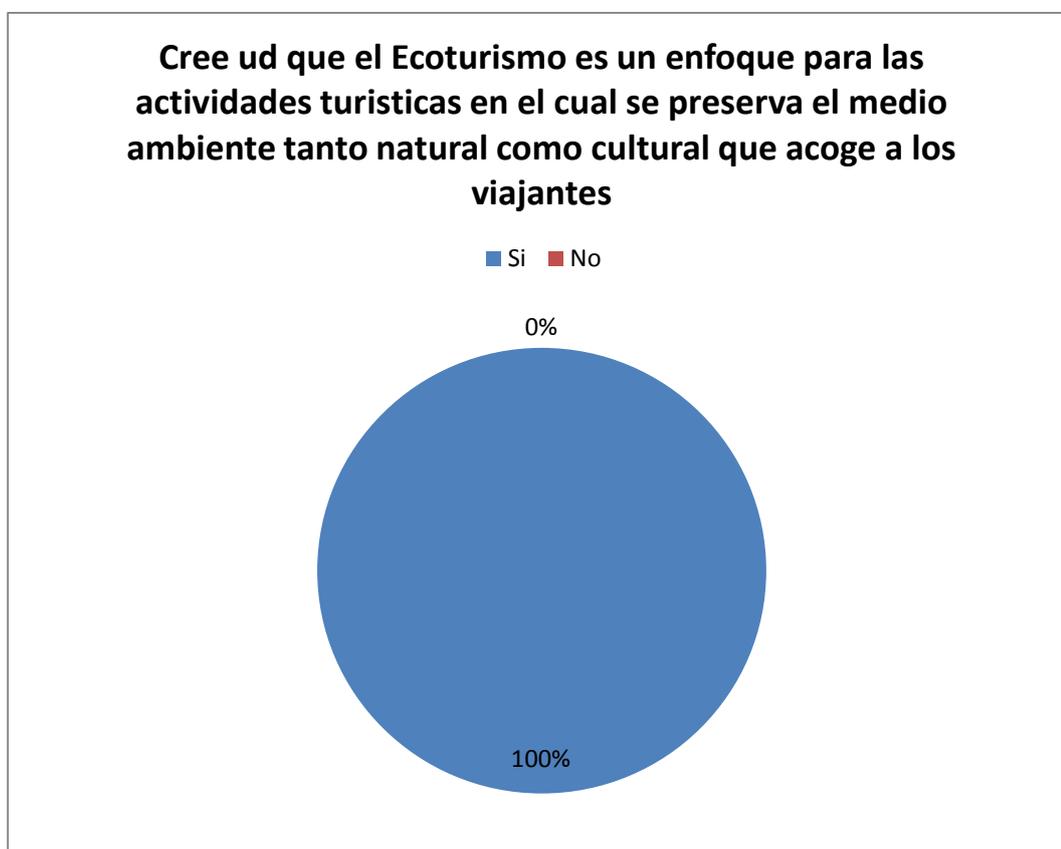
Gráfico # 10



Según el gráfico # 8 se puede observar que las personas prefieren viajar en la temporada playera esta opción fue la más elegida por los encuestados pero no se deja atrás a las personas que visitan las playas del Ecuador en algún feriado en especial o en temporada no playera, ya que van las personas de la Sierra y los turistas extranjeros, lo importante es que todos en cualquier época del año visitan las playas.

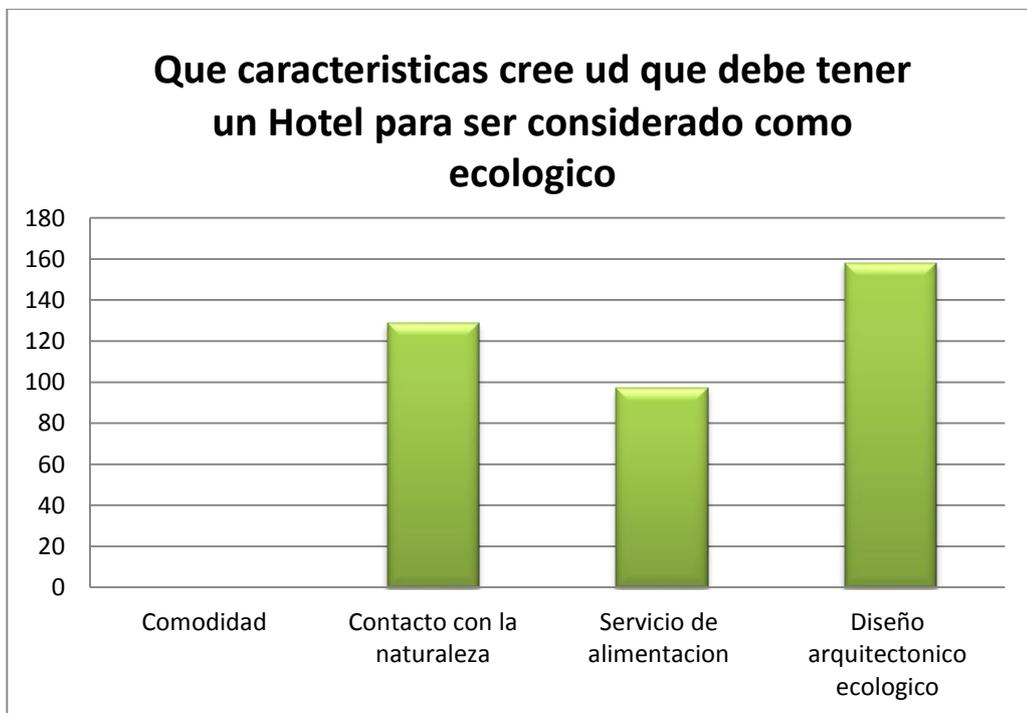
Así mismo se observa en el gráfico # 9 y 10 que de los encuestados el 58% no ha visitado un hotel en data de Posorja ya sea porque cuentan con alguna vivienda allá o porque solo van un día, pero otro 42% de los encuestados si ha visitado un hotel en playas y el atractivo que le han visto es que queda ubicado frente a la playa.

Gráfico # 11



Como se observa en el gráfico # 11 el 100% de los encuestados tiene un concepto muy claro sobre lo que es el turismo ecológico es decir que saben que está enfocado en las actividades que tienen que ver con la preservación del medio ambiente tanto natural como cultural.

Gráfico # 12



Elaboración: La Autora

Gráfico # 13

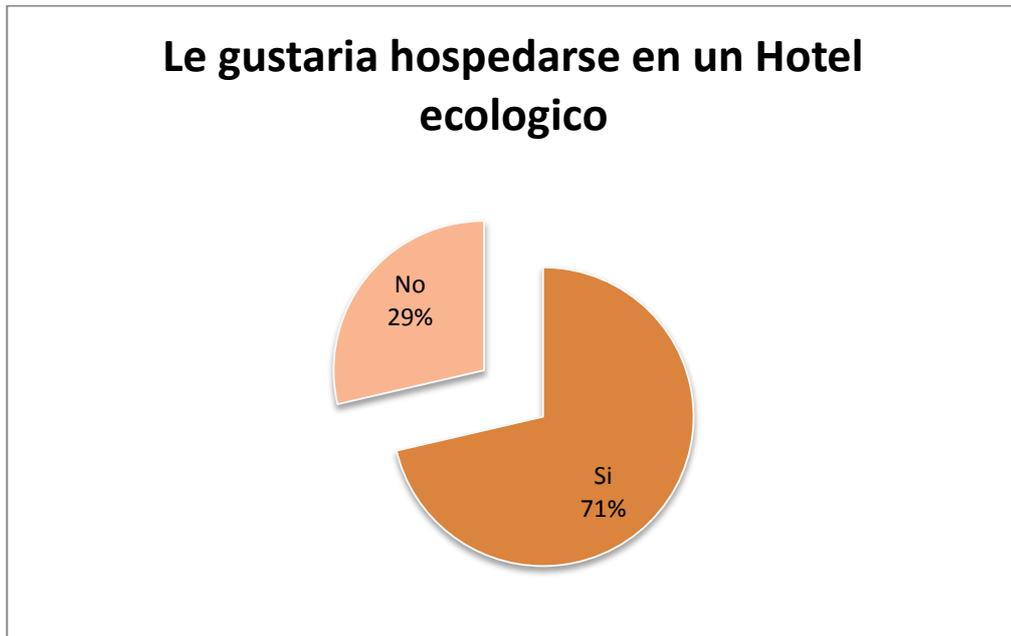


Gráfico # 14

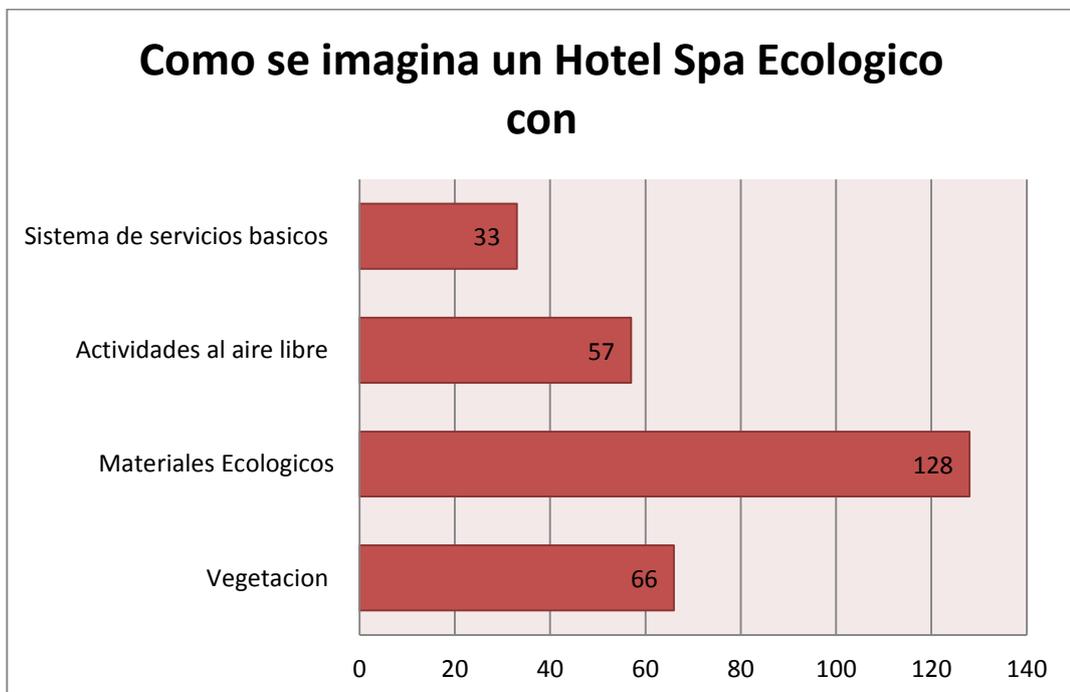
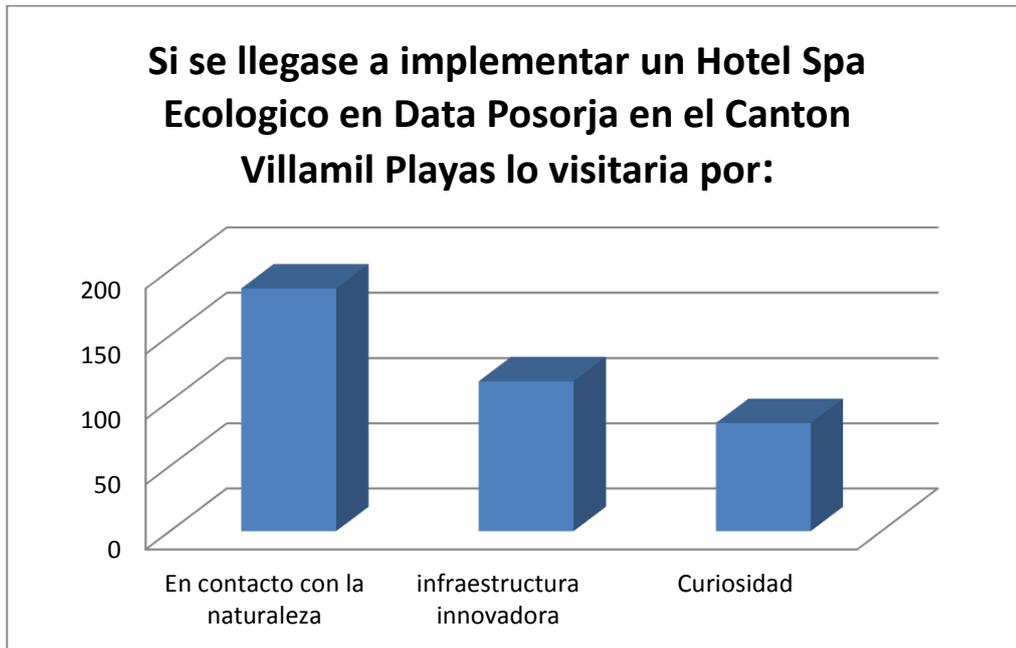


