UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Facultad de Especialidades Empresariales

Carrera de Turismo y Hotelería

Proyecto de Titulación Final

Previa a la Obtención del Título de

Ingeniera en Turismo y Hotelería

Estudio de Factibilidad Económico Financiero para la Construcción de un Hotel en la Ciudad de Guayaquil

ELABORADO POR:

Johanna Nathaly Carrillo Neira

María Angélica Jaramillo Lemos

TUTOR:

MBA. Angel Castro

Guayaquil, Diciembre 10 del 2010

DEDICATORIAS

A MIS PADRES

Venustiano y Aguedita, dueños de mis alcances y de lo que soy heredera de sus virtudes, abnegación y sacrificio supieron encausarme en todo momento hacia el camino de la contante superación.

A MI ESPOSO

Ricardo, que constantemente con su generoso entusiasmo y fervorosa devoción me encamino en todo momento para el logro de uno de mis anhelos.

A MIS ADORADOS HIJOS

Kaleb y Keira, que este modesto aporte testimonio de una parte del deber cumplido, sirva de ejemplo y guía para el futuro de ellos.

Nathaly Carrillo Neira

DEDICATORIAS

A MI MADRE

Mirtha Lemos por ser ella la que me ha impulsado siempre a seguir adelante para que cumpla mis sueños.

A MIS HERMANOS

Mónica, Carlos, Andrea y Alexandra que me han sabido dar el apoyo cuando más lo he necesitado y su amor, junto a ellos a **Fernando del Pozo** que ha sido un apoyo durante mi trayecto en la universidad.

Angélica Jaramillo Lemos

AGRADECIMIENTOS

Queremos dejar constancia de nuestros agradecimientos al **ING. ÁNGEL CASTRO**, Director del proyectos, por su sabia dirección en el desarrollo de la presente proyecto.

Al **MSc. Venustiano Carrillo M**. nuestro gratitud y eternos agradecimientos por su oportuna y desinteresada colaboración para el desarrollo del presente proyecto.

Al **Cuerpo Docente** de nuestra querida carrera de TURISMO Y HOTELERIA por habernos entregado la oportunidad de adquirir esta carrera profesional tan valiosa.

Nathaly Carrillo Neira - Angélica Jaramillo Lemos

INDICE

		Pagina
1.-	**PRESENTACION**	1
1.1	Introducción	2
1.2.-	Justificación del proyecto	3
1.3.-	Objetivos del proyecto	3
	1.3.1- Objetivo General	4
	1.3.2.- Objetivos Específicos	5
1.4.-	Metodología	6
2.-	**RESUMEN EJECUTIVO**	6
3.-	**OPORTUNIDAD**	7
3.1.-	Descripción del negocio	8
4.-	**LA EMPRESA.- ASPECTOS GENERALES**	**9**
4.1.-	Misión	9
4.2.-	Visión	
4.3.-	Objetivos Empresariales	9
4.4.-	Valores Empresariales	9
4.5.-	Aspectos legales	10
4.6.-	Micro localización del Proyecto	11
4.7.-	Elementos Personales	14
4.8.-	Estructura orgánico funcional	14
	4.8.1.- Aspecto Económico -financiero	15
	4.8.2.- Aspecto Laboral	16
	4.8.3.- Aspecto Productivo	16
	4.8.4.- Aspecto Jurídico	16
4.9.-	Conformación Capital Social	17
4.10.-	Persona Actual y Generación de empleo	17
5.-	**ANTECEDENTES FINANCIEROS Y CREDITICIOS**	**18**
5.1.-	Con la IFI	19
5.2.-	Con otra Instituciones Bancarias y Financieras	19
5.3.-	Análisis Financiero Histórico	19
	5.3.1.- Información Financiera Histórica	19
	5.3.2.- Del Balance General.- Índice.- Rotaciones	21
	5.3.3.- Del Estado de Perdida y Ganancias	21
6.-	**COSTOS Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO**	**22**
6.1.-	Inversiones Activos Fijos e Intangibles Capital de Trabajo	22
6.2.-	Cuadro de Inversiones	23
6.3.-	Financiamientos Totales	24
6.4.-	Comentarios Sobre los destinos del Créditos	24
6.5.-	Comentarios Sobre Margen de Garantías	25
6.6.-	Cuadro de Inversiones por Rubros	26
6.7.-	Cuadro de Costos de Estudios Arquitectónicos	28
6.8.-	Cuadro de Costo de Obra Civil	29

7.- CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS CREDITOS 29

7.1.- Monto del Financiamiento 29
7.2. Tasa 30
7.3.- Periodo de Gracia 30
7.4.- Forma de Pago 30
7.5.- Plazo 31
7.6.- Garantía Reales 33

8.- ANALISIS SITUACIONAL 34

8.1.- Análisis de mercado 34
8.2.- Demanda del proyecto.- perspectivas del mercado 35
8.3.- Análisis FODA 35
8.4.- Distribución Geográfica del mercado consumidor 36
8.5.- Análisis de Competencia y patrones de compra 36
8.5.1.- La competencia y las ofertas del mercado y del proyecto 36
8.5.2.- Oferta hotelera en la ciudad de Guayaquil 37
8.5.3.- Proyecciones Estimadas de Ventas 41
8.5.4.- Movimiento de pasajeros para el mercado hotelero 44
8.5.5.- Arribos de compañías nacionales e internacionales de pasajeros al aeropuerto de Guayaquil 46
8.5.6.- Capacidad instalada – capacidad utilizada 51
8.6.- Factores críticos de éxito 52
8.7.- Estrategias del marketing 54
8.8.- Objetivos del marketing 54
8.8.1.- Plan de marketing 55
8.9.- Objetivos financieros 56
8.10.- Segmentación del mercado 56
8.11.- Estrategias 57
8.12.- Marketing Mix 58
8.12.1.- Precios de servicios hoteleros de la competencia 59
8.12.2.- Producto y/o servicios 60
8.12.3.- Precio 60
8.12.4.- Plaza 61
8.12.5.- Promoción 61
8.13.- Estudio de mercado 62
8.14.- Investigación de mercado 63

9.- ESTUDIO TECNICO DEL PROYECTO 63

9.1.- Determinación del Tamaño óptimo del proyecto 64
9.2.- Determinación de la Localización óptima del proyecto 65
9.3.- Ingeniería del proyecto 68
9.3.1.- El Producto.- Servicios 68
9.3.2.- El Producto.- Características 70
9.3.3.- El Producto.- Marcas 71
9.3.4.- Distribución Física del Hotel 71
9.3.5.- Requerimiento de Tecnología para el proyecto 87
9.3.6.- Procesos de Atención y Ventas 87
9.3.7.- Diagrama de Bloques del Procesos servicios 87
9.3.8.- Vida Útil del Proyecto 89
9.3.9.- Integración Vertical u Horizontal 89

9.4.-	Requerimiento de Inversiones	89
	9.4.1.- Costos desglosados de las inversiones	89
9.5.-	Análisis del Sistema Administrativo y Operativo	94
	9.5.1.- Reglamento de Comprobantes de Venta	95
	9.5.2.- Reglamento para la Prevención de Incendios	96
10.-	**LAS PROYECCIONES FINANCIERAS**	**97**
10.1.-	Presupuestos de Costos y Gastos	97
10.2.-	Reparaciones y mantenimiento del proyecto	97
10.3.-	Seguros del Proyecto	98
10.4.-	Depreciaciones del Proyecto	99
10.5.-	Gastos Administrativos Ventas e Indirectos	100
10.6.-	Parámetros e Índices de Escalamientos de Precios	102
10.7.-	Estadio de Pérdida y Ganancias Proyectados	102
	10.7.1.- Plan de Publicidad del Proyecto	103
10.8.-	Flujo de Caja Proyectado	105
10.9.-	Del Balance General Histórico y Proyectado	108
11.-	**EVALUACION ECONOMICA FINANCIERA**	**112**
11.1.-	Tasa Interna de Retorno Financiera (TIRF)	112
11.2.-	Tasa Interna de Retorno del inversionista	112
11.3.-	Valor Actual Neto (VAN)	112
11.4.-	Periodo de recuperación	112
11.5.-	Relación Beneficio-Costo	113
11.6.-	Punto de Equilibrio	113
11.7.-	Análisis de Sensibilidad	113
12.-	**IMPACTO DEL PROYECTO DE INVERSION**	**113**
12.1.-	Valor Agregado.- Generación de divisas	113
12.2.-	Generación de Empleo	115
13.-	**IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO**	**116**
13.1.-	Situación Actual y Factores Ambientales	116
13.2.-	Marco Legal e institucional	117
13.3.-	Objetivo General	117
13.4.-	Descripción del Proyecto y Área de Influencia	117
	13.4.1.- Ubicación	117
	13.4.2.- Características de Sector	117
14.-	**CONCLUCIONES Y RECOMENDACIONES**	**118**
15.-	**ANEXOS**	**118**
16.-	**BIBLIOGRAFIA**	**125**

TIPO DE ESTUDIO	Estudio de Factibilidad Económico-Financiero
NOMBRE DEL ESTUDIO	Estudio de Factibilidad y Plan Negocios: Actividad del Fomento turístico
BENEFICIARIO	Turpac. S.A.
DIRECCION	Calle Miguel H. Alcívar Mz. 108 solares 19-20-21
TELEFONO	2680190 – 2680099
EMAIL	www.pacifichotel.com
CONSULTORES	Johanna Nathaly Carrillo Neira Ma. Angélica Jaramillo Lemos
CEDULA IDENTIDAD	0923880488
TELEFONOS	2820465-097615360-097357490
EMAIL	nathaly_carrillo@hotmail.com
PAIS	Ecuador
PROVINCIA	Guayas
CIUDAD	Guayaquil
FECHA	Diciembre del 2010

PRESENTACION

El presente proyecto de graduación que hemos desarrollado, tiene como propósito fundamental dar conocer las diversas oportunidades de mercado, financieras y económicas como también las connotaciones sociales, culturales y tecnológicas **que conllevarían en los actuales momentos a la construcción, y administración de un hotel** de cuatro estrellas en Guayaquil, bajo el mecanismo de financiamientos mixtos

En nuestro proyecto hemos tratado de recoger todas las técnicas modernas de la operación y administración en cuanto se refiere a hoteles de esta categoría, ya que sabido es, que en varios países del continente americano y del Caribe, el sector terciario de la economía (hotelería y turismo especialmente) son los principales rubros del sustento de sus economías.

Este proyecto lo hemos elaborado sobre las base de investigaciones y encuestas realizadas personalmente como también a estadística, y otro tipo de investigación realizadas por revistas sectoriales, tanto nacionales como internacionales.

Dentro de este contexto nosotros como egresadas de la Carrera de Turismo y Hotelería y potenciales promotoras privadas, hemos visto la oportunidad de proponer este proyecto académico y profesional **"Estudio de factibilidad Económico - Financiero y Plan de Negocios para la construcción de un hotel en la ciudad de Guayaquil"**.

Sabemos que la competitividad de un país viene a través de la productividad de sus sectores, asentada en la capacidad de innovar y modernizar constantemente con calidad sus bienes y servicios y así aumentar la su oferta de servicios.

Como egresadas de la carrera de turismo y hotelería, aceptamos nuestra responsabilidad por el contenido de trabajo y estamos dispuestas a aceptar todo tipo de recomendaciones, tanto académicas como profesionales de aquellos que se preocupan y actúan en función de los futuros profesionales del Ecuador.

1.1. INTRODUCCION

La industria de la hospitalidad llamada así en los países desarrollados a la actividad turística ha experimentado un crecimiento sorprendente a nivel mundial. En el Ecuador y preferentemente en la ciudad de Guayaquil , capital económica, industrial y turístico cada día gana más importancia a raíz de la regeneración urbana de Guayaquil, ha sido vista desde otras metrópolis de Latinoamérica como modelo de crecimiento urbano, lo cual ha traído como beneficio el incremento de visitantes tanto para el **sector turístico receptivo como para el empresarial,** cuya oferta de servicios hoteleros son deficitarios frente a la constante demanda tanto de nacionales como de extranjeros..

En el mundo de los negocios y turismo, la oferta de la capacidad receptiva hotelera es muy importante en las ciudades consideradas polos de desarrollo como es la ciudad de Guayaquil y Quito, conocer y considerar distintos aspectos para un análisis previo a toma de decisiones, más aún para efectuar inversiones. Nuestro proyecto propuesto demuestra que tanto contable como financiero el negocio hotelero es atractivo, seguro, y rentable.

Para **satisfacer el mercado creciente de turistas y/o empresarios que frecuentan Guayaquil**, se **hace necesario incrementar la oferta hotelera** acorde a sus necesidades, ofreciendo al cliente un servicio personalizado y sobre todo familiar con comodidad y un servicio de calidad, para que este se lleva la mejor de la impresiones de nuestros servicios hoteleros, como también de nuestro ciudad y país, ya que si el turista está satisfecho volverá y sobre todo será la mejor publicidad en este sector terciario de la Economía (Servicios).

Por todo lo anteriormente expuesto, el negocio turístico de la hospitalidad receptiva tiene un efecto multiplicador sobre la Economía, pues siendo el espejo receptivo de los países y ciudades, se debe dar todos los apoyos de regeneración urbana por parte de Municipio y apoyos financieros por parte de las instituciones estatales. Bajo este contexto el desarrollo del sector terciario de la economía ya es una realidad en el Ecuador y concomitantemente se estará apoyando a la

creación de nuevas plazas de trabajo como valores agregados a la implementación de proyectos que tanta falta le hace al país.

Adicionalmente con la creación de nuevos proyectos en la Industria sin Chimenea como se conoce mundialmente a este sector, Guayaquil y el Ecuador se verán beneficiados, tanto por los ingresos y rentabilidades para sus promotores como el pago de impuestos a las respectivas instituciones del Ecuador.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.- RAZONES.

Variadas son las razones tanto de índole urbanística, económica, financiera y sobre todo en el aspecto social, que justifican la construcción de un hotel en la capital económica del Ecuador.

A) El crecimiento sostenido de la demanda de servicios hoteleros en la ciudad de Guayaquil.

B) El déficit de oferta de servicios hoteleros en decir cuatro estrellas hoteles de cuatro estrellas, llamados también.

C) El amplio conocimiento de la actividad hotelera por parte de las accionistas de Turpac S.A. Han sido claves para que sus promotores proyecten construir una unidad hotelera de primera categoría.

Esta unidad hotelera será exclusivamente dedicada, a brindar un servicio personalizado en un ambiente familiar con precios razonables para nuestros huéspedes. A través de todo nuestro personal calificado, cubriremos todas las necesidades de quienes nos prefieren, lo que se reflejará en una atmósfera de calidad, ofreciendo un nivel grande de satisfacción que pocos hoteles de la competencia pueden alcanzar.

1.3.- OBJETIVOS DEL PROYECTO

El objetivo del Proyecto es desarrollar en dos etapas, **la Construcción de Un Hotel de terraza, seis pisos altos, mezanine y planta baja, además de sóta-**

no, con un promedio de trece habitaciones en los seis pisos altos, lo que da un total de 65 habitaciones. Adicionalmente se prevé habilitar dos salones de uso múltiple para eventos. En la primera etapa, que debe estar concluida en un máximo de siete meses se planea habilitar el 70% de las habitaciones y los salones de eventos, con lo que se pretende desde ya generar un de flujo de efectivo. En la segunda etapa, está planteado la habilitación la diferencia habitaciones más, con lo que el Proyecto tendrá un 100% de habilitación para recibir la importante demanda potencial de Huéspedes en nuestro medio, como lo es Guayaquil, sobre todo en el Sector Norte, muy cercano a Hoteles como el Hilton, Nuevo Aeropuerto e importante Centros Comerciales (Mall del Sol, San Marino y Policentro) entre otros de interés que se están desarrollando en nuestra Ciudad.

Por lo expuesto con este Proyecto, Turpac S.A, espera conseguir un apoyo crediticio POR PARTE DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL por un valor de $2.200.000,00. Los plazos contemplados para honrar el pago de la deuda se han considerado los más adecuados, en los mismos están contemplados los periodos de gracia respectivos a fin de tener los respiros financieros suficientes y poder cumplir adecuadamente con los dividendos respectivos dentro de los plazos contemplados para el proyecto.

1.3.1.- OBJETIVO GENERAL DEL PROYECTO.-

El objetivo general del proyecto consiste en la implementación de un proyecto de factibilidad cuyo objetivo es la ***"Construcción y Administración de un nuevo hotel categoría 4 estrellas para fomentar la actividad turística en la ciudad de Guayaquil".***

El objetivo de nuestro proyecto está enmarcado mediante la correcta elección de su ubicación (zona económica y financiera de más alta plusvalía de Guayaquil), una moderna construcción y una adecuada tecnología de servicios, correcta elección y adquisición de maquinaria y demás equipos, como también la contratación del talento humanos altamente calificados.

1.3.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.- Entre los objetivos específicos a corto plazo tenemos los siguientes:

- Proporcionar al turista tanto nacional o extranjero un servicio hotelero de primera categoría, ofreciendo el confort de primera y familiar durante su estadía en el hotel.
- Determinar cuáles son los atributos de mayor importancia para los clientes de acuerdo al nivel de satisfacción percibido en el servicio de las habitaciones.
- Averiguar los errores obtenidos en la calidad del servicio de las habitaciones de acuerdo:
  - Atención y servicio del personal.
  - Facilidades ofrecidos por el Hotel.
  - Otros servicios prestados por el Hotel

- Especificar las estrategias y acciones que permitan mejorar la calidad en el servicio a través de la capacitación de personal y la optimización de recursos de las habitaciones.

- Determinar qué elementos positivos, tienen los usuarios y la influencia de estos, en el momento de la elección de un Hotel.
- Implementar servicio de calidad a sus actuales clientes como a los potenciales clientes locales e internacionales.
- Que nuestro producto y servicio llegue a ser el primero en la mente de los clientes, que nuestra marca sea sinónimo de primera idea en la elección de hoteles cuando visite Guayaquil y que seamos reconocidos en el mercado hotelero del país.

- Implementar normas de calidad para asegurar que nuestros servicios sean atendidos 100% con calidad personal en el servicio.

- Contar con personal calificado que aporte con ideas innovadoras que hagan de nuestro negocio un motor económico importante a nivel local e internacional, en un ambiente de trabajo armónico, creando la gran familia de ***"Pacific***

Hotel" marca del servicio hotelero con que se pretende instituir en el mercado turístico guayaquileño

- ***"Pacific Hotel"*** cumplirá con todos los requisitos y reglamentaciones como normas de higiene, obtención de permisos sanitarios, de salud, Cuerpo de Bomberos, Seguros y demás exigidos para este tipo de industrias y seguir estándares de calidad internacional, que garanticen a todo nivel la calidad de nuestro servicio.

1.4.-METODOLOGIA

La metodología que se utilizo para el desarrollo de este proyecto turístico corresponde a una investigación mixta a través de la cual podremos ver en este trabajo características de tipo cuantitativo (económico-financiero) como también características de tipo cualitativo (estudios de mercado).

En lo relacionado a las fuentes de información hemos tomado en cuenta tanto las fuentes primarias (trabajos de campo tomando información directa, encuestas) como también fuentes de información secundarias (información estadística, revistas turísticas especializadas, libros sobre hoteles y páginas web)

La interpretación, tabulación, y análisis financiera se ha sistematizado, mediante la utilización de hojas electrónicas (hojas de cálculo Excel) utilizadas por el sistema financiero ecuatoriano y debidamente aceptadas por los sectores productivos.

2.- RESUMEN EJECUTIVO

Este proyecto tiene como objetivo general la construcción y operación de un hotel categoría cuatro estrellas, ofreciendo servicios de calidad, con un personal altamente capacitado para la comodidad de sus clientes.

Este proyecto surge como respuesta a la creciente demanda de servicios en esta categoría de hoteles y a la idea de seguir invirtiendo en el sector Hotelero para

así incrementar el turismo en la ciudad de Guayaquil y adicional demostrar si es factible económicamente realizarlo.

La situación actual de la industria Hotelera (déficit de servicios hoteleros) es una de las principales fortalezas que tendrá nuestro proyecto, ya que después de haber estudiado el comportamiento de los competidores y haber encuestado a los futuros clientes, se descubrió que el servicio y confort es lo principal al momento de hospedarse en el Hotel.

La propuesta será ingresar al mercado hotelero, está dada por los gustos y preferencias del consumidor de utilizar servicios de alojamiento a tarifas medias por habitación y que tengan seguridad, comodidad la más alta calidad en servicio.

El proyecto de construcción del hotel es sobre un terreno cuya superficie es de 811.69 m2 de área ubicado en Cdla. Kennedy Norte en la calle Miguel H. Alcivar Mz.89 solares 19-20-21, y con 6.277 m2 de construcción aproximadamente destinadas a las instalaciones del Hotel. En la cual trabajaran 15 colaboradores su plazo de construcción se estima que será de 12 meses. El hotel tendrá 65 habitaciones distribuidas en sus cinco pisos. Adicionalmente tendrá dos salones de uso múltiple y todos los servicios modernos y complementarios de hoteles de esta categoría.

La inversión total del proyecto es de $ 3.241.801.87 la misma que será financiada de la siguiente manera: 67.86% por parte de la CFN, a un plazo de 10 años, en cual está incluido dos años de periodo de gracia (solo pago del los intereses) y la deferencia 34.14%, será aportación de los accionistas al proyecto.

Gracias a los altos niveles de ventas que se tendrán, El Hotel obtendrá utilidades desde su primer año, y en la evaluación económica-financiera obtenemos una TIRF del 17.11% y un VAN de $808.481,45 lo cual demuestra lo rentable que será para Pacific Hotel poner en marcha este proyecto. El retorno de la inversión esta previsto en un tiempo de 4 años 11 meses.

3.- OPORTUNIDAD.

En el mundo entero la modernización (incluida la regeneración) y el crecimiento de las ciudades hace necesariamente ofrecer más y mejor capacidad receptiva hotelera dada la rentabilidad y retornos rápidos que ofrecen estos negocios. En

nuestro país, las ciudades consideradas polos de desarrollo como son Guayaquil, Quito, Cuenca, Manta entre otras, han traído consigo el incremento de la actividad turística y de negocios.

Cuando el desarrollo y crecimiento de estas ciudades es sostenido, hace necesariamente desarrollar y ofrecer infraestructura receptiva y actualmente en Guayaquil existe un déficit de oferta de servicios receptivos.

Ante esta falta de oferta de servicios hoteleros y como profesionales jóvenes de la industria de la hospitalidad, **vemos que esta es la oportunidad y el momento de poder ser empresarios e** invertir en negocios hoteleros medianos.

Estas oportunidades de negocios viene acompañada de líneas de crédito que en los actuales momentos existe en el país, entidades financieras estatales están apoyando a los inversionistas para que compartiendo el riesgo inviertan en negocios hoteleros, cuyas rentabilidades son atractivas para quienes quieran invertir en negocios de servicios receptivos.

La industria hotelera es compleja y completa y para esto se debe tener en conocimiento profesional **para ser competitivos en el mercado**, nosotros jóvenes graduadas en Turismo y Hotelería tenemos ese **conocimiento competitivo** a más de otros servicios modernos que estamos en capacidad de ofrecer a nuestros huéspedes.

3.1 DESCRIPCION DEL NEGOCIO HOTELERO.

El negocio hotelero, pertenece al sector terciario de la economía, es decir la prestación de servicios a turistas como a ejecutivos y dicha actividad se lo realiza directa o a través de terceros (comisionistas). Una descripción más detallada encontraremos en el capitulo Estudio Técnico.

4.- LA EMPRESA.

4.1.- MISIÓN.

Nos especializaremos en la planificación, organización y administración del servicio hotelero. La clave del éxito en nuestro negocio será dar un servicio de calidad y la atención personalizada a nuestros clientes. Nos preocuparemos por nuestros huéspedes y haremos todos los esfuerzos para hacer que ellos se sientan muy especiales. Nos esforzaremos para que nuestros inversionistas y asociados cumplan con sus expectativas y procurar ir más allá de de las rentabilidades es el aporte urbanístico a la ciudad y al país.

4.2.- VISIÓN.

Llegar hacer líder en el mercado de hoteles de cuatro estrellas y tener una sólida estructura organizacional y que sea reconocida por sus clientes como el mejor hotel por la calidad del servicio hotelero, que proporcione bienestar al equipo humano de trabajo, a sus clientes y proveedores.

4.3.- OBJETIVOS EMPRESARIALES

- El cliente será la razón de ser de nuestro servicio.
- Ser líderes en el mercado local y en el segmento al cual pertenecemos.
- Ser competitivos a nivel local y nacional en precios.
- Ser líderes por tecnología en la industria hotelera
- Tener una amplia cartera de clientes individuales y corporativos, tanto nacionales como extranjeros.

4.4.- VALORES EMPRESARIALES

La administración del hotel está definida en cinco valores específicos:

Amabilidad y Servicio Personalizado: son factores diferenciadores y debe ser a clientes y compañeros.

Calidad: ser eficaz, puntuales, agilidad, información precisa.

Animación: El hotel será entendido como un lugar de diversión, espectáculo y de fiesta. Aquí influyen el buen estado, la decoración, la limpieza del hotel.

Limpieza: Esta debe ser una preocupación constante, esto influye en la sensación global que el cliente tenga. También ha de preocupar la limpieza allí donde no van a entrar los clientes.

4.5.-Aspectos Legales.

Nombres completos:	TURPAC S.A.
Tipo de Empresa:	Sociedadad Anonima
Capital Suscrito:	$ 200.000,00
Capital Social	$ 200.000,00
Actividad Principal:	Actividades del Fomento del Turismo
Producto Comercial:	Turismo Receptivo
Dirección:	Calle Miguel H Alcívar solar 19-20-21
Domicilio en el Ecuador:	Guayaquil - ECUADOR
Página Web Side:	www.pacifichotel.com
Teléfonos:	2680199- 094532730

Entre las finalidades de la empresa está la de ***Fomentar el Turismo Nacional ya en el continente o las Islas Galápagos y el turismo internacional mediante la instalación y administración de agencias de viajes, hoteles, moteles, restaurantes, clubes, cafeterías, centros comerciales, ciudadelas vacacionales, parques mecánicos***, el plazo de constitución es de 50 años.

"**TURPAC S.A**" se rige por disposiciones establecidas en el Código de Comercio, ministerio de Turismo y Medio Ambiente y demás leyes reglamentarias del país.

4.6.- MICROLOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de construcción del Hotel estará ubicado en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, parroquia Tarqui, urbanización Kennedy norte, calle Miguel H. Alcívar Mz 308 (CODIFICACIÓN ANTERIOR) hoy MZ 108 en los solares 19 – 20 y 21.

El sitio donde será construido el hotel, actualmente es terreno, propiedad de la compañía Turpac S.A. Tiene una extensión de 811.69 M2, es un lugar estratégico, pues se encuentra en todo el corazón del nuevo centro empresarial y financiero de Guayaquil, se encuentra de la AV. Miguel H. Alcívar y Pompilio Ulloa. Detrás de la AV. Francisco Orellana, tiene una gran confluencia vehicular en esta zona se encuentran varios hoteles y empresas. Este sitio posee toda la infraestructura de servicios básicos (Agua, Luz, alcantarillado, telefonía fija y señal para Internet).

Los teléfonos tanto de las oficinas como de su domicilio de N**athaly Carrillo Neira** son 2680199 - 2680090, su dirección electrónica es www.pacifichotel@.com.

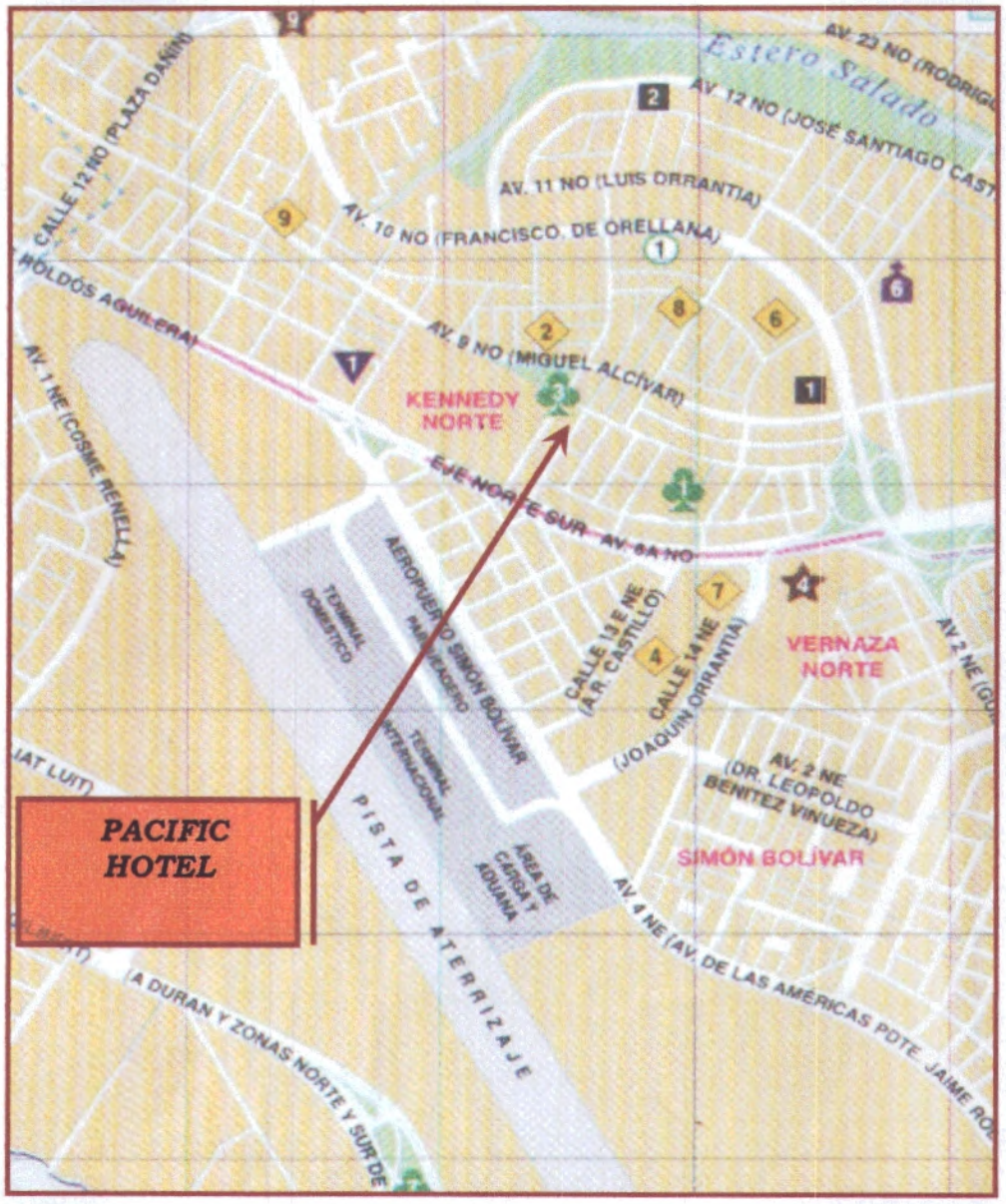
Debemos de mencionar que el sitio donde se proyecta construir el Pacific Hotel es la zona de más alta plusvalía de la ciudad de Guayaquil, dentro de la Ciudadela Kennedy se encuentran Hoteles de cinco estrellas considerados los mejores de Guayaquil como son El Hilton Colon, Howard Johnson, entre otros, los cuales no son competencia para nuestro hotel, ya que nuestro mercado se ubica entre los hoteles de cuatro estrellas.

En este sitio funcionara el Pacific Hotel, sus instalaciones tendrán todas las seguridades técnicas así como las comodidades necesarias para poder albergar a 200 personas muy cómodamente. Dentro de la manzana no existen construcciones de tipo familiar ni instituciones de tipo social ni educativo. El área donde se construirá el hotel y sus instalaciones tiene unos 811,69 Metros cuadrados

y con 6.277.00 metros cuadrados de construcción, aproximadamente destinadas a las instalaciones del hotel.

DIRECCION:

CALLE: MIGUEL H. ALCIVAR MZ. 108 SOLARES 19-20-21



4.7.- ELEMENTOS PERSONALES

TURPAC S.A. estará conformada con personal ejecutivo altamente calificado y capacitado en todas sus áreas, es muy indispensable para la compañía tener empleados especializados y no descuidar ninguno de los estándares de calificación para seleccionar personal que podrá laborar en el hotel.

NOMBRES	CARG0	NACIONALIDAD	C. IDENTIDAD
Nathaly Carrillo Neira.	Presidente	Ecuatoriana	0923880088
Ma. Angélica Jaramillo L.	Gerente General	Ecuatoriana	0600714014
Karla Castro	Gerente Financiera	Ecuatoriana	0918800188
David Ruiz	Jefe de Recurso Humanos	Ecuatoriano	0994246838

El departamento de Ventas y Marketing de la empresa considerado un punto muy importante en este tipo de negocios estará a cargo de un profesional de mucha experiencia.

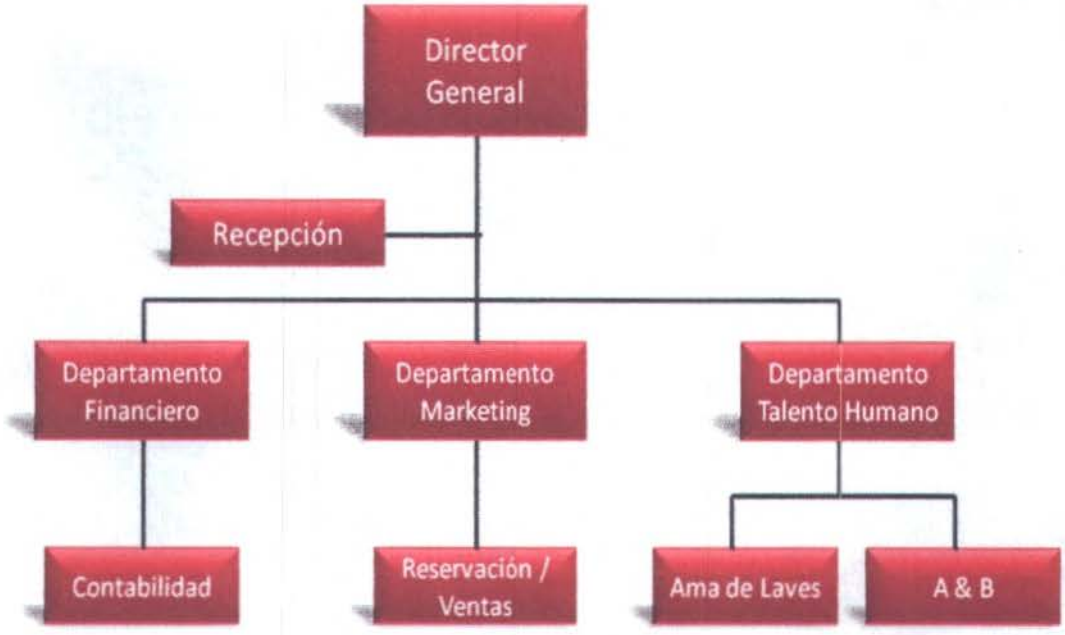
El departamento de Ama de llaves estará a cargo de una persona que cuenta con amplia experiencia en este tipo de actividades, pues anteriormente se desempeñó en otros hoteles de la ciudad con mucho éxito

4.8.- ESTRUCTURA ORGANICO FUNCIONAL.-

La estructura organizacional elegida para nuestra empresa es de tipo "funcional" 1, todas las áreas se dedican a la administración y producción de algo útil que desean otras áreas (**Causa Efecto**). Ha sido lógico agrupar estas actividades en departamentos como: Gerencia General, Financiero, Administrativo, Marketing y servicios generales.

La departamentalización funcional es el criterio más ampliamente utilizado para organizar las actividades y existe en casi toda empresa en algún nivel de su estructura organizacional. También es la mejor forma de asegurarse que los más altos administradores supervisen la estructuración y desenvolvimiento de las actividades cotidianas de la empresa.

Otra de las ventajas que se debe mencionar es que sigue **el principio de la especialización ocupacional,** por consiguiente facilita la eficiencia y eficacia en la utilización del personal y sus consiguientes actividades. Además simplifica la supervisión a los gerentes que tienen la responsabilidad de los resultados finales conjuntamente con el personal a su cargo y así ejercer un control estricto de las actividades.



4.8.1.- EN EL ASPECTO ECONÓMICO-FINANCIERO.

La Gerencia Financiera y preparación de los estados e informes contables, serán responsabilidad del Gerente Financiero y del Contador. Será de responsabilidad exclusiva del Contador, mantener un archivo moderno y de fácil uso, en el cual se guarden todos los comprobantes y documentos de contabilidad, además de realizar el pago de todas las obligaciones tributarias.

4.8.2.- EN EL ASPECTO LABORAL

Todos los empleados y los que pudieran prestar sus servicios a la empresa, serán designados por Gerente General, el mismo tiene bajo su responsabilidad la Contratación de toda persona que preste sus servicios a la compañía.
Todo trabajador deberá previamente suscribir un contrato de trabajo a prueba (periodo de 3 meses). Los sueldos y remuneraciones que deban recibir los trabajadores, serán los determinados en el respectivo presupuesto, valores establecidos de acuerdo al Ministerio de Trabajo y sujeto a negociación entre el Gerente General y el empleado.

4.8.3.- EN EL ASPECTO PRODUCTIVO (SERVICIOS)

Todo lo que tenga relación directa con los servicios hoteleros será responsabilidad de los Gerente Administrativo y/o Ama de Llaves, dependiendo el caso los mismos tendrán que elaborar los cuadros de requerimientos de materias primas, insumos, materiales directos e indirectos, una vez realizado pasará a aprobación del Gerente General y luego a la secretaria de la compañía para la cotización respectiva, luego de obtener tales datos retornará dicha información al Gerente General para la aprobación de compras y respectiva negociación de pago, negociación a realizarse en presencia de la Contadora de la compañía.

4.8.4.- EN EL ASPECTO JURÍDICO.

Dentro del Hotel habrá un asesor Jurídico que no forma parte del personal fijo de la organización quién se encarga de la revisión de los contratos y todos los aspectos legales de la compañía, persona que prestará sus servicios de manera ocasional, servicios que serán cancelados para el rubro de Servicios Prestados.
En caso de juicios en los que deba intervenir la compañía, sea como actora o demandante, será el asesor jurídico, conjuntamente con Gerente General de la entidad, los que asuman la defensa de la compañía.

4.9.- CONFORMACION CAPITAL SOCIAL DE LA EMPRESA (PROMOTORES).

ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	CEDULA IDENTIDAD	Nº DE ACCIONES	VALOR ACCION $	TOTAL DOLARES	%
Nathaly Carrillo N.	Ecuatoriana	0923880488	104.000	1.00	104.000.00	5 2
Ma. Angélica Jaramillo L.	Ecuatoriana	1301431977	96.000	1.00	96000.00	48
TOTAL			200.000		200.000.00	100.

La conformación del Capital Social de la Compañía Turpac S.A actualmente es de un capital suscrito de $ 200.000.00 y un capital autorizado de $ 200,000,00 divididos en Acciones Ordinarias y nominativas de Un Dólar de los Estados Unidos cada una.

A la fecha la compañía Turpac S.A ya ha realizado aumentos de capital Social, en dos ocasiones, pero no descarta cumplir con lo requerido por la CFN, una vez que se haya implementado el Proyecto de construcción del Hotel y sobre todo se encuentre operativo.

4.10.- PERSONAL ACTUAL Y GENERACION EMPLEO.- TOTAL SUELDOS ANUALES.

Dado que el proyecto de construcción del Pacific Hotel no se ha iniciado todavía no existe personal contratado, solamente cuenta con personal de asesores quienes se han encargado de realizar los estudios arquitectónicos y financieros del proyecto.

Una vez implementado el proyecto del Pacific Hotel, esta unidad hotelera contara con el siguiente personal clasificado en forma general de la siguiente manera.

PERSONAL A CONTRATARSE POR CATEGORIAS

PERSONAL	2012	2013	2014	2015	2016
MANO DE OBRA DIRECTA	4	4	4	4	4
MANO DE OBRA INDIRECTA	6	6	6	6	6
VENTAS Y MARKETIG	2	2	2	2	2
PERSONAL ADMINISTRATI-VO	3	3	3	3	3
TOTAL A CONTRATARSE PROYECTADO	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**

* Cuadro de proyecciones

SUELDOS Y SALARIOS ANUALES PROYECTADOS

PERSONAL	2012	2013	2014	2015	2016
MANO DE OBRA DIRECTA	12,672	13,116	13,640	14,213	14,824
MANO DE OBRA INDIRECTA	19,008	19,673	20,460	21,320	22,236
VENTAS Y MARKETIG	13,268	13,732	14,246	14,794	15,370
PERSONAL ADMINIS-TRATIVO	13,112	13,571	14,096	14,663	15,263
TOTAL SUELDOS PROYECTADO	**58,060**	**60,092**	**62,443**	**64,989**	**67,693**

5.- ANTECEDENTES FINANCIEROS Y CREDITICIOS.

Los antecedentes crediticios y financieros de Turpac S.A han sido mínimos dado que la empresa es de reciente creación, por lo tanto sus manejos y créditos se han dado solamente para el financiamiento en la adquisición del terreno donde se construirá el hotel y gastos relacionados con el mantenimiento de la compañía.

5.1.- CON LA IFI (CUENTAS, SOBREGIROS, CREDITOS HISTORICOS

Las accionistas en la actualidad no mantiene créditos con la Corporación Financiera Nacional, ni como Banca de Primer piso y como Banca de Segundo Piso, es la primera vez que estamos solicitando un financiamiento para la construcción de un hotel.

5.2.- CON OTRAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.

Debemos de mencionar que también tienen cuentas bancarias del representante legal de la compañía las mismas que son utilizadas para el su uso de la empresa.

Bancos	Cuenta	Número de Cuenta
Pichincha	Corriente	Confidencial
Guayaquil	Corriente	Confidencial

5.3.- ANALISIS FINANCIERO HISTORICO

Por ser un negocio turístico hotelero que se está iniciando, prácticamente no existen Estados Financieros que demuestren movimientos contables históricos.

5.3.1.- INFORMACION FINANCIERA HISTORICA.

Los Estados Financieros que respaldan a este proyecto son los que posee Turpac los mismos que están cortados al 31 de diciembre del 2009 Estos estados financieros demuestran la siguiente situación financiera.

5.3.2.- DEL BALANCE GENERAL.- INDICES.- ROTACIONES.- OTROS.

El Balance General de La empresa TURPAC S.A. no tiene movimiento contable importante desde la fecha en que se constituyo la empresa en el 2005 y en ese mismo año se adquirió el activo fijo terreno y este paso a formar parte de sus activos.

ANALISIS FINANCIERO HISTORICO

TURPAC S.A				
BALANCE GEBERAL				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010				
	dólares	dólares	dólares	dólares
ACTIVO CORRIENTE				
		Sub Parcial	Parcial	totales
Caja Bancos			2.000.00	
Cuentas por Cobrar			20.845,22	
Inversiones				
Inventarios				
Activos diferidos				
Total de Activo Corriente			22.845,22	
ACTIVO FIJOS				
Terrenos			378.354.78	
TOTAL ACTIVOS FIJOS			378.354.78	
ACTIVO DIFERIDO (INTANGIBLES)				
Marcas, patentes				
Gastros de constitución		200,00		
(-) Depreciación. Acumulada.		160,00		
Total activos diferidos			40,00	
TOTAL ACTIVOS				401.240.00
PASIVO Y PATRIMONIO				
CORRIENTE				
Cuentas por Pagar			5.432.81	
Otras Cuentas por Pagar				
Total Pasivo Corriente			5.432.81	
FIJO				
Cuentas por Pagar L/P				
TOTAL PASIVOS				
PATRIMONIO				
Capital			200.000.00	
Capitalización			200.000.00	
Resultados Acumulados			-3.147,79	
Resultado del Presente Ejercicio			-1.045,02	
Total Patrimonio			395.807,19	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				401.240,00

5.3.3- DEL ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS.

De igual manera al no existir movimiento en el Estado de Perdidas y Ganancias del ejercicio 2009, salvo ciertos costos y gastos efectuados por la contratación de los Estudios Técnicos del proyecto a implementarse.

TURPAC S. A.				
ESTADO DE RESULTADO				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010				
	dólares	dólares	Dólares	%
INGRESOS				
Ventas Netas				
(-) Costos de Ventas			0.00	
UTILIDAD BRUTA				
(-) MENOS				
Gastos Operacionales:				
Ventas				
Administración				
UTILIDAD OPERACIONAL				
(-) MENOS				
OTROS INGRESOS/ (EGRESOS)				
Gastos Financieros				
Otros			-1.045.02	100
UTILIDAD DE EJERCICIOS			**-1.045.02**	

6.- COSTO Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

El costo y financiamiento del proyecto de construcción del hotel propiedad de la compañía TURPAC S.A esta dado de la siguiente forma.

6.1.- INVERSIONES: ACTIV. FIJOS.- ACTIV. INTANGIBLES.- CAPITAL DE TRABAJO.

El costo del proyecto tomando en cuenta las aportaciones que a la fecha ha realizado la empresa por concepto de estudios recoge todas las inversiones que se realizarán tanto en **activos fijos $ 3.093.144,47** como en ciertos **gastos pre operativos por $115.019,90 (incluye intereses pre operacionales y administrativos)** y el **Capital Trabajo $ 33.637.50**, que se necesitara para las operaciones iniciales del negocio. Debemos recordar que en este tipo de proyectos las necesidades de capital de trabajo son bajas debido a que se compran por una sola vez al inicio de operaciones y luego estas se tornan revolving en los siguientes periodos.

En lo que respecta a las inversiones iniciales por parte de Turpac S.A Hasta la fecha ha realizado la compra del terreno es decir de los solares nº19,20 y 21 de la manzana 108, según avaluó realizado por la empresa tiene un total de $ 405.750.00 y más los gastos realizados en permisos legales por un valor de $1.045.02 (valor en libros). Debemos de indicar que a estos valores se deben adicionar otros gastos realizados como elaboración de planos, estudios arquitectónicos, estudios de suelos, los mismos que han sido pagados por los accionistas por un valor de $13.454,98 durante el primer trimestre del 2010. Los dos rubros sumados dan un valor de $14.500

El avalúo del terreno, correspondiente a los tres solares y donde se construirá el hotel, más los gastos por estudios y planos arquitectónicos suman un total de $.538.279.52 (incluye prestamos de accionistas)

6.2.- Cuadro de Inversiones

PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC S.A.
PROYECTO CONSTRUCCION DEL EDIFICIO
E N D O L A R E S

INVERSIONES	Inversion Existente	Total Nueva Inversion	%	Total Proyecto	% total Proyecto	ACTIVOS FINANCIADOS	
						I F I	DOENSCORP S.A.
Activos Fijos							
Terrenos	405,750.00	0.00	0.00	405,750.00	12.52	0.00	405,750.00
Construcciones y Estudios	0.00	2,226,829.82	78.92	2,226,829.82	68.69	2,200,000.00	26,829.82
Equipos de climatización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Maquinarias y Equipos	0.00	36,972.50	1.31	36,972.50	1.14	0.00	36,972.50
Vehículos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Muebles y Enseres y Menajes	0.00	155,457.00	5.51	155,457.00	4.80	0.00	155,457.00
Equipos de Oficina (Computación)	0.00	16,502.50	0.58	16,502.50	0.51	0.00	16,502.50
Equipos de Seguridad	0.00	31,757.25	1.13	31,757.25	0.98	0.00	31,757.25
Instalaciones Eléctricas	0.00	66,642.50	2.36	66,642.50	2.06	0.00	66,642.50
Instalaciones Telefónicas	0.00	36,800.00	1.30	36,800.00	1.14	0.00	36,800.00
Estudios y planos arquitectonicos	14,500.00	0.00	0.00	14,500.00	0.45	0.00	14,500.00
Supervision y fiscalización	0.00	62,497.90	2.22	62,497.90	1.93	0.00	62,497.90
Decoración integral del hotel	0.00	34,500.00	1.22	34,500.00	1.06	0.00	34,500.00
OTROS ACTIVOS	0.00	19,435.00	0.69	19,435.00	0.60	0.00	19,435.00
SUB TOTAL AC. FIJOS	420,250.00	2,687,394.47	95.25	3,107,644.47	95.86	2,200,000.00	907,644.47
Gtos Preop-financieros-administ	0.00	100,519.90	3.56	100,519.90	3.10	0.00	100,519.90
Capital de trabajo	0.00	33,637.50	1.19	33,637.50	1.04	0.00	33,637.50
TOTAL INVERSIONES	420,250.00	2,821,551.87	100.00	3,241,801.87	100.00	2,200,000.00	1,041,801.87

6.3.- FINANCIAMIENTOS TOTALES (% DE PARTICIPACION).

El proyecto total incluyendo la inversión existente realizada por la empresa tendrá como fuentes de financiamientos, aportaciones de parte de la compañía Turpac s. a. con un valor de $.1.041.801,87 que corresponden al 32.14 % del proyecto. Por otra parte se financiara el proyecto con un Crédito que se solicitara a la Corporación Financiera Nacional por un Valor de $ 2.200.000.00, correspondiente al 67.86%, con lo cuales se **FINANCIARÁ EXCLUSIVAMENTE TODO LO CONCERNIENTE A LA OBRA CIVIL**.

FINANCIAMIENTO	Financiam. Existente	I Trim	II Trime	Total Nueva Inversión	%	Total Finan.	%
LARGO PLAZO							
CFN	0.00	0.00	0.00	2,200,000.00	77.97	2,200,000.00	67.86
Recursos Propios	420,250.00	0.00	0.00	621,551.87	22.03	1,041,801.87	32.14
Total Proyecto	420,250.00	0.00	0.00	2,821,551.87	100.00	3,241,801.87	100.00

6.4.- COMENTARIOS SOBRE LOS DESTINO DEL CREDITO

Sobre el destino de la nueva inversión, debemos de indicar que esta asciende a $2.821.551,87 la Corporación Financiera Nacional financiará $2.200.000.00, cuyo crédito financiara exclusivamente la obra civil , mientras que la diferencia es decir los $621.551,87 corresponde también a parte de inversiones en activos fijos y capital de trabajo en los primeros meses.

A estas inversiones debemos de adicionar las inversiones iniciales efectuadas por la empresa con las cuales el costo total del proyecto asciende a $3.241.801,87, sin que de este valor aumente el financiamiento que se solicitara a la CFN, es decir $2.200.000.00.

De esta manera el financiamiento sobre el costo total del proyecta será 67.86% y la contraparte de la empresa será de 32.14%, con los cuales el proyecto queda completamente financiado.

6.5- COMENTARIOS DEL MARGEN DE GARANTIAS ENTREGADAS A LA IFI

Las garantías que se estarían entregando a la Corporación Financiera Nacional por concepto del crédito, serán los terrenos donde se construirá el hotel y toda la obra civil por concepto de construcción del hotel.

Como dijimos anteriormente el proyecto se construirá por etapas y los desembolsos se solicitarán: Un inicial por un valor de $400.000,00 que comprenderá exclusivamente para la cimentación de la obra y ciertos otros rubros propios de la estructura inicial. Posteriormente se Irán solicitando los recursos adicionales y a medida que se vayan constituyendo las garantías. Sobre el margen de garantías, la beneficiaria del crédito está dispuesta a entregar el adicional del 30% sobre el desembolso realizado.

Una vez terminado los desembolsos se realizara un avalúo definitivo para fijar la garantía definitiva y en los porcentajes, valores y características que la Corporación Financiera requiera. Sabido es que el riesgo del proyecto es compartido entre la Corporación Financiera Nacional, y la empresa Turpac s. S.A. en los porcentajes anteriormente comentados.

6.6.- CUADRO DE INVERSIONES POR RUBROS

En el siguiente cuadro podemos ver el presupuesto total del proyecto incluyendo las inversiones que ya se han realizado hasta la presente fecha.

ACTIVOS FIJOS	Características	Cantidad	P. Unitario	Parciales	TOTAL $
TERRENOS	M2	811.50	500.00		**405,750.00**
ESTUDIOS ARQUITECTONICOS					**14,500.00**
CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS	M2				**2,226,829.82**
MAQUINARIAS Y EQUIPOS					**36,972.50**
Caldero/diesel P/sistema agua caliente	Unidades	1.00	32,200.00	32,200.00	
Extractores de olores de baños	Unidades	83.00	57.50	4,772.50	
MUEBLES Y ENSERES					**155,457.00**
Camas	Dos plazas Madera)	140.00	287.50	40,250.00	
Colchones (incluye protectores)	Dos plazas	140.00	140.30	19,642.00	
Escritorios	Unidades	70.00	115.00	8,050.00	
Sillas Ejecutivas	Unidades	70.00	138.00	9,660.00	
Butacas	Unidades	70.00	287.50	20,125.00	
Veladores	Unidades	70.00	92.00	6,440.00	
Lámparas de velador	Unidades	70.00	34.50	2,415.00	
Lámparas de escritorio	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Espejos de baño	Unidades	65.00	57.50	3,737.50	
Cuadro p/habitaciones y áreas sociales	Unidades	200.00	115.00	23,000.00	
Mostrador de Recepción	Unidades	1.00	1,725.00	1,725.00	
Mueble porta llaves recepción	Unidades	1.00	575.00	575.00	
Mesas para eventos	Unidades	50.00	57.50	2,875.00	
Sillas para eventos	Unidades	200.00	46.00	9,200.00	
Sillas de comedor	Unidades	80.00	69.00	5,520.00	
INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIOS					**66,642.50**
Luminarias	Unidades	330.00	17.25	5,692.50	
Transformador Central	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
Medidor de Luz y acometidas	Unidades	1.00	9,200.00	9,200.00	
Letreros Luminosos	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
Instalaciones contra incendios	Unidades	1.00	28,750.00	28,750.00	
INSTALACIONES TELEFONICAS					**36,800.00**
Instalaciones de Internet	Unidades	1.00	6,900.00	6,900.00	
Equipos de televisión e instalación	Unidades	1.00	6,900.00	6,900.00	
Central Telefónica: 100 extensiones	Unidades	1.00	17,250.00	17,250.00	
Instalación Central de Música	Unidades	1.00	5,750.00	5,750.00	
EQUIPOS DE SEGURIDAD					**31,757.25**

Cajas de Seguridad	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Chapas electrónicas para habitaciones	Unidades	65.00	277.15	18,014.75	
Central de alarmas y cámaras de control	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
EQUIPOS COMPUTACION					**16,502.50**
Computadoras (incluye instalación)	Unidades	14.00	1,178.75	16,502.50	
OTROS ACTIVOS					**19,435.00**
Tinas de baño	Unidades	65.00	230.00	14,950.00	
Apoyo de tinas de baño	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Secadoras de cabello	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
CAPITAL DE TRABAJO					**33,637.50**
Útiles de habitaciones					
Sábanas	unidades	140	19.55	2,737.00	
Frazadas de cama	dos plazas	140	11.50	1,610.00	
Edredones	dos plazas	140	46.00	6,440.00	
Toallas grandes	unidades	140	13.80	1,932.00	
Toallas medianas	unidades	140	9.20	1,288.00	
Toallas chicas	unidades	140	5.75	805.00	
Toallas de piso para baño	unidades	140	9.20	1,288.00	
Cortinas de habitaciones y área Sociales	unidades	100	23.00	2,300.00	
Porta toallas	unidades	65	23.00	1,495.00	
Cortinas de baño	unidades	65	57.50	3,737.50	
Porta cortinas de baño	unidades	65	23.00	1,495.00	
Tachos de basura para baño y otros	unidades	100	23.00	2,300.00	
Jaboneras	unidades	65	11.50	747.50	
Accesorios de baño	unidades	65	57.50	3,737.50	
Uniformes del personal	unidades	50	34.50	1,725.00	
GASTOS PREOPERATIVOS					**8,395.00**
Seguros por responsabilidad civil			2,070.00		
Seguros contra accidentes trabajadores	160 personas	9 meses	6,325.00		
HONORARIOS X FISCALIZACION					**62,497.90**
Arquitecto Fiscalizador				62,497.90	
HONORARIOS DECORADORA					**34,500.00**
Decoración del Hotel				34,500.00	
TOTAL					**3,149,676.97**

6.7.-CUADRO DE COSTOS DE ESTUDIOS ARQUITECTÓNICOS

ITE	DESCRIPCION	CARACTERES	CANT.	P.UNI $	TOTAL $
1	Estudios construcción	M2	1	1	14.500.00
2	Planos Arquitectónicos	M2	1	1	
3	Planos Estructurales	M2	1	1	
4	Planos Eléctricos	M2	1	1	
5	Planos Sanitarios	M2	1	1	
6	Planos Telefónicos	M2	1	1	
7	Planos de Bomberos	M2	1	1	
8	Planos de Internet	M2	1	1	
9	Planos Ambientales	M2	1	1	
10	Escrituras Impuestos y tasas		1	1	
11	Elaboración del Proyecto	Estudios	1	1	
12	Estudios de Mercado Asesoría)	Estudios	1	1	
13	Tasa del Colegio de Arquitectos	Tasa (permiso)	1	1	
14	Tasa Arquitectos, responsabilidad técnica	Tasa Arq.	1	1	
15	Tasas Municipales		1	1	
16	Tasa y permiso Ministerio Salud		1	1	
17	Tasas y premiso Cuerpo de Bomberos		1	1	
18	Tasa Colegio Ingenieros Eléctricos		1	1	
19	Permiso Empresa Eléctrica		1	1	
20	Permiso Cámara de turismo		1	1	
	TOTAL ESTUDIOS ARQUITECTONICOS				**14,500.00**

6.8.- CUADRO DE COSTOS OBRA CIVIL

ITEM	RUBRO	DESCRIPCION	TOTAL $
1	100	TRABAJOS PRELIMINARES	4,695.44
2	200	MOVIMIENTO DE TIERRA	57,345.07
3	300	ESTRUCTURAS	1,002,965.95
4	400	ALBAÑILERIA	315,750.36
5	500	SOBREPISOS	102,923.65
6	600	RECUBRIMIENTOS	55,514.18
7	700	PINTURA	16,216.09
8	800	TUMBADO ALUMINIO Y VIDRIO	77,625.00
9	900	ALUMINIO Y VIDRIO	51,750.00
10	1000	EBANISTERIA	34,713.90
11	1100	CERRAJERIA	37,737.25
12	1200	INSTALACIONES SANITARIA	76,223.93
13	1300	INSTALACIONES ELECTRICAS EQUIPOS	127,995.00
14	1400	ASCENSORES	92,000.00
15	1500	AIRE ACONDICIONADO	78,200.00
16	1600	SEGURIDAD	36,800.00
17	1700	OBRAS COMPLEMENTARIAS	58,374.00
		TOTAL PRESUPUESTO OBRA CIVIL	2,226,829.82

7.- CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS CREDITOS

7.1.- MONTO DEL FINANCIAMIENTO

El Proyecto de Factibilidad a implementarse, dada su estructura será financiado por la Corporación Financiera Nacional y la diferencia será aportes de los Accionistas de Turpac S.A, los mismos que no tiene restricciones para poder acceder a dicho financiamiento. Este crédito será bajo condiciones financieras de largo plazo, quizás a una tasa preferencial, pero con los plazos necesarios para que el proyecto pueda despegar sin contratiempos.

El monto del crédito al servicio del proyecto se ha estimado que será de US $ 2.200.000.00 Aproximadamente, monto que cubre parte del Valor de los activos fijos para el proyecto de construcción del hotel y la diferencia será cubierta por la empresa Turpac S.A

7.2.- TASA

Por el financiamiento del proyecto, la empresa Turpac , ha realizado sus proyecciones financieras y dicho costo por el servicio de la deuda ha sido estimado en el 10%, tasa que responde a las condiciones financieras de este tipo de negocios, a pesar que la empresa Turpac también tiene créditos a este tipo de tasas por parte del sistema bancario y financiera, que tiene esos costo para créditos que pudiera contratar, la única deferencia es el relacionado a los plazos que son hasta 5 años

Este costo por el servicio de la deuda servirá de parámetro para la Tasa Interna de Retorno financiera (TIRF), los principales ejecutivos del negocio han creído conveniente que la utilización de sus recursos propios en el negocio debería darles una TASA MINIMA ACEPTABLE DE RENDIMIENTO (TMAR) entre el 15% y 20%. tasa con la cual cubrirían cualquier riesgo del proyecto.

En la actualidad la Tasa Pasiva que paga el sistema bancario es del 3.95%, que en ningún caso compensa con la inflación acumulada del 3.4% que es la que se dio a Diciembre del 2009 y para el próximo año se espera que baje, pero como están dándose las condiciones a nuestra economía esta tasa de acuerdo a los expertos esperan que sea de 3.2%.

7.3.- PERIODO DE GRACIA

Los accionistas a fin de dar un respiro y despegue financiero al proyecto, han optado por adquirir un crédito con la Corporación Financiera Nacional y solicitar un periodo de gracia normal (solo pago de los costos financieros) de dos año (720 días). Este periodo de gracia estará contemplado dentro de los diez años del plazo de la deuda.

7.4.- FORMA DE PAGO

De acuerdo a la fuente de ingresos que tendrá el proyecto una vez implementado este, la amortización del principal será convenida de común acuerdo y estipulada en el Contrato de Préstamo para sea cancelada cada noventa días (90 días), tal cual está estimada en la tabla de amortización.

7.5.- PLAZO

El plazo estimado para el pago a la Corporación Financiera Nacional por el crédito concedido a la empresa Turpac S.A será de 10 años, tiempo en el cual estará comprendido el periodo de gracia que es de 2 años.

Vale señalar que el plazo solicitado a la Corporación Financiera por el financiamiento de los activos fijos, está acorde con sus depreciaciones de sus activos más fuertes como son las maquinarias y edificios, de 10 y 20 años respectivamente, que de acuerdo a las normas NEC y NIIF se deprecian en los periodos anteriormente señalados.

TABLA DE AMORTIZACION

BENEFICIARIO	Turpac S.A			
INSTIT. FINANCIERA	CFN			
MONTO USD	2,200,000.00			
TASA	10.0000%		T. EFECTIVA	10.3813%
PLAZO	10	años		
GRACIA	2	años		
FECHA DE INICIO	10-mar-2011			
MONEDA	DOLARES			
AMORTIZACION CADA	90	días		
Número de periodos	32	para amortizar capital		

No.	VENCIMIENTO	SALDO	INTERES	PRINCIPAL	DIVIDENDO
0		2,200,000.00			
1	07-jun-2011	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
2	05-sep-2011	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
3	04-dic-2011	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
4	03-mar-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
5	01-jun-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
6	30-ago-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
7	28-nov-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
8	26-feb-2013	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00
9	27-may-2013	2,131,250.00	55,000.00	68,750.00	123,750.00
10	25-ago-2013	2,062,500.00	53,281.25	68,750.00	122,031.25
11	23-nov-2013	1,993,750.00	51,562.50	68,750.00	120,312.50
12	21-feb-2014	1,925,000.00	49,843.75	68,750.00	118,593.75
13	22-may-2014	1,856,250.00	48,125.00	68,750.00	116,875.00
14	20-ago-2014	1,787,500.00	46,406.25	68,750.00	115,156.25
15	18-nov-2014	1,718,750.00	44,687.50	68,750.00	113,437.50
16	16-feb-2015	1,650,000.00	42,968.75	68,750.00	111,718.75
17	17-may-2015	1,581,250.00	41,250.00	68,750.00	110,000.00
18	15-ago-2015	1,512,500.00	39,531.25	68,750.00	108,281.25
19	13-nov-2015	1,443,750.00	37,812.50	68,750.00	106,562.50
20	11-feb-2016	1,375,000.00	36,093.75	68,750.00	104,843.75
21	11-may-2016	1,306,250.00	34,375.00	68,750.00	103,125.00
22	09-ago-2016	1,237,500.00	32,656.25	68,750.00	101,406.25
23	07-nov-2016	1,168,750.00	30,937.50	68,750.00	99,687.50
24	05-feb-2017	1,100,000.00	29,218.75	68,750.00	97,968.75
25	06-may-2017	1,031,250.00	27,500.00	68,750.00	96,250.00
26	04-ago-2017	962,500.00	25,781.25	68,750.00	94,531.25
27	02-nov-2017	893,750.00	24,062.50	68,750.00	92,812.50
28	31-ene-2018	825,000.00	22,343.75	68,750.00	91,093.75
29	01-may-2018	756,250.00	20,625.00	68,750.00	89,375.00
30	30-jul-2018	687,500.00	18,906.25	68,750.00	87,656.25
31	28-oct-2018	618,750.00	17,187.50	68,750.00	85,937.50
32	26-ene-2019	550,000.00	15,468.75	68,750.00	84,218.75
33	26-abr-2019	481,250.00	13,750.00	68,750.00	82,500.00
34	25-jul-2019	412,500.00	12,031.25	68,750.00	80,781.25
35	23-oct-2019	343,750.00	10,312.50	68,750.00	79,062.50
36	21-ene-2020	275,000.00	8,593.75	68,750.00	77,343.75
37	20-abr-2020	206,250.00	6,875.00	68,750.00	75,625.00
38	19-jul-2020	137,500.00	5,156.25	68,750.00	73,906.25
39	17-oct-2020	68,750.00	3,437.50	68,750.00	72,187.50
40	15-ene-2021	0.00	1,718.75	68,750.00	70,468.75

7.6.- GARANTIAS (TIPO DE GARANTIA).- REALES.- AVALUO.- VIDA UTIL

Por ser un financiamiento, de largo plazo, la Corporación Financiera Nacional nos han exigido garantías reales que cubran el riesgo del financiamiento en el tiempo, ante lo cual, la empresa está de acuerdo con dichos requerimientos de exigencias y sobre todo a dar cumplimiento con lo dispuesto en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

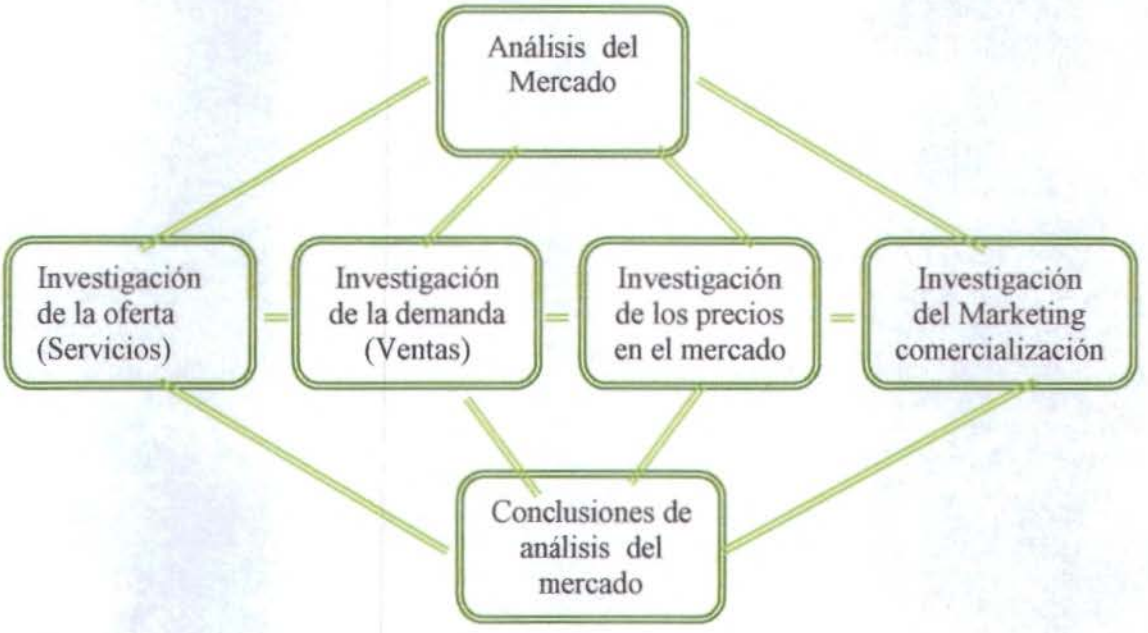
De acuerdo a las exigencias de la Corporación Financiera Nacional, la empresa entregará a CFN garantías reales y generales, pudiendo ser estas Hipotecas principalmente y sobre todo está presta para realizar dichas escrituras de hipotecas cuando la Corporación Financiera Nacional apruebe el proyecto y como paso previo al desembolso constituiremos dichas garantías.

En lo relacionado al margen de garantías y por ser negociación de las partes, de igual manera se estaría entregando el 30% adicional, margen establecido por la CFN. La valoración o avaluó de las garantías que ofrece la empresa Turpac han sido realizadas por profesionales que conocen del tema y sobre todo son valores de realización en el mercado.

En cuanto al avalúo de las garantías, la CFN puede realizar dicha cuantificación, siempre y cuando tomando en cuenta la vida útil que tienen estas actualmente en el mercado. La vida útil de las Garantías que estamos proponiendo a la CFN, corresponden a un mínimo de 50 años de vida.

8.- ANALISIS SITUACION

El estudio de mercado de la compañía Turpac lo hemos estructurado de la siguiente manera:



8.1.- ANALISIS DEL MERCADO

El Ecuador y la ciudad de Guayaquil principalmente han tenido un sostenido crecimiento en sector hotelero durante los últimos diez años, es un país que no baja sus niveles de consumo, más aún estos han ido incrementándose y dentro de las perspectivas de crecimiento que marca nuestra economía, indica que el negocio del sector hotelero será mejor y mayor, dado el desarrollo del primer puerto del Ecuador. La ciudad de Guayaquil.

Como mencionamos anteriormente el sector turístico ha logrado desarrollarse grandemente no solo en Guayaquil, sino en toda la provincia del Guayas, pero lo más importante es destacar el crecimiento de la infraestructura hotelera en la ciudad, a tal punto que en la última década se han construido grandes hoteles de cinco estrellas, especialmente en la zona norte de la ciudad conde el cliente tiene sus preferencias de hospedaje. De acuerdo a la **Guía Guayaquil Más Ciudad elaborado por la Municipalidad de Guayaquil y cortado al 2006** en la ciudad de Guayaquil y en categoría donde estamos ubicados existen 14 hote-

les de primera concentrándose el mayor número de hoteles (10) en el centro de la ciudad. En el sector norte de la ciudad y donde construiremos nuestro Hotel de cuatro estrellas existen como competencia 3 hoteles de la misma categoría. Debemos tomar en cuenta entre los hoteles que dan el servicio de hotelería receptiva del día dado las preferencias de los clientes por la buena ubicación donde se encuentra el sector bancario y empresarial de Guayaquil
(Guayauil, 2006)

8.2.- DEMANDA DEL PROYECTO.- PERSPECTIVAS DEL MERCADO

Como hemos señalado anteriormente los clientes que requieren servicios hoteleros de primera categoría son ejecutivos(as), turistas, delegaciones, todos ellos componen la demanda cautiva y potencial del mercado y de acuerdo al departamento de migración turística del Ministerio de turismo en la oficina Guayaquil, se estima.

8.3.- ANALISIS FODA

Para la implementación del Proyecto hemos realizado el Análisis FODA, del cual se ha podido sacar las siguientes conclusiones:

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES:
*Disponibilidad de Recursos. *Se cuenta con un personal capacitado para el manejo del Hotel. *Contará con tecnología de punta. *Optimo servicio. *Tener una buena ubicación en una zona de alta plusvalía empresarial.	*Acceso a un mercado medio alto. *Obtención de membrecías. *Seguir ampliando nuestro mercado hotelero
DEBILIDADES	**AMENAZAS**
-No existe ninguna	-Posible Ingreso de nuevos competidores locales al mercado. - Guerra de precios con competencia

8.4.- DISTRIBUCIÓN GEOGRAFICA DEL MERCADO CONSUMIDOR

La empresa Turpac, con Pacific Hotel, se dedicará a la actividad de servicio turístico hotelero en Guayaquil, tendrá como mercado potencial **preferentemente** el mercado geográfico del Ecuador continental e Insular, y gente de negocios y turistas provenientes de países latinoamericanos, norteamericanos europeos y asiáticos
que vienen a Guayaquil unos 800.000 personas aproximadamente de los cuales solamente tratamos de captar un mínimo porcentaje de este mercado.

8.5.- ANALISDIS DE COMPETENCIA Y PATRONES DE COMPRA.

Los servicios hoteleros de primer orden establecidos en la ciudad de Guayaquil y del Ecuador están dados por establecimientos hoteleros calificados, los mismos que tienen una clasificación internacional, pero la institución que regula o controla este tipo de establecimientos en el Ecuador es el Ministerio de Turismo

8.5.1.- LA COMPETENCIA Y LAS OFERTAS DEL MERCADO Y DEL PROYECTO

La competencia de los negocios hoteleros en el Ecuador, está dada por la categoría de los hoteles, esta clasificación está dada por el Ministerio de Turismo, la misma que clasifica en:

- **Hoteles comerciales**
- **Hoteles residenciales**
- **Hoteles ecológicos**
- **Hosterías**
- **Hostales**
- **Moteles**

Esta categorización de hoteles comerciales, estos están clasificados en las siguientes categorías:

- **Hoteles de lujo o cinco Estrellas**
- **Hoteles de Primera categoría**
- Hoteles de Segunda categoría
- Hoteles de Tercera categoría
- Hoteles de Cuarta categoría
- Hosterías de Primera categoría
- Hosterías de Segunda categoría
- Moteles de Primera categoría
- Moteles de Segunda categoría

8.5.2.- OFERTA HOTELERA EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

En lo relacionado a la Oferta de servicios hoteleros en la ciudad de Guayaquil, los requerimientos de los turistas, hombres de negocios y otros, son atendidos por los hoteles de lujo o 5 estrellas y los de primera categoría.

Los hoteles de cinco estrellas o llamados de lujo son verdaderas corporaciones o cadenas multinacionales y que pertenecen a marcas o nombres que prácticamente venden sus franquicias para poder construir en los países este tipo de hoteles internacionales.

El segmento de turistas que se hospedan en este tipo de hoteles generalmente son turistas o personajes de negocios internacionales, que para nada utilizan los servicios de hoteles de primera categoría.

El crecimiento de la oferta hotelera en la ciudad ha crecido sustancialmente durante los últimos 10 años y tiene mucha influencia por la obra de regeneración urbana de Guayaquil, que le ha permitido tener una fisonomía de ciudad grande y moderna, que luego se traduce en captación de huéspedes nacionales y extranjeros que llegan por negocios o turismo.

La capacidad hotelera de Guayaquil cuenta con más de 1,500 habitaciones para acoger a los turistas nacionales y extranjeros. Incluimos en esta lista hoteles desde tres hasta cinco estrellas, y sus tarifas van desde US$ 50 hasta US$ 180 dólares. Hotel Hilton Colón, Hotel Oro Verde, Hotel Sheraton, Hotel Howard Johnson, Hotel Hampton Inn, Hotel Unihotel, Hotel Continental, Hotel Guayaquil,

Hotel Ramada, Hotel Apart Kennedy, Courtyard by Marriott, en la Av. Francisco de Orellana y en estudio el Swiss hotel en el Malecón.

Es importante destacar que todo este nuevo crecimiento hotelero se ha venido dando en el sector norte de la ciudad de Guayaquil durante los últimos 10 años, específicamente en la urbanización Kennedy Norte, Simón Bolívar y Garzota. La razón principal del crecimiento hotelero en esta zona se debe a que el sector se ha constituido en el nuevo centro empresarial, financiero, hotelero y comercial de la ciudad. A tan sólo 4 minutos del Aeropuerto Internacional José Joaquín de Olmedo, del nuevo Terminal de Tránsito Terrestre y del Centro de Convenciones Guayaquil Simón Bolívar.

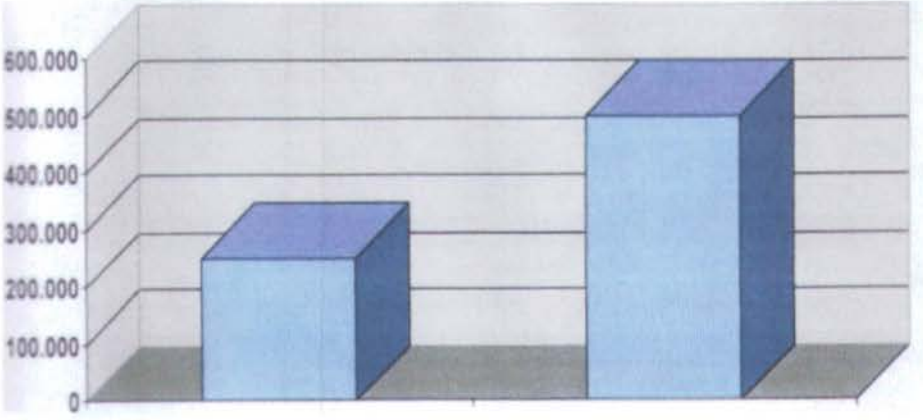
Demanda Hotelera en la Ciudad:

La hotelería de Guayaquil está en demanda creciente. La ciudad tiene una corriente turística importante de todo el país; de Colombia y de Perú; y un singular aumento del turismo mundial. Los eventos nacionales e internacionales programados para desarrollarse este año en Guayaquil han puesto a trabajar en forma intensiva al sector empresarial hotelero en cuanto a la reservación de habitaciones e incremento de sus servicios, porque de su calidad depende que se intensifique el turismo para beneficio de la ciudad.

Si la ciudad avanza con su regeneración urbana y su belleza arquitectónica, y se facilita las negociaciones comerciales e inversiones en proyectos, de seguro que el turismo crecerá y tendrá su rentabilidad como también Guayaquil.

Según datos de la Asociación Hotelera del Guayas, el año pasado se hospedaron más de 500,000 turistas en la ciudad, generando un ingreso superior a los US$ 400 millones de dólares. Si comparamos estas cifras con el año 1997 tenemos un incremento del 100%, tanto en número de huéspedes como en ingresos. (Ver gráfico). Es por esto que el promedio de ocupación hotelera del año pasado se estimó en el 70%.

CRECIMIENTO DEL HOSPEDAJE EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL
(FUENTE: ASOCIACIÓN HOTELERA DEL GUAYAS)



Entre los hoteles que se encuentran registrados en el Ministerio de Turismo y que pertenecen a la categoría cinco estrellas o de lujo, en Guayaquil tenemos los siguientes.

CUADRO DE LOS PRINCIPALES HOTELES DE LUJO DE GUAYAQUIL

HOTEL	SECTOR CIUDAD	CAPACIDAD HABITACIONES
GRAND HOTEL GUAYAQUIL	CENTRO	170
HAMTON IN BOU-LEVARD	CENTRO	115
HILTON COLON	NORTE	294
ORO VERDE	CENTRO	
RAMADA	CENTRO	76
SHERATON	NORTE	144
UNIPARK HOTEL	CENTRO	139

Fuente: Recopilación de Páginas Web de cada hotel
Elaboración: Los autores

Dentro de esta clasificación debemos indicar que los hoteles de lujo o llamados cinco estrellas no representan competencia para nuestro hotel que se cons-

truirá, tanto por el tipo de servicios que ellos ofrecen a sus huéspedes, como también por los precios que ellos cobran por este tipo de servicios.

CUADRO DE LOS HOTELES DE PRIMERA DE GUAYAQUIL

HOTEL	SECTOR	CAPACIDAD HABITA-CIONES
HOWARD JOHNSON	NORTE	108
ALEXANDER	CENTRO	30
DEL REY	CENTRO	47
DORAL	CENTRO	35
HOTEL CASTELL	NORTE	45
EL EJECUTIVO	CENTRO	28
INDIRA	CENTRO	32
LA TORRE	CENTRO	38
LAS AMERICAS	CENTRO	42
PALACE	CENTRO	40
RITZ	CENTRO	45
RIZZO	CENTRO	32
SAN RAFAEL	CENTRO	55
SOL DE ORIENTE	CENTRO	56
SOL DE ORO	CENTRO	50
KENNEDY	NORTE	35
GOLD CENTER	NORTE	28
MARCELIUS	NORTE	80

Fuente: Guía Guayaquil más ciudad
Elaboración: Los autores

Dentro de esta categoría de hoteles, podemos ver claramente que la mayoría de estos están concentrados en el centro de la ciudad, y esto abona a nuestra favor, ya que el Hotel que se construirá, estará ubicado en una de los sitios más estratégicos y de más alta plusvalía de la ciudad de Guayaquil, todo esto debido a que en la zona donde se construirá el hotel, se encuentra todas clase de servicios industriales (Cámaras Sectoriales), Bancarios (en el sector están ubicados todos los bancos que operan en la ciudad de Guayaquil), Centros Comerciales más grandes e importantes.

Una de las ventajas que tendrá el Pacific Hotel, será la de su ubicación estratégica (avenida Miguel H. Alcívar de doble vía y tres carriles cada una), pues estará ubicado a escasos 4 minutos del nuevo Terminal aéreo José Joaquín de Olmedo y a 6 minutos del remodelado y amplio y moderno Terminal terrestre.

Todo lo anteriormente anotado hace que las perspectivas de alta ocupación de su capacidad instalada sean alentadoras.

8.5.3.- PROYECCIONES ESTIMADAS DE VENTAS

De acuerdo a las proyecciones realizadas por la empresa Turpac y tomando en cuenta las experiencias que se tienen en los otros dos hoteles, su Gerente y el Departamento de Reservaciones, han sido lo más conservadores a la hora de proyectar las ventas estimadas, las estimaciones de ocupaciones de las habitaciones arrancan con una capacidad de ocupación del 41%, manteniéndose a los largo de la vida útil del proyecto, podríamos haber incrementado su ocupación sin embargo a fin de castigar el proyecto hemos mantenido dicha capacidad instalada.

En lo que respecta al uso de los salones de uso múltiple 1 y 2 de igual manera hemos sido conservadores en sus proyecciones de uso, estamos sobre el 40% de utilización.

En los casos no hemos tomado en cuenta utilizaciones del 100% que tendrá el hotel en fechas como el periodo invernal, vacaciones estudiantiles de la sierra Julio-Agosto, y meses de gran afluencia a la ciudad de Guayaquil como son Octubre, Diciembre, donde prácticamente las reservaciones las hacen hasta con 30 días de anticipación.

Como dijimos anteriormente de la experiencia en los otros dos hoteles que son propiedad de los mismos accionistas de Turpac y el uno que esta ubicado en la misma avenida Miguel H. Alcívar mantiene una capacidad ocupacional arriba del 80%. Todo esto debido a la calidad en los servicios, precios más bajos que la competencia, seguridad, comodidad, confort y sobre todo su down town en el norte de la ciudad.

Uno de los aspectos fundamentales para el éxito de su capacidad instalada es las alianzas y convenios que tienen con instituciones, organizaciones y oficinas turísticas que operan en el Ecuador, principalmente en Quito Guayaquil, Manta, Machala y otras ciudades del Ecuador.

VENTAS ESTIMADAS (PERIODO 2012– 2016)

Habitación	Rotación Habitación 2012 *	Rotación Habitación 2013	Rotación Habitación 2014	Rotación Habitación 2015	Rotación Habitación 2016
Habitaciones 65	9,727	9,727	10,202	10,202	10,676
Salón uso múltiple 1	144	144	152	152	152
Salón uso múltiple 2	144	144	152	152	152

* Corresponden a proyecciones de hoja Excel

Dentro de las proyecciones contempladas, sus promotores han sido lo mas conservadores posibles a la hora de calcular la capacidad utilizada de arranque del proyecto. El proyecto contempla proyecciones de las 52 semanas que contempla el año calendario, sin embargo estamos castigando el proyecto en la capacidad utilizada, no obstante el proyecto contempla resultados halagadores en el Estado de resultados.

En cuanto a las proyecciones de los 10 años proyectados siguiendo una política conservadora se ha creído conveniente seguir con la misma capacidad de venta de servicios es decir solamente 3 rotaciones de habitación por semana y solamente una para el salón de uso múltiple.

En relación a las proyecciones del 2012, de los salones de uso múltiple y convenciones el proyecto contempla ocho rotaciones más tomando en cuenta el mes de siembre a la anterior con lo cual estaríamos en una ocupación de 4 veces por semana/salón.

De acuerdo a las estadísticas que mantiene la empresa respecto a la utilización de la capacidad utilizada de los otros hoteles de las empresas relacionadas estas llegan al 87% de su utilización, cuando para este proyecto solamente estamos proyectando llegar al 40% de utilización, por lo que consideramos que es-

tamos dejando un gran colchón para cualquier eventualidad que pudiera darse en la vida útil del proyecto.

En lo relacionado a los demás años proyectados, hemos creído conveniente seguir siendo conservadores en las proyecciones a pesar que estar serán mayores y pudiendo llegar por lo menos al 80%, pero hemos preferido manejarnos muy conservadoramente a fin de estar seguros con las ingresos que tendrá el proyecto, dejando como dijimos anteriormente un verdadero colchón financiero.

Posteriormente el proyecto seguirá sus actividades normales y seguiremos cumpliendo con las obligaciones contraídas de acuerdo al Plan Estratégico que tiene la empresa para los próximos 10 años.

8.5.4.- MOVIMIENTO DE PASAJEROS PARA EL MERCADO HOTELERO.

CUADRO ESTADISTICA DEL MOVIMIENTO DE PASAJEROS, AEROPUERTOS DEL ECUADOR ENTRE 2005 – 2006

AEROPUERTOS	MOVIMIENTO DE PASAJEROS TRANSPORTADOS EN VUELOS REGULARES ORIGEN/DESTINO		% CRECIMIENTO	MOVIMIENTOS NO-REGULARES, AVIACION GENERAL Y MILITARES (VUELOS ORIGEN DESTINO)		% CRECIMIENTO	CARGA (TM.)		% CRECIMIENTO
	2004	2005		2004	2005		2004	2005	
AMBATO			-----	306	212	- 30.7%	112.61	0	--------
BAHIA			-----	182	156	- 14.3%	1.91	0	-------
BALTRA	107790	68153	- 36.8%	2260	1803	- 20.2%	55.98	182.61	226.2%
COCA	58025	67723	16.7%	4683	6146	31.2%	39.39	113.17	187.3%
CUENCA	119265	157900	32.4%	4119	4112	- 0.2%	3.87	330.3	8434.9%
ESMERALDAS	21332	24993	17.2%	1055	1173	11.2%	0	11.37	------
IBARRA			-----	90	138	53.3%	29.85		------
ISABELA			-----	695	775	11.5%			-----
LAGO AGRIO	36266	29603	- 18.4%	3234	2984	- 7.7%	12.58	47.81	280.0%
LATACUNGA			-----	511	807	57.9%	6159.75	6763.05	9.8%
LOJA	29637	27322	-8.4%	814	1332	63.6%	1.42	41.85	2847.2%
MACARA			-----	18	196	988.9%			-----
MACAS	4374	4379	0.1%	4153	4698	13.1%	399.53	27.56	- 93.1%
MACHALA	2858	881	- 69.2%	2368	2618	10.6%	1.03	5.03	388.3%
PASTAZA			-----	13789	17026	23.5%	636.89		------
PORTOVIEJO			-----	853	726	- 14.9%	1.85		-----
RIOBAMBA			-----	114	135	18.4%			-----
SALINAS			-----	1666	1092	- 34.5%			-----
SAN CRISTOBAL	30968	80698	160.6%	1281	1205	-5.9%	61.6	353.87	474.5%
SANTO DOMINGO			-----	334	300	- 10.2%			------
TENA		538	-----	907	1075	18.5%	12.64	15.86	26.5%
TULCAN	3117	3322	- 6.6%	255	232	- 9.0%	0.43	5.13	1093.0%

(Olmedo, 2010)

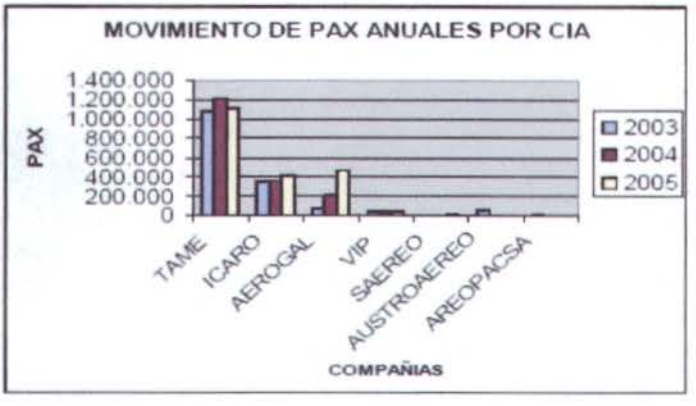
Dentro de este cuadro podemos apreciar el movimiento de pasajeros que existe en el Ecuador en los aeropuertos que son administrados por la DAC., no así los aeropuertos que han sido transferidos a los Municipios como son los de Guayaquil, Quito y Manta que tienen un éxito rotundo en cuanto a su manejo y administración. Esta estadística solamente nos sirve para demostrar el movimiento de pasajeros extraordinario que ha tenido las ciudades con respecto al aeropuerto de Guayaquil anteriormente.

Movimiento de Pasajeros Anuales por Compañías de Aviación en Vuelos Regulares

COMPAÑIAS	2003	2004	2005	PORCENTAJE CRECIMIENTO PROMEDIO
TAME	1.078.796	1.213.793	1.114.436	11,10%
ICARO	353.900	354.241	413.501	7,21%
AEROGAL	72.702	206.565	465.828	60,23%
VIP	35.915	40.731	39.929	7,91%
SAEREO	0	0	10.688	
AUSTROAEREO	55.995	0	0	
AREOPACSA	6.181	978	0	
TOTAL	**1.603.489**	**1.816.308**	**2.044.382**	**12,92%**

Movimiento de Pasajeros Anuales por Compañías de Aviación en Vuelos Regulares

Movimiento de Pasajeros por Años y por Compañías de Aviación en Vuelos Regulares



En el 2007 las rutas con mayor número de movimientos de pasajeros fueron:

- QUITO-GUAYAQUIL-QUITO con un 47.62%.
- QUITO-GUAYAQUIL- GALAPAGOS-GUAYAQUIL- QUITO con un 14.60%.
- QUITO-CUENCA-QUITO 12.08%.
- QUITO – MANTA - QUITO con un 6.68%
- QUITO-COCA-QUITO 6.59%.

Mientras que el resto de rutas en conjunto fue el 12.43 %.

En el 2007 las rutas con mayor número de operaciones en vuelos regulares fueron:

- QUITO-GUAYAQUIL-QUITO con un 42.88%.
- QUITO-CUENCA-QUITO 14.64%.
- QUITO-COCA-QUITO 10.36%.
- QUITO-MANTA-QUITO 7.95%.
- QUITO - GUAYAQUIL- GALAPAGOS-GUAYAQUIL-QUITO con un 3.91%.

Mientras que el resto de rutas en conjunto representaron el 20.17%.; de las 5 compañías con servicio aéreo regular TAME es la que realizó el mayor número de movimientos, que en términos relativos representa el 40.79% y el resto de compañías en conjunto representa el 59.21%

8.5.5.- ARRIBOS DE COMPAÑIAS NACIONALES E INTERNACIONALES DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE GUAYAQUIL.

Zona de llegadas del aeropuerto

- **Air Plus Comet**
  - Madrid / *Aeropuerto de Madrid-Barajas*
- **American Airlines**
  - Miami / *Aeropuerto Internacional de Miami*
- **Avianca**
  - Bogotá / *Aeropuerto Internacional El Dorado*
- **Continental Airlines**
  - Houston / *Aeropuerto Intercontinental George Bush*

- New York / *Aeropuerto Internacional Libertad de Newark*
- **Copa Airlines**
  - Ciudad de Panamá / *Aeropuerto Internacional de Tocumen*
- **Delta Air Lines**
  - Atlanta / *Aeropuerto Internacional Hartsfield-Jackson*
- **Iberia**
  - Madrid / *Aeropuerto de Madrid-Barajas*
- **KLM Royal Dutch Airlines**
  - Bonaire
  - Amsterdam / *Aeropuerto de Schiphol*
- **LAN Airlines**
  - Miami / *Aeropuerto Internacional de Miami*
  - Nueva York / *Aeropuerto Internacional John F. Kennedy*
  - Santiago de Chile / *Aeropuerto Internacional Comodoro Arturo Meri-no Benítez*
- **LAN Ecuador**
  - Buenos Aires / *Aeropuerto Internacional Ministro Pistarini*
  - Madrid / *Aeropuerto de Madrid-Barajas*
- **LAN Peru**
  - Lima / *Aeropuerto Internacional Jorge Chávez*
- **Santa Bárbara Airlines**
  - Caracas / *Aeropuerto Internacional Simón Bolívar*
- **TACA**
  - Nueva York / *Aeropuerto Internacional John F. Kennedy*
  - San José de Costa Rica / *Aeropuerto Internacional Juan Santamaría*
- **TACA Perú**
  - Lima / *Aeropuerto Internacional Jorge Chávez*
- **TAME**
  - Baltra
  - Cuenca
  - Quito / *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*
  - San Cristóbal
- **Aerogal**
  - Baltra
  - Bogotá / *Aeropuerto Internacional El Dorado*
  - Cuenca
  - Medellín / *Aeropuerto Internacional José María Córdova*
  - Quito / *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*
  - San Cristóbal
- **Icaro**
  - Cuenca
  - Quito / *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*
- **VIP**
  - Quito / *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*
  - Salinas

(Sucre, 2009)

PACIFIC HOTEL

ARRIBOS NACIONALES

AEROLINEA	VUELO	PROCEDENCIA	HORA	ESTADO	BANDA
AeroGal	2K 036	Quito	09:54	Aterrizado	2N
Tam	EQ 191	Quito	08:15	Aterrizado	2N
Tam	EQ 140	Loja	07:55	Aterrizado	1N
AeroGal	2K 038	Quito	08:45	Aterrizado	2N
ICARO air	X8 902	Quito	08:45	Aterrizado	1N
AeroGal	2K 101	Cuenca	09:00	Aterrizado	2N
Tam	EQ 137	Manta	09:50	Cancelado	1N
Tam	EQ 170	Cuenca	08:30	Aterrizado	1N
Tam	EQ 193	Quito	10:30	Aterrizado	2N
AeroGal	2K 034	Quito	10:15	Aterrizado	1N
ICARO air	X8 908	Quito	10:45	Aterrizado	1N
Tam	EQ 309	Quito	11:15	Aterrizado	2N
AeroGal	2K ESP	Quito	11:00	Aterrizado	0
AeroGal	2K 028	Quito	12:15	Aterrizado	1N
AeroGal	2K 037	Baltra	13:15	Estimado	2N
Tam	EQ 190	Baltra	13:15	Estimado	2N
ICARO air	X8 912	Quito	13:30	Itinerario	2N
AeroGal	2K 039	Baltra	13:30	Itinerario	1N
ICARO air	X8 914	Quito	14:30	Itinerario	1N
AeroGal	2K 035	Baltra	15:00	Itinerario	0
Tam	EQ 192	Baltra	15:15	Itinerario	0
AeroGal	2K 074	Quito	15:45	Itinerario	0
AeroGal	2K 066	Quito	16:45	Itinerario	0
Tam	EQ 317	Quito	17:00	Itinerario	0
ICARO air	X8 920	Quito	17:45	Itinerario	0
Tam	EQ 319	Quito	18:15	Itinerario	0
AeroGal	2K 076	Quito	18:30	Itinerario	0

PACIFIC HOTEL

PARTIDAS NACIONALES

AEROLINEA	VUELO	DESTINO	HORA	ESTADO	PUERTA
Tame	EQ 141	Loja	06:15	Despegado	02
Tame	EQ 171	Cuenca	07:00	Despegado	--
AeroGal	2K 100	Cuenca	07:30	Despegado	02
Tame	EQ 136	Manta	08:15	Cancelado	02
AeroGal	2K 025	Quito	08:30	Despegado	04
Tame	EQ 304	Quito	09:00	Cancelado	--
Tame	EQ 191	Baltra	09:15	Despegado	03
ICARO air	X8 907	Quito	09:15	Despegado	04
AeroGal	2K 038	Baltra	09:30	Despegado	01
AeroGal	2K 027	Quito	10:00	Despegado	02
AeroGal	2K 036	Baltra	10:30	Despegado	01
AeroGal	2K 034	Baltra	11:00	Despegado	02
ICARO air	X8 911	Quito	11:15	Despegado	04
Tame	EQ 193	Baltra	11:15	Despegado	03
AeroGal	2K 029	Quito	11:45	Cancelado	--
Tame	EQ 310	Quito	11:45	Despegado	01
AeroGal	2K ESP	Baltra	12:00	Demorado	--
AeroGal	2K ESP	Baltra	13:00	En horario	--
Tame	EQ 190	Quito	14:00	En horario	--
AeroGal	2K 037	Quito	14:00	En horario	--
ICARO air	X8 913	Quito	14:00	En horario	--
AeroGal	2K 039	Quito	14:15	En horario	--
ICARO air	X8 915	Quito	15:00	En horario	--
AeroGal	2K 035	Quito	15:30	En horario	--
Tame	EQ 192	Quito	16:00	En horario	--

AeroGal	2K 073	Quito	16:30	En horario	--
Tam	EQ 318	Quito	17:45	En horario	--
ICARO air	X8 921	Quito	18:15	En horario	--
AeroGal	2K 075	Quito	23:00	En horario	--

ARRIBOS INTERNACIONALES

AEROLINEA	VUELO	PROCEDENCIA	HORA	ESTADO	BANDA
ntinental Airlines	CO 810	Houston	01:15	Aterrizado	1I
AIR FRANCE KLM	KL 753	Amsterdam	07:10	Aterrizado	1I
LAN	XL 517	Miami	13:00	Estimado	1I
LAN	LP 630	Lima	13:20	Estimado	2I
TACA	LR 663	San José	13:40	Estimado	3I
Copa Airlines	CM 273	Panamá	14:12	Itinerario	1I
LAN	1731	Madrid	16:50	Itinerario	0
LAN	XL 539	New York	17:00	Itinerario	0
IBERIA	IB 6463	Ma-TEM}{FG 33}Via Quito (I)	19:35	Itinerario	0
AeroGal	2K 901	Miami	21:30	Itinerario	0
AmericanAirlines	AA 933	Miami	21:35	Itinerario	0
Copa Airlines	CM 301	Panamá	22:27	Itinerario	0
LAN	XL 1447	Quito (I)	22:35	Itinerario	0
Delta	DL 195	At-TEM}{FG 33}Via Quito (I)	23:40	Itinerario	0

(Sucre, 2009)

8.5.6.- CAPACIDAD INSTALADA – CAPACIDAD UTILIZADA.-

La capacidad instalada del hotel una vez que esté completamente terminado la construcción y operativo el hotel, este tendrá 65 habitaciones distribuidas en los diferentes pisos altos y dos salones de usos múltiples, más los diferentes servicios complementarios que se requiere en un hotel de esta categoría. Debemos de indicar también que la capacidad instalada del hotel estará abierta a las 24 horas, y en los diferentes horarios de trabajo rotativos, todo esto debido a los requerimientos de los clientes que llegan en diferentes horas sean estos vuelos diurnos o nocturnos o llegadas vía terrestre.

UTILIZACION DE CAPACIDAD INSTALADA VS UTILIZADA

AÑOS	CAP. INSTALADA año	CAP. UTILIZADA año	PORCENTAJE %
2012	23.725	9.727	41
2013	23.725	9.727	41
1014	23.725	10.202	43
2015	23.725	10.202	43
2016.....	23.725	10.676	45.....

Los cálculos establecidos para fijar la **capacidad instalada versus** la **capacidad utilizada** en año normal, ha sido cálculos mensuales tomando en cuenta que tendremos 65 habitaciones disponibles los 365 días del año tendríamos 23.725 habitaciones disponibles en el año.

Para el año 2012 y durante los próximos 10 años se ha considerado un arranque de operaciones, la capacidad utilizada ha sido calculada tomando en cuenta el mismo número de habitaciones, es decir 65, pero para las proyecciones se han tomado en cuenta que serán utilizadas inicialmente 3 días a la semana y por cuatro semanas que tiene el mes, tendríamos una utilización inicial de 9.727 ocupaciones habitaciones utilizadas anualmente equivalente a una capacidad utilizada del 41%.

De igual manera el cálculo de la capacidad instalada del Salón de Uso múltiple ha sido calculada en forma muy conservadora es decir en los cálculos se ha tomado que dicha salón solo será utilizado tres veces/semana.

El aumento de esta capacidad solamente se ha visto incrementada en un solo mes del años , es decir el mes de diciembre el cual hemos considerado que durante ese mes el salón será utilizada cinco días semana, pero solamente en diciembre donde la demanda es muy buena, todo esto se debe a las festividades de navidad.

La jornada de atención a los turistas prácticamente son desde la 07h00 hasta la 21h00, pero cuando sus arribos están confirmados pasadas esas horas no existen problemas por cuanto existe una cooperativa de taxis que se encargará de traer a los huéspedes a cualquier hora que este haya confirmado.

La jornada de trabajo para el personal Directivo Administrativo es de 08h30 a 17h00 horas de lunes a viernes y los sábados en horario de 08h30 a 18h00 horas los 360 días del año.

En lo relacionado a las vacaciones del personal estas se conceden a todos, mediante turnos rotativos a fin de no cerrar el Hotel. El mantenimiento y limpieza del hotel se lo realiza constantemente durante el día de esta manera el Hotel permanecerá completamente limpio. De ser posible y si la demanda amerita, se procederá a trabajar con el personal en horarios extras a fin de cumplir los compromisos adquiridos.

8.6.-FACTORES CRITICOS DE EXITO.

El hotel ha sido diseñado en un estilo arquitectónico moderno sin apartarse de lo tradicional, con bellos acabados combinando estilo y tendencias tecnológicas modernas, dotándole de un toque ambiental moderno el cual estará rodeado de jardines y contará con restaurante, bar, sauna, Centro de masajes, cyber, lavandería, parqueadero, salón de convenciones centro de negocios (pequeño), cooperativa de taxis particular al aeropuerto y la ciudad, casilleros de seguri-

dad, gimnasio, centro de belleza, asimismo cabe mencionar que se aceptarán todas las tarjetas de crédito.

La mayoría de las habitaciones tendrán balcón privado, ideal para disfrutar de la buena vista hacia el parque japonés y a la avenida principal Miguel H. Alcívar, considerada la segunda de mejor plusvalía de la Ciudadela Kennedy después de la Avenida Francisco de Orellana que es paralela y que queda en la misma ciudadela

Pacific Hotel" ofrecerá todas las comodidades de un Hotel de lujo, en la categoría de cuatro estrellas, su fácil acceso a través de cualquiera de las modernas avenidas le da una ubicación estratégica y privilegiada frente a la competencia. Por su ubicación y cercanía a los más importantes centros comerciales de la ciudad como San Marino, Poli centro, Mall del Sol e Híper Market; La Rotonda, Mi Comisariato, Fybeca, Casa Tosí, De Prati, Juguetón, Movistar, Porta, Súper Paco, Ecua color, Boutiques, de muchas instituciones financiaras y bancarias como El Pichincha, Bolivariano, Banco de Guayaquil, Amazonas entre los principales, así como de algunas cooperativas de ahorro de crédito como la Cooperativa 29 de Octubre y Ambato Ltda., de instituciones gubernamentales importantísimas como el Edificio del Gobierno del Litoral y muchas Cámara Gremiales e importantes negocios como también está rodeado de importantes urbanizaciones justifican la construcción, dado este mercado del sector norte de la ciudad lo catalogan como turístico y comercial el primero en su categoría.

Otro de los aspectos principales que hemos tomado en cuenta es la perspectiva de desarrollo multisectorial que tendrá la ciudad de Guayaquil al contar el nuevo y moderno aeropuerto José Joaquín de Olmedo, el moderno Centro de Convenciones construido en las antiguas instalaciones del antiguo aeropuerto, la construcción del nuevo Puerto Santa Ana, la modernización del antiguo Terminal Terrestre y la construcción del moderno Centro Comercial (Barrio Chino) puntos principales que merecen destacarse entre las grandes obras que se están trabajando en el norte de la ciudad y en las cercanías donde se construirá Pacific Hotel norte de la urbe.

Considerando las necesidades del fomento turístico y de nuestros futuros clientes nos comprometernos a garantizarle la atención permanente y adecuada las 24 horas brindándoles una calidad del 100%. Creemos que el proyecto se justifica plenamente.

8.7.- ESTRATEGIAS DEL MARKETING.

Las estrategias de Marketing, llamadas además como Estrategias de Mercadotecnia, de Mercadeo o Comerciales, son acciones y diseños que llevaremos cabo para lograr captar el mayor número de clientes, incentivar las ventas y lograr una mayor cobertura de nuestros servicios hoteleros, para lo cual hemos diseñado estrategias que se encarguen de satisfacer sus características, necesidades, costumbres o deseos.

8.8.- OBJETIVOS DEL MARKETING.

Dentro de los objetivos del marketing que pretendemos aplicar a nuestro proyecto lo hemos dividido en: Objetivos primarios y objetivos específicos.

Objetivos primarios.- entre los primarios tendremos:

- **Mercado rentable**.- El mercado hotelero de cuatro estrellas, en el cual incursionara nuestra empresa se presenta como viable dado el tamaño, ubicación y predisposición, capacidad económica, días permanencia de nuestros potenciales clientes.

- **Participación del mercado**.- lograr el mayor volumen de clientes y así consolidarnos en el mercado.

- **Crecimiento acorde al mercado y al ciclo de vida del proyecto**.- lograr que cada año los ingresos sean superiores no por el incremento de los precios sino por el volumen de clientes.

- **Utilidades para la empresa**.- de acuerdo a consultas realizadas a mercadologos, ellos nos han asesorado que todo lo anterior se puede conse-

guir, pero si no existe utilidades y rentabilidades todo negocio es un fracaso.

Objetivos Específicos.- entre los específicos tendremos:

- **Fidelidad**.- lograr la simpatía y preferencia de nuestros clientes en la elección de nuestra marca, en lugar de otras de la competencia.

- **Satisfacción en el servicio**.- es decir cubrir las expectativas de los clientes, incluso más allá de sus expectativas.

- **Captar nuevos clientes**.- lograr que aquellos clientes meta que nunca compraron nuestro servicio, lo hagan en un momento determinado. Este objetivo es muy importante para que una empresa incremente sus volúmenes de venta y sus beneficios.

8.8.1- PLAN DE MARKETING

PLAN DE MARKETING

- **Mercado Directo**
  - Hotel ⟷ Cliente
  - Alianzas Estratégicas: - Inst. Públicas
    - Inst. Privadas
- **Mercado Indirecto**
  - Hotel ⟷ Agencia de Viajes
  - Internet portal páginas web
  - Hotel ⟷ Empresas de Transporte
  - Hotel ⟷ Empresas de Turismo

Nuestro plan de marketing está enfocado a dos tipos de mercado: Mercado Directo y Mercado Indirecto. El mercado directo está enfocado el marketing directo es decir al cliente final. Dentro del mercado directo emplearemos estrategias de marketing estableciendo alianzas y convenios con empresas públicas y privadas, otorgándoles paquetes de estadías ya sea por viajes de negocios o premios a sus mejores clientes.

En el Mercado indirecto estableceremos estrategias de marketing realizando convenios con agencias de viajes realizando paquetes turísticos, Páginas web, empresas de transporte terrestre y de turismo. Dentro de este tipo la empresa reconocerá comisiones por cliente alojado

8.9.- OBJETIVOS FINANCIEROS.

Teniendo el perfil profesional de **Ingenieras** en Turismo y Hotelería, y al mismo queriendo ser futuras empresarias, hemos visto en este proyecto la oportunidad de crecer financieramente, aparte de valores agregados sociales y de país (generación de empleo, reparto 15% utilidades, impuestos, divisas,). Podemos analizar que este proyecto presenta los **índices financieros positivos**, aun después de su análisis de sensibilidad (castigo a variables sensibles del proyecto).

Un reporte completo de los mencionados índices encontraremos en la corrida financiera en la macro **ANALISIS DE SENSIBILIDAD Y REPORTE DE EVALUACION.**

8.10.- SEGMENTACION DEL MERCADO

La segmentación del mercado de nuestro proyecto está dada de acuerdo al siguiente cuadro:

	SEGMENTO	META
SEGMENTACION DEL MERCADO	Turistas	Hogares / Familias Ejecutivos (as) Turistas: Jubilados Extranjeros (negocios-tránsito)
	PYMES	Pequeñas y media industria
	Corporativos	Instituciones Públicas Instituciones Privadas: Empresas, Clubes, Colegios

Una vez analizada la encuesta con los resultados obtenidos, es necesario segmentar el mercado, esto se lo realizara con el objetivo de seleccionar el nicho de mercado al cual estaría enfocado nuestro servicio

Lista de los detalles del perfil:

- Turistas 60%, Ejecutivos 25% , estudiantes10%
- Preferencias en la calidad del servicio 30%
- Disponibilidad de pagar $65, representa el 40%.

El Mercado Meta que el Hotel tendría seria:
En primer lugar Turistas que disfruten de la estadía en la Ciudad de Guayaquil, que estén dispuestos a pagar un valor de $65 por un servicio de calidad. En este perfil encajan el 60% aproximado de los encuestados. Como segundo lugar a personas que vengan a la ciudad de Guayaquil por asuntos de negocio y laborales que degusten de un buen servicio a un buen costo. En este perfil encajan 25% de los encuestados.

8.11.-ESTRATEGIAS

En el mundo de la informática el uso de las computadoras y ordenadores es la base de cualquier estrategia del marketing hotelero que se ofrecen a los clientes internautas que buscan alojamiento previo a sus viajes, cuya importancia de clasificación la hemos diseñado de la siguiente manera:

ESTRATEGIAS

- Internet
- TV
- Radio
- Prensa escrita
- Vallas Publicitarias
- Tótems: T. Terrestre, Aéreo
  - Principales avenidas de la ciudad
  - Carreteras principales
  - Principales ciudades del país
  - Boca a Boca

8.12.- MARTEKING MIX

El precio de los Hoteles es percibido por los clientes como una variable del producto Hotel íntimamente ligada a la **categoría del establecimiento**, aumentando el precio a medida que aumenta la categoría.

Con respecto a la categoría de los Hoteles donde están alojados los clientes y la percepción del precio, se puede observar que los clientes alojados en establecimientos de **categoría superior** tienen una **percepción del precio** del Hotel basada en el **confort y Status**, mientras que los clientes alojados en la categoría primera tienen una percepción más clara del precio.

Los precios establecidos para las habitaciones han sido calculados en forma conservadora. En las proyecciones financieras hemos calculado a precios de $60.00 habitación/día sin impuestos, y solamente hemos tomado en cuanta incremento de precios a partir del 2013 en un 1.5%, los mismos que están muy por debajo que los que se toman en cuenta en el sector turístico hotelero.

En lo relacionado al incremento de precios para los salones de uso Múltiple, hemos creído conveniente incrementar los precios en los mismos porcentajes en los años de vida del proyecto, esto nos da una tranquilidad en cuanto a las rentabilidades que si tendremos en los años venideros.

CUADRO DE PRECIOS PROYECTADOS POR SERVICIOS HABITACIONALES

Habitación	Precio Habitación 2012 *	Precio Habitación 2014	Precio Habitación 2015	Precio Habitación 2016	Precio Habitación 2017
Habitación	65	65.98	66.96	67.97	68.99
Salón uso múltiple 1	750	761	772	784	796
Salón uso múltiple 2	500	507	515	522	530

Los incrementos de los precios de las habitaciones prácticamente son mínimos. El incremento de precios no está ni siquiera en función de la inflación del último año que fue del 3 y4 %.

8.12.1.- PRECIOS DE SERVICIO HOTELERO DE LA COMPETENCIA

De acuerdo a investigaciones realizada por nuestro servicio de marketing, hemos podido establecer que los precios que ofrece la competencia al servicio hotelero en la misma categoría en que no encontramos son superiores en muchos casos en un 10% y 15% y podríamos decir dichos servicios no cuentan con todas las comodidades que brindamos en nuestras instalaciones.

Vale destacar que muchos hoteles de la competencia son construcciones que han sido muchas veces remodeladas, no cuentas con vías rápidas de acceso, servicios de parqueo, servicios de taxi puerta a puerta, servicio de Internet y muchas otras exigencias que los clientes requieren a la hora de escoger el servicio hotelero.

La política de precios establecido por la gerencia, estos están referidos por debajo de los estándares del mercado, como dijimos anteriormente esa ha sido una de las estrategias para el de crecimiento de nuestra capacidad utilizada ya que la mentalidad y la ventaja competitiva de ellos ha sido ver que los ingresos sean mayores por la vía volumen de servicios, más no por el incremento de los precios, de esa manera nuestros clientes se mantienen cautivos a nuestros servicios hoteleros.

Tarifas Hoteleras en el Sector:
Las tarifas hoteleras en el sector van desde los US $ 65 dólares en el Hotel Marcellius, hasta los US $ 140 dólares en el Hotel Hilton Colón para habitaciones dobles.

Hotel Hilton Colón Guayaquil	US $ 180 dólares (habitación doble)
Hotel Sheraton	US $ 100 dólares (habitación doble)
Hotel Howard Jhonson	US $ 95 dólares (habitación doble)
Hotel Apart Kennedy	US $ 75 dólares (habitación doble)
Hotel Marcelius	US $ 65 dólares (habitación doble)
Hotel Castell 1	US $ 55 dólares (habitación doble)

Si hacemos una ponderación, la tarifa promedio del sector oscila en los US $ 87 dólares.

8.12.2.-PRODUCTOS Y/O SERVICIOS.

Nuestro proyecto hotelero es una actividad que pertenece al sector terciario de la economía, por ende los productos que vamos a ofrecer a nuestros clientes son los siguientes:

Habitaciones mix (individuales y/o dobles

Salón de uso múltiple Nº1 (capacidad 300 personas)

Salón de uso múltiple Nº2 (capacidad 140 personas)

Restaurante.

8.12.3.-PRECIO

Dentro de la política de precios que aplicaremos a nuestro hotel será aquella de:

- **Precios redondeados** (US$ 65) sin centavos. A estos precios adicionaremos los impuestos legales (IVA y SERVICIOS). Los impuestos no han sido calculados en las proyecciones debido a que tiene que ser enviados SRI y los otros ser distribuidos entre los empleados.

- **Precios netos. S**on aquellos en los cuales ya están incluidos todos los impuestos.

- **Precios sin IVA**, es decir en el momento de hacer las reservaciones la persona encargada de dar la información explica la modalidad de pago. Eje US$ 65 + IVA (12%).

Nuestro proyecto aplicara tanto la primera y la tercera modalidad. Debemos de aclarar que en las proyecciones de ventas en lo relacionado a precios, a partir del año 14 salen precios con centavos pero aplicaremos el redondeo.

Otras de las cosas que hemos tomado en cuenta son los precios promocionales o especiales y se cobraran en épocas de baja demanda a personas y/o grupos a fin de sostener los ingresos, producto de impredecibles del mercado.

POLITICAS DE VENTAS Y FORMAS DE PAGO

- Clientes Personas Naturales
  - Contado
  - Tarjetas
- Clientes Personas Jurídicas Empresas/Instituciones
  - Contado
  - Corporativas o Empresariales
  - Crédito Directo

8.12.4.- PLAZA

El servicio que nosotros damos a nuestros clientes consumidores en un alto porcentaje es directo, no tenemos intermediarios ya que es un servicio para el beneficio del mismo consumidor. Nosotros mismos nos encargamos de dar el servicio adecuado, de tal manera con seguridad de nuestros clientes.

HOTEL	⟶	**CONSUMIDOR FINAL 80%**
HOTEL	⟶	**AGENCIAS DE VIAJES 20%**

8.12.5- PROMOCION

La mayor parte de la promoción y comercialización de nuestros servicios hoteleros las realizamos directamente con nuestros clientes, sean estos individuales o corporativos, ellos directamente hacen las reservaciones indicando los días y condiciones en que permanecerán en el hotel, más otras condiciones adicionales que a veces solicitan los clientes, como son el servicio de taxis incluidos en las tarifas de los hoteles, pero estos valores no tienen injerencia en nuestros costos ya que solamente adicionamos estos costos a las tarifas de las habitaciones, de tal manera que el cliente queda satisfecho por el servicio ofrecido en nuestras instalaciones hoteleras.

En el caso de firmarse contratos corporativos con empresas o clientes que visitan constantemente la ciudad, les ofrecemos precios con descuentos que van

desde el 5 al 10% en los costos por habitación, dependiendo el número de huéspedes y los días que pernoctarán en el hotel.

La política de comercialización del Hotel, está dada de común acuerdo con sus clientes, el 65% de sus ventas es comercializada a contado, mientras que un 30% es comercializada mediante el uso de tarjetas de crédito y facilidades de crédito a instituciones que son clientes fijos , los mismos que son cancelados cada fin de mes.

Debemos de indicar que ya nos encontramos planificando el plan de mercadeo que tendrá el hotel, entre sus prioridades tiene la firma de convenios de Empresa y Agencias Turísticas en la ciudad de Guayaquil.

8.13.- ESTUDIO DE MERCADO

El sector hotelero está dada por todas las personas que llegan a Guayaquil y pernoctan en la ciudad, pero que no tienen un sitio propio o familiar donde alojarse, todo este mercado está dado por empresarios(as), turistas, delegaciones, clubes y estudiantes que llegan a la ciudad de Guayaquil y pernoctan desde un día hacia delante.

La demanda en los últimos años se ha visto incrementada dado el gran cambio urbanístico que ha tenido la ciudad, sus sitios turísticos, remodelaciones de unos y construcciones de otros, todo esto ha hecho que el turismo se vea incrementado en Guayaquil, podemos decir que todas las categorías de hoteles verán incrementar sus ingresos debido a la utilización de sus hoteles.

La Demanda Hotelera están clasificadas como:

CATEGORIA	NECESIDADES
Demanda de un servicio	Normal
Tipo de demanda	Turística
Utilización de fuentes primarias	Encuestas para proyectar consumo y volumen de ventas
Crecimiento anual	14%

Nuestro mercado objetivo es tratar de mantener una estabilidad de clientes fijos y un crecimiento estable, adaptando los futuros cambios de tecnología, por aquello necesitamos de tecnología de punta y lo último en diseño arquitectónico fácilmente podremos atender a la demanda de mercado muy competitivo que este requiere.

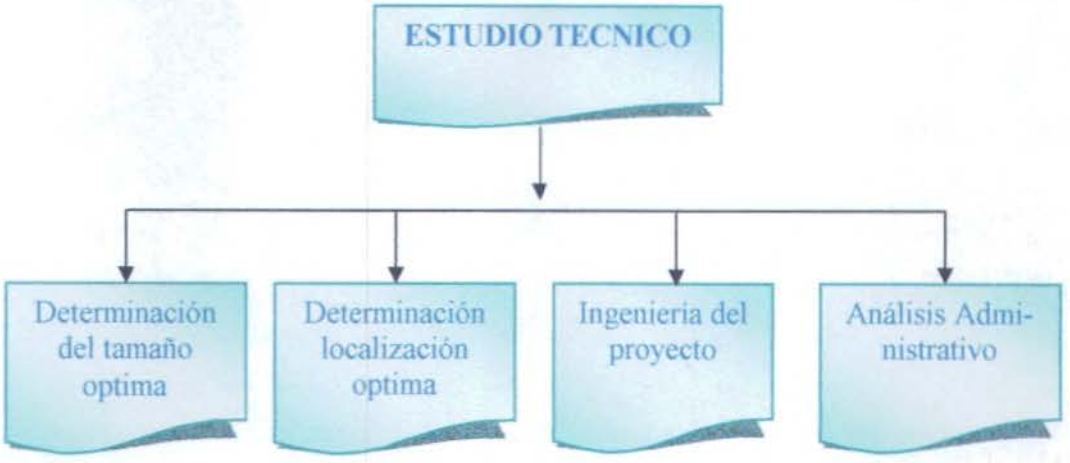
8.14.- INVESTIGACION DE MERCADO.

La investigación de mercado la hemos realizado ha sido en los sitios mismos de llegada de nuestros potenciales clientes, es decir turistas y ejecutivos, tanto en los aeropuertos como en las terminales terrestres. Esta investigación se lo ha realizado mediante encuestas a una muestra de 180 personas que dio el estudio. Los resultados de las tabulaciones están en el anexo del proyecto.

9.- ESTUDIO TECNICO DEL PROYECTO

El Estudio Técnico de la construcción del Hotel tiene como objetivo establecer las condiciones optimas de operatividad de todas las instalaciones del Hotel, se han tomado en cuenta los posibles contratiempos que pueda tener durante el periodo de construcción, para eso existirán inventarios adecuados de todos aquellos ítems que se requieren durante la construcción. En lo relacionado a la

adquisición de los ascensores ya se han adquirido estos en los valores presupuestados. Este estudio se ha basado en cuatro ítems:



9.1.- DETERMINACION DEL TAMAÑO ÓPTIMO DEL PROYECTO

En cuanto a la determinación del Tamaño del Proyecto, este ha sido considerado mediano por cuanto la **Disponibilidad y Financiamiento de Recursos Financieros que dispondrá el proyecto**, entre ellos Activos fijos y Capital de Trabajo).

El Proyecto es mediano, por cuanto los recursos que se utilizarán para el Proyecto serán créditos solicitados a la Corporación Financiera Nacional y la contraparte será aportación de la compañía, la misma que esta en condiciones financieras normales para poder atender esta participación en el proyecto).

Otra de las variables que también hemos considerado para el proyecto son las jornadas diarias de trabajo, y, tomando en consideración que es un proyecto mediano solamente se trabaja por lo general en una jornada en el siguiente horario:

La jornada de trabajo para el personal del Hotel (Directo), Administrativo será:
De lunes a viernes en horario de 08h30 a 17h00 horas.

En cambio el personal de atención al cliente como son recepcionistas y personal operativo interno del hotel se tiene previsto las jornadas de trabajo de 8 horas normales respectivamente de lunes a viernes más los respectivos sobre tiempos y los días sábados se laborarán en horarios normales.

En el Hotel se trabajaran los 365 días del año. En cuanto al periodo de vacaciones que por ley le corresponden al personal se los concederá vacaciones alternadamente a fin de que el Hotel pueda atender los compromisos con todos sus clientes.

9.2.- DETERMINACION DE LA LOCALIZACION ÓPTIMA DEL PROYECTO

Los cambios actuales y las preferencias del mercado turístico moderno han cambiado en los últimos años. Anteriormente se preferían los Hoteles situados en los centros de las ciudades, hoy en cambio esas preferencias han variado, los clientes gustan que los hoteles estén en grandes avenidas y sobre todo cerca de los sitios de llegada como son aeropuertos y terminales terrestres.

Es por este motivo que los accionistas de Turpac trataron de ubicar el Hotel en una zona altamente empresarial cerca de todo los grandes centros comerciales y además reconocida por los lugares turístico de la ciudad, pues esta cuenta con toda la infraestructura de servicios, pues por tratarse de una zona empresarial y turística, cuenta con servicios de Agua potable, energía eléctrica, con líneas fijas de telefonía, servicios de salubridad (alcantarillado, Aguas lluvias, sistemas de drenaje) que hacen de este lugar un sitio imposible de inundaciones, y sobre todo cuenta con amplio espacio para estacionamientos vehiculares.
Además debemos de mencionar que se han tomado en cuenta diversos factores cualitativos y cuantitativos, que es lo que hace que la construcción del Hotel tenga ventajas competitivas sobre los hoteles históricos y tradicionales que se sitúan en el centro de la ciudad como son:

☞ Pacific Hotel estará ubicado en la ciudadela Kennedy norte, conocida como la nueva zona empresarial de la ciudad de Guayaquil, considerada la de más alta plusvalía.

- La ciudad de Guayaquil y especialmente la ciudadela Kennedy norte es muy comercial, financiera, Productiva, por lo que es muy concurrida por turistas, Académicos, empresarios u público en general de estratos sociales medios hacia arriba

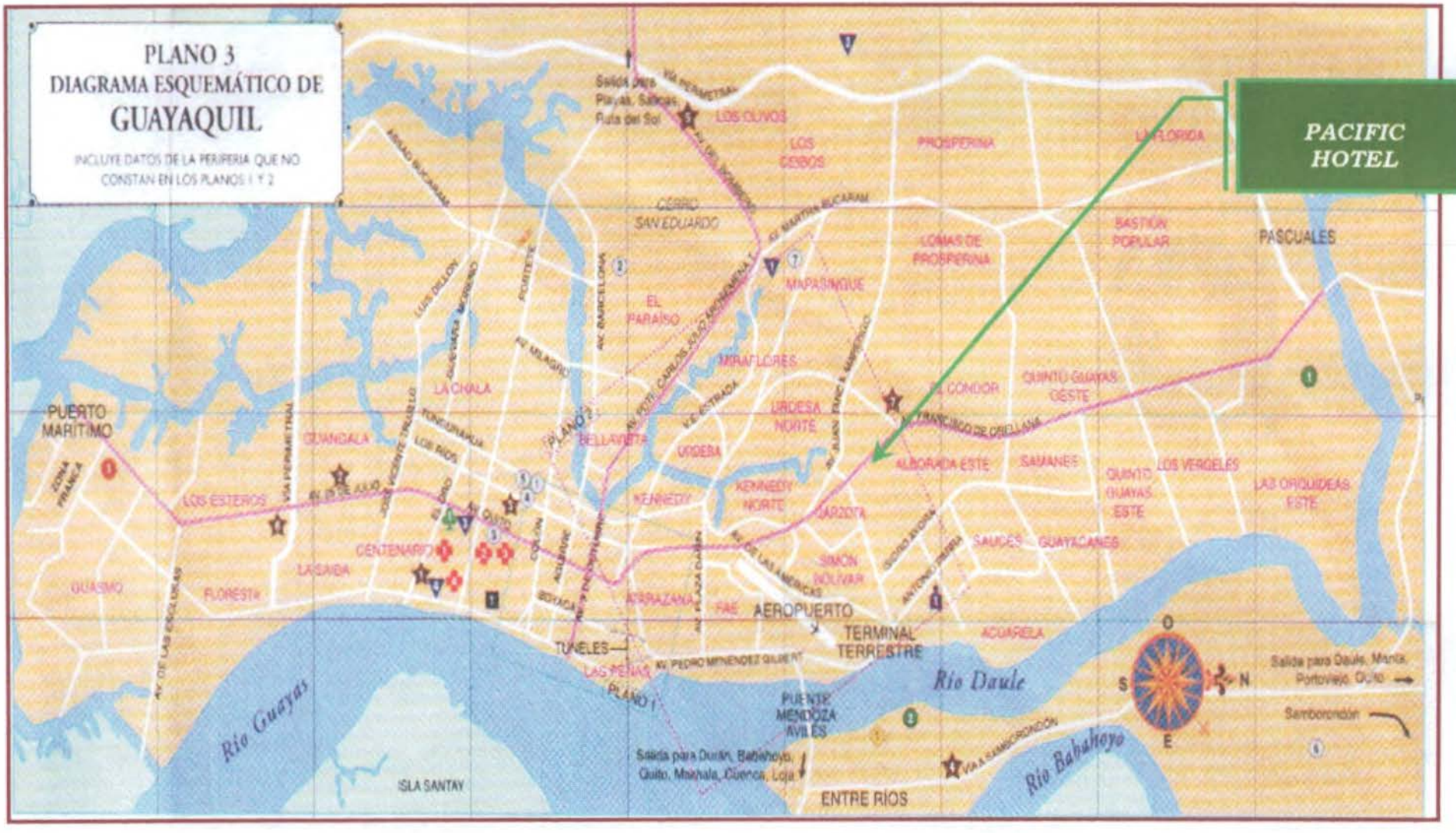
- La zona del proyecto y la de influencia cuenta con una gran infraestructura de servicios básicos de primera categoría.

- Contará con una amplia zona de parqueos tanto para los vehículos de los turistas-clientes como de los proveedores para embarcar y desembarcar los insumos.

- La tubería de agua madre pasa a casi 100 metros del Hotel es decir no tenemos problemas de servicios de agua, e inclusive cuando baja la presión

- Las futuras ampliaciones del Puente de la Unidad Nacional hacen que los turistas que llegan en sus unidades vehiculares particulares lleguen directamente al norte de la ciudad y busque hoteles de primera categoría.

- En la zona de influencia de nuestro hotel se encuentran instituciones gubernamentales como son el Edificio del Gobierno del Litoral, ha donde acuden autoridades , personas y turistas provenientes de otras ciudades y que pernoctan en Guayaquil


PLANO 3
DIAGRAMA ESQUEMÁTICO DE
GUAYAQUIL
INCLUYE DATOS DE LA PERIFERIA QUE NO CONSTAN EN LOS PLANOS 1 Y 2
PACIFIC HOTEL
PUERTO MARITIMO
ZONA FRANCA
LOS ESTEROS
GUANGALA
LA CHALA
LOS RIOS
PLANO 2
BELLAVISTA
CERRO SAN EDUARDO
LOS CEIBOS
LOS OLIVOS
PROSPERINA
LA FLORIDA
LOMAS DE PROSPERINA
BASTION POPULAR
PASCUALES
MAPASINGUE
EL PARAISO
MIRAFLORES
URDESA NORTE
URDESA
EL CONDOR
QUINTO GUAYAS OESTE
ALBORADA ESTE
SAMANES
QUINTO GUAYAS ESTE
LOS VERGELES
LAS ORQUIDEAS ESTE
KENNEDY NORTE
KENNEDY
GARZOTA
SAUCES
GUAYACANES
CENTENARIO
LA SAIDA
GUASMO
FLORESTA
SIMON BOLIVAR
ABRAZANA
FAE
AEROPUERTO
TERMINAL TERRESTRE
ACUARELA
TUNELES
LAS PEÑAS
PLANO 1
PUENTE MENDOZA AVILES
Río Guayas
Río Daule
Río Babahoyo
ISLA SANTAY
ENTRE RIOS
Salida para Duran, Babahoyo, Quito, Machala, Cuenca, Loja
Salida para Daule, Manta, Portoviejo, Quito
Samborondón
O
S
N
E

9.3.- INGENIERIA DEL PROYECTO.-

El departamento técnico de la empresa, conjuntamente con los Ingenieros y Arquitectos que diseñaron el Hotel han sido muy exigente a la hora de los cálculos y planos del hotel, por lo tanto bien podemos decir que es una tecnología moderna, por lo que sus directivos no han escatimado esfuerzos para dotarlo al hotel del quiere el proyecto.

9.3.1.- Los Producto.- Servicios.- Caracteristicas.

El producto (servicio) que la empresa Turpac ofrecería al mercado hotelería como dijimos anteriormente será del hospedaje a través de habitaciones confortables y a precios mucho más convenientes que la competencia. Sin que esto quiera decir que los diferentes servicios sean menores que la competencia, más aun podemos decir que seremos el hotel más moderno en su categoría

RECEPCION DEL PACIFIC HOTEL

HABITACIÓN

AREA DEL RESTAURANTE

9.3.2.- EL PRODUCTO.- CARACTERÍSTICAS.

Las características de las habitaciones que ofrecerá el Hotel serán modernas, dotadas de toda la tecnología hotelera internacional, no se escatimará recursos económicos a fin de dotar a todos los servicios como son: confort, cocina nacional e internacional, comunicaciones, horarios de atención de entrada, salida y transporte que requiere un turista o empresario exigente.

La decoración del hotel estará a cargo de una profesional altamente capacitada y sobre todo quien está a cargo de la decoración del hotel es una persona con bastante experiencia en el sector hotelero.

A.- BIENES MATERIALES:

- Calidad y diseño de las habitaciones, salones y del Edificio en general
- Instalaciones modernas
- Mobiliario adecuado y moderno

B.-ATRIBUTOS DEL HOTEL

- Excelente aspecto físico interno y externo del hotel
- Ubicación privilegiada
- Cantidad de Servicios hoteleros
- Cantidad de servicios comerciales
- Cantidad de otros servicios
- Cantidad de Servicio
- Calidad de servicio

C.- ESTENSIÓN DE PRODUCTO

- Aspecto físico y ubicación
- Ambientación del hotel
- Posibilidad de contacto social
- Posibilidad de adquirir o mantener estatutos y prestigio
- Sentimiento de importancia
- Sentimiento de seguridad y protección

9.3.3-- EL PRODUCTO.- MARCAS.

Los servicios hoteleros que brindara el hotel serán conocidos por la marca ***"PACIFIC HOTEL"***, con el único de dar a conocer nuestro hotel.

Debemos de mencionar que en la ciudad de Guayaquil, en las ciudadelas más importantes y en las avenidas de mayor concentración turística y vehicular existe paleta donde está la publicidad del Hotel, esto ha hecho que nuestra marca sea fácilmente reconocida entre los diversos segmentos de clientes.

9.3.4.- DISTRIBUCIÓN FISICA DEL HOTEL

Dentro del diseño de los planos del hotel, la distribución física del hotel ha sido una tarea minuciosamente estudiada a fin de dar el mejor confort a los clientes, es por este motivo que en el diseño del hotel se han tomado en cuenta las siguientes características para una verdadera satisfacción de nuestros clientes:

1.- Terreno 811.69 M2

2.- Planta Sótano, zona de bodega y parqueos

3.- Planta Baja, zona de Show Room

4.- Salón de Eventos y Show Room

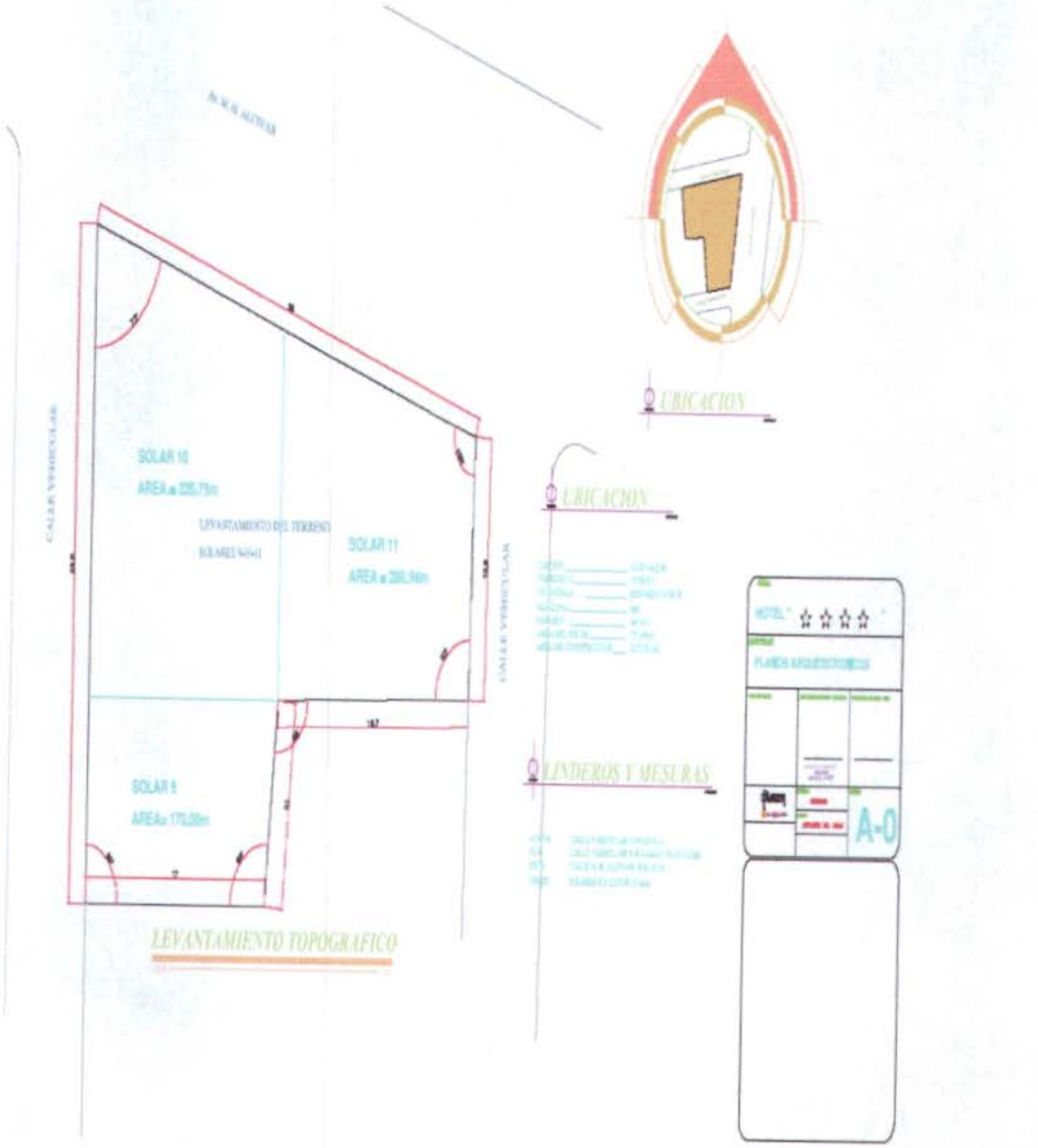
5.- Planta segundo – octavo r piso alto zona habitaciones

6.- Terraza

7.- Edificio Completo

NOTA.- El detalle técnico y pormenorizado se encontrará en los planos y memorias técnicas que acompañamos al proyecto.

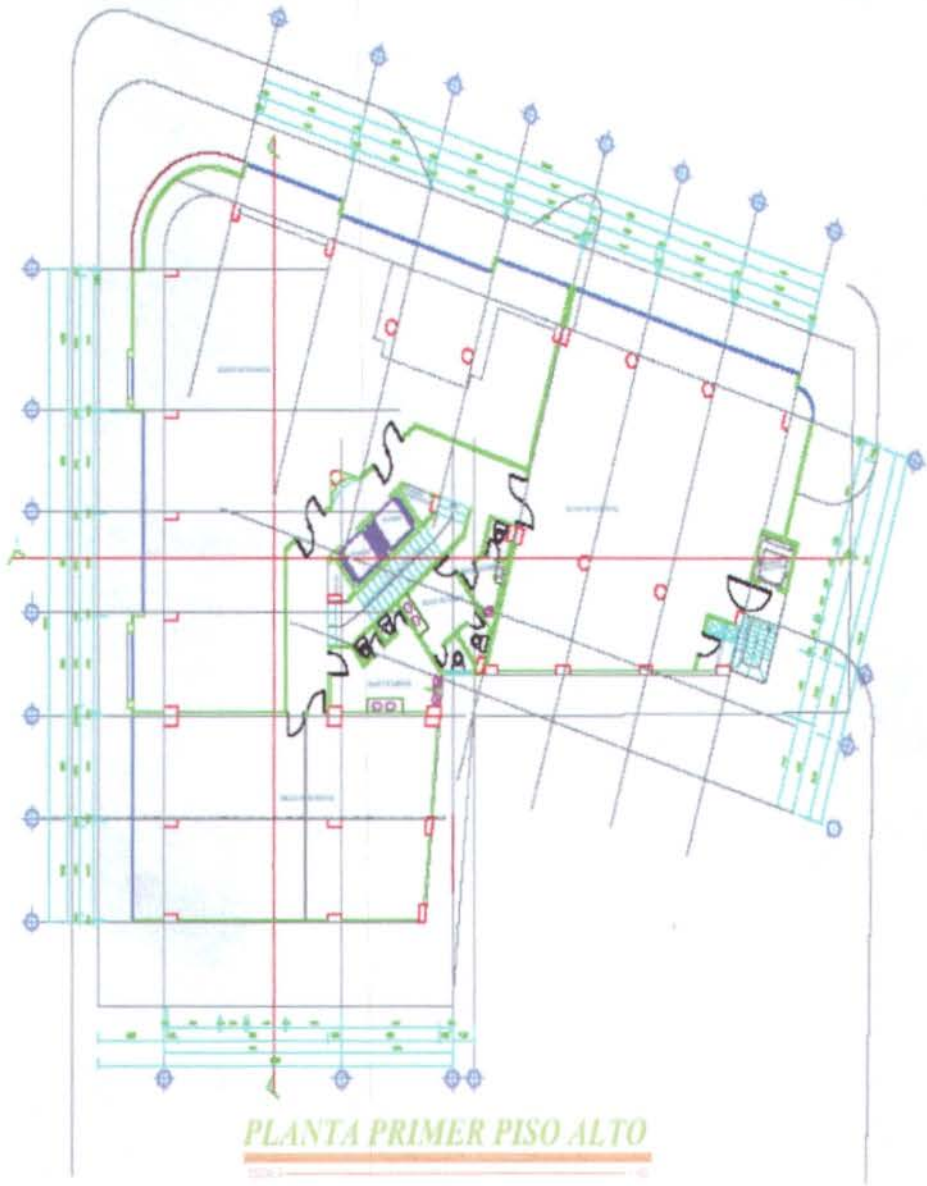
1.- Terreno


SOLAR 10
SOLAR 11
SOLAR 9
UBICACION
UBICACION
LINDEROS Y MEDIDAS
HOTEL
A-0
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

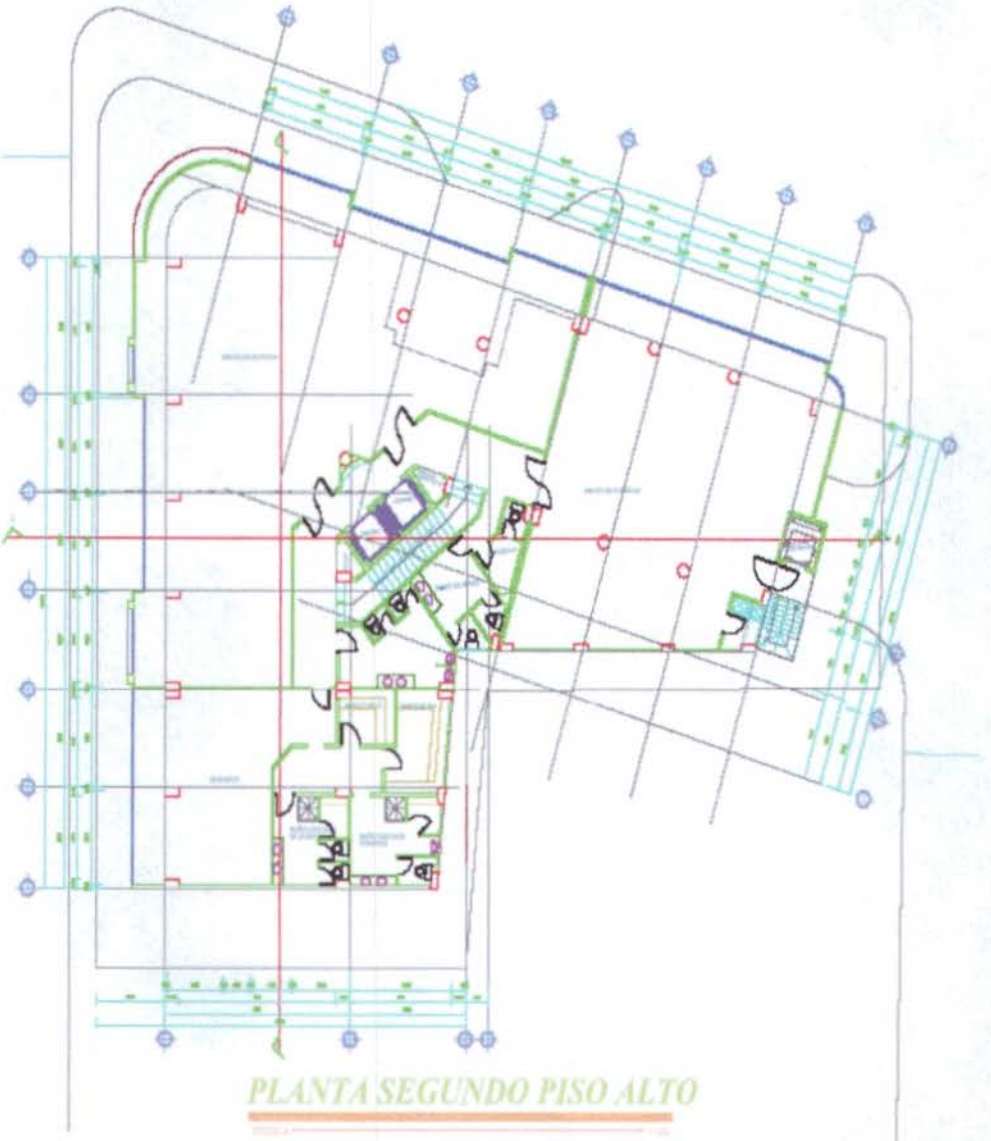
2.- Planta Sótano, zona de bodega y parqueos

3.- Planta Baja

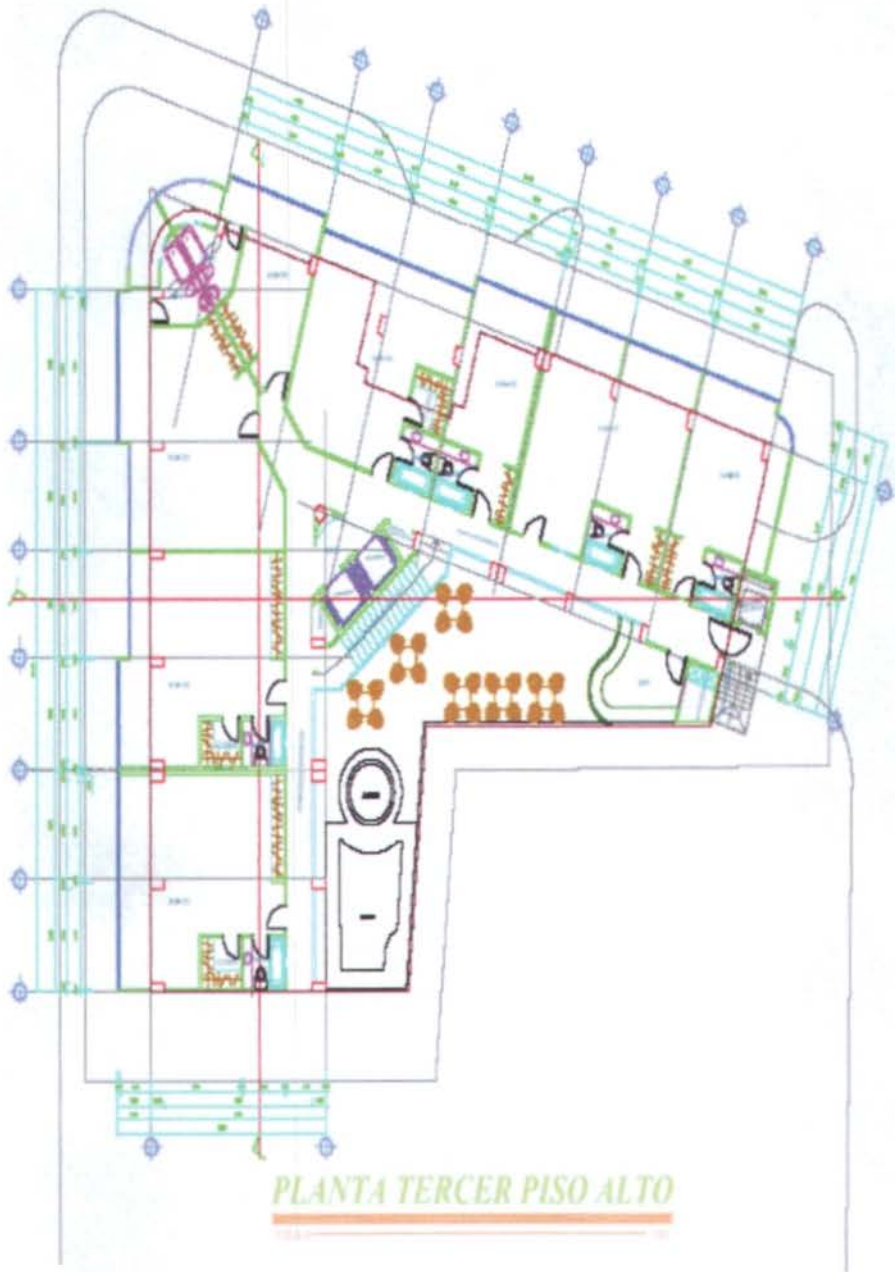
4.- Planta Primer Piso Alto



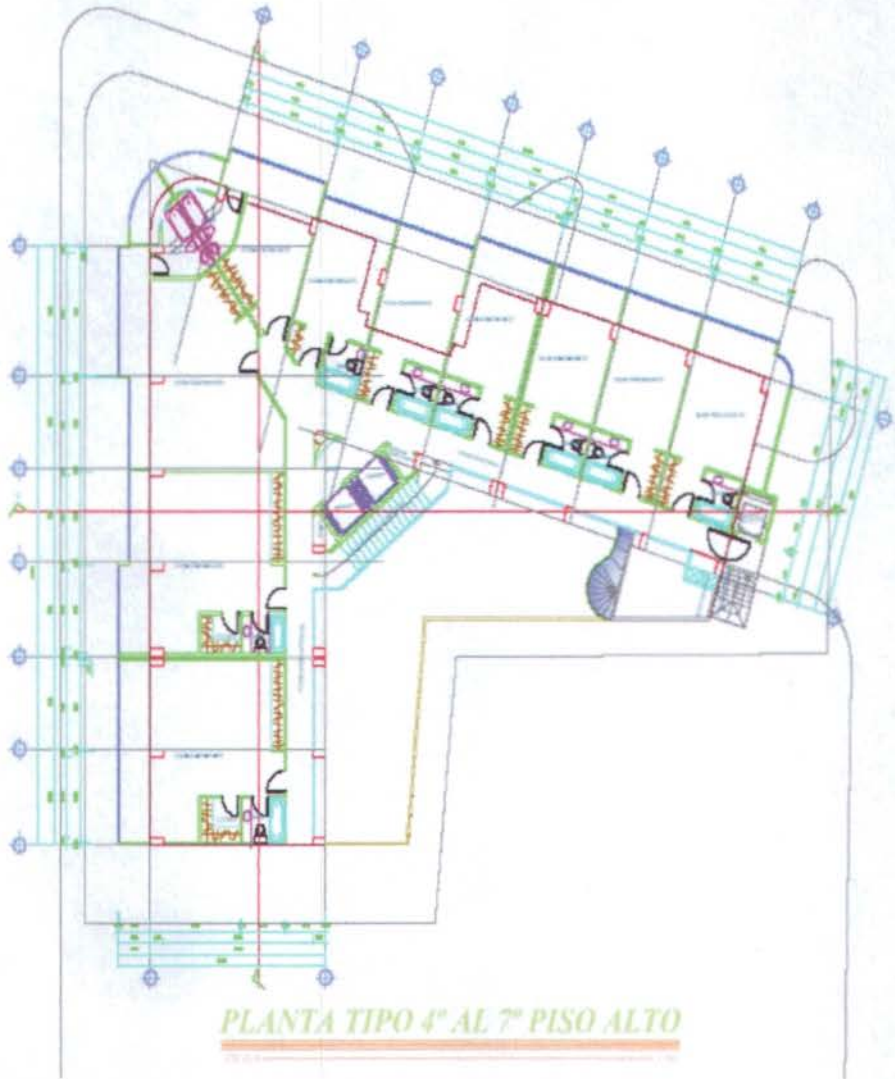
5.- Planta Segundo Piso Alto Salas de Eventos



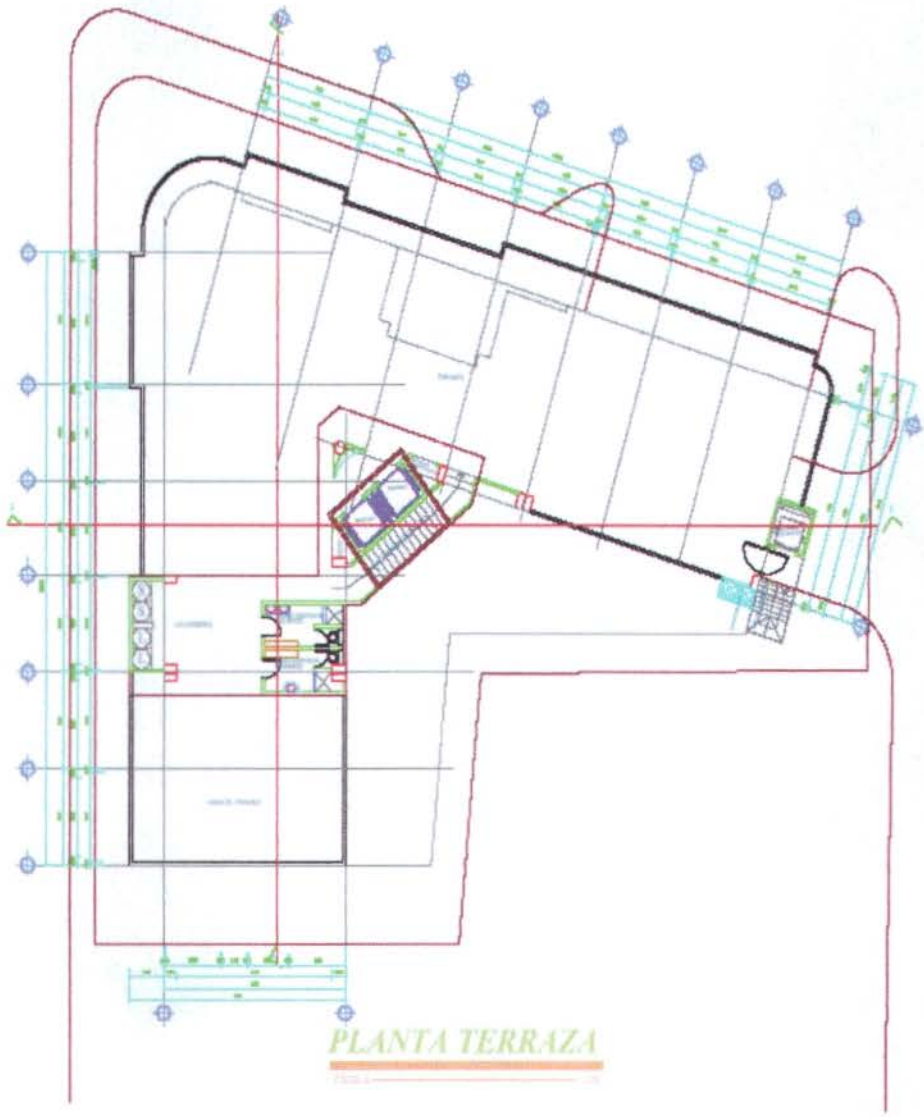
6.- Planta Tercer Piso Alto



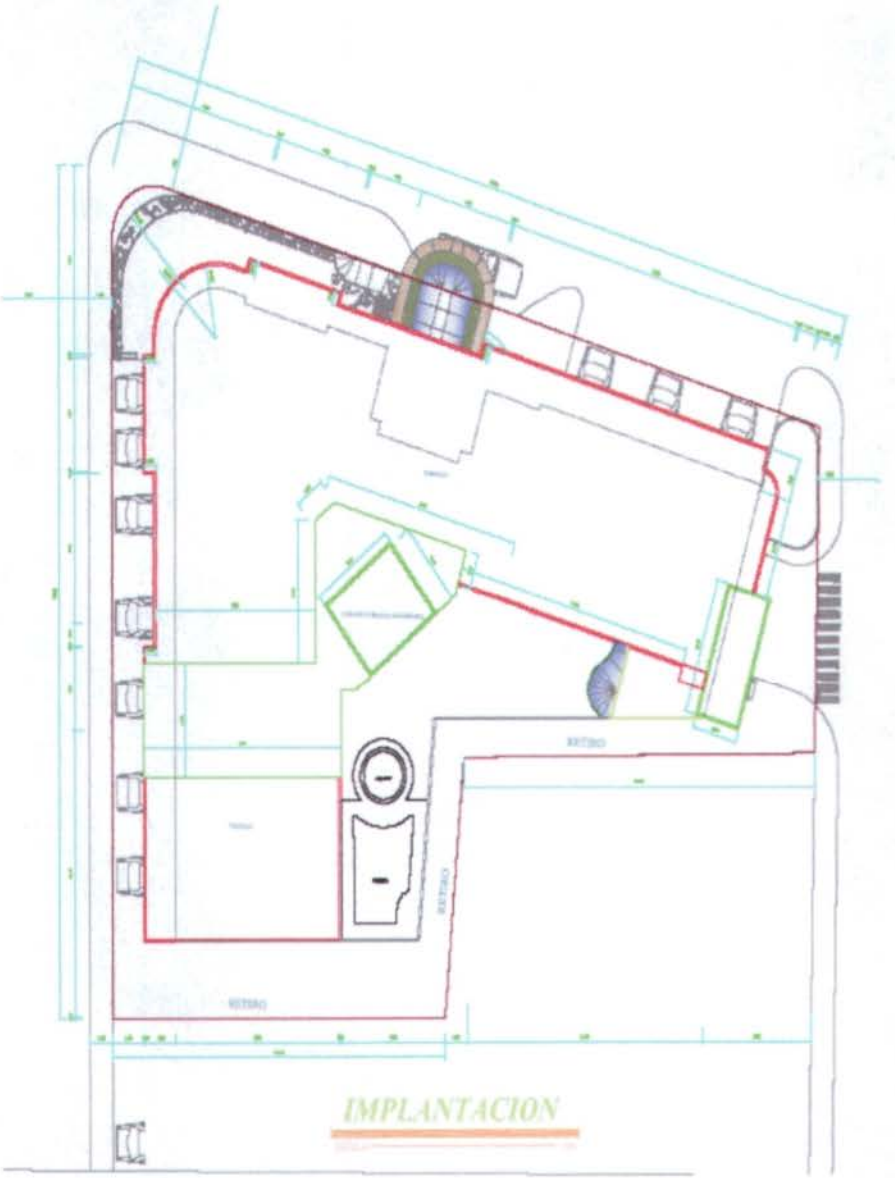
7.- Planta Tipo 4-7 Piso Alto



8.- Terraza



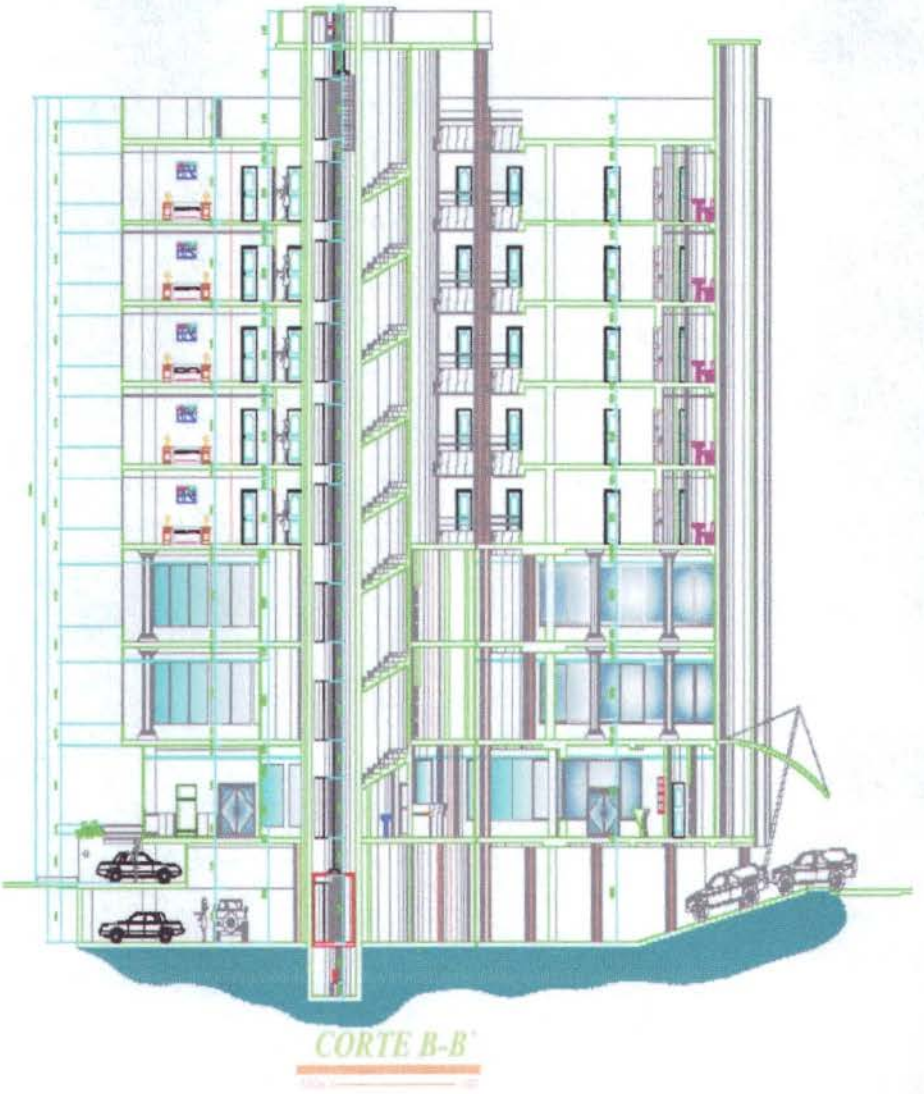
9.- Implantación



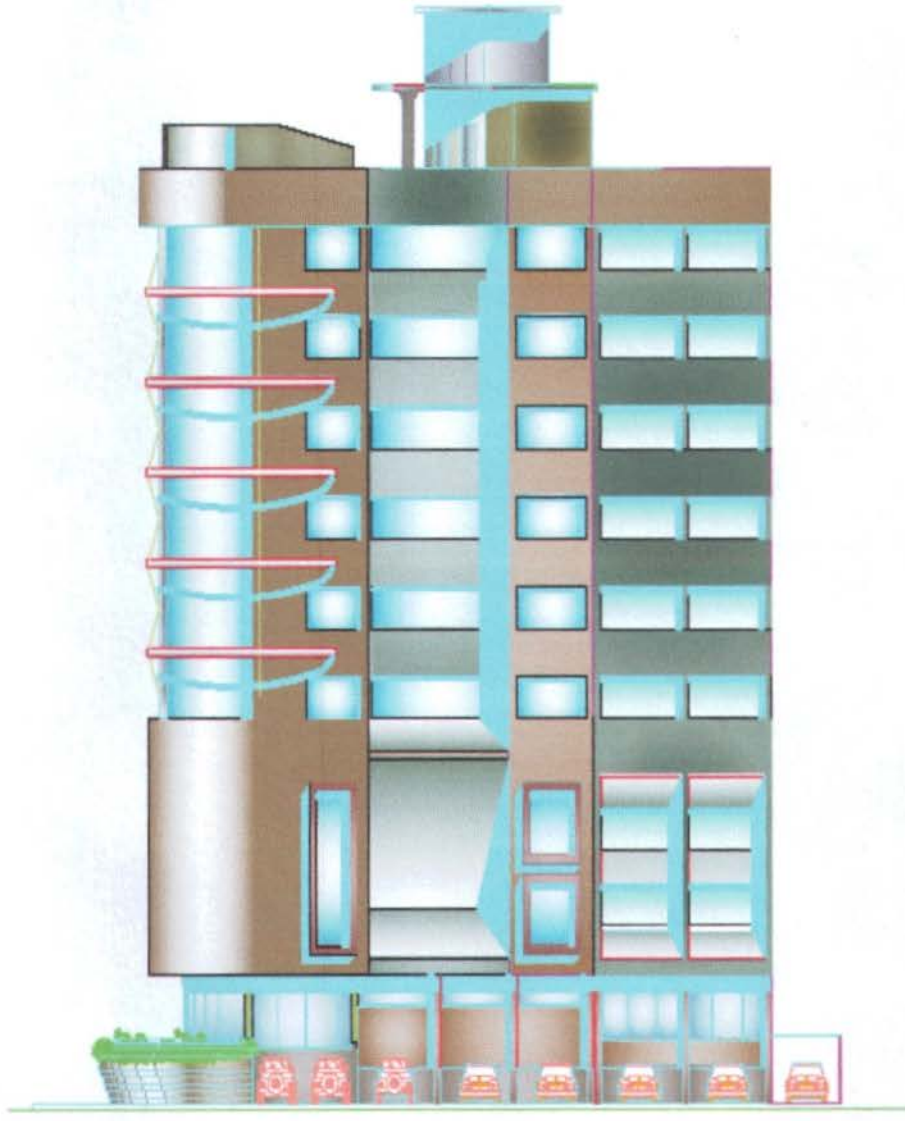
10.- Edificio Completo.- Corte A-A

CORTE A-A

11.- Edificio Completo.- Corte B-B



12.- Edificio Completo.- Fachada Norte



FACHADA NORTE

13.- Edificio Completo.- Fachada Este

FACHADA ESTE

Todos los planos y demás especificaciones técnicas han sido realizados de acuerdo a las exigencias de la Municipalidad de la ciudad, Ministerio de Turismo, Colegios de Ingenieros Civiles y Colegios de Arquitectos, Cuerpo de Bomberos y demás instituciones que tienen que ver con el proyecto hotelero

De igual manera la ***Construcción del Pacific Hotel*** será construida de acuerdo a las normas modernas exigidas en los hoteles modernos. El diseño técnico ha tratado de proporcionarle al nueva Hotel condiciones de trabajo aceptables que nos permita la operación más económica, a la vez que mantenga las condiciones máximas y óptimas de seguridad y bienestar de los trabajadores.

Por recomendaciones del ministerio de turismo, daremos al Hotel los siguientes principios óptimos de una distribución.

- **Integración lineal total del hotel.** Visión de todo el conjunto del lugar.

- **Mejor utilización del espacio físico.-** Utilización del Espacio lineal y Vertical.

- **Seguridad y bienestar al trabajador.-** Instalación de escaleras, aparatos y válvulas contra incendios.

- **Flexibilidad –** Fácilmente reajustadle a los cambios que exijan los nuevos y modernas Hoteles del lugar.

- **Seguridad Industrial y Personal.**-Todo el personal del Hotel, tanto los directos como los indirectos tendrán sus uniformes para el trabajo, como también el uso de guantes, mascarillas y cascos a fin de evitar riesgos en el desempeño de sus labores.

Vale destacar que el usos de todos estos implementos de vestuario como de seguridad física, son obligatorios para todo el personal, caso contrario estos serán amonestados primeramente y en caso de reincidencia serán multados, es decir la seguridad en el hotel será obligatoria para las partes.

9.3.5.- REQUERIMIENTO DE TECNOLOGIA PARA EL PROYECTO.

La tecnología que utilizara el hotel estará de acuerdo a los estándares y exigencias que tienen los hoteles de primera tanto a nivel nacional como internacional. En este punto debemos de indicar que para tener la categoría de primera, El Ministerio de Turismo, conjuntamente con la Cámara de Turismo del Guayas se encargan de realizar inspecciones antes de otorgarle la categoría respectiva.

9.3.6.- PROCESOS DE ATENCIÓN Y VENTA

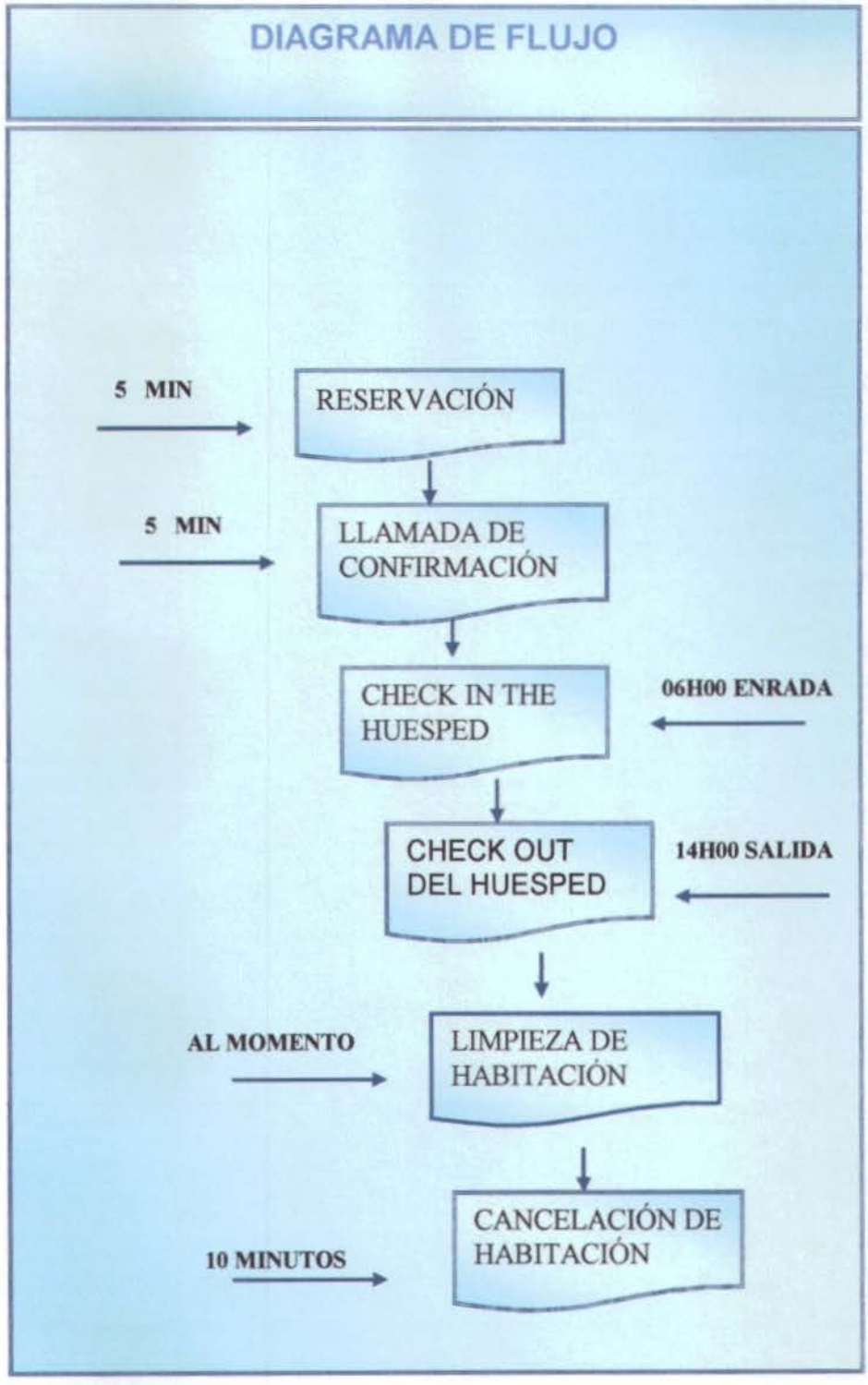
En lo relacionado al proceso de atención al cliente es personalizada, es decir al consumidor final se hace respectiva reservación e inmediatamente es atendido por la recepción, quien recibe la indicación de lo que desea el cliente y el dará las valores correspondientes del pedido.

Una vez reservado la atención, el cliente deberá acercarse a disfrutar de la estadía y ya al culminar su estadio acercarse a cancelar los valores solicitados del pago ya que son de inmediato, mediante efectivo o tarjeta de crédito. El tiempo de hospedaje está en función de cada cliente que generalmente es mínimo de 3 días.

9.3.7.- DIAGRAMAS DE BLOQUES DEL PROCESOS SERVICIO

En lo relacionado al diagrama de flujo y bloques del producto ya que es un hotel que brinda servicios, es importante mencionar que el proceso de este servicio que tenemos tienen una similitud entre sus procesos es la de servir, por lo cual el proceso productivo no varía entre los servicios que tenemos.

DIAGRAMA DE FLUJO DEL HOTEL



9.3.8.- VIDA UTIL DEL PROYECTO

La modernidad en la construcción del hotel, la vida útil del proyecto se ha considerado como mínima por 40 años, ya que se trata de edificación, la misma que requiere de reparaciones de ciertas instalaciones y mantenimiento de la infraestructura, equipos y entre otros para poder seguir operando sin problemas. La provisión de insumos está a cargo del Gerente Administrativo el mismo que se encarga de fijar las fechas y requerimientos de mantenimiento.

9.3.9.- INTEGRACION VERTICAL U HORIZONTAL CON OTROS PROYECTOS

La Asistencia técnica y administrativa que tendrá este proyecto está garantizada por el conocimiento de los accionistas de Turpac S.A

9.4.- REQUERIMIENTO DE INVERSIONES

Entre los requerimientos para la operatividad del hotel tenemos las inversiones en las obras civiles, equipos de climatización, equipos de computación, equipos de comunicación, equipos de video Equipos (ascensores), mobiliario, entre los más importantes los mismos que ya fueron descritos en ítems anteriores.

9.4.1. COSTOS DESGLOSADOS DE LAS INVERSIONES

Para la implementación del proyecto de construcción del hotel se hará necesario incurrir en virios rubros, los cuales iremos demostrando en los siguientes cuadros.

CUADRO DE INVERSIONES TOTALES

PROYECTO TURISTICO HOTELERO: TURPAC P. S.A.		
PROYECTO CONSTRUCCION DE EDIFICIO HOTELERO		
CUADRO DE INVERSIONES TOTALES CONSOLIDADO		
DOLARES		
ITEM	RUBROS	TOTALES
1	TERRENOS	405,750.00
3	CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACION	2,289,327.7
4	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	36,972.50
5	MUEBLES Y ENSERES	155,457.00
6	INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIOS	66,642.50
7	INSTALACIONES TELEFONICAS	36,800.00
8	HONORARIOS DECORADORA	34,500.00
9	OTROS ACTIVOS	19,435.00
10	EQUIPOS COMPUTACION	16,502.50
11	EQUIPOS DE SEGURIDAD	31,757.25
12	ASTOS PREOPERATIVOS (ADMINISTRATIOS)	15,124.90
13	ESTUDIOS ARQUITECTONICOS	22,895.00
14	COSTO FINANCIERO PREOPERATIVO (35%)	77,000.00
15	CAPITAL DE TRABAJO	33.637,50
	TOTAL	**3,241,801.87**

Este es el presupuesto total de INVERSIONES del Hotel cuyos valores, unos se han gastado ya, como es el valor invertido en la adquisición del terrero como también los valores que se han pagado por concepto de pagos de estudios arquitectónicos, pago por compra de los ascensores, pago por concepto de permisos a instituciones que autorizan el funcionamiento y operatividad del hotel entre otros.

CUADRO DE INVERSIONES DESGLOSADOS POR RUBROS

ACTIVOS FIJOS	CARACTE-RISTICAS	CANT.	P. UNITA-RIO	PARCIA-LES	TOTAL $
TERRENOS	M2	811.50	500.00		**405,750.00**
ESTUDIOS ARQUITECTONI-COS					**14,500.00**
CONSTRUCCIONES Y ESTU-DIOS	M2				**2,226,829.82**
MAQUINARIAS Y EQUIPOS					**36,972.50**
Caldero/diesel P/sistema agua caliente	Unidades	1.00	32,200.00	32,200.00	
Extractores de olores de ba-ños	Unidades	83.00	57.50	4,772.50	
MUEBLES Y ENSERES					**155,457.00**
Camas	Dos plazas Madera)	140.00	287.50	40,250.00	
Colchones (incluye protecto-res)	Dos plazas	140.00	140.30	19,642.00	
Escritorios	Unidades	70.00	115.00	8,050.00	
Sillas Ejecutivas	Unidades	70.00	138.00	9,660.00	
Butacas	Unidades	70.00	287.50	20,125.00	
Veladores	Unidades	70.00	92.00	6,440.00	
Lámparas de velador	Unidades	70.00	34.50	2,415.00	
Lámparas de escritorio	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Espejos de baño	Unidades	65.00	57.50	3,737.50	
Cuadro p/habitaciones y áre-as sociales	Unidades	200.00	115.00	23,000.00	
Mostrador de Recepción	Unidades	1.00	1,725.00	1,725.00	
Mueble porta llaves recep-ción	Unidades	1.00	575.00	575.00	
Mesas para eventos	Unidades	50.00	57.50	2,875.00	
Sillas para eventos	Unidades	200.00	46.00	9,200.00	
Sillas de comedor	Unidades	80.00	69.00	5,520.00	
INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIOS					**66,642.50**
Luminarias	Unidades	330.00	17.25	5,692.50	
Transformador Central	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
Medidor de Luz y acometidas	Unidades	1.00	9,200.00	9,200.00	
Letreros Luminosos	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
Instalaciones contra incen-dios	Unidades	1.00	28,750.00	28,750.00	
INSTALACIONES TELEFONI-CAS					**36,800.00**
Instalaciones de Internet	Unidades	1.00	6,900.00	6,900.00	
Equipos de televisión e insta-lación	Unidades	1.00	6,900.00	6,900.00	

Central Telefónica: 100 extensiones	Unidades	1.00	17,250.00	17,250.00	
Instalación Central de Música	Unidades	1.00	5,750.00	5,750.00	
EQUIPOS DE SEGURIDAD					**31,757.25**
Cajas de Seguridad	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Chapas electrónicas para habitaciones	Unidades	65.00	277.15	18,014.75	
Central de alarmas y cámaras de control	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
EQUIPOS COMPUTACION					**16,502.50**
Computadoras (incluye instalación)	Unidades	14.00	1,178.75	16,502.50	
OTROS ACTIVOS					**19,435.00**
Tinas de baño	Unidades	65.00	230.00	14,950.00	
Apoyo de tinas de baño	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Secadoras de cabello	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
CAPITAL DE TRABAJO					**33,637.50**
Útiles de habitaciones					
Sábanas	unidades	140	19.55	2,737.00	
Frazadas de cama	dos plazas	140	11.50	1,610.00	
Edredones	dos plazas	140	46.00	6,440.00	
Toallas grandes	unidades	140	13.80	1,932.00	
Toallas medianas	unidades	140	9.20	1,288.00	
Toallas chicas	unidades	140	5.75	805.00	
Toallas de piso para baño	unidades	140	9.20	1,288.00	
Cortinas de habitaciones y área Sociales	unidades	100	23.00	2,300.00	
Porta toallas	unidades	65	23.0	1,495.00	
Cortinas de baño	unidades	65	57.50	3,737.50	
Porta cortinas de baño	unidades	65	23.00	1,495.00	
Tachos de basura para baño y otros	unidades	100	23.00	2,300.00	
Jaboneras	unidades	65	11.50	747.50	
Accesorios de baño	unidades	65	57.50	3,737.50	
Uniformes del personal	unidades	50	34.50	1,725.00	
GASTOS PREOPERATIVOS					**8,395.00**
Seguros por responsabilidad civil			2,070.00		
Seguros contra accidentes trabajadores	160 personas	9 meses	6,325.00		
HONORARIOS X FISCALIZACION					**62,497.90**
Arquitecto Fiscalizador				62,497.90	
HONORARIOS DECORADORA					**34,500.00**
Decoración del Hotel				34,500.00	
TOTAL					**3,149,676.97**

PRESUPUESTO DE INVERSION DE LA OBRA CIVIL

PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC P S.A. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO - FINANCIERO PRESUPUESTO OBRA CIVIL POR RUBROS			
RU-BROS	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL US$
100	TRABAJOS PRELIMINARES	M2	4,695.44
200	MOVIMIENTO DE TIERRA	M2	57,282.84
300	ESTRUCTURAS	M2	1,002,966.17
400	ALBAÑILERIA	M2	315,749.81
500	SOBREPISOS	M2	102,923.64
600	RECUBRIMIENTOS	M2	55,514.18
700	PINTURA	M2	16,216.09
800	TUMBADO	M2	77,625.00
900	ALUMINIO Y VIDRIO	Gbl	51,750.00
1000	EBANISTERIA	Unidad	34,713.90
1100	CERRAJERIA	varios	37,737.25
1200	INSTALACIONES SANITARIAS	Unidad	76,286.52
1300	INSTALACIONES ELECTRICAS EQUIPOS	Gbl	127,995.00
1400	ASCENSORES	Unidad	92,000.00
1500	AIRE ACONDICIONADO	Unidad	78,200.00
1600	SEGURIDAD		36,800.00
1700	OBRAS COMPLEMENTARIAS	varios	58,374.00
	TOTAL PRESUPUESTO OBRA CIVIL		2,226,829.84

PRESUPUESTO DE GASTOS DE ESTUDIOS ARQUITECTONICOS Y PERMISOS

PROYECTO CONSTRUCCION DE EDIFICIO HOTELERO CUADRO DE ESTUDIOS ARQUITECTONICOS					
ITEM	DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	CANTIDAD	P.UNITARIO $	TOTAL $
1	Estudios construccion (incluye)	M2	1.00	14,500.00	14,500.00
2	Planos Arquitectónicos	M2	1.00	1.00	0.00
3	Planos Estructurales	M2	1.00	1.00	0.00
4	Planos Eléctricos	M2	1.00	1.00	0.00
5	Planos Sanitarios	M2	1.00	1.00	0.00
6	Planos Telefónicos	M2	1.00	1.00	0.00
7	Planos de Bomberos	M2	1.00	1.00	0.00
8	Planos de Internet	M2	1.00	1.00	0.00
9	Planos Ambientales	M2	1.00	1.00	0.00
10	Escrituras Impuestos y tasas		1.00	1.00	0.00
11	Elaboración del Proyecto	Estudios	1.00	1.00	0.00
12	Estudios de Mercado Asesoría)	Estudios	1.00	1.00	0.00
13	Tasa del Colegio de Arquitectos	Tasa (permiso)	1.00	1.00	0.00
14	Tasa Arquitectos, responsabilidad t	Tasa Arquitectos	1.00	1.00	0.00
15	Tasas Municipales		1.00	1.00	0.00
16	Tasa y permiso Ministerio Salud		1.00	1.00	0.00
17	Tasas y permiso Cuerpo de Bomberos		1.00	1.00	0.00
18	Tasa Colegio Ingenieros Eléctricos		1.00	1.00	0.00
19	Permiso Empresa Eléctrica		1.00	1.00	0.00
20	Permiso Cámara de turismo		1.00	1.00	0.00
	TOTAL COSTOS ESTUDIOS ARQUITECTONICOS				14,500.00

9.5.- ANALISIS DEL SISTEMA ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO.

La dirección general de planificación y construcción del Hotel estarán a cargo de su Gerente General Ing. Nathaly Carrillo N, mientras que el Arquitecto Leonardo Caguana será el responsable de la administración del personal y técnica del hotel, el arquitecto será residente en la obra durante el tiempo que demande la construcción.

La jornada de trabajo para el personal directo del hotel serán de lunes a Domingo las 24 horas del día, aunque como dijimos anteriormente la atención se centra más entre las 06h00 hasta las 22h00 horas. Posterior a ese horario seguirá atendiendo de acuerdo a las necesidades esporádicas de sus clientes

El horario de labores para el personal operativo será de tres turnos de 8 horas diarias: De 06h00 a 14h00 horas, de 14H00 a 22H00 y 22H00 a 06H00

horas o tiempos extras que hiciera de lunes a viernes y los sábados en horario de 06h00 a todo el día, tanto para la noche como en el día, se procederá a labora horas extras.

En el Hotel se trabajan los 365 días del año. Los descansos Obligatorios y feriados de Ley en este tipo de negocios no se pueden aplicar, por cuanto se dejaría de fomentar una actividad turística. Como política existirá una concesión de vacaciones alternadamente del personal en casos de feriados de ley y de esta manera podremos atender sin interrupciones los compromisos de nuestros clientes.

9.5.1.- REGLAMENTO DE COMPROBANTES DE VENTA

Art. 10.- por cada cliente se emitirán y entregarán facturas en operaciones con los clientes, el emisor identificará al cliente exclusivamente cuando este requiera sustentar costos y gastos para su declaración de Impuesto a la renta.
Art. 9.- Se emitirán y entregarán **Facturas** cuando las operaciones se realicen para transferir bienes o prestar servicios a sociedades o personas naturales que tengan derecho al uso de crédito tributario (por IVA).

Se entregará de manera obligatoria (lo solicite o no el usuario) la factura de venta, del servicio hotelero brindado, así lo señala el Servicio de Rentas Internas **S.R.I.**, ente tributario que reconoce tres tipos de operaciones:

La primera se trata de la venta en efectivo, en este caso el empleado del Hotel da el precio y llena la factura o el tiquete de la máquina registradora con cuatro datos básicos: fecha, cantidad y producto, valor parcial y valor total, y, finalmente, recibe el valor y entrega al usuario la factura emitida.

El segundo caso identificado es aquel en el cual la venta se realiza con tarjetas de crédito. En este caso, el "voucher" de la tarjeta servirá como factura. También se identificarán dos posibilidades: que el "voucher" sea llenado a mano o que sea emitido por una máquina registradora. El tercer caso identificado por el SRI se refiere el servicio a instituciones del sector público o privado, con órdenes de requisición.

9.5.2.- REGLAMENTO PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS

- Los materiales usados en la construcción de Hotel, serán de clase "resistente y retardarte "al fuego y al calor.

- En el local destinado al Hotel no se permitirá la instalación de artefactos eléctricos que no dispongan de su respectivo blindaje.

- Las bóvedas de transformadores e interruptores generalmente dispondrán del correspondiente blindaje y estarán aislados de algún peligro.

- La instalación del sistema eléctrico en su totalidad, será interna y en la tubería metálica adecuada, empotrada en la mampostería, quedando totalmente prohibido el realizar cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.

- Todo Hotel o restaurant, contará con un número de extintores de incendio equivalente a la relación de un extintor de polvo químico seco BC de 20 libras o su equivalente al lugar.

- Los empleados y trabajadores del Hotel deben tener conocimientos sobre el uso y manejo correcto de los extintores de incendio, para lo cual acreditarán un certificado expedido por el Cuerpo de Bomberos.

- En la oficina de administración deberá existir un teléfono en servicio y junto a este, impreso un cartel totalmente identificable constará el número telefónico de emergencia del Cuerpo de Bomberos.

10.- LAS PROYECCIONES FINANCIERAS

10.1.- PRESUPUESTOS DE COSTOS Y GASTOS.

Dentro de los costos y gastos asumimos para el proyecto, estos han sido calculados sin restricciones y tomando en cuenta los que se asignan para este tipo de negocios

10.2.- REPARACIONES Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO

PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC S.A. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO - FINANCIERO CUADRO DE REPARACIONES Y MANTENIMIENTO EN DOLARES				
ITEM	INVERSIONES	VALOR LIBROS	%	TOTAL
	ACTIVOS FIJOS			
1	TERRENOS	405,750.00	0.00	0.00
2	CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS	2,226,829.82	0.05	11,134.15
3	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	36,972.50	2.00	739.45
4	MUEBLES Y ENSERES	155,457.00	1.50	2,331.86
5	INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIOS	66,642.50	1.50	999.64
6	INSTALACIONES TELEFONICAS	36,800.00	2.00	736.00
7	EQUIPOS DE SEGURIDAD	31,757.25	1.50	476.36
8	EQUIPOS COMPUTACION	16,502.50	2.00	330.05
9	OTROS ACTIVOS	19,435.00	1.00	194.35
	TOTAL REPARACIONES	2,996,146.57		16,941.85

Los porcentajes asignados a cada uno de los activos fijos sujetos a reparación y mantenimiento han sido calculados de acuerdo estándares de la Cámara de la Construcción, Colegio de Arquitectos de Guayaquil como también al Colegio de Ingenieros Civiles de Guayaquil demás instituciones.

Vale anotar que los porcentajes asumidos serán gastados a partir del segundo año de operaciones del Hotel, conforme los cálculos realizados en las proyecciones financieras, correspondientes a gastos Administrativos, de Ventas e Indirectos de fabricación en este caso de servicios prestados.

10.3.- SEGUROS DEL PROYECTO.

ANEXO N° 3				
PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC S.A.				
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO - FINANCIERO				
CUADRO DE SEGUROS				
EN DOLARES				
ITEM	INVERSIONES	VALOR LIBROS	%	TOTAL
	ACTIVOS FIJOS			
1	TERRENOS	405750	0.00	0.00
2	CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS	2226829.824	1.00	22,268.30
3	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	36972.5	3.00	1,109.18
4	MUEBLES Y ENSERES	155457	1.50	2,331.86
5	INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIOS	66642.5	2.50	1,666.06
6	INSTALACIONES TELEFONICAS	36800	2.00	736.00
7	EQUIPOS DE SEGURIDAD	31757.25	2.50	793.93
8	EQUIPOS COMPUTACION	16502.5	2.50	412.56
9	OTROS ACTIVOS	19435	2.00	388.70
	TOTAL SEGUROS	2,996,146.57		29,706.58

De Igual manera el Calculo de los seguros a contratase durante el horizonte de vida del proyecto han sido tomados en cuenta en las proyecciones financieras, por lo que podemos asegurar que ningún costo o gasto sido dejado de lado. La Gerencia no ha escatimado esfuerzos a fin de tener todo en orden y seguridad a la hora de brindar los servicios hoteleros.

Los porcentajes asumidos de igual manera son los que cobran las compañías aseguradoras y como se calculan y se pagan en los otros dos hoteles que mantienen sus accionistas.

10.4.- DEPRECIACIONES DEL PROYECTO.

PROYECTO TURISTICO HOTELERO: TURPAC . S.A.
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ENONOMICO FINANCIERO
CUADRO DE DEPRECIACIONES DEL PROYECTO
EN DOLARES

ITEM	INVERSIONES	VALOR LIBROS	AÑOS VIDA	%	VALOR	TOTAL
	ACTIVOS FIJOS					138,079.68
1	TERRENOS	405,750.00	0.00	0.00	0.00	
2	CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS	2,226,829.82	25.00	4.00	89,073.19	
3	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	36,972.50	10.00	10.00	3,697.25	
4	MUEBLES Y ENSERES	155,457.00	10.00	10.00	15,545.70	
5	INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIO	66,642.50	10.00	10.00	6,664.25	
6	INSTALACIONES TELEFONICAS	36,800.00	5.00	20.00	7,360.00	
7	EQUIPOS DE SEGURIDAD	31,757.25	5.00	20.00	6,351.45	
8	EQUIPOS COMPUTACION	16,502.50	3.00	33.33	5,500.83	
9	OTROS ACTIVOS	19,435.00	5.00	20.00	3,887.00	
	TOTAL A DEPRECIACIONES	2,996,146.57			138,079.68	
POLITICA DE DEPRECIACION		%			ANUAL	MENSUAL
GASTOS ADMINISTRATIVOS		35			48,327.89	4,027.32
GASTOS DE VENTAS		35			48,327.89	4,027.32
GASTOS INDIRECTOS		30			41,423.90	3,451.99

Los gastos asignados al rubro depreciaciones han sido tomados en cuenta las Normas Ecuatorianas de Contabilidad que establecen los porcentajes o años de vida a cada uno de los activos fijos.

Las depreciaciones serán asumidas por los diversos departamentos en los porcentajes que estimamos son correctos es decir administrativo y ventas que asumen los porcentajes mayores es decir cada uno de ellos asumen un 35% del total de los activos fijos a depreciarse.

Las depreciaciones correrán a partir del primer año operativo y como en los casos anteriores están demostrados en cada uno de los departamentos y registrados en el Balance General Histórico y proyectado.

10.5.- GASTOS ADMINISTRATIVOS, VENTAS E INDIRECTOS

Los gastos administrativos, de ventas e indirectos han sido calculados en forma normal y a continuación se indica su cálculo.

RESUMEN DE COSTOS Y GASTOS

USD

PERIODO:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCION											
Mano de obra directa		12,672	13,116	13,640	14,186	14,753	15,343	15,957	16,595	17,259	17,949
Materiales directos		42,849	43,485	45,147	45,147	46,806	46,806	46,806	46,806	46,806	46,806
Subtotal		55,521	56,600	58,787	59,333	61,559	62,149	62,763	63,401	64,065	64,755
COSTOS INDIRECTOS DE PRODUCCION											
Costos que representan desembolso:											
Mano de obra indirecta		19,008	19,673	20,460	21,279	22,130	23,015	23,936	24,893	25,889	26,924
Materiales indirectos		4,039	4,047	4,237	4,237	4,426	4,426	4,426	4,426	4,426	4,426
Suministros y servicios		26,880	27,821	28,795	29,802	30,845	31,925	33,042	34,199	35,396	36,635
Mantenimiento y seguros		35,271	36,506	37,783	39,438	40,819	42,247	43,726	45,256	46,840	48,480
Imprevistos	5.0%	3,309	4,402	4,564	4,738	4,911	5,081	5,257	5,439	5,628	5,823
Parcial		88,507	92,449	95,838	99,494	103,131	106,694	110,387	114,213	118,179	122,288
Costos que no representan desembolso:											
Depreciaciones		132,177	132,177	132,177	133,177	133,177	133,177	133,177	133,177	133,177	133,177
Amortizaciones		15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	0	0	0	0	0
Subtotal		236,085	240,026	243,416	248,071	251,708	239,872	243,564	247,391	251,356	255,466
GASTOS DE ADMINISTRACION											
Gastos que representan desembolso:											
Remuneraciones		9,702	10,042	10,443	10,861	11,295	11,747	12,217	12,706	13,214	13,743
Gastos de oficina		2,460	2,546	2,635	2,727	2,823	2,922	3,024	3,130	3,239	3,353
Inscripcion Camara de Turismo		100	104	107	111	115	119	123	127	132	136
Gastos legales		400	414	428	443	459	475	492	509	527	545
Contribuciones		450	466	482	499	516	534	553	573	593	613
Mantenimiento y seguros		2,013	2,328	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188
Parcial		15,125	15,899	16,284	16,830	17,396	17,985	18,597	19,232	19,892	20,578
Gastos que no representan desembolso:											
Depreciaciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortizaciones		7,604	7,604	7,604	7,604	7,604	0	0	0	0	0
Subtotal		22,729	23,503	23,888	24,434	25,000	17,985	18,597	19,232	19,892	20,578
GASTOS DE VENTAS											
Gastos que representan desembolso:											
Remuneraciones		6,468	6,694	6,962	7,241	7,530	7,831	8,145	8,471	8,809	9,162
Propaganda y publicidad		4,400	4,554	4,713	4,878	5,049	5,226	5,409	5,598	5,794	5,997
Gastos de transporte		2,400	2,484	2,571	2,661	2,754	2,850	2,950	3,053	3,160	3,271
Parcial		13,268	13,732	14,246	14,780	15,333	15,908	16,504	17,122	17,764	18,429
Gastos que no representan desembolso:											
Depreciaciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal		13,268	13,732	14,246	14,780	15,333	15,908	16,504	17,122	17,764	18,429
GASTOS FINANCIEROS		220,000	209,688	182,188	154,688	127,188	99,688	72,188	44,688	17,188	-
TOTAL		547,602	543,549	522,525	501,305	480,789	435,601	413,615	391,834	370,265	359,228

10.6.- PARAMETROS E INDICES DE ESCALAMIENTOS DE PRECIOS.

Los Parámetros asumidos para el proyecto toma en cuenta los índices de escalamiento de producción y precios, mano de obra directa, indirecta, el parámetro económico Inflación, las políticas de crédito, número de personal que se utilizará en el horizonte de vida del proyecto, así como también los sueldos y salarios y los respectivos beneficios sociales contemplados en la legislación y Código de trabajo ecuatoriano.

El proyecto desde su primer periodo de proyecciones contempla periodos normales de 12 meses, de enero a diciembre de cada año durante todos los años proyectados. Es decir cierran con el ejercicio contable de cada año.

Dentro de los parámetros también hemos tomado en cuenta las inflaciones e incrementos de precios que probablemente tendría el proyecto en los diferentes años proyectados es decir 10 años que contempla el financiamiento del proyecto

10.7.- ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO

Para las **proyecciones del Estado de Pérdidas y Ganancias**, hemos sido muy conservadores a la hora de calcular los volúmenes de ventas. En cuanto a los precios podemos decir que los nuestros son los más convenientes del mercado, dado que no nos interesa crecer vía precios, sino que nuestro propósito es tener el mayor número de clientes, es decir nuestra fortaleza estará enfocada a captar el mayor volumen del mercado. En lo relacionado a los costo y gastos, no hemos escatimado ahorro en estos rubros, todo lo contrario hemos considerado los normales e inclusive estamos considerando un rubro de imprevistos del 3%.

En lo relacionado a las utilidades estas son las reales, pero bien podemos afirmar que podemos incrementar estas si somos beneficiarios de tasas preferenciales que el Estado concede para este tipo de proyectos, por cuanto somos una empresa con el alto valor agregado, dando trabajo a personas en sus diferentes categorías.

En cuanto a los costos estos son muy compatibles con la actividad, podemos apreciar que su porcentaje promedio se mantiene a lo largo de la vida del proyecto en un 35% en promedio

En lo relacionado a los costos financieros estos recogen los costos que tendremos que cancelar de la Corporación Financiera Nacional y los que actualmente tenemos en el Sistema Financiero que son mínimos,

En el Estado de Pérdidas y Ganancias se ha calculado además el porcentaje de la participación que tendrán los trabajadores (15%) como también los impuestos por concepto de Impuestos a la Renta (25%) que la actividad generará.

10.7.1.- PLAN DE PUBLICIDAD DEL PROYECTO

En lo relacionado a la publicidad que emprenderá la empresa respecto al proyecto, en las proyecciones financieras consta un rubro destinado para este fin, el mismo que servirá para cubrir gastos a través de la TV. Radio, prensa escrita, vallas publicitarias y tótems tanto en el terminal aéreo, terrestre, principales avenidas de la ciudad, carreteras principales, ciudades importantes del país, vallas publicitarias y sobre todo el boca a boca que es el mas barato y más efectivo cuando el cliente ha sido atendido satisfactoriamente, este publicidad no cuesta nada pero es una de las más efectivas que existe en el mercado hotelero.

ESTADO DE RESULTADOS	AÑOS PROYECTADOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES
Ventas Netas	812,255.00	822,255.00	865,926.95	878,915.85	924,316.94	938,181.70	952,254.42	966,538.24	981,036.31	995,751.86
Costo de Ventas	290,614.41	296,292.11	301,866.68	307,069.04	312,930.99	301,731.73	305,994.69	310,459.03	315,087.85	319,887.22
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	521,640.59	525,962.89	564,060.27	571,846.81	611,385.96	636,449.97	646,259.73	656,079.21	665,948.46	675,864.63
Gastos de ventas	13,268.00	13,732.38	14,246.49	14,779.92	15,333.42	15,907.74	16,503.67	17,122.03	17,763.65	18,429.42
Gastos de administración	22,728.88	23,502.80	23,887.99	24,433.57	25,000.34	17,985.13	18,596.77	19,232.16	19,892.24	20,577.96
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	485,643.70	488,727.70	525,925.79	532,633.32	571,052.19	602,557.10	611,159.29	619,725.02	628,292.57	636,857.24
Gastos financieros	220,000.00	209,687.50	182,187.50	154,687.50	127,187.50	99,687.50	72,187.50	44,687.50	17,187.50	0.00
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES 15% TRABAJ.	265,643.70	279,040.20	343,738.29	377,945.82	443,864.69	502,869.60	538,971.79	575,037.52	611,105.07	636,857.24
Participación utilidades 15%	39,846.56	41,856.03	51,560.74	56,691.87	66,579.70	75,430.44	80,845.77	86,255.63	91,665.76	95,528.59
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES IMP.RENTA	225,797.15	237,184.17	292,177.55	321,253.94	377,284.99	427,439.16	458,126.02	488,781.89	519,439.31	541,328.66
Impuesto a la renta 25%	56,449.29	59,296.04	73,044.39	80,313.49	94,321.25	106,859.79	114,531.50	122,195.47	129,859.83	135,332.16
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	169,347.86	177,888.13	219,133.16	240,940.46	282,963.74	320,579.37	343,594.51	366,586.42	389,579.48	405,996.49

10.8- FLUJO DE CAJA PROYECTADO.-

FLUJO DE CAJA PROYECTADO										
USD										
	PREOP.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A. INGRESOS OPERACIONALES										
Recuperación por ventas	0.00	807,742.47	822,199.44	865,684.33	878,843.69	924,064.71	938,104.67	952,176.24	966,458.88	980,955.77
Parcial	0.00	807,742.47	822,199.44	865,684.33	878,843.69	924,064.71	938,104.67	952,176.24	966,458.88	980,955.77
B. EGRESOS OPERACIONALES										
Pago a