



Escuela Superior Politécnica del Litoral

“Impulsando la sociedad del conocimiento”

Facultad de Economía y Negocios



Tesis de Grado

Presentado por:

Ericka Lelia Dávila Sotomayor

Janeth Magdalena Jara Sibri

Daniela Jacqueline Constante Zambrano

Directora:

Ing. Patricia Valdiviezo

PROYECTO DE INVERSION PARA LA CREACION DE UN PARQUE ACUATICO CON CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO EN EL CANTON PLAYAS

ENTRADA



Vista Frontal

Vista Frontal

Mundo Acuático Playas

INDICE

- 1. Introducción**
- 2. Estudio Organizacional**
- 3. Estudio de Mercado**
- 4. Estudio Técnico**
- 5. Estudio Financiero**
- 6. Conclusiones**
- 7. Recomendaciones**

1. Introducción



Este proyecto es un aporte al turismo como un medio de desarrollo sostenible en el Ecuador.

Surge de la necesidad de un establecimiento que ofrezca a los habitantes del cantón Playas y sus turistas , un lugar para disfrutar del sol combinando elementos claves de entretenimiento.

Planteamiento del Problema

En la actualidad el turismo se ha convertido en un fenómeno social.

Hoy en día se ha podido notar tanto de una gran parte de la población del cantón Playas como de sus turistas, el deseo de un lugar que combine diversión, descanso y espacios para práctica deportiva por lo cual es necesario elaborar un proyecto de inversión para la creación de un parque acuático con canchas deportivas de césped sintético en este lugar.

Justificación

Debido al auge que ha tenido en los últimos años la instalación de canchas deportivas de césped sintético y la demanda por sitios recreativos compuestos por piscinas y toboganes, nace la idea de combinar estos elementos, que unidos al maravilloso ambiente de Playas ofrecen una nueva opción para disfrutar de una experiencia inolvidable.

Problemas

- Resistencia por parte de ciertas personas a visitar complejos con piscinas por antecedentes.
- Construcción de carreteras.
- Temporada alta vs. temporada baja.
- Nivel Socio-económico .
- Provincialización de la Península de Santa Elena.

Oportunidades



- Segundo mejor clima del mundo.
- La Alcaldía del cantón, el Cabildo Guayaquileño y la Prefectura de la provincia, están enfocando esfuerzos para incrementar el turismo del cantón.
- No existe ningún establecimiento en el cantón que ofrezca este tipo de diversiones al público en general.

Alcance

La visión de alcance del mismo es convertirnos en el parque acuático más grande y reconocido a nivel nacional, implementando nuevas atracciones acuáticas y servicios innovadores para nuestros clientes.

Objetivos

Objetivo General

Crear un servicio turístico único en la zona, con niveles de estándares internacionales capaz de atraer gran número de visitantes tanto nacionales como extranjeros fomentando así el turismo del cantón.

Objetivos Específicos

- Determinar las necesidades, gustos y preferencias de los clientes potenciales.
- Determinar la afluencia de turistas en el cantón.
- Determinar la localización del proyecto.
- Determinar el nivel óptimo de infraestructura.
- Determinar las condiciones contractuales para la ejecución del proyecto.
- Determinar un plan de mercadeo estratégico

2. Estudio Organizacional

Quienes somos



“Mundo Acuático Playas”, es el complemento perfecto para su estadía en la playa, la combinación de sol, agua, velocidad, y deportes hacen de este complejo, un lugar imperdible.

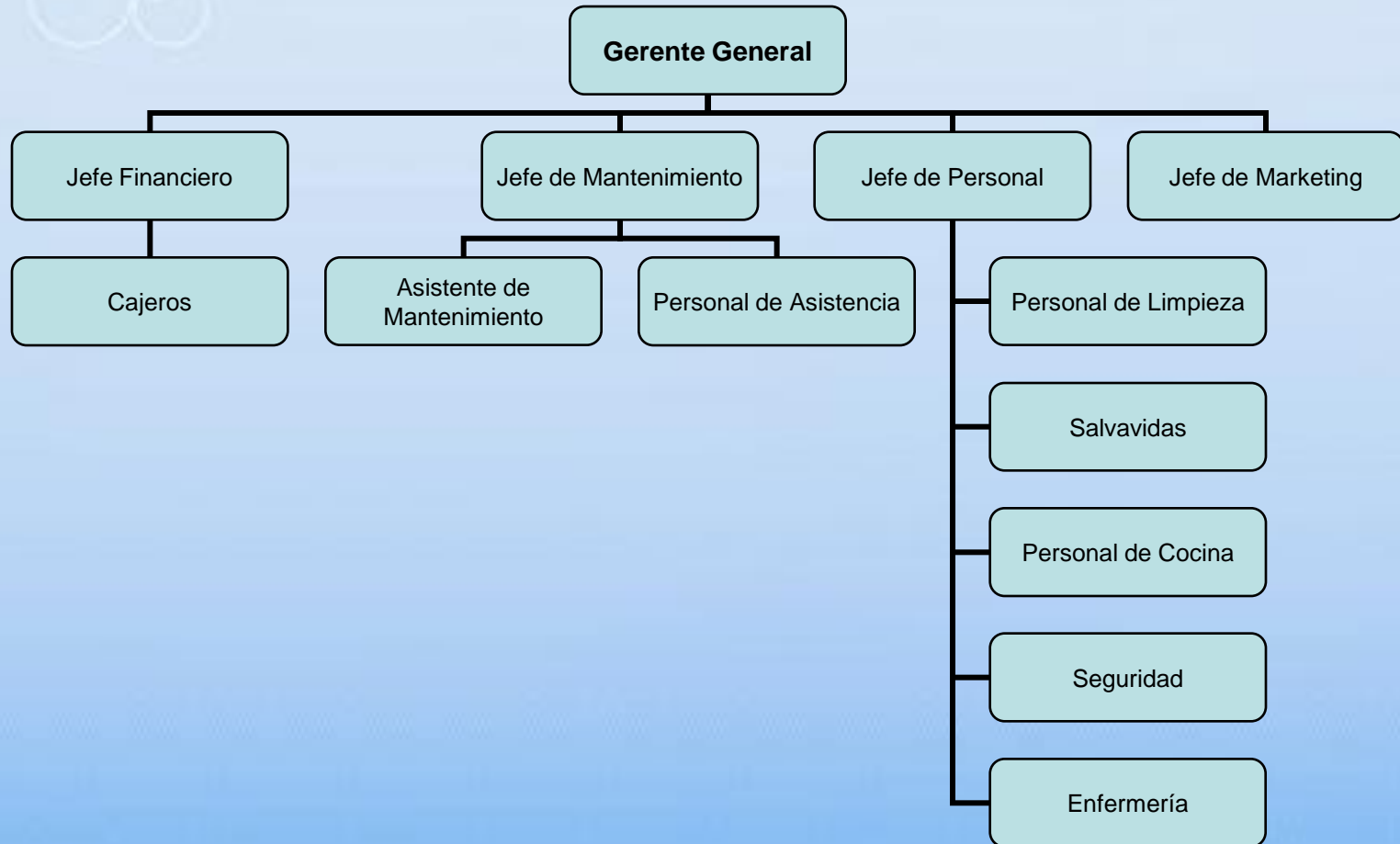
Misión

Proporcionar a nuestros clientes las mejores experiencias de esparcimiento y descanso, brindándoles eficacia, eficiencia y excelencia en nuestro servicio, ofreciéndoles canchas sintéticas y novedosas instalaciones acuáticas de excelente calidad y de acuerdo a sus necesidades, en un ambiente familiar, de respeto y armonía, para hacer de su estancia en Villamil-Playas una experiencia inolvidable.

Visión

Ser el establecimiento líder en recreación y entretenimiento familiar, implementando nuevas atracciones acuáticas de alta tecnología y servicios innovadores para nuestros clientes, convirtiéndonos en el parque acuático más grande y reconocido a nivel nacional.

Organigrama



Análisis FODA

Fortalezas

- Pioneros en la instalación de un parque acuático con cancha de césped sintético en el cantón Playas.
- Nueva alternativa de recreación y entretenimiento.
- Cercanía a la playa.
- Prolongadas horas de uso del césped sintético (Vida útil entre 5 – 10 años).

Oportunidades

- No existen establecimientos que ofrezcan un servicio similar en el cantón.
- Nuevos proyectos de inversión y mejoramiento.
- Alta demanda de habitantes y turistas.
- Falta de espacios acondicionados para la práctica de deportes.
- Ausencia de competidores directos.

Debilidades

- Altos costos de inversión inicial.
- Falta de experiencia en este tipo de negocios.
- Baja demanda en épocas no playeras.
- Falta de servicios básicos.
- No cumplir con la demanda por falta de canchas, especialmente fines de semana.

Amenazas

- Impacto de la crisis internacional en la economía doméstica.
- Bajo nivel socioeconómico.
- Entrada de nuevos competidores.
- Preferencias de los consumidores de visitar otras playas.
- Mala publicidad.
- Presencia de fenómenos naturales.

3. Estudio de Mercado

Definición de la Población

Cuadro N 2.2 Población del Cantón Playas

Población del Cantón Villamil-Playas			
Áreas	Hombres	Mujeres	Total
Rural	2991	2984	5975
Urbana	12151	11919	24070
Total	15142	14903	30045

Fuente: INEC "VI Censo de Población y V de Vivienda del año 2001

Elaborado por: los autores

La población tomada en cuenta para la realización de nuestra investigación de mercado, está conformada por los habitantes y turistas nacionales o extranjeros que tengan un nivel socio-económico medio, medio-alto, y alto que acudan a Villamil Playas en busca de diversión y entretenimiento.

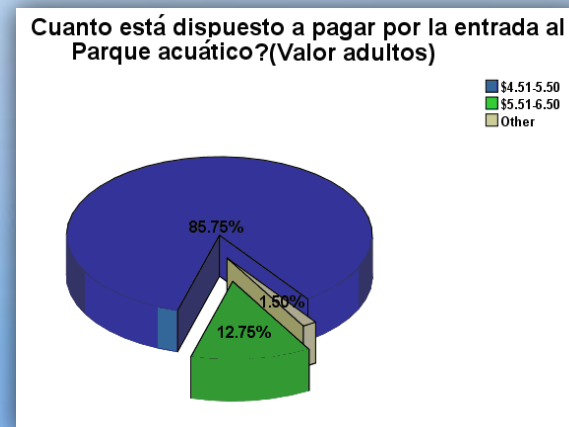
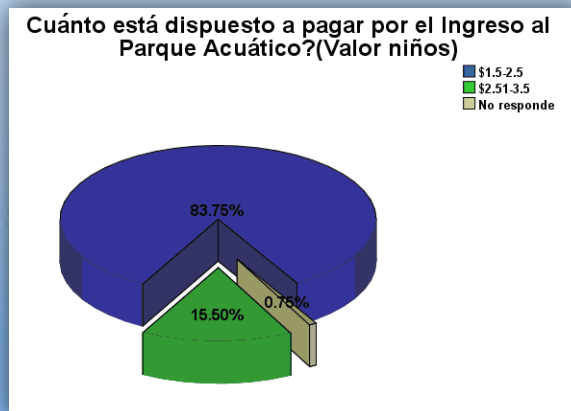
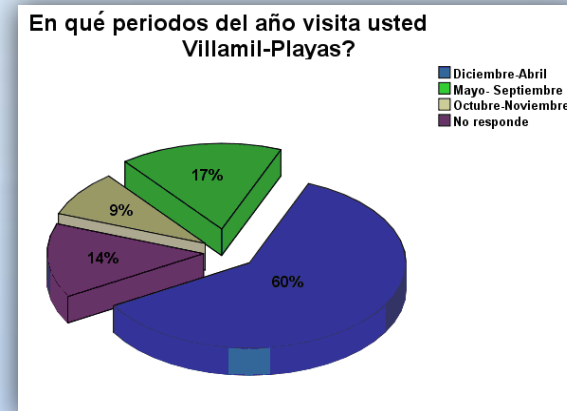
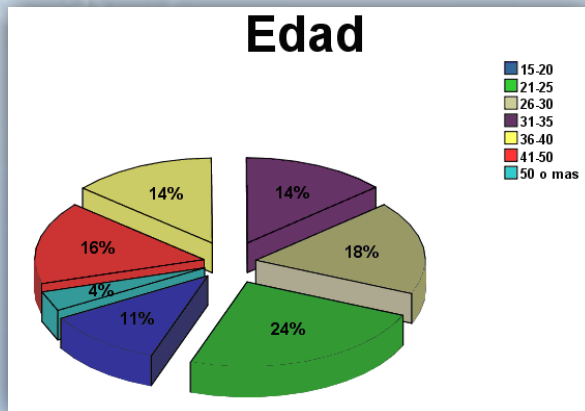
Definición de la Población

Cuadro N 2.3 Turistas del Cantón Playas según capacidad de alojamiento

Cantón Playas, capacidad de Alojamiento.		
Descripción	Capacidad	Unidad
Capacidad de alojamiento diaria	1231	Plazas
Oferta anual (365)	449315	Plazas
Tasa de Ocupación (Temporada Alta)	80	%
Tasa de Ocupación (Temporada Baja)	48	%
Temporada Alta (Enero – Abril)	4	Meses
Temporada Baja (Mayo – Diciembre)	8	Meses
Oferta Mensual	36930	Plazas
Oferta Temporada alta	112329	Plazas
Oferta Temporada baja	224658	Plazas
Clientes Temporada alta	89863	Clientes
Clientes Temporada baja	107835	Clientes
Total Clientes al año	197698	Clientes

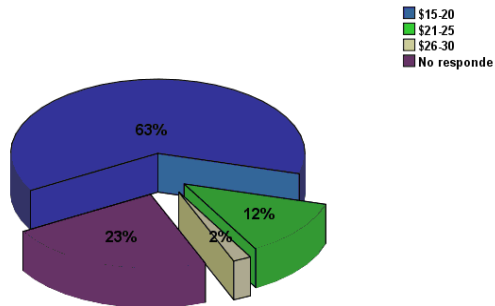
Elaborado por: los autores

Presentación y Análisis de resultados

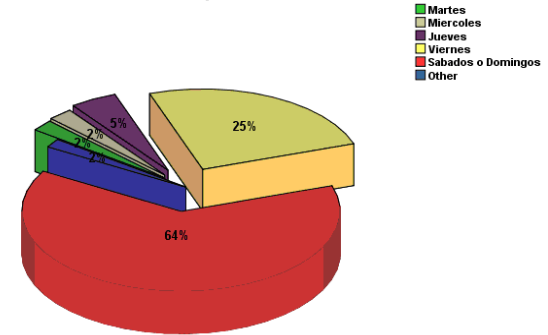


Presentación y Análisis de resultados

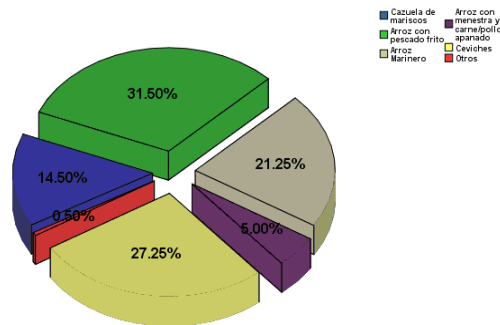
Cuánto estaría dispuesto a pagar por el alquiler de dichas canchas (valor-hora)?



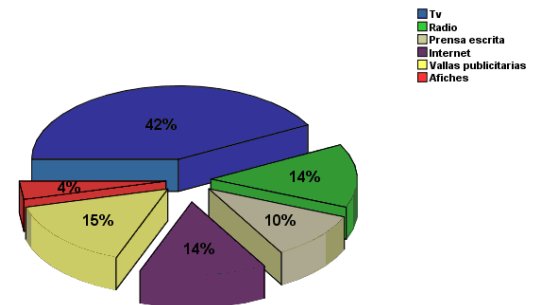
Que días de las semana elegiría para visitar el Parque acuático?



Que tipos de platos suele consumir durante su estadía en la playa?



A través de que medios publicitarios le gustaría informarse de nuestros servicios?



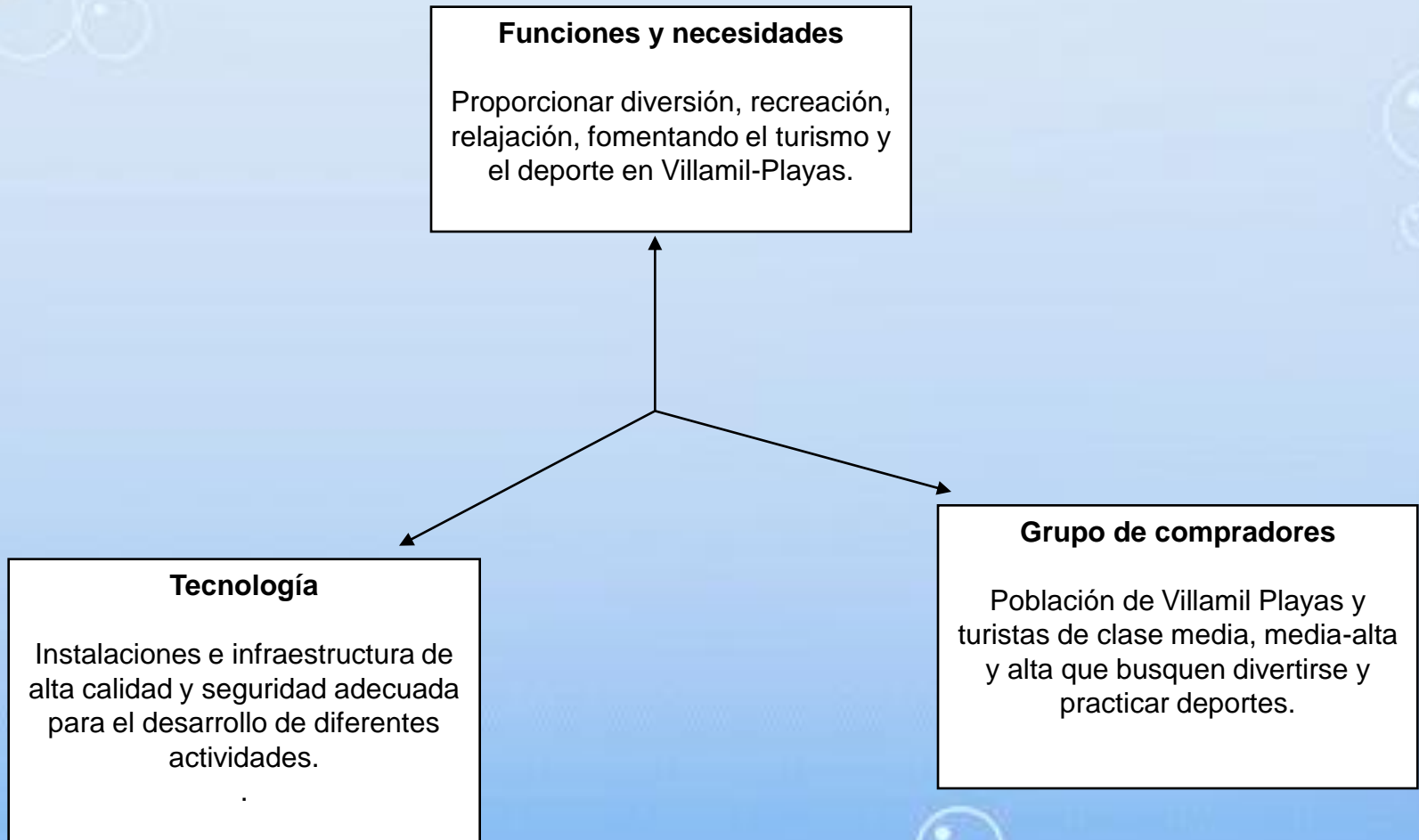
Conclusiones

Los datos más relevantes obtenidos de la investigación de mercado realizada fueron los siguientes:

- Definición del mercado meta del Parque acuático.
- Preferencias por género en cuanto a las canchas de césped sintético.
- Mayor afluencia turística.
- Medios publicitarios de mayor aceptación.
- Disponibilidad de pago.
- Preferencia gastronómica en Villamil-Playas.
- Competencia en el mercado.

Análisis Mercado Meta

Macro-segmentación



Análisis Mercado Meta

Micro-segmentación

CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS	
Sexo	Femenino y Masculino
Edad	Debido a que el parque acuático es un lugar de diversión va dirigido a todas las edades, pero nuestra estrategia de mercadeo para las canchas sintéticas va enfocada a personas entre 15 y 50 años.
Nivel socioeconómico	Medio, medio-alto y alto
CARACTERISTICAS GEOGRAFICAS	
Variable Geográfica	Provincia del Guayas- Cantón Villamil Playas
Clima	Temperatura promedio , segundo mejor clima del mundo.
CARACTERISTICAS PSICOGRAFICAS	
Estilos de vida	Personas que trabajan, estudian, practican deportes, disfrutan del clima tropical, vacacionan varias veces al año en Playas.
Valores	Seguridad, emoción, diversión, relajamiento, satisfacción personal, entretenimiento.
Personalidad	Personas activas, alegres, deportistas, que cuidan de su salud y su cuerpo.
CARACTERISTICAS CONTRACTUALES	
Ocasiones de consumo	Al menos una vez durante su estadía en la playa.
Beneficios pretendidos	Seguridad, diversión, comodidad, satisfacción, precios módicos, limpieza entre otros.
Actitud del servicio	Existe una gran aceptación para el uso de nuestras instalaciones como lugar de recreación.

Elaborado por: los autores

Estrategia de Posicionamiento

Emplearemos una estrategia de diferenciación basados en las variadas opciones de diversión que ofrecemos y principalmente la seguridad de cada una de ellas.

Nuestro objetivo principal en cuanto al posicionamiento es que los usuarios nos identifiquen como “Diversión y seguridad”.

Marketing Mix

Producto

Parque acuático con
cancha de césped
sintético.

Precio

Niños : \$4.00
Adultos : \$8.00
Alquiler Canchas:
\$25.00

Target
market

Plaza

Cantón Villamil Playas,
sector El Pelado.

Promoción

Ofertas
Campañas Publicitarias
Medios de comunicación

Mundo Acuático Playas

Objetivos del Plan de Marketing

Objetivos Financieros

- Incrementar el turismo e ingreso de divisas en el Cantón Villamil-Playas.
- Recuperar la inversión inicial en el menor tiempo posible.
- Brindar un valor agregado al servicio (Infraestructura moderna).

Objetivos de Mercadotecnia

- Introducir el servicio en el mercado y lograr posicionarnos en la mente del consumidor como un lugar de diversión y seguridad.
- Identificar posibles necesidades de los usuarios.
- Lograr una lealtad por parte del cliente meta hacia el servicio.

Análisis estratégico

Matriz Boston Consulting Group (BCG)



Análisis Porter



4. Estudio de Técnico

Localización del proyecto



País:	Ecuador
Provincia:	Guayas
Cantón:	Playas
Parroquia:	General Villamil
Sitio Turístico:	El Pelado

El sector “El Pelado” cuenta con una playa abierta y atractiva, con pendientes suaves, ideal para realizar diferentes actividades recreativas. Cuenta con un excelente clima, su temperatura promedio es de 24°C, su precipitación pluvial inferior a 500 mm.

Estudio de suelo



Determina la resistencia del terreno sobre el que se desplantan las edificaciones, la cimentación, la estructura de los edificios, y características de la pavimentación interna del conjunto.

De acuerdo a estudios de suelo previamente realizados por la Municipalidad de Playas, podemos decir que el terreno de “El Pelado” posee una topografía regular, y adicionalmente posee una zona de playa sin ningún tipo de contaminación.

Estudio de Impacto Ambiental

Identifica los posibles impactos que la operación, mantenimiento y construcción de infraestructura civil, y demás actividades relacionadas y complementarias del proyecto que hubieren producido, produzcan actualmente o pudiesen producir a futuro en el entorno.

Los principales objetivos son:

- Cumplir con la legislación ambiental nacional.
- Identificar y predecir la magnitud de los impactos ambientales.
- Identificar y establecer, en la forma de un Plan de Manejo Ambiental, las alternativas para mejorar la implementación del proyecto, o para maximizar aquellos impactos positivos, para las etapas de construcción, operación y retiro de la instalación.

Manejo de aguas residuales

“El Pelado” no cuenta con la infraestructura de servicios básicos como: alcantarillado de aguas lluvias y aguas servidas y el sistema de agua potable. Por lo cual se tomarán las siguientes medidas como solución:

- Utilización de pozos de infiltración conectados a los pozos sépticos..
- Planta propia de tratamiento de agua y cisternas que abastecerán del líquido vital al establecimiento.
- Sistemas apropiados para la recolección de los desechos sólidos y limpieza y mantenimiento de la playa.

Determinación del plano del proyecto

Nuestro Parque acuático con cancha de césped sintético contará con una extensión de 30000 m².

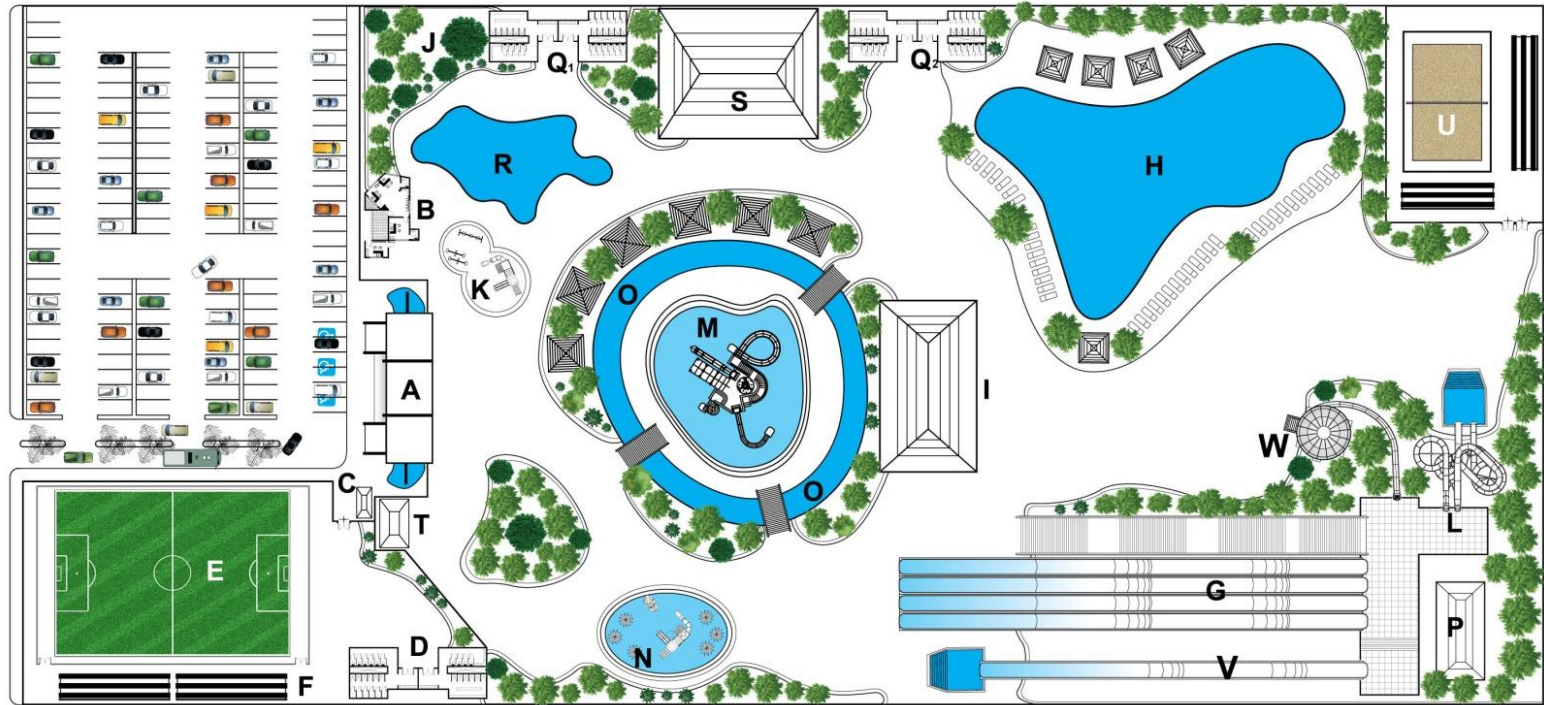
Inicialmente se prevé que contará con un exceso de espacio, por lo que tendrá capacidad ociosa en su terreno para la futura incorporación de nuevas atracciones y ampliación de diferentes zonas.

Plano del establecimiento

El plano diseñado y presentado a continuación tiene por objetivo plasmar el diseño de la edificación, la distribución de usos y espacios, la manera de utilizar los materiales y tecnologías, etc.

245 m.

122.5 m.



SIMBOLOGÍA

- | | | |
|-------------------------|--------------------------|---|
| A. ENTRADA | I. RESTAURANT | Q. BAÑO/VESTIDORES DAMAS |
| B. ADMINISTRACIÓN | J. ÁREAS VERDES | Q ₂ . BAÑO/VESTIDORES CABALLEROS |
| C. TAQUILLAS (Futbol) | K. ÁREA INFANTIL EN SECO | R. PISCINA SOCIAL |
| D. BAÑOS/VESTIDORES | L. TOBOGANES DE CUERPO | S. ÁREA DE EVENTOS |
| E. CANCHA SINTÉTICA | M. ÁREA INFANTIL 1 | T. ENFERMERÍA |
| F. GRADERÍA | N. ÁREA INFANTIL 2 | U. CANCHA DE VOLLEYBALL |
| G. AQUARACER 4 CARRILES | O. RÍO LENTO | V. TOBOGÁN KAMIKAZE |
| H. PISCINA GRANDE | P. CUARTO DE EQUIPOS | W. TOBOGÁN TORBELLINO |

PROYECTO :

**Mundo Acuático
Playas**

ESCALA :

1: 750

LÁMINA:

1

Instalaciones

Con su respectiva entrada, cada visitante podrá disfrutar durante el horario de atención de todas las atracciones acuáticas tales como:

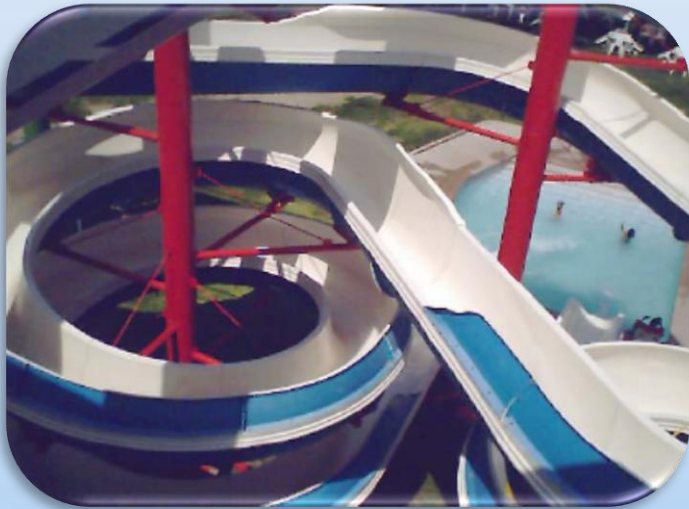
- Piscinas



Mundo Acuático Playas

Toboganes

Tobogán abierto



Mundo Acuático Playas

Tobogán cerrado



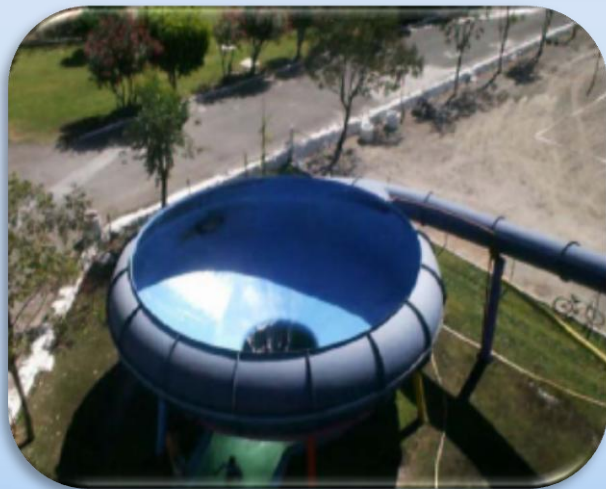
Mundo Acuático Playas

Kamikaze



Mundo Acuático Playas

Torbellino



Mundo Acuático Playas

Aquaracer



Mundo Acuático Playas

Juegos y áreas infantiles



Mundo Acuático Playas

Rio lento



Mundo Acuático Playas

Juegos en seco



Mundo Acuático Playas

Cancha sintética



Características del servicio.

- Horarios de atención al público:

De miércoles a domingos desde las 10h00 – 18h00.

Ferriados desde las 10h00 – 18h00.

Servicios adicionales:

- Salvavidas profesionales vigilando las piscinas.
- Primeros auxilios y personal especializado.
- Vestuarios completos con duchas y baños.
- Lockers.

Canchas Sintéticas

Características del Servicio

La cancha estará disponible al público:

De miércoles a domingos de 9h00 – 00h00

Feriados de 08h00 – 00h00

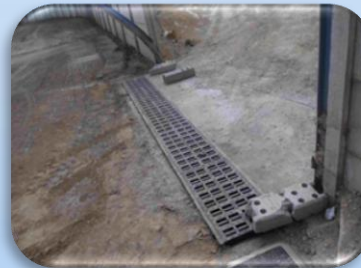
Sin embargo el horario de atención al público para reservaciones y cancelación del servicio, el cual será de contado, será hasta las 20h00.

Estudio del Proceso

Requerimientos técnicos para la instalación del césped sintético



Excavación y Relleno



Canales de Drenaje



Compactado y Nivelación

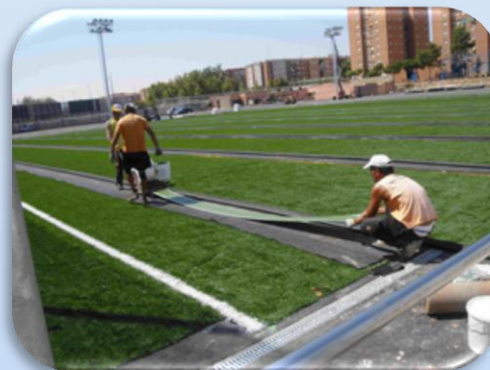


Asfaltado o Base de cemento
Mundo Acuático Playas

Instalación del césped sintético



Tendido de Rollos



Unión de Rollos



Colocación de líneas



Colocación de arcos



Riego de la arena y el caucho



Cepillado y Fibrilación

- **Luminarias**
- **Cerramiento**
- **Estructura**



Estudio de los insumos

El tipo de césped a utilizar es el sistema "stadium", el cual disminuye sensiblemente los riesgos de lesiones, contracturas y demás, ya que evita las irregularidades que el césped natural propicia.

Los campos de juego con superficies de césped sintético Forbex son libres de mantenimiento y cuentan con alta resistencia al uso, pudiendo ser utilizados los 365 días del año independientemente de las inclemencias climáticas.

5. Estudio Financiero

PERMISOS

Licencia ambiental: Obtenida de acuerdo a lo dispuesto en el Sistema Único de Manejo Ambiental (SUMA).

Estudio de Suelo.

Registro de Solar.

Normas de Edificación.

Planimetría (con coordenadas).

Planos de construcción.

Permiso otorgado por la marina en caso de estar cerca a la playa.

Una vez obtenidos estos requisitos se procede a la tramitación de los siguientes permisos:

- Permiso de construcción.
- Permiso de Funcionamiento.
- Permiso de Bomberos.
- Registro Turístico.

Inversión Inicial

Cuadro No. 3.1 Inversión Inicial

INVERSION INICIAL	
Activos Fijos	\$ 1.810.184,15
Activos Diferidos	\$ 8.800,00
Capital de Trabajo	\$ 6.568,99
Publicidad	\$ 10.000,00
Total Inversión Inicial	\$ 1.835.553,14

Elaborado por: los autores

Cuadro No. 3.2 Inversión Inicial en Activos Fijos

INVERSION INICIAL ACTIVOS FIJOS	
Terreno	\$ 250.000,00
Parque Acuático	\$ 1.481.570,15
Cancha Sintética	\$ 66.444,00
Equipo de Computación	\$ 3.300,00
Muebles y Enseres	\$ 3.070,00
Equipo de Cocina	\$ 3.800,00
Muebles de Restaurante	\$ 1.000,00
Aires Acondicionados	\$ 1.000,00
Total Inversión Inicial en Activos Fijos	\$ 1.810.184,15

Elaborado por: los autores

Financiamiento

Cuadro No. 3.3 Financiamiento

FINANCIAMIENTO	
Monto	\$ 1.284.887,20
Interés Anual	11%
Plazo	10 años

Elaborado por: los autores

Cuadro No. 3.4 Amortización del Préstamo

NPER	PAGO	INTERES	AMORTIZACION	SALDO FINAL
0	-	-	-	\$ 1.284.887,20
1	\$ 218.175,68	\$ 141.337,59	\$ 76.838,09	\$ 1.208.049,11
2	\$ 218.175,68	\$ 132.885,40	\$ 85.290,28	\$ 1.122.758,83
3	\$ 218.175,68	\$ 123.503,47	\$ 94.672,21	\$ 1.028.086,62
4	\$ 218.175,68	\$ 113.089,53	\$ 105.086,15	\$ 923.000,47
5	\$ 218.175,68	\$ 101.530,05	\$ 116.645,63	\$ 806.354,84
6	\$ 218.175,68	\$ 88.699,03	\$ 129.476,65	\$ 676.878,20
7	\$ 218.175,68	\$ 74.456,60	\$ 143.719,08	\$ 533.159,12
8	\$ 218.175,68	\$ 58.647,50	\$ 159.528,18	\$ 373.630,94
9	\$ 218.175,68	\$ 41.099,40	\$ 177.076,28	\$ 196.554,67
10	\$ 218.175,68	\$ 21.621,01	\$ 196.554,67	\$ 0,00

Elaborado por: los autores

Estimación de la Demanda

DETERMINACION DE ACUATICO	
Turistas al año	197698
Habitantes de Playas	30045
% de aceptación	98%
% Población media, media-alta	17%
% Población alta	2,8%
Población objetivo	44191
Factor conservador	70%
Población neta	30934
% captación de mercado	40%
DEMANDA	1031
FRECUENCIA MENSUAL	3
DEMANDA MENSUAL	3093
PRECIO NIÑOS	\$ 4,00
PRECIO ADULTOS	\$ 8,00
% NIÑOS	40%
% ADULTOS	60%
INGRESO MENSUAL	\$ 19.797,68
INGRESO ANUAL	\$ 237.572,17
INCREMENTO	3%

DETERMINACION DE SINTETICA	
Turistas al año	197698
Habitantes de Playas	30045
% de aceptación	77%
% personas 15-50 años	56%
% Población media, media-alta	17%
% Población alta	2,8%
Población objetivo	19444
# personas por equipo	14
Factor Conservador	70%
Población neta	972
% captación de mercado	50%
DEMANDA POR GRUPOS	41
FRECUENCIA MENSUAL	3
DEMANDA MENSUAL	122
PRECIO	\$ 25,00
INGRESO MENSUAL	\$ 3.038,15
INGRESO ANUAL	\$ 36.457,78
INCREMENTO	3%

Ingresos

Los ingresos generados para este proyecto, son obtenidos directamente del cálculo de la cantidad demandada de los diferentes servicios a ofrecer: parque acuático, canchas sintéticas y restaurante, multiplicado por sus respectivos precios.

INGRESOS										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Parque Acuático	\$ 237.572,17	\$ 244.699,33	\$ 252.040,31	\$ 259.601,52	\$ 267.389,57	\$ 275.411,26	\$ 283.673,59	\$ 292.183,80	\$ 300.949,32	\$ 309.977,80
Cancha Sintética	\$ 36.457,78	\$ 37.551,52	\$ 38.678,06	\$ 39.838,40	\$ 41.033,56	\$ 42.264,56	\$ 43.532,50	\$ 44.838,47	\$ 46.183,63	\$ 47.569,14
Restaurante	\$ 221.239,08	\$ 227.876,26	\$ 234.712,54	\$ 241.753,92	\$ 249.006,54	\$ 256.476,73	\$ 264.171,03	\$ 272.096,17	\$ 280.259,05	\$ 288.666,82
TOTAL INGRESOS	\$ 495.269,03	\$ 510.127,11	\$ 525.430,92	\$ 541.193,85	\$ 557.429,66	\$ 574.152,55	\$ 591.377,13	\$ 609.118,44	\$ 627.392,00	\$ 646.213,76

Elaborado por: los autores

Costos y gastos

Cuadro No. 3.5 Costos Operacionales

COSTOS OPERACIONALES	Valor Anual
Agua para las piscinas	\$ 20.000,00
Energía Eléctrica	\$ 9.600,00
Mantenimiento de piscinas	\$ 13.000,00
Mantenimiento de toboganes	\$ 9.472,75
Mantenimiento de juegos infantiles	\$ 4.800,00
Mantenimiento de cancha sintética	\$ 450,00
Costos de Restaurante	\$ 111.361,95
Total Costos Operacionales	\$ 168.684,70

Elaborado por: los autores

Cuadro No. 3.6 Costos no Operacionales

Costos no Operacionales	Valor Anual
Gastos Administrativos	\$ 84.000,00
Gastos de Servicios Básicos	\$ 2.640,00
Gastos en Insumos de Limpieza	\$ 1.800,00
Gastos de Publicidad	\$ 9.600,00
Total Costos no Operacionales	\$ 98.040,00

Elaborado por: los autores

Cuadro No. 3.7 Gastos Administrativos

GASTOS ADMINISTRATIVOS	Valor Anual
Sueldo Gerente	\$ 8.400,00
Sueldo Jefe Financiero	\$ 5.400,00
Sueldo Jefe de Marketing	\$ 5.400,00
Sueldo Jefe de Mantenimiento	\$ 6.000,00
Sueldo Jefe de Personal	\$ 4.200,00
Sueldo Cajeros (2)	\$ 6.000,00
Sueldo Asistente de Mantenimiento	\$ 3.000,00
Sueldo Personal de Limpieza (3)	\$ 9.000,00
Sueldo Personal de Asistencia (3)	\$ 7.200,00
Sueldo Personal de Cocina (3)	\$ 9.000,00
Sueldo Salvavidas (3)	\$ 7.920,00
Sueldo Enfermera	\$ 4.200,00
Sueldo Seguridad (2)	\$ 7.200,00
Servicio de Internet	\$ 600,00
Suministros de Oficina	\$ 480,00
Total Gastos Administrativos	\$ 84.000,00

Elaborado por: los autores

Depreciación y valor de desecho

El valor de desecho constituye un beneficio que no es un ingreso, pero debe estar incluido en el flujo de caja de cualquier proyecto. Puesto que, el inversionista debe visualizar, que además de recibir el flujo neto de caja anual, será también dueño del remanente de lo invertido en el negocio.

Cuadro No. 3.9 Valor de Desecho del Proyecto

Activo	Valor de Compra	Vida Útil	Depreciación Anual	Años Depreciados	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Toboganes	\$ 168.150,00	25	\$ 6.726,00	10	\$ 67.260,00	\$ 100.890,00
Aquaracer	\$ 102.500,00	25	\$ 4.100,00	10	\$ 41.000,00	\$ 61.500,00
Área Infantil 1	\$ 60.000,00	25	\$ 2.400,00	10	\$ 24.000,00	\$ 36.000,00
Área Infantil 2	\$ 30.000,00	25	\$ 1.200,00	10	\$ 12.000,00	\$ 18.000,00
Equipo de Bombas	\$ 116.286,19	10	\$ 11.628,62	10	\$ 116.286,19	\$ 0,00
Césped sintético	\$ 34.944,00	10	\$ 3.494,40	10	\$ 34.944,00	\$ 0,00
Equipo de Computación	\$ 3.300,00	3	\$ 1.100,00	3	\$ 3.300,00	\$ 0,00
Muebles y Enseres	\$ 3.070,00	10	\$ 307,00	10	\$ 3.070,00	\$ 0,00
Aires Acondicionados	\$ 1.000,00	10	\$ 100,00	10	\$ 1.000,00	\$ 0,00
Equipo de Cocina	\$ 3.800,00	10	\$ 380,00	10	\$ 3.800,00	\$ 0,00
Muebles de Restaurante	\$ 1.000,00	10	\$ 100,00	10	\$ 1.000,00	\$ 0,00
Infraestructura	\$ 1.004.633,96	20	\$ 50.231,70	10	\$ 502.316,98	\$ 502.316,98
VALOR DE DESECHO						\$ 718.706,98

Elaborado por: los autores

Estado de Pérdidas y Ganancias

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos	\$ 495.269,03	\$ 632.121,48	\$ 697.224,23	\$ 758.716,19	\$ 820.828,98	\$ 882.231,23	\$ 943.612,18	\$ 1.004.992,48	\$ 1.065.643,60	\$ 1.126.272,86
Costos										
Costos Operacionales										
Agua para Piscinas	\$ 20.000,00	\$ 20.600,00	\$ 21.218,00	\$ 21.854,54	\$ 22.510,18	\$ 23.185,48	\$ 23.881,05	\$ 24.597,48	\$ 25.335,40	\$ 26.095,46
Energía Eléctrica	\$ 9.600,00	\$ 9.888,00	\$ 10.184,64	\$ 10.490,18	\$ 10.804,88	\$ 11.129,03	\$ 11.462,90	\$ 11.806,79	\$ 12.160,99	\$ 12.525,82
Mantenimiento de Piscinas	\$ 13.000,00	\$ 13.390,00	\$ 13.791,70	\$ 14.205,45	\$ 14.631,61	\$ 15.070,56	\$ 15.522,68	\$ 15.988,36	\$ 16.468,01	\$ 16.962,05
Mantenimiento de Toboganes	\$ 9.472,75	\$ 9.756,93	\$ 10.049,64	\$ 10.351,13	\$ 10.661,66	\$ 10.981,51	\$ 11.310,96	\$ 11.650,29	\$ 11.999,80	\$ 12.359,79
Mantenimiento de Juegos Infantiles	\$ 4.800,00	\$ 4.944,00	\$ 5.092,32	\$ 5.245,09	\$ 5.402,44	\$ 5.564,52	\$ 5.731,45	\$ 5.903,39	\$ 6.080,50	\$ 6.262,91
Mantenimiento de Cancha Sintética	\$ 450,00	\$ 463,50	\$ 477,41	\$ 491,73	\$ 506,48	\$ 521,67	\$ 537,32	\$ 553,44	\$ 570,05	\$ 587,15
Costos de venta de restaurante	\$ 111.361,95	\$ 142.543,30	\$ 157.398,99	\$ 171.764,90	\$ 186.116,12	\$ 200.466,90	\$ 214.817,67	\$ 229.168,44	\$ 243.519,21	\$ 257.869,97
Costos no Operacionales										
Gastos Administrativos	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00	\$ 84.000,00
Gastos de Servicios Básicos	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00	\$ 2.640,00
Gastos de Insumos de Limpieza	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00
Gastos de Publicidad	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00	\$ 9.600,00
Depreciación de Toboganes	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00	\$ 6.726,00
Depreciación de Aquaracer	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00	\$ 4.100,00
Depreciación de Área Infantil 1	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00
Depreciación de Área Infantil 2	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00
Depreciación de Equipo de Bombas	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62	\$ 11.628,62
Depreciación de Césped sintético	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40	\$ 3.494,40
Depreciación de Equipo de Computación	\$ 1.100,00	\$ 1.100,00	\$ 1.100,00							
Depreciación de Muebles y Enseres	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00	\$ 307,00
Depreciación de Aires Acondicionados	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00
Depreciación de Equipo de Cocina	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 380,00
Depreciación de Muebles de Restaurante	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00
Depreciación de Infraestructura	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70	\$ 50.231,70
Gastos Financieros	\$ 141.337,59	\$ 132.885,40	\$ 123.503,47	\$ 113.089,53	\$ 101.530,05	\$ 88.699,03	\$ 74.456,60	\$ 58.647,50	\$ 41.099,40	\$ 21.621,01
Utilidad antes de Beneficios a Trabajadores	\$ 5.439,02	\$ 117.842,62	\$ 175.700,35	\$ 232.515,93	\$ 289.957,83	\$ 347.904,80	\$ 407.183,82	\$ 467.969,07	\$ 529.702,53	\$ 593.280,96
15% de Utilidad a Empleados	\$ 815,85	\$ 17.676,39	\$ 26.355,05	\$ 34.877,39	\$ 43.493,67	\$ 52.185,72	\$ 61.077,57	\$ 70.195,36	\$ 79.455,38	\$ 88.992,14
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	\$ 4.623,17	\$ 100.166,23	\$ 149.345,30	\$ 197.638,54	\$ 246.464,15	\$ 295.719,08	\$ 346.106,25	\$ 397.773,71	\$ 450.247,15	\$ 504.288,82
25% de Impuesto a la Renta	\$ 1.155,79	\$ 25.041,56	\$ 37.336,32	\$ 49.409,63	\$ 61.616,04	\$ 73.929,77	\$ 86.526,56	\$ 99.443,43	\$ 112.561,79	\$ 126.072,20
Utilidad Neta	\$ 3.467,38	\$ 75.124,67	\$ 112.008,97	\$ 148.228,90	\$ 184.848,11	\$ 221.789,31	\$ 259.579,69	\$ 298.330,28	\$ 337.685,36	\$ 378.216,61

Flujo de Caja

FLUJO DE EFECTIVO											
AÑOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS		\$ 495.269,03	\$ 632.121,48	\$ 697.224,23	\$ 758.716,19	\$ 820.828,98	\$ 882.231,23	\$ 943.612,18	\$ 1.004.992,48	\$ 1.065.643,60	\$ 1.126.272,86
Parque acuático		\$ 237.572,17	\$ 304.092,38	\$ 335.784,50	\$ 366.431,79	\$ 397.047,73	\$ 427.662,73	\$ 458.277,70	\$ 488.892,67	\$ 519.507,64	\$ 550.122,61
Canchas sintéticas		\$ 36.457,78	\$ 44.843,07	\$ 48.740,41	\$ 51.044,80	\$ 54.030,55	\$ 56.307,59	\$ 58.563,37	\$ 60.818,51	\$ 62.344,47	\$ 63.848,56
Restaurante		\$ 221.239,08	\$ 283.186,03	\$ 312.699,32	\$ 341.239,60	\$ 369.750,70	\$ 398.260,92	\$ 426.771,11	\$ 455.281,30	\$ 483.791,49	\$ 512.301,68
COSTOS		\$ 489.830,01	\$ 514.278,85	\$ 521.523,88	\$ 526.200,26	\$ 530.871,15	\$ 534.326,43	\$ 536.428,35	\$ 537.023,41	\$ 535.941,07	\$ 532.991,89
Costos Operacionales		\$ 168.684,70	\$ 201.585,73	\$ 218.212,69	\$ 234.403,02	\$ 250.633,38	\$ 266.919,68	\$ 283.264,03	\$ 299.668,19	\$ 316.133,95	\$ 332.663,16
Costos no Operacionales		\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00	\$ 98.040,00
Gastos Financieros		\$ 141.337,59	\$ 132.885,40	\$ 123.503,47	\$ 113.089,53	\$ 101.530,05	\$ 88.699,03	\$ 74.456,60	\$ 58.647,50	\$ 41.099,40	\$ 21.621,01
Depreciación		\$ 81.767,72	\$ 81.767,72	\$ 81.767,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72
Utilidad antes de Impuestos		\$ 5.439,02	\$ 117.842,62	\$ 175.700,35	\$ 232.515,93	\$ 289.957,83	\$ 347.904,80	\$ 407.183,82	\$ 467.969,07	\$ 529.702,53	\$ 593.280,96
Utilidad a Trabajadores (15%)		\$ 815,85	\$ 17.676,39	\$ 26.355,05	\$ 34.877,39	\$ 43.493,67	\$ 52.185,72	\$ 61.077,57	\$ 70.195,36	\$ 79.455,38	\$ 88.992,14
Utilidad después de Participación a Empleados		\$ 4.623,17	\$ 100.166,23	\$ 149.345,30	\$ 197.638,54	\$ 246.464,15	\$ 295.719,08	\$ 346.106,25	\$ 397.773,71	\$ 450.247,15	\$ 504.288,82
Impuesto a la Renta (25%)		\$ 1.155,79	\$ 25.041,56	\$ 37.336,32	\$ 49.409,63	\$ 61.616,04	\$ 73.929,77	\$ 86.526,56	\$ 99.443,43	\$ 112.561,79	\$ 126.072,20
UTILIDAD NETA		\$ 3.467,38	\$ 75.124,67	\$ 112.008,97	\$ 148.228,90	\$ 184.848,11	\$ 221.789,31	\$ 259.579,69	\$ 298.330,28	\$ 337.685,36	\$ 378.216,61
Depreciación		\$ 81.767,72	\$ 81.767,72	\$ 81.767,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72	\$ 80.667,72
Inversión Inicial	-\$ 1.828.984,15										
Capital de Trabajo	-\$ 6.568,99										\$ 6.568,99
Préstamo	\$ 1.284.887,20										
Amortización		\$ 76.838,09	\$ 85.290,28	\$ 94.672,21	\$ 105.086,15	\$ 116.645,63	\$ 129.476,65	\$ 143.719,08	\$ 159.528,18	\$ 177.076,28	\$ 196.554,67
Valor de desecho del proyecto											\$ 718.706,98
FLUJO DE EFECTIVO NETO	-\$ 550.665,94	\$ 8.397,01	\$ 71.602,11	\$ 99.104,48	\$ 123.810,47	\$ 148.870,20	\$ 172.980,38	\$ 196.528,33	\$ 219.469,82	\$ 241.276,81	\$ 987.605,63

TMAR	19,93%
VAN	\$ 55.317,54
TIR	21,70%

Indicadores de rentabilidad

TASA MINIMA ATRACTIVA DE RETORNO (TMAR)

La TMAR obtenida para este proyecto a través del modelo CAPM corresponde al 19,93%

VALOR ACTUAL NETO (VAN)

El VAN obtenido en el horizonte de estudio a 10 años es de \$55.317,54.

TASA INTERNA DE RETORNO

La TIR que hace que el VAN de este proyecto sea cero corresponde al 21,70%

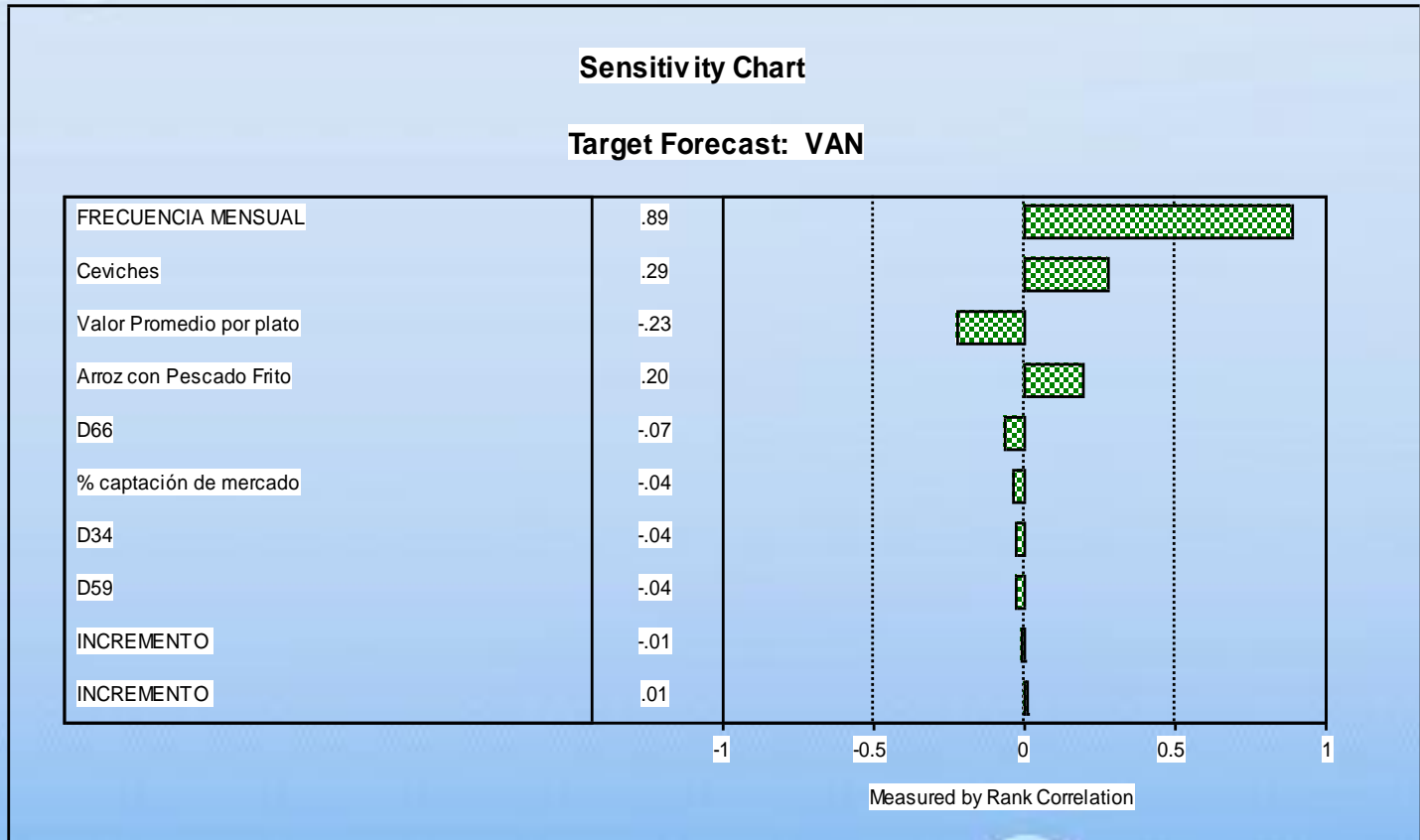
Periodo de Recuperación

El tiempo de recuperación de la inversión para este proyecto, es aproximadamente 8 años.

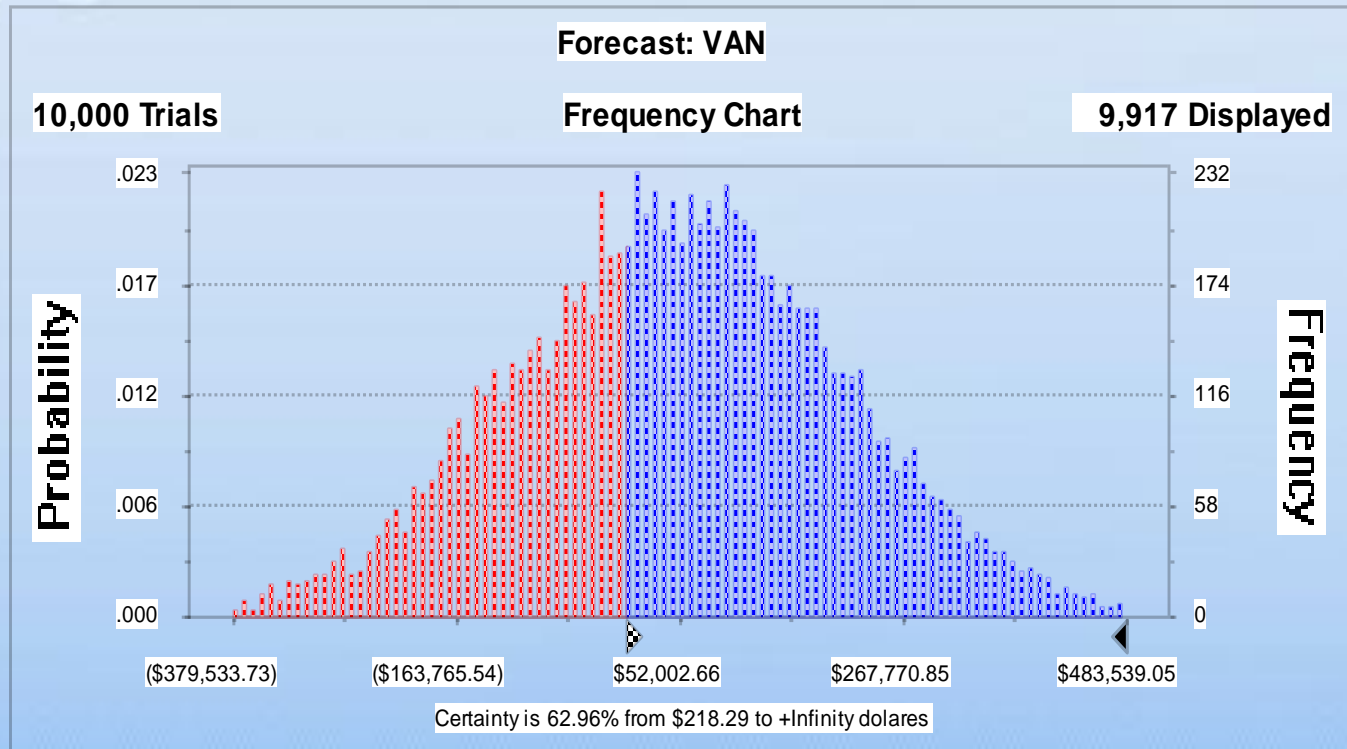
Cuadro No. 3.11 Periodo de Recuperación

Payback				
Periodo (años)	Saldo Inversión	Flujo de Caja	Rentabilidad Exigida	Recuperación de Inversión
1	\$ 550.665,94	\$ 8.397,01	\$ 1.673,61	\$ 6.723,40
2	\$ 543.942,54	\$ 71.602,11	\$ 14.271,02	\$ 57.331,09
3	\$ 486.611,45	\$ 99.104,48	\$ 19.752,51	\$ 79.351,97
4	\$ 407.259,48	\$ 123.810,47	\$ 24.676,66	\$ 99.133,80
5	\$ 308.125,68	\$ 148.870,20	\$ 29.671,32	\$ 119.198,88
6	\$ 188.926,79	\$ 172.980,38	\$ 34.476,72	\$ 138.503,66
7	\$ 50.423,13	\$ 196.528,33	\$ 39.170,06	\$ 157.358,27
8	\$ -106.935,13	\$ 219.469,82	\$ 43.742,53	\$ 175.727,29
9	\$ -282.662,42	\$ 241.276,81	\$ 48.088,88	\$ 193.187,93
10	\$ -475.850,35	\$ 987.605,63	\$ 196.839,68	\$ 790.765,95

Análisis de Sensibilidad



Análisis de Sensibilidad



6. Conclusiones

Luego del análisis de los diferentes estudios realizados, se obtuvieron las siguientes conclusiones:

- El cantón Villamil Playas posee un gran potencial turístico.
- Actualmente ciertas zonas del cantón adolecen de la falta de servicios básicos e infraestructura apropiada.
- Nuestro segmento objetivo son los habitantes de Playas y turistas nacionales y extranjeros.
- Temporada con mayor afluencia turística esta comprendida entre enero y abril.
- Los turistas acuden a la playa en compañía de su familia.
- Factores influyentes en la decisión de ir a Playas son calidad de la playa, clima y cercanía.

-
- Los días de la semana preferidos por las personas para asistir a un parque acuático son los viernes y los fines de semana.
 - Porcentaje de aceptación del parque Acuatico es 98% y cancha sintética 77%..
 - El promedio de asistencia mensual de los interesados en estos servicios fue de 3 veces al mes.
 - Preferencias en cuanto al nombre del parque Acuatico.
 - Costo del parque acuático.
 - Competencia.
 - Factibilidad del proyecto.
 - Resultados del análisis de sensibilidad.

7. Recomendaciones

- El Municipio del Cantón debe agilizar el proceso de mejoramiento de la infraestructura y servicios básicos.
- Se recomienda cumplir con el periodo de mantenimiento de las instalaciones propuesto en el presente estudio.
- Es necesario llevar a cabo las actividades de promoción y publicidad por todos los medios que se propone en el estudio.
- Se recomienda diseñar un programa de afiliación de visitantes, en el cual se ofrezcan beneficios y descuentos a los miembros.
- Realizar merchandising de otras compañías o productos de consumo masivo.
- Es muy importante programar talleres de capacitación continua para el personal, para ofrecer un servicio de calidad y seguro a los visitantes



Gracias

Mundo Acuático Playas