Gráfico # 15



Con lo que respecta a las características que debe tener un hotel para ser considerado como ecológico entre los gráficos # 12 – 13 y 14 los encuestados tuvieron diferentes alternativas pero estuvieron con puntajes más altos el diseño arquitectónico es decir que esté construido con materiales de construcción ecológicos y el contacto con la naturaleza estas variables son importantes puesto que los encuestados ven de gran importancia el diseño del hotel lo que refleje que sea ecológico en el que se pueda ofrecer un ambiente de relajación con un diseño muy creativo que hagan que las personas deseen regresar y así mismo estén en contacto con la naturaleza lo que haga que estén en un momento de paz y relajación con ellos mismos.

Como se observa en el grafico # 15 un gran número de los encuestados si estaría dispuesto a visitar un Hotel Spa Ecológico ya que como se ve en los resultados lo visitarían por que tendrían contacto con la naturaleza y su infraestructura innovadora puesto que es una opción nueva que ellos encontrarán en Data de Posorja.

CAPITULO IV

PLAN DE MARKETING

Marketing Estratégico

Segmentación del mercado

El Mercado Meta de este proyecto son las provincias del Ecuador, por lo que se ha propuesto una segmentación demográfica para poder definir el mercado meta del Hotel Spa Ecológico con la utilización de variables de edad y clase social. así también los turistas nacionales e internacionales que van de vacaciones por la ruta del sol.

Económico

Este proyecto del Hotel Spa Ecológico estará dirigido a personas que tengan un estrato social medio alto y alto ya que pueden beneficiarse de las promociones que ofrecen las tarjetas de crédito.

Sociológico

Villamil Playas cuenta con numerosos lugares y hermosas playas para ser visitadas por los turistas, en este Hotel Ecológico se ofrecerá como una de sus atracciones el recorrido a las distintas playas que hay en la zona.

Objetivos de la Segmentación

Como objetivo de esta segmentación se establecerá las temporadas principales que hay para las dos regiones de Costa y Sierra, ya que en la Costa la temporada comienza en los meses de Diciembre a Abril, y en la Sierra comienza en el mes de Junio hasta Septiembre.

Estrategias del Segmento de Mercado

Establecer alianzas estratégicas con las diferentes Agencias de viajes que hagan como parte de sus promociones paquetes turísticos al hotel.

Aliarse con instituciones financieras y emisoras de tarjetas de crédito en lo que se refiere a promociones y facilidades en los pagos.

Realizar publicidad al hotel por medio de redes sociales como facebook, twitter, instagram etc, y así mismo con empresas proveedoras de internet en las que ubiquen a este Hotel como una de las primeras elecciones de alojamiento turístico en la región Costa del país.

CREACION DE LA EMPRESA

Nombre Comercial del Hotel

Hotel Spa Ecológico Nature Sea

Razón Social de la empresa

Nature Sea S.A.

Nature Sea S.A.

MISION

Aumentar la expectativa de los turistas que visiten el Hotel Spa Ecológico Nature Ofreciéndole al huésped el mejor servicio, con un trato personalizado para hacerlos sentir como en su propia casa, en un ambiente de tranquilidad, comodidad y confort con la naturaleza y el mar, a través de colaboradores comprometidos que buscan la superación personal para obtener

una mejor calidad de vida, y dando a conocer la excelente protección y cuidado del medio ambiente que ofrece el Hotel.

VISION

Ser una empresa líder que ofrezca el mejor servicio de hospedaje, restauración y entretenimiento en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas que cuenta con una infraestructura moderna y ecológica la cual compite con los estándares nacionales e internacionales de calidad total a través de la capacitación continua y permanente del personal. Así como de contar con el mejor personal profesional en la materia.

Análisis FODA

Se realizó un análisis FODA de este proyecto en el que se examinó el entorno interno y externo.

Fortalezas

Ubicación Estratégica en la zona ya que se encontrará a 45 minutos a una hora de la ciudad.

Servicio diferenciado. No se encuentra ningún hotel spa ecológico en la región que ofrezca el servicio de spa de forma adicional.

Ser el único Hotel Ecológico con servicio de cabañas familiares de la zona.

Cuenta con playa privada

Cuenta con personal valiosamente preparado para atender a los turistas y con gran sentido de responsabilidad social.

Construcción del establecimiento con materiales ecológicos amigables al medio ambiente

Oportunidades

Este Hotel ofrecerá servicio de restaurante en la cual se degustaran platos típicos de la zona en la que se aprovechara los recursos marinos del sector.

Aprovechar la campaña publicitaria que se encuentra ofreciendo el Gobierno actualmente en lo que respecta al cuidado y preservación del medio ambiente. Y la incrementación del Ecoturismo o Turismo Ecológico.

Aprovechar la campaña que se encuentra realizando el Ministerio de Turismo con su slogan "All you need is Ecuador" la misma que está recorriendo varios países.

Interés en el cuidado de la salud de las personas debido al nivel de estrés que se vive en estos tiempos por la competencia laboral que existe.

Debilidades

Poca promoción turística de la Zona.

Estancia poco prolongada

Inversión significativa para la construcción del Hotel

Poca experiencia y conocimiento en el área

Amenazas

Falta de seguridad para el turista

Competencia con conocimiento en el área y mercado

Desastres naturales

Posicionamiento de la marca

Interés por el cuidado de la salud se va incrementando. Hombres y mujeres se ven obligados a mantenerse sanos y verse bien debido a la competencia laboral que existe

Posicionamiento de la empresa

Este hotel se posicionara gracias a la diferenciación del servicio puesto que no existe ningún Hotel Spa construido con materiales ecológicos lo que otorga una ventaja competitiva con lo que respecta a otros establecimientos turísticos de la zona.

Igualmente el hotel se posicionara en el mercado por medio de las alianzas estratégicas con Agencias de Viajas en las promociones con los paquetes turísticos, operantes turísticos, también se realizaran operaciones comerciales con empresas que emiten tarjetas de crédito por medio del marketing publicitario que se envía a través de los estados de cuenta de los tarjeta habitantes y comercio electrónico.

Gracias a estas estrategias se podrá obtener una rentabilidad promedio superior a la medida del sector en el que se desarrolla lo que es un indicador de importancia lo que permitirá ver que este Hotel Spa Ecológico se posicionara en el mercado.

Objetivos del posicionamiento

Diferenciación entre la competencia ubicada en distintos sectores de la ruta.

Fomentar el cuidado al medio ambiente con la utilización de materiales de construcción ecológica.

Concientizar al turista en el cuidado y preservación del medio ambiente

Reconocimiento por la labor realizada en la construcción de un Hotel Spa Ecológico.

Marketing Táctico

Análisis Estacional

Como es de saber en este tipo de proyectos hoteleros hay que tener en cuenta las temporadas en lo que hay mas afluencia de turistas como en estos casos la temporada alta seria los feriados, como carnaval, semana santa, navidad y fin de año en estas fechas es cuando hay mas afluencia de turistas ya que varios toman estas fechas para relajarse y disfrutar en compañía de su familia olvidándose del estrés que existe en la ciudad.

Política General de precios

Como se menciona anteriormente este proyecto se basa en el Descreme de precios lo que denota un precio alto con relación a la competencia puesto que es un Hotel Ecológico es algo nuevo para los turistas lo que hace que pueda existir un alza en el precio ya que se ofrecerá mas por mas lo que hace un posicionamiento de valor.

Política de Descuentos Promociones

En lo que respecta a la política de promociones y descuentos existen varias alternativas como por ejemplo:

Por la compra de un paquete vacacional por medio de internet el cliente recibirá la totalidad de los servicios a ofrecer y una visita a los sectores aledaños al hotel los mismos que son hermosos debido a su flora y fauna.

Para las personas que obtengan habitaciones de “weekend” (fin de semana) se les ofrecerá a los turistas una visita a puerto el Morro para que disfruten de la flora del lugar y se deleiten con el paraíso ecológico que encontraran-

De acuerdo al número de personas que se lleguen a hospedarse (más de 6) en el hotel se les ofrecerá una habitación mas como cortesía, esto aplica para la realización de eventos, convenciones, etc.

En temporada baja se ofrecerán descuentos en la estadía.

Si los pagos son en efectivo se realizara un descuento del 10% y si cancela con tarjeta podrán diferir sus pagos en cómodas cuotas.

Estrategia de Servicio

Como estrategia de servicio este hotel Spa ecológico cuenta con varios servicios que harán que el viajante se sienta cómodo y muy bien atendido. Como lo son los masajes con piedras calientes y con la utilización de plantas medicinales lo que ayudara a que el viajante se relaje, así mismo habrá un sauna que ayudara a eliminar las toxinas, habrá hidromasaje en el cual se sentirán totalmente en confort y relax. Se ofrecerá también una atención personalizada, se realizara tours par practicar distintos deportes, y este Hotel cuenta con su propia playa privada lo que hará que el turista no se encuentre con al aglomeración que existe en los diferentes balnearios. Esto hace ver que el servicio que se ofrecerá será de excelente calidad y lo que da a notar es que se puede brindar una atención de calidad sin tener que ir muy lejos ya que este Hotel Spa Ecológico estará ubicado en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas el mismo que está a 45 minutos de la ciudad, es decir que el turista

puede disfrutar de una optima estadía sin tener la preocupación de un viaje lejano.

Presentación

La presentación de este Hotel Spa Ecológico se desarrollara en un ambiente ecológico ya que cumplirá con todas las normas ecológicas que existen como la no contaminación y se utilizaran materiales de construcción de bajo impacto para la naturaleza lo que ayudara al cuidado del medio ambiente lo que tiene que ver con la responsabilidad social.

El ambiente ecológico según lo menciona un artículo en una revista ambiente eco “que un ambiente ecológico se trata de un entorno que condiciona la forma de vida de la sociedad y que incluye valores naturales, sociales y culturales que existen en un lugar y momento determinado”.

Así mismo en este ambiente ecológico en el cual se desarrollara este Hotel Spa Ecológico no habrá ruido puesto que esto es muy importante el aislamiento del ruido en lo que respecta al ambiente y construcción ecológica.

En la actualidad en la ciudad de Guayaquil por ejemplo se encuentran desarrollando diferentes proyectos ecológicos para las áreas verdes como lo es la recuperación ecológica del Estero Salado con la ayuda del ministerio del ambiente a través de la Subsecretaria de Gestión Marina y Costera y en coordinación con otras entidades estatales como lo son el MIES, MSP, MIDUVI, MINEDUC, Gobernación del Guayas y DIRNEA. Lo que está ayudando a crear una conciencia ecológica en las personas y así mismo ayudando a mantener un ambiente ecológico

Estrategia de Plaza y Distribución

Como es de conocimiento varios hoteles no poseen canales formales de distribución en lo que se refiere a servicios turísticos, mientras que otros

servicios hoteleros no efectúan servicios turísticos y son muy poco innovadores por lo que no utilizan canales formales sino mas bien utilizan promociones y la publicidad de “boca en boca” esto se puede apreciar en lugares pequeños como lo son algunos hostales de la zona.

También se hallan otros canales de distribución como lo son los medios como la televisión, afiches, vallas publicitarias donde se puede ver que es lo que ofrece el Hotel Spa Ecológico.

Los turistas desean que el canal de distribución que se utilice sea la televisión puesto que de esa manera el cantón Villamil Playas y en este caso Data de Posorja se dará a conocer pero como es de saber una publicidad por televisión es un tanto costosa por lo que es mejor optar por la publicidad radial.

Se debe tener cuidado al momento de escoger los canales de distribución puesto que los mismos deben de ser alternativas económicas para la realización de este proyecto.

Para este proyecto se han escogido los canales de distribución han sido escogidos mediante criterios para la toma de decisiones y que han sido los más idóneos.

Diseño del Hotel

El hotel contara con 27 habitaciones que estarán divididas en 15 simples, 10 dobles y 2 suites así mismo contara con un restaurante en donde se podrá disfrutar de la comida típica de la zona dentro del hotel o en la playa, contara también con un área de relajación en donde se podrá disfrutar de unos masajes y mascarillas realizadas por la profesional en cosmetología ecológica que conoce como con ayuda de las bondades que brinda la naturaleza y la brisa del mar pueden llegar a un estado de paz interior y así estar en total relajación.

Estrategia de Promoción

Existen varias estrategias de promoción que se van a desarrollar en este proyecto como por ejemplo:

Alianza con agencia de viajes en los que se ofrezcan paquetes turísticos y estadías en el Hotel

Medios de comunicación que ayuden a promover el Servicio que esta se está ofreciendo en el Hotel Spa Ecológico con la ayuda de publicidad

Los turistas que visiten el hotel tendrán la oportunidad de recorrer la zona con la compañía de un guía que habla 3 idiomas (inglés – francés y español) y así podrán disfrutar de las distintas zonas turísticas que posee el cantón de Villamil Playas.

De acuerdo al número de personas que se lleguen a hospedarse (más de 6) (grupos de familia o amigos) en el hotel se les ofrecerá una habitación mas como cortesía, esto aplica para la realización de eventos, convenciones, seminarios, etc.

Para parejas se ofrecerá un paquete especial en donde podrán disfrutar del Spa, Sauna, masajes relajantes en pareja, cena romántica incluida y habitación con ambiente eco-romántico.

Publicidad

Se realizara una campaña de publicidad en donde se dará a conocer el servicio y las cosas nuevas que tendrá el lugar y se explicara mas sobre el ecoturismo para que así los turistas sepan mas sobre lo que significa.

Así mismo se utilizaran las redes sociales como Facebook, twitter e instagram en donde podrán ver del Hotel y dejar comentarios y sugerencias para tomar en cuenta de lo que opinan del Hotel.

Con las alianzas estratégicas con las agencias de viaje que incluirán como destino este Hotel Spa Ecológico para que los turistas tengan su estadía en él.



CAPITULO IV

Estudio Técnico

El objetivo de la realización de un estudio técnico es diseñar una función que optimice el uso de recursos para obtener el producto deseado, así como también se permite demostrar técnicamente que el producto/servicio sea factible y probar la opción técnica seleccionada.

En este estudio se contemplan los aspectos técnicos operativos necesarios en el uso eficiente de los recursos disponibles para la producción de un bien o servicio deseado y en el que se analiza la determinación del tamaño óptimo de lugar de producción, instalaciones, localización, y organización requerido.

La importancia de este estudio se deriva de la posibilidad de llevar a cabo una valorización económica de las variables técnicas del proyecto además de que proporciona información de calidad al estudio financiero. Todo estudio técnico tiene como finalidad demostrar la viabilidad técnica del proyecto en el que se adapte a los mejores criterios de la optimización.

El presente proyecto tiene varios objetivos trazados como lo son

Determinar la localización más adecuada

Nombrar las diferentes características con las que cuenta la zona donde se va a ubicar el proyecto

Definir tamaño y capacidad del proyecto

Mostrar la distribución y diseño de las instalaciones

Especificar el presupuesto de la inversión

Comprobar viabilidad técnica para la instalación del proyecto

En si lo que se quiere con este estudio técnico es poder alcanzar a brindar un servicio de calidad a los turistas nacionales e internacionales permitiendo que se interesen por el cuidado del medio ambiente.

El nombre técnico de este proyecto es “**Construcción de un Hotel Spa Ecológico con materiales de bajo impacto para la contaminación de la naturaleza en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas**” el nombre comercial del proyecto es “Hotel Spa Ecológico Nature Sea” el mismo que se encarga de brindar un servicio de hospedaje en el cual se mezclan tácticas ecológicas que ayudan a la preservación del ecosistema.

“El Hotel Spa Ecológico Nature Sea” será construido con materiales de construcción ecológicos es decir con materiales reciclados que son amigables al ecosistema así mismo el hotel contara con una variedad de plantas y árboles y demás recursos naturales que harán que el turista entre en contacto con la naturaleza y al mismo tiempo será acariciado por la brisa del mar. Este Hotel ofrecerá servicios de calidad el mismo que se ajuste a la comodidad y confort que los viajantes obtendrán.

Descripción del Servicio a ofrecer en el “Hotel Spa Ecológico Nature Sea”

El servicio que se va a ofrecer en el Hotel Spa Ecológico Nature Sea será conforme a los cuidados ambientales es decir en lo que respecta a la energía solar, el reciclaje de materiales, y como se pueda economizar el agua y la luz.

El Hotel Spa Ecológico Nature Sea contara con los siguientes servicios:

Hospedaje: El cual es uno de los servicios principales con los que contara el hotel y en el que se ofrecerá un servicio de calidad a los turistas que visiten el hotel

Alimentación: se coordinara con un servicio de calidad para poder proporcionar a los turistas exquisita comida típica de la región.

Spa: como el nombre del hotel lo menciona este es un Hotel Spa Ecológico en el cual se proporcionara relajación al turista a base de masajes con piedras, terapias relajantes con ayuda de la naturaleza y el mar que hagan que los turistas se sientan en un pequeño paraíso.

Deportes: el turista podrá practicar algún deporte ya que se contara con una cancha para jugar vóley playero, fútbol y así despejara su mente.

Practicar Turismo Ecológico: se realizara un recorrido acuático, en el que se podrá disfrutar de la diversidad de aves nativas que habitan en la zona.

Paseos: Recorrido por los canales de “Puerto Morro” donde es el lugar de avistamiento frecuente de delfines.

Parking: El hotel contara con un área de estacionamiento en el cual los turistas podrán dejar sus vehículos sin ningún problema y en buen recaudo.

Glorieta de juegos infantiles: el Hotel contara con una glorieta que tendrá juegos infantiles para los más pequeños en donde podrán disfrutar de varios juegos y pasarla muy bien.

Localización del Proyecto

El Hotel Spa Ecológico estará ubicado dentro del Cantón General Villamil Playas en Data de Posorja a 1 hora de la ciudad de Guayaquil, lugar que cuenta con excelente acceso puesto que la carretera está muy bien estructurada facilitando el acceso a la zona. Lo que hace que sea de gran beneficio para los turistas y proveedores ya que no va a ser difícil la distribución y el transporte a este lugar.

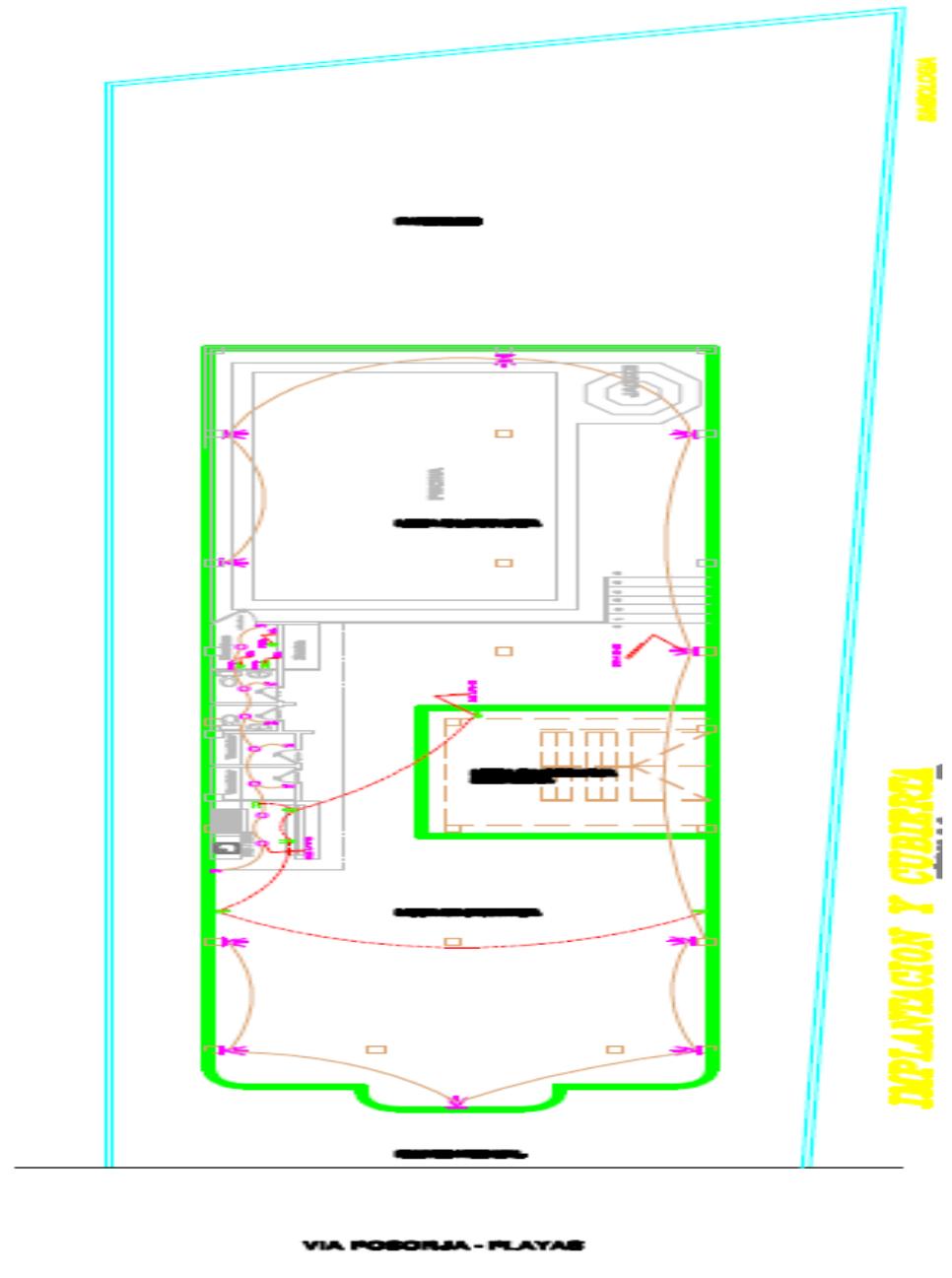
Se muestra mapa de la ubicación de donde se encontrara el Hotel.



www.viajandox.com

Data de Posorja se encuentra situado a 17 km de General Villamil Playas y a 120 km de la ciudad de Guayaquil.

Se anexa plano



Proceso de Producción

Para que este hotel tenga un óptimo funcionamiento va a requerir mano de obra y varios insumos necesarios para los turistas puedan disfrutar de los servicios que ofrece este Hotel Spa Ecológico y pasen un momento de comodidad y descanso.

Mano de obra

Para este Hotel se contara con personal altamente capacitado y será dividido de la siguiente manera

TABLA # 1

PERSONAL	CANTIDAD
Gerente General	1
Administrador	1
contador	1
Asistente de gerencia	1
Cajera - Recepcionista	2
Camareros	6
Personal de cocina	4
Meseros	3
Personal de mantenimiento	3
Guardia de seguridad	2

En lo referente al salario del personal con el que se contara en el Hotel se lo realizara de acuerdo a lo que exige la ley, de acuerdo a la labor que se realice en cada departamento y al conocimiento y experiencia que tenga en el área.

En la siguiente tabla se mostrara el los honorarios del personal que colaborara en el Hotel

Infraestructura

Para la construcción de este Hotel Spa Ecológico es necesaria la realización de un estudio meticuloso con el arquitecto el mismo que se va a encargar de llevar a cabo de la obra por lo que es necesario conocer todos los detalles requeridos para la implementación y diseño arquitectónico del mismo y de esta manera poder ofrecer a los turistas lo necesario para el confort y la relajación de ellos.

El terreno tiene una superficie de 2000m². Como elaboraciones necesarias para la construcción de este Hotel se detalla

Área de recepción

Oficina administrativa

Sala de estar

Un restaurante

La cocina

Baños para el área del restaurante y habitaciones

Bodega para almacenar los útiles de limpieza

Aéreas verdes dentro del hotel

Área de SPA

Parqueadero

25 habitaciones (15 simples y 10 dobles)

2 suites

Piscina

Jacuzzi

Infraestructura ecológica



Áreas verdes y glorieta de juegos infantiles



Área de la Piscina



Área del Restaurante





Hotel (idea de diseño)



Hotel Spa Ecológico Nature Sea

TABLA #2

**TABLA DE RUBROS DE INVERSION PARA LA
INFRAESTRUCTURA**

EN UN AREA DE 2000m2

ITEMS	DESCRIPCION		PRECIOS		TOTAL
			UNI	P. UNIT	
1	Recepción oficina	m2	12	768.00	9,216.00
2	restaurante	m2	31	536.30	16,625.30
3	jardín	m2	31.55	631.00	19,908.05
4	glorieta con juegos	global	1	9,000.00	9,000.00
5	piscina	global	1	19,000.00	19,000.00
6	Baños vestidores	m2	50	147.96	7,398.00
7	Hotel (10 simples 1 suite)	U	1	54,909.00	54,909.00
8	Hotel (15 dobles 1 suite)	U	1	45,324.00	45,324.00
9	Bodega	m2	13	423.33	5,503.29
10	puerta de ingreso y caseta	U	1	5,200.00	5,200.00
11	parqueadero	U	1	7,300.00	7,300.00
12	senderos y vías, bordillos	m2	90	218.75	19,687.50
PRESUPUESTO TOTAL					219,071.14

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: Arq. Gabriel Tenemaza Tapia

CAPITULO V

FINANCIERO

PLAN DE INVERSIÓN

Tabla # 3

ACTIVOS TANGIBLES	
TERRENO	0,00
RELLENO Y COMPACTACIÓN DE SUELOS	14.500,00
INFRAESTRUCTURA	219.071,14
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	8.950,00
EQUIPO DE OFICINA	2.765,00
MUEBLES Y ENSERES	11.680,00
VEHICULOS	43.000,00
CLIMATIZACIÓN	28.900,00
UTENSILLOS Y MENAJE	2.559,00
TOTAL	331.425,14
ACTIVOS INTANGIBLES	
ASPECTOS LEGALES	500,00
ASESORIA TECNICA	500,00
DISEÑO DE PLANO	1.300,00
LICENCIAS	2.000,00
TOTAL	4.300,00
CAPITAL DE TRABAJO	
INSUMOS DE PRODUCCION	4.360,00
INSUMOS DE CONSUMO	1.826,00
TOTAL	6.186,00
TOTAL DE LA INVERSION	341.911,14

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Como se puede observar en este plan de inversión no se pone el valor del terreno puesto que ese rubro es la inversión existente que se tiene ya que el terreno tiene un valor de \$248,0000, los demás valores están detallados de cuanto es el valor a invertir en este proyecto.

En el cuadro de costo y financiamiento del proyecto se podrá observar cuanto es el valor a financiarse con la institución financiera

Tabla # 4

INVERSIONES	Inversion	Primer	Segundo	Total Nueva	%	Total	% total	ACTIVOS FINANCIADOS	
	Existente	Cuatrimestre	Cuatrimestre	Inversion		Proyecto	Proyecto	IFI	BF
Activos Fijos									
Terrenos	248.400,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	248.400,00	42,1%	0,00	0,00
Edificios	0,00	153.349,80	65.721,34	219.071,14	64,9%	219.071,14	37,1%	219.071,14	0,00
Relleño y compactación de suelos	0,00	7.250,00	7.250,00	14.500,00	4,3%	14.500,00	2,5%	12.926,46	1.573,54
Maquinarias y Equipos	0,00	1.790,00	7.160,00	8.950,00	2,7%	8.950,00	1,5%	0,00	8.950,00
Vehículos	0,00	4.300,00	38.700,00	43.000,00	12,7%	43.000,00	7,3%	0,00	43.000,00
Muebles y Enseres	0,00	2.920,00	8.760,00	11.680,00	3,5%	11.680,00	2,0%	0,00	11.680,00
Equipos de Oficina	0,00	0,00	2.765,00	2.765,00	0,8%	2.765,00	0,5%	0,00	2.765,00
Utensilios y menaje	0,00	0,00	2.559,00	2.559,00	0,8%	2.559,00	0,4%	0,00	2.559,00
Estudios, planos e investigación	4.300,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	4.300,00	0,7%	0,00	0,00
Climatización	0,00	4.335,00	24.565,00	28.900,00	8,6%	28.900,00	4,9%	0,00	28.900,00
Otros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00
Activos Diferidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00
Deprec. Acumulada.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00
SUB TOTAL AC. FIJOS	252.700,00	173.944,80	157.480,34	331.425,14	0,0%	584.125,14	0,0%	0,00	0,00
Capital de trabajo Neto	0,00	0,00	6.186,00	6.186,00	1,8%	6.186,00	1,0%		6.186,00
TOTAL INVERSIONES	252.700,00	173.944,80	163.666,34	337.611,14	100,0%	590.311,14	100,0%	231.997,60	105.613,54
			337.611,14						
FINANCIAMIENTO	Financiam. Existente	Primer Trimestre	Segundo Trimestre	Total Nueva Inversion	%	Total Financiam.	%		
INSTIT. FINANCIERAS	0,00	173.944,80	157.480,34	331.425,14	98,2	331.425,14	56,14		
Recursos Propios	252.700,00	0,00	6.186,00	6.186,00	1,8	258.886,00	43,86		
Total Proyecto	252.700,00	173.944,80	163.666,34	337.611,14	100,0	590.311,14	100,00		

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Como se observa el costo total de la inversión de este proyecto es \$590,311.14 pero como inversión existente hay 252,700 que incluyen el terreno y la investigación, planos etc. Así mismo se observa que hay un capital de trabajo de \$6,186.00 lo que da una suma total de \$258,886.00 lo que quiere decir que del total de la inversión solo se financiara con la institución financiera \$331,425,14 que es el 56% y el 43% son los \$258,886.00 lo que da a entender que se está compartiendo el riesgo entre la entidad financiera y la empresa.

ROL DE PAGOS

Tabla # 5

	CANTIDAD	SUELDO	APORTES 12.15%	DECIMO TERCERO SUELDO	DECIMO CUARTO SUELDO	VACACIONES	SUELDO TOTAL	SUELDO ANUAL	ROL
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO									
Gerente General	1	950,00	115,43	79,17	39,58	39,58	1.223,76	14.685,10	
contador	1	400,00	48,60	33,33	16,67	16,67	515,27	6.183,20	
Asistente de gerencia	1	400,00	48,60	33,33	16,67	16,67	515,27	6.183,20	
TOTAL ADMINISTRATIVO	3	1.750,00	212,63	145,83	72,92	72,92	2.254,29	27.051,50	751,431
MANO DE OBRA DIRECTA									
Camarero 1	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Camarero 2	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Camarero 3	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Camarero 4	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Doctora en cosmetología	1	700,00	85,05	58,33	29,17	29,17	901,72	10.820,60	
asistente de cosmetología	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
TOTAL M. OBRA DIRECTA	6	2.400,00	291,60	200,00	100,00	100,00	3.091,60	37.099,20	515,267
MANO DE OBRA INDIRECTA									
Chef	1	700,00	85,05	58,33	29,17	29,17	901,72	10.820,60	
asistente del chef	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
profesor de yoga	1	400,00	48,60	33,33	16,67	16,67	515,27	6.183,20	
Personal de cocina	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Mesero 1	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Mesero 2	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Personal de mantenimiento	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Personal de mantenimiento	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Guía Turístico	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Guardia de seguridad 1	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Guardia de seguridad 2	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
TOTAL MANO O. INDIRECTA	11	4.160,00	505,44	346,67	173,33	173,33	4.920,80	59.049,56	447,345
PERSONAL DE VENTAS									
Cajeras- recepcionistas 1	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
Cajeras- recepcionistas 2	1	340,00	41,31	28,33	14,17	14,17	437,98	5.255,72	
TOTAL PERSONAL VENTAS	2	680,00	82,62	56,67	28,33	28,33	875,95	10.511,44	437,977
TOTAL MES	22	12.120,00					11.142,64	187.350,96	

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Proyecciones

Como se observa los periodos pre operativo del proyecto empiezan de enero a agosto del 2015 y los meses operativos empiezan de septiembre a diciembre del 2015 y se ha hecho una proyección a diez años puesto que esta es una inversión a largo plazo.

PROYECCIONES FINANCIERAS											
NATURE SEA S.A.											
PARAMETROS PARA LAS PROYECCIONES FINANCIERAS											
PERIODOS PROYECTADOS	PREOPERACIÓN	DE 09 A 12-2015	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INDICES DE ESCALAMIENTO DE PRECIOS (%)											
	8										
Ventas en mercado local	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Ventas para exportaciones	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Costo M/P y materiales	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Mano de obra directa	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Mano de obra indirecta	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Sueldos adminis. y ventas	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Indice esperado de inflación	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
POL.DE COBR., PAGOS Y EXIST. (DIAS)											
	05 A 1-2015										
	DE 01 A 08-2015	DE 09 A 12-2015	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Crédito a clientes	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Crédito de proveedores	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Productos terminados:											
Habitaciones Simples	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Habitaciones Dobles	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Suites	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sala de uso Múltiple	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Restaurante	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Productos en proceso	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
% Prod.proc./costo de fabr.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inventario de materias primas	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Inventario de materiales	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Años de amort.diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERSONAL- SUELDOS Y SALARIOS											
	DE 09 A 12-2015										
No. obreros M.O.D.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
No. obreros M.O.I.	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
No. empleados ventas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
No. empleados administración	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Sueldo Prom. mensual M.O.D. (DOLARES)	515	546	579	614	651	690	731	775	821	871	
Sueldo Prom. mensual M.O.I. (DOLARES)	447	474	503	533	565	599	635	673	713	756	
Sueldo Prom. men. vtas. admin. (DOLARES)	626	664	703	746	790	838	888	941	998	1.058	
(%) Beneficios Sociales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Numero de acciones											
Precio nominal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Precio de mercado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% C.A.T. / exportaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MESES A PROYECTARSE PRIMER PERIODO	4										

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

ESTIMADO PARA EL PROYECTO
(Expresado en dólares)

	DE 01 A 08-2015	DE 09 A 12-2015	1		2		3		4		5		6		7		8		9		
	Periodo preoperacional	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%
Ventas Netas		145.821,88	100,00	394.949,82	100,00	414.934,28	100,00	435.929,96	100,00	457.988,01	100,00	481.162,21	100,00	505.509,02	100,00	531.087,77	100,00	557.960,81	100,00	586.193,63	100,00
Costo de ventas		60.853,91	41,73	180.855,10	45,79	190.075,74	45,81	199.913,79	45,86	210.386,49	45,94	219.326,82	45,58	228.748,10	45,25	238.683,59	44,94	249.162,61	44,66	260.216,18	44,39
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		84.967,97	58,27	214.094,73	54,21	224.858,55	54,19	236.016,17	54,14	247.601,53	54,06	261.835,39	54,42	276.760,91	54,75	292.404,18	55,06	308.798,21	55,34	325.977,45	55,61
Gastos de ventas		10.206,84	7,00	30.884,30	7,82	32.139,67	7,75	33.467,54	7,68	34.872,13	7,61	36.357,88	7,56	37.929,50	7,50	39.591,99	7,45	41.350,63	7,41	43.210,99	7,37
Gastos de administraci		12.217,38	8,38	38.156,83	9,66	39.747,23	9,58	41.428,35	9,50	43.205,49	9,43	45.084,25	9,37	47.070,60	9,31	49.170,82	9,26	51.391,60	9,21	53.740,00	9,17
UTILIDAD (PERDIDA) OPER		62.543,75	42,89	145.053,60	36,73	152.971,65	36,87	161.120,28	36,96	169.523,91	37,01	180.393,26	37,49	191.760,81	37,93	203.641,37	38,34	216.055,98	38,72	229.026,46	39,07
Gastos financieros		27.342,57	18,75	35.697,25	9,04	31.899,67	7,69	27.848,92	6,39	23.798,17	5,20	24.051,34	5,00	14.683,97	2,90	10.633,22	2,00	6.582,47	1,18	2.531,72	0,43
Amortización diferidos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros ingresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros egresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILIDAD (PERD) ANTES PARTICIPACIÓN		35.201,18	24,14	109.356,35	27,69	121.071,98	29,18	133.271,36	30,57	145.725,75	31,82	156.341,92	32,49	177.076,84	35,03	193.008,14	36,34	209.473,51	37,54	226.494,74	38,64
15% Participación utilidades		5.280,18	3,62	16.403,45	4,15	18.160,80	4,38	19.990,70	4,59	21.858,86	4,77	23.451,29	4,87	26.561,53	5,25	28.951,22	5,45	31.421,03	5,63	33.974,21	5,80
UTIL. (PERD.) ANTES IMP.RENTA		29.921,00	20,52	92.952,90	23,54	102.911,18	24,80	113.280,65	25,99	123.866,89	27,05	132.890,63	27,62	150.515,31	29,78	164.056,92	30,89	178.052,48	31,91	192.520,53	32,84
Impuesto a la renta %	22	6.582,62	4,51	20.449,64	5,18	22.640,46	5,46	24.921,74	5,72	27.250,71	5,95	29.235,94	6,08	33.113,37	6,55	36.092,52	6,80	39.171,55	7,02	42.354,52	7,23
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		23.338,38	16,00	72.503,26	18,36	80.270,72	19,35	88.358,91	20,27	96.616,17	21,10	103.654,69	21,54	117.401,94	23,22	127.964,40	24,09	138.880,94	24,89	150.166,01	25,62
Reserva legal		2.333,84		7.250,33		8.027,07		8.835,89		9.661,62		10.365,47		11.740,19		12.796,44		13.888,09		15.016,60	
		23.338,38		72.503,26		80.270,72		88.358,91		96.616,17		103.654,69		117.401,94		127.964,40		138.880,94		150.166,01	

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

FLUJO DE CAJA PROYECTADO

NATURE SEA S.A.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO
(Expresado en dólares)

	05 A 1-2015											
	Per.	09 A 12-2015										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9		
A. INGRESOS OPERACIONALES												
Recuperación por ventas	0,000	139.745,973	395.540,321	414.656,722	435.638,352	457.681,653	480.840,344	505.170,866	530.732,512	557.587,577	585.801,508	
	0,000	139.745,973	395.540,321	414.656,722	435.638,352	457.681,653	480.840,344	505.170,866	530.732,512	557.587,577	585.801,508	
B. EGRESOS OPERACIONALES												
Pago a proveedores	0,000	15.719,717	45.681,787	48.008,792	51.309,931	54.945,136	56.683,677	58.382,598	60.134,076	61.938,098	63.796,241	
Mano de obra directa	0,000	12.366,400	39.325,152	41.684,661	44.185,741	46.836,885	49.647,098	52.625,924	55.783,480	59.130,488	62.678,318	
Mano de obra indirecta	0,000	19.683,187	62.592,534	66.348,086	70.328,971	74.548,709	79.021,632	83.762,929	88.788,705	94.116,028	99.762,989	
Gastos de ventas	0,000	7.195,720	21.850,934	23.106,302	24.434,174	25.838,759	27.324,508	28.896,135	30.558,626	32.317,260	34.177,623	
Gastos de administración	0,000	9.206,255	29.123,460	30.713,865	32.394,983	34.172,118	36.050,884	38.037,229	40.137,453	42.358,231	44.706,631	
Gastos de fabricación	0,000	7.083,521	21.888,080	21.888,080	21.888,080	21.888,080	21.888,080	21.888,080	21.888,080	21.888,080	21.888,080	
	0,000	71.254,800	220.461,947	231.749,785	244.541,880	258.229,687	270.615,879	283.592,895	297.290,420	311.748,185	327.009,882	
C. FLUJO OPERACIONAL (A - B)	0,000	68.491,173	175.078,374	182.906,937	191.096,472	199.451,966	210.224,466	221.577,970	233.442,091	245.839,391	258.791,626	
D. INGRESOS NO OPERACIONALES												
Créditos a contratarse a corto plazo	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Créditos a contratarse a largo plazo	331.425,140	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Aportes futuras capitalizaciones	6.186,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Aportes de capital	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Recuperación de invers temporales	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Recuperación de otros activos	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Otros ingresos	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	337.611,140	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
E. EGRESOS NO OPERACIONALES												
Pago de intereses	0,000	27.342,574	35.697,249	31.899,670	27.848,918	23.798,166	24.051,338	14.683,975	10.633,223	6.582,472	2.531,720	
Pago de créditos de corto plazo	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Pago de créditos de largo plazo	0,000	0,000	27.618,762	36.825,016	36.825,016	36.825,016	46.031,269	36.825,016	36.825,016	36.825,016	36.825,016	
Pago participación de utilidades	0,000		5.280,177	16.403,452	18.160,797	19.990,704	21.858,862	23.451,288	26.561,526	28.951,222	31.421,027	
Pago de impuestos	0,000		6.582,621	20.449,637	22.640,460	24.921,744	27.250,715	29.235,940	33.113,369	36.092,523	39.171,547	
Reparto de dividendos	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Adquisición de inversiones temporales	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Adquisición de activos fijos:												
Terrenos	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
compactación de suelos	233.571,140	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Maquinarias y equipos	8.950,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Muebles y enseres	11.680,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Vehículos	43.000,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
ina y utensilios y menaje	5.324,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Climatización	28.900,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Otros egresos	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Cargos diferidos	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	331.425,140	27.342,574	75.178,809	105.577,775	105.475,190	105.535,629	119.192,185	104.196,219	107.133,134	108.451,232	109.949,309	
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)	6.186,000	-27.342,574	-75.178,809	-105.577,775	-105.475,190	-105.535,629	-119.192,185	-104.196,219	-107.133,134	-108.451,232	-109.949,309	
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)	6.186,000	41.148,599	99.899,565	77.329,162	85.621,282	93.916,337	91.032,281	117.381,752	126.308,958	137.388,160	148.842,317	
H. SALDO INICIAL DE CAJA	0,000	6.186,000	47.334,599	147.234,164	224.563,325	310.184,607	404.100,944	495.133,225	612.514,977	738.823,934	876.212,094	
I. SALDO FINAL DE CAJA (GHQ)	6.186,000	47.334,599	147.234,164	224.563,325	310.184,607	404.100,944	495.133,225	612.514,977	738.823,934	876.212,094	1.025.054,411	
	32,515	97,330	289,788	423,047	584,346	729,380	847,894	995,159	1.139,369	1.283,099	1.425,933	

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

ESTIMACIONES EN VENTAS

NATURE S.A.

ESTIMACIONES DE VENTAS	PERIODO A 12-2015	PERIODO 1	PERIODO 2	PERIODO 3	PERIODO 4	PERIODO 5	PERIODO 6	PERIODO 7	PERIODO 8	PERIODO 9		
VOLUMEN ESTIM./UNIDAD	T-NACIONAL-TRAJERO	TOTAL NACIONAL (TRAJERO)	TOTAL NACIONAL-EXTRAJERO	TOTAL NACIONAL-TRAJERO	TOTAL NACIONAL (TRAJERO)	TOTAL NACIONAL-TRAJERO	TOTAL NACIONAL T-EXTRAJERO	TOTAL F-NACIONAL XTRAJERO	TOTAL T-NACIONAL EXTRAJERO	TOTAL T-NACIONAL-EXTRAJERO	TOTAL	
Habitaciones Sim HABITAC	542	232 774 1.512	648	2.160 1.557	667 2.225 1.694	667 2.292 1.652 ^F	708 2.360 1.702 ^F	729 2.431 ^F 1.753 ^F	751 2.504 ^F 1.805 ^F	774 2.579 ^F 1.860 ^F	797 2.657 ^F 1.915 ^F	821 2.738
Habitaciones Doble HABITAC	361	155 516 1.008	432	1.440 1.038	445 1.483 1.069	458 1.526 1.101 ^F	472 1.574 1.135 ^F	486 1.621 ^F 1.169 ^F	501 1.669 ^F 1.204 ^F	516 1.719 1.240 ^F	531 1.771 ^F 1.277 ^F	547 1.824
Suites HABITAC	93	10 103 202	86	288 208	89 297 214	92 306 220 ^F	94 315 227 ^F	97 324 234 ^F	100 334 241 ^F	103 344 248 ^F	106 354 255 ^F	109 365
Sala de uso Múltiple SALON	40	0 40 104	0	104 107	0 107 110	0 110 ^F 114	0 114 ^F 117	0 117 ^F 121	0 121 ^F 124	0 124 ^F 128	0 128 ^F 132	0 132
Restaurante PLATOS	4.800	0 4.800 10.800	0	10.800 11.124	0 11.124 11.458	0 11.458 ^F 11.801	0 11.801 ^F 12.155	0 12.155 ^F 12.520	0 12.520 ^F 12.896	0 12.896 ^F 13.283	0 13.283 ^F 13.681	0 13.681
		6.233	14.792	15.226	15.693	16.164	5.400 16.649	17.148	17.662	18.192	18.738	
	1.200	1.200	40									

PRECIOS ESTIM./UNIDAD	PERIODO A 12-2015	PERIODO 1	PERIODO 2	PERIODO 3	PERIODO 4	PERIODO 5	PERIODO 6	PERIODO 7	PERIODO 8	PERIODO 9		
(Expresado en dólares)	PREC-NACIONALES-TRAJEROS	PREC-NACIONALES-TRAJEROS	PREC-NACIONALES-EXTRAJEROS	PREC-NACIONALES-EXTRAJEROS	PREC-NACIONALES-TRAJEROS	PREC-NACIONALES-TRAJEROS	PREC-NACIONALES-EXTRAJEROS	PREC-NACIONALES-EXTRAJEROS	PREC-NACIONALES-EXTRAJEROS	PREC-NACIONALES-EXTRAJEROS		
Habitaciones Sim HABITAC	59,00	64,00	60,18	65,28	61,38	66,59	62,81	67,92	63,86	69,28	65,14	70,96
Habitaciones Doble HABITAC	79,30	85,40	80,89	87,11	82,30	88,65	84,15	90,63	85,84	92,44	87,55	94,29
Suites HABITAC	122,00	128,10	124,44	130,66	126,53	133,28	129,47	135,94	132,06	138,66	134,70	141,43
Sala de uso Múltiple SALON	200,00	0,00	204,00	0,00	208,08	0,00	212,24	0,00	216,49	0,00	220,82	0,00
Restaurante PLATOS	7,00	0,00	7,14	0,00	7,29	0,00	7,43	0,00	7,58	0,00	7,73	0,00

INGRESOS ESTIM./UNIDAD	PERIODO A 12-2015	PERIODO 1	PERIODO 2	PERIODO 3	PERIODO 4	PERIODO 5	PERIODO 6	PERIODO 7	PERIODO 8	PERIODO 9						
(Expresado en dólares)	LOCAL-PORTACION	TOTAL	LOCAL-PORTACION	TOTAL	LOCAL-PORTACION	TOTAL	LOCAL-PORTACION	TOTAL	LOCAL-PORTACION	TOTAL	LOCAL-EXPORTACION	TOTAL	LOCAL-PORTACION	TOTAL	LOCAL-EXPORTACION	TOTAL
Habitaciones Sim HABITACIONES	32.806	15.159 47.964	92.812	43.147 135.959	97.598	45.331 142.930	102.442	47.624 150.067	107.626	50.094 157.760	113.072	52.566 165.638	118.739	55.228 174.019	124.804	58.028 182.824
Habitaciones Doble HABITACIONES	29.216	13.484 42.700	83.164	38.383 121.547	87.372	40.325 127.697	91.793	42.366 134.159	96.438	44.510 140.947	101.317	46.762 148.079	106.444	49.128 155.572	111.830	51.844 163.444
Suites HABITACIONES	11.538	1.348 12.906	25.359	11.515 37.104	26.984	12.088 38.961	28.244	12.710 40.954	29.673	13.353 43.026	31.175	14.029 45.203	32.752	14.738 47.490	34.489	15.484 49.993
Sala de uso Múltiple SALON	8.180	0 8.180	21.840	0 21.840	22.735	0 22.735	23.886	0 23.886	25.094	0 25.094	26.364	0 26.364	27.698	0 27.698	29.100	0 29.100
Restaurante PLATOS	34.292	0 34.292	78.699	0 78.699	82.681	0 82.681	86.965	0 86.965	91.260	0 91.260	95.878	0 95.878	100.730	0 100.730	105.827	0 105.827
	115.831	29.991 145.822	301.904	93.048 394.952	317.100	97.754 414.854	333.230	102.700 436.930	350.091	107.897 457.988	367.806	113.356 481.162	386.417	119.092 505.509	405.969	125.118 531.088

25.159

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Como se puede observar en el volumen de ventas se está proyectando el uso del 43% de la capacidad tomando en cuenta que asistirá al hotel en un 70 % los turistas nacionales y un 30 % los turistas extranjeros lo que da a entender que en los meses pre operativos del 2015 habrían asistido un total de 774 turistas y en el 2016 seguirá la misma modalidad ya que se estaría haciendo conocer el Hotel mientras que el 2017 habrá un incremento en el volumen de ventas de 3%.

Los precios estimados en ventas se ve que hay dos precios uno para turistas nacionales y otro para turistas extranjeros, las habitaciones simples tienen un precio de \$59.00 para los turistas nacionales y \$64.00 para los extranjeros, las habitaciones dobles tienen un precio de \$79.30 nacionales y \$85.40 extranjeros y las suites \$122.00 y \$128.00 respectivamente.

En los ingresos estimados por venta se puede ver que en los 4 meses que hay operando en el hotel es decir de septiembre a diciembre del 2015 habrán ingresos de \$47,764.00 entre turista nacional y extranjero y en los años siguientes las ventas se irán incrementando puesto que ya el Hotel se habrá posicionado en el mercado.



NATURE SEA S.A.

COMPOSICIÓN DE MATERIAS PRIMAS POR PRODUCTO

Habitaciones Simples	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNID.	
			DÓLARES	COSTO X PROD.
-	-	-	-	-
útiles de aseo y limpieza	Habitación	1	2	2
Materia prima 2	X	0	0	0
Materia prima 3	X	0	0	0
Materia prima 4	X	0	0	0
			-	2
				2
Habitaciones Dobles	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNID.	
			DÓLARES	COSTO X PROD.
-	-	-	-	-
útiles de aseo y limpieza	Habitación	1	4	4
Materia prima 2	X	0	0	0
Materia prima 3	X	0	0	0
Materia prima 4	X	0	0	0
			-	4
				4
Suites	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNID.	
			DÓLARES	COSTO X PROD.
-	-	-	-	-
útiles de aseo y limpieza	Habitación	1	6	6
Materia prima 2	X	0	0	0
Materia prima 3	X	0	0	0
Materia prima 4	X	0	0	0
			-	6
				6
			COSTO UNID.	

	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	DÓLARES	COSTO X PROD.
Sala de uso Múltiple	-	-	-	-
Materia prima 1	Salòn	1	25	25
Materia prima 2	X	0	0	0
Materia prima 3	X	0	0	0
Materia prima 4	X	0	0	0
				-
				25
			COSTO UNID.	
Restaurante	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	DÓLARES	COSTO X PROD.
-	-	-	-	-
Mariscos	libras	0,33	5,00	1,67
Aderezos	libras	0,20	2,50	0,50
Especias	libras	0,17	0,90	0,15
Varios	X	1,00	0,30	0,30
				-
				2,62
			COSTO UNID.	
			-	
Materiales indirectos		0,10		
		=		

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Aquí se puede ver la composición de materias primas por cada producto

GASTOS

NATURE SEA S.A.

GASTOS DE ADMINISTRACION, VENTAS Y COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION

(Expresado en dólares)

PERIODO:	PREOPERACION	DE 09 A 12-2015	1	2	3	4	5	6	7	8	9
GASTOS DE ADMINISTRACION %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos que representan desembolso:											
Remuneraciones		7.512,59	23.890,03	25.323,43	26.842,84	28.453,41	30.160,61	31.970,25	33.888,46	35.921,77	38.077,08
Gastos de oficina		237,00	732,33	754,30	776,93	800,24	824,24	848,97	874,44	900,67	927,69
Energía Eléctrica		1.400,00	4.326,00	4.455,78	4.589,45	4.727,14	4.868,95	5.015,02	5.165,47	5.320,43	5.480,05
Cuotas y suscripciones		30,00	92,70	95,48	98,35	101,30	104,33	107,46	110,69	114,01	117,43
Otros		26,67	82,40	84,87	87,42	90,04	92,74	95,52	98,39	101,34	104,38
Gastos legales		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contribuciones		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		9.206,25	29.123,46	30.713,86	32.394,98	34.172,12	36.050,88	38.037,23	40.137,45	42.358,23	44.706,63
Gastos que no representan desembolso:											
Depreciaciones		3.011,12	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37
Amortizaciones		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		12.217,38	38.156,83	39.747,23	41.428,35	43.205,49	45.084,25	47.070,60	49.170,82	51.391,60	53.740,00
GASTOS DE VENTAS %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos que representan desembolso:											
Remuneraciones		5.008,39	15.926,69	16.882,29	17.895,23	18.968,94	20.107,07	21.313,50	22.592,31	23.947,85	25.384,72
Comisiones Vtas.	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Propaganda y publicidad	1,50%	2.187,33	5.924,25	6.224,01	6.538,95	6.869,82	7.217,43	7.582,64	7.966,32	8.369,41	8.792,90
Viajes y representaciones/comunicaciones exterior		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de transporte		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		7.195,72	21.850,93	23.106,30	24.434,17	25.838,76	27.324,51	28.896,13	30.558,63	32.317,26	34.177,62
Gastos que no representan desembolso:											
Depreciaciones		3.011,12	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37	9.033,37
		10.206,84	30.884,30	32.139,67	33.467,54	34.872,13	36.357,88	37.929,50	39.591,99	41.350,63	43.210,99
COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION											
Gastos que representan desembolso:											
MANO DE OBRA INDIRECTA		19.683,19	62.592,53	66.348,09	70.328,97	74.548,71	79.021,63	83.762,93	88.788,71	94.116,03	99.762,99
Materiales indirectos		627,43	1.538,50	1.584,65	1.632,05	1.681,15	1.731,59	1.783,53	1.837,04	1.892,15	1.948,92
AGUA (ANEXO 1)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ENERGIA ELÉCTRICA (ANEXO 1)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TELEFONO/CABLE TV (ANEXO 1)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEGUROS (ANEXO 2)		3.417,12	10.558,90	10.558,90	10.558,90	10.558,90	10.558,90	10.558,90	10.558,90	10.558,90	10.558,90
Reparación y Mantenimiento (ANEXO 2)		3.666,40	11.329,18	11.329,18	11.329,18	11.329,18	11.329,18	11.329,18	11.329,18	11.329,18	11.329,18
MENAJE DE CAMA (ANEXO 3)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ARTICULOS DE LIMPIEZA (ANEXO 4)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMPREVISTOS %	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		27.394,14	86.019,11	89.820,82	93.849,11	98.117,94	102.641,30	107.434,54	112.513,83	117.896,26	123.599,99
Gastos que no representan desembolso:											
DEPRECIACIONES (ANEXO 2)		4.014,83	12.044,49	12.044,49	12.044,49	12.044,49	12.044,49	12.044,49	12.044,49	12.044,49	12.044,49
		31.408,97	98.063,60	101.865,31	105.893,60	110.162,43	114.685,79	119.479,03	124.558,32	129.940,75	135.644,48

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

TABLA DE UTILIDADES

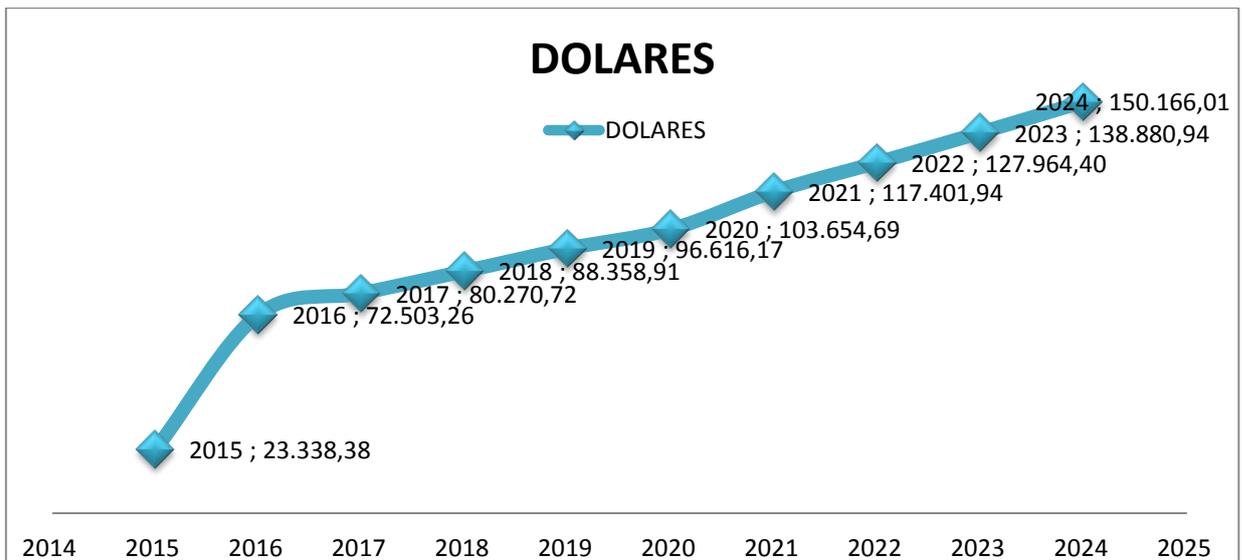
Tabla # 6

GRAFICO DE LAS UTILIDADES	
AÑOS	DOLARES
2015	23.338,38
2016	72.503,26
2017	80.270,72
2018	88.358,91
2019	96.616,17
2020	103.654,69
2021	117.401,94
2022	127.964,40
2023	138.880,94
2024	150.166,01

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Gráfico # 16



Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

TABLA DE VENTAS VS COSTOS

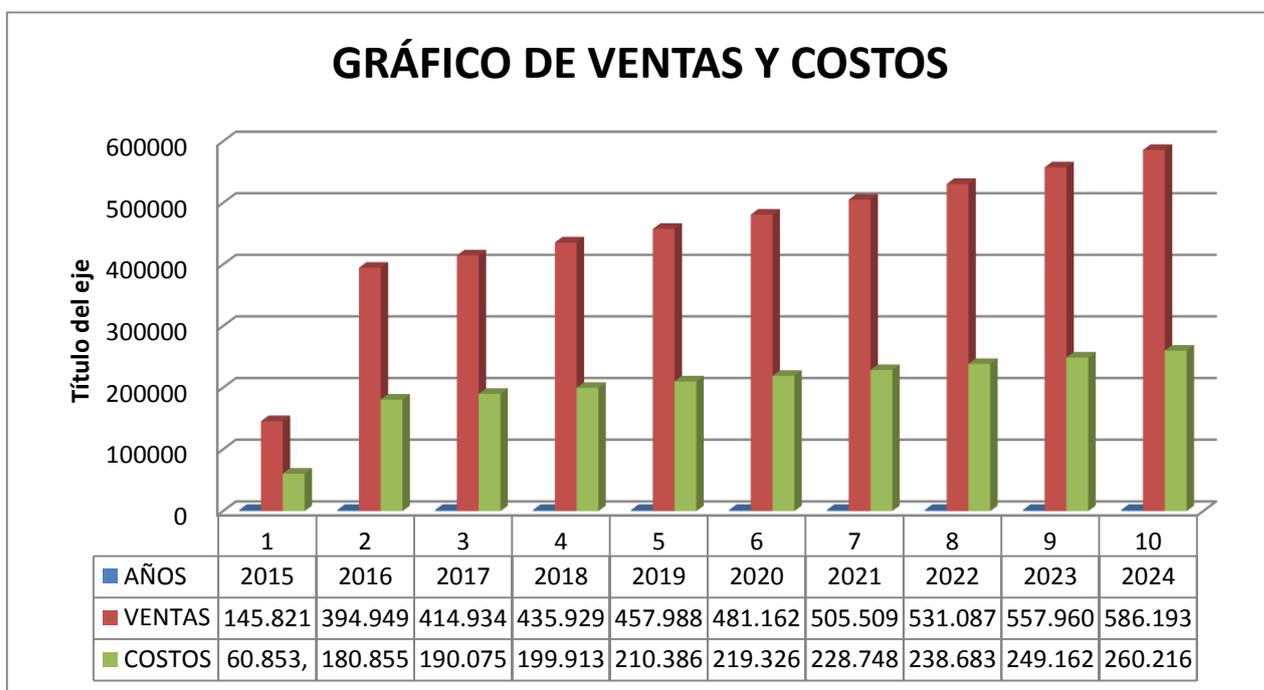
Tabla # 7

GRAFICO DE VENTAS Y COSTOS		
AÑOS	VENTAS	COSTOS
2015	145.821,88	60.853,91
2016	394.949,82	180.855,10
2017	414.934,28	190.075,74
2018	435.929,96	199.913,79
2019	457.988,01	210.386,49
2020	481.162,21	219.326,82
2021	505.509,02	228.748,10
2022	531.087,77	238.683,59
2023	557.960,81	249.162,61
2024	586.193,63	260.216,18

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Gráfico # 17



Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

TABLA DE COSTOS FINANCIEROS

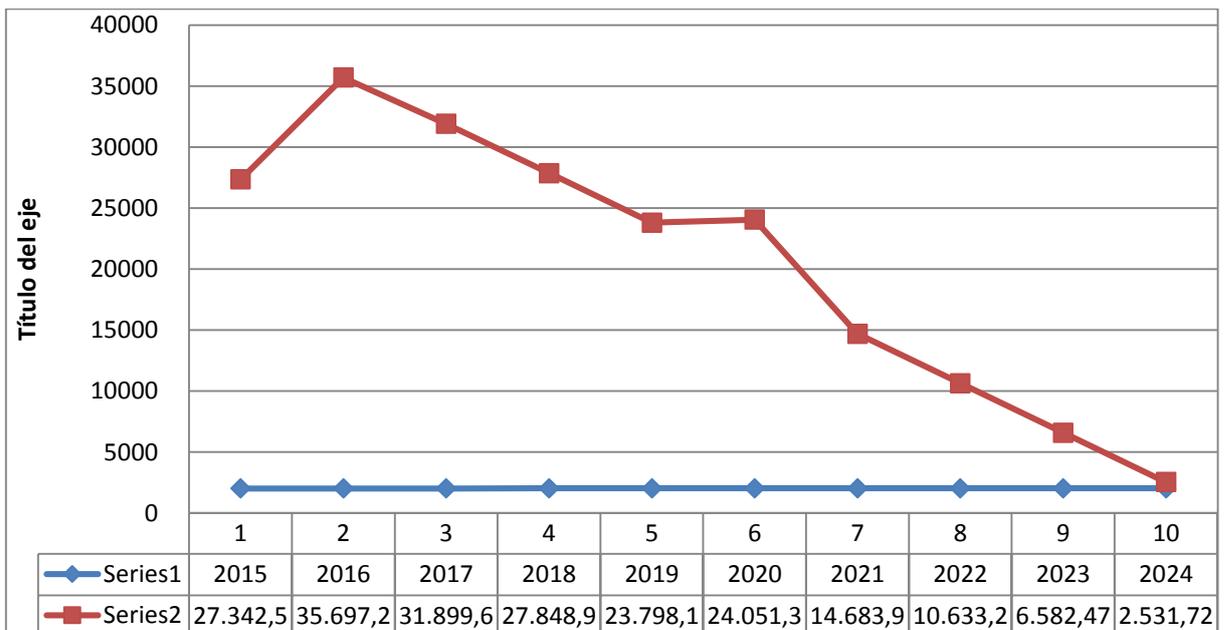
Tabla # 8

GRAFICO DE COSTOS FINANCIEROS	
AÑOS	COSTO FINANCIERO
2015	27.342,57
2016	35.697,25
2017	31.899,67
2018	27.848,92
2019	23.798,17
2020	24.051,34
2021	14.683,97
2022	10.633,22
2023	6.582,47
2024	2.531,72

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Gráfico # 18



Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

TABLA DE AMORTIZACION PRINCIPAL

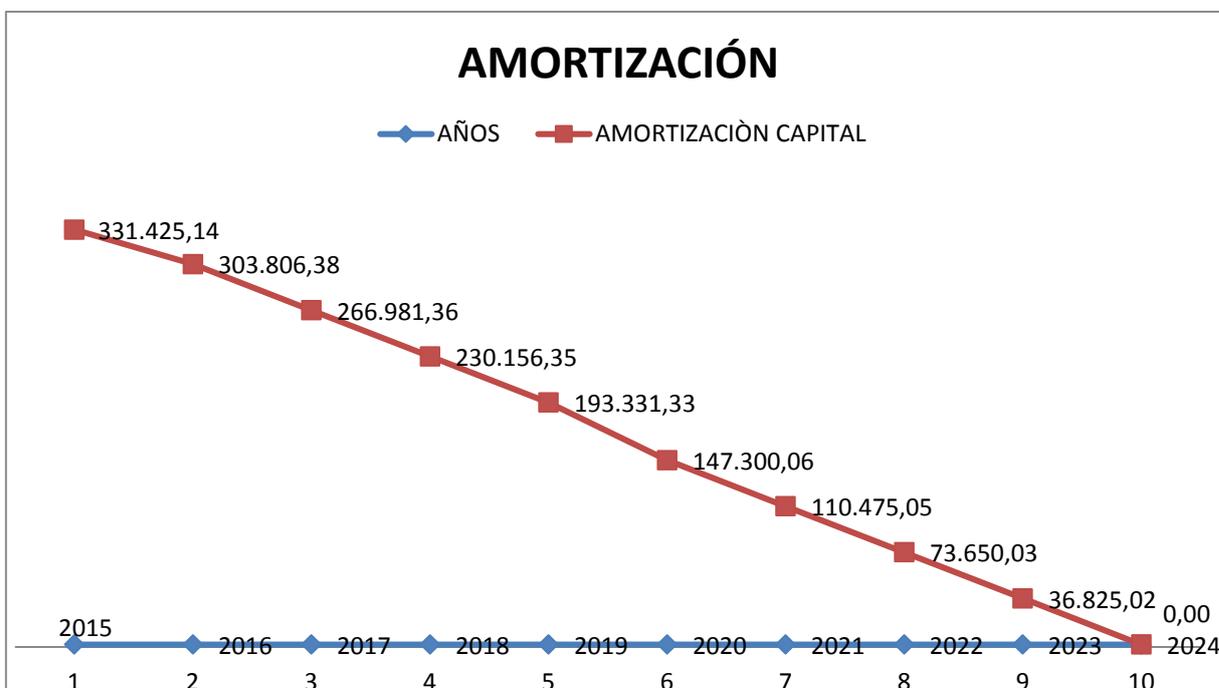
Tabla # 9

GRÀFICO DE AMORTIZACIÒN DEL PRINCIPAL	
AÑOS	AMORTIZACIÒN CAPITAL
2015	331425,14
2016	303.806,38
2017	266.981,36
2018	230.156,35
2019	193.331,33
2020	147.300,06
2021	110.475,05
2022	73.650,03
2023	36.825,02
2024	0,00

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Gráfico # 19



Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

TABLA DE COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL

Tabla # 10

COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL						
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	MONTOS	PARTICIPACIÓN PROYECTO	COSTO FINANCIERO %	IMPUESTO RENTA	COSTO DESPUES DEL SRI	CPPC
CORP. FINANCIERA NACIONAL	331.425,14	56%	11%	0,22	8,58%	4,80%
RECURSOS PROPIOS	258.886,00	44,00%	22%		22,00%	9,68%
	590.311,14	1,00				14,48%

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

TABLA DE PERIODO DE RECUPERACIÓN

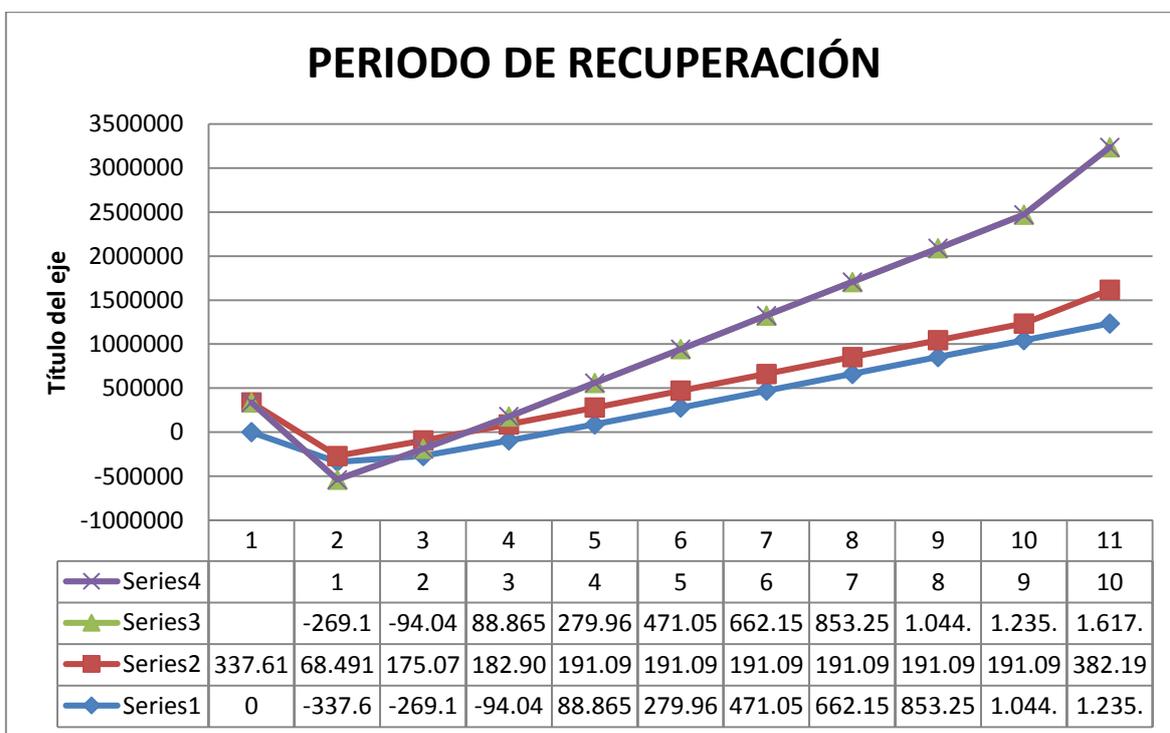
Tabla # 11

Período de recuperación										
Inversión	-337.611	-269.120	-94.042	88.865	279.962	471.058	662.155	853.251	1.044.348	1.235.444
337.611	68.491	175.078	182.907	191.096	191.096	191.096	191.096	191.096	191.096	382.193
	-269.120	-94.042	88.865	279.962	471.058	662.155	853.251	1.044.348	1.235.444	1.617.637
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Gráfico # 20



Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

TABLA RELACIÓN COSTO BENEFICIO

Tabla # 12

Relación Costo/Beneficio											
Años	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	VPN
Ingresos	\$ 139.746	\$ 395.540	\$ 414.657	\$ 435.638	\$ 457.682	\$ 480.840	\$ 505.171	\$ 530.733	\$ 557.588	\$ 585.802	\$1.271.797
Costos	\$ 68.491	\$ 175.078	\$ 182.907	\$ 191.096	\$ 199.452	\$ 210.224	\$ 221.578	\$ 233.442	\$ 245.839	\$ 258.792	\$ 565.533

Costo/ Beneficio	2,25
-----------------------------	-------------

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Por cada dólar invertido en el proyecto se está ganando \$2,25

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR) Y VALOR ACTUAL NETO (VAN)

NATURE SEA S.A.

TASA INTERNA DE RETORNO

FINANCIERA (TIRF)

(Expresado en dólares)

FLUJO DE FONDOS	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4/9	Año 10		
	-	-	-	-	-	-		-584.125 68.491
Inversión	-							
Fija	584.125	0	0	0	0	0	248.400	175.078
Inversión Diferida	0	0	0	0	0	0	95.148	182.907
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	1.790	191.096
Flujo Operacional (egresos) ingresos	0	68.491	175.078	182.907	191.096	191.096	1.168	191.096
Valor de Recuperación:							4.300	191.096
Inversión fija	0	0	0	0	0	0	1.065	191.096
Excedentes operacionales	0	0	0	0	0	191.096	5.780	191.096
Otras inversiones	0	0	0	0	0	0	5.780	191.096
	-	-	-	-	-	-	-	382.193
Flujo Neto (Precios corrientes)	584.125	68.491	175.078	182.907	191.096	382.193	363.431	
Flujo Neto (Precios Constantes)	584.125	68.491	175.078	182.907	191.096	382.193		
TIRF: 25,29%	0							VAN 429.072,80

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Como se puede distinguir este proyecto da una tasa interna de retorno financiera de un 25,29% lo que quiere decir que el rendimiento anual es de 25.29% sobre la inversión realizada y un valor actual neto de \$429,072.80 lo que da a entender de que da un resultado positivo lo que indica que el proyecto es **ACEPTABLE** y **VIABLE** y debe ser realizado aunque se encuentra en un mercado competitivo se ve que este Hotel Spa Ecológico será de gran acogida y agrado para los turistas.

CONCLUSIONES

Como se prevé la demanda turística va en aumento trayendo consigo muchas oportunidades de negocios que ofrezcan servicio de hospedaje, alimentación, propias del cantón Playas.

El Hotel Spa Ecológico Nature Sea tiene como propósito brindar el servicio de hospedaje a los turistas nacionales e internacionales cubriendo las expectativas de los turistas en su estadía, satisfaciendo sus exigencias brindando un servicio de calidad siempre a la vanguardia tecnológica y considerando el factor humano como clave de éxito.

Es por esta razón que invertir en un Hotel con infraestructura ecológica sostenible obliga a replantear el proceso del diseño, construcción, con el fin de que la gente se vaya educando es decir empiece a tomar conciencia del el daño que se le está haciendo al medio ambiente, de esta manera poder disminuir el consumo energético necesario, optimizar los materiales y recursos utilizados y así mejor el bienestar y salud humana.

El Turismo responsable depende de cada uno de los seres humanos porque se puede aportar con una pequeña parte cada día y así contribuir con el cuidado y preservación del medio ambiente ya que lo que menos se quiere es que el ecosistema sea destruido por los humanos. Hay que tener siempre en mente las R de la ecología REDUCIR – REUTILIZAR – RECICLAR.



Al analizar los resultados de la TIR y el VAN se puede concluir que este proyecto es factible y viable de realizar. Así mismo se puede observar que de acuerdo a los resultados del estudio de mercado realizado se ve que a pesar de que haya competencia en el Cantón Villamil Playas este proyecto cuenta con un valor agregado ya que su infraestructura cuenta con materiales de construcción ecológicos ya que está destinado al cuidado del medio ambiente y así mismo a la relajación del cuerpo humano por estar en contacto con el mar y la naturaleza gracias a la ayuda de los métodos de relajación que ofrece el Hotel y es por eso por lo que el Hotel será de gran acogida y aceptación por parte de los turistas.

Es por eso con una muy buena publicidad y la administración apropiada este proyecto disfrutará de una gran rentabilidad a los dueños y socios que aspiren participar en él.

RECOMENDACIONES

Como recomendación se propone empezar a trabajar en la construcción de un Hotel Spa Ecológico ubicado en Data de Posorja del Cantón Villamil Playas con la información antes expuesta.

Así mismo se recomienda trabajar en la parte interna y externa sobre todo en lo que respecta a un apoyo en las actividades del proyecto y así generar un verdadero interés en el proyecto.

Negociar con los proveedores las mejores condiciones del mercado en el precio y calidad. Esto lo que va a hacer es permitir la obtención de costos variables bajos y por ende poder llegar a obtener precios más competitivos en el mercado.

Capacitar al personal sobre diferentes temas de conservación ambiental y sobre la calidad del servicio a brindarse. El recurso humano es el costo fijo más alto con el que cuenta el Hotel por lo que la capacitación constante es de vital importancia en el desarrollo de este proyecto.

Realizar publicidad antes de la construcción del Hotel Ecológico de los servicios que se van a ofrecer y el diseño arquitectónico ecológico que tendrá para que las personas y el mercado meta que se tiene puedan conocer del proyecto que se realizara y así de esa manera poder captar más clientes.

BIBLIOGRAFÍA

Blog de Manuel Galán “La entrevista”

<http://manuelgalan.blogspot.com/2009/05/la-entrevista-en-investigacion.html>

Boletín (tec. url.edu) métodos de recolección de datos

Ecostravel

<http://www.ecostravel.com/ecuador/hoteles/guayas/playa-engabao.php>

David Hammerstein (2012) Materiales de construcción ecológica

Diario El Comercio (2014) artículo “En Playas se proyecta mayor inversión inmobiliaria”

Diario El Comercio (2014) “El sector inmobiliario crece en las playas de la costa”

Diario El Comercio (2014) artículo “En Playas se proyecta mayor inversión inmobiliaria”

DKV Seguros (2013) Departamento de Salud y Medio Ambiente Aragón

Entrevista <http://manuelgalan.blogspot.com/2009/05/la-entrevista-en-investigacion.html>

Hispanvista Planeación Estratégica

Hoteles en Villamil Playas (2014)<http://www.hotelesecuador.com.ec/>

Hoteles Fuertes ecológicos

<http://www.fuertehoteles.com/grupo-el-fuerte/medidas-ambientales/>

Investigación de campo

<http://es.slideshare.net/griseldamedinaramos/tcnicas-de-investigacin-de-campo>

Libro Técnicas de Investigación de campo
<http://es.slideshare.net/griseldamedinaramos/tcnicas-de-investigacin-de-campo>

Localización de Data de Posorja del Cantón Villamil Playas

Lógica Ecológica (2013) *Beneficios de un Spa con tratamientos naturales.*

Lucas Bozzano (2012) *Estudio de mercado en el sector hotelero*

Luz Guerrero (2013) *Arquitectura Ecológica*

Ministerio de Turismo en el Ecuador

Ministerio del Ambiente

Piscinas ecológicas <http://www.labioguia.com/piscinas-ecologicas/>

Sistematización y proceso de desarrollo turístico

Turismo Ecuador <http://www.viajandox.com/guayas/delfines-puerto-morro-playas.htm>

Universidad de México UNAM (Estudio Técnico) (2000)
<http://www.economia.unam.mx/>

<http://www.guayaquil.gov.ec/guayaquil/la-ciudad/division>

Universidad UCLM España
<http://www.uclm.es/profesorado/ricardo/practicum/relieve/evaluacion.ht>

ANEXOS

FOTOS DEL TERRENO



Elaboración: La Autora

Elaboración: La Autora
Elaboración: La Autora
Elaboración: La Autora
Elaboración: La Autora



Elaboración: La Autora



Elaboración: La Autora





Elaboración: La Autora



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

ENCUESTA

DESARROLLO DEL ECOTURISMO Y CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE CON LA CONSTRUCCION DE UN HOTEL ECOLOGICO A FIN DE UTILIZAR LOS RECURSOS NATURALES Y ASI PODER OFRECER UN SERVICIO DE CALIDAD, POR LO QUE PEDIMOS SU COLABORACION AL PROPORCIONARNOS ESTA INFORMACION.

1.- Genero

Masculino _____ Femenino _____

2.- Edad

18 – 26 _____ 36 en adelante _____

27 – 35 _____

3.- Ocupación que desempeña

Estudiante _____ Trabaja _____

Trabaja y estudia _____

4.- En su tiempo libre que actividades realiza

Quedarse en casa _____ visita sitios turísticos _____

Viaja a algún lugar _____ practica algún deporte _____

Visita lugares ecológicos _____

5.- Cuando sale de vacaciones entre amigos o familia que busca:

Comodidad _____ Naturaleza _____

Hospedaje con entretenimiento _____ Lugares a visitar _____

6.- Cuando decide hacer un viaje cuál de estos lugares le gustaría visitar

Costa _____ Sierra _____ Oriente _____ Fuera del país _____

7.- Cuando decide viajar a la playa que destino prefiere

Playas _____ Montañita _____ otras playas del Ecuador _____

Salinas _____ San Clemente _____

8.-En que periodo del año prefiere viajar a la playa

Carnaval _____ Temporada no playera _____

Temporada playera _____ en cualquier época del año _____

9.- Ha visitado algún Hotel en Data de Posorja del cantón Villamil playas en estos últimos meses?

Si _____ No _____

10.- Si su respuesta es positiva indique cuales fueron los atractivos que le atrajeron

11.- Cree usted que el Ecoturismo o Turismo ecológico es un enfoque para las actividades turísticas en el cual se preserve el medio ambiente tanto natural como cultural que acoge a los viajeros

Si _____ No _____

12.- Que características cree usted que debe tener un Hotel para ser considerado como ecológico

Comodidad _____ servicio de alimentación _____

Contacto con la Naturaleza _____ Diseño arquitectónico ecológico _____

13.- Le gustaría hospedarse en un Hotel Ecológico

Si _____ No _____

14.- Como se imagina un Hotel Spa Ecológico con:

Vegetación _____ Actividades al aire libre _____

Materiales ecológicos _____ Sistema de servicios básicos _____

15.- Si se llegase a implementar un Hotel Spa Ecológico en Data de Posorja en el Cantón Villamil Playas lo visitaría?

Si _____ No _____

Porque? _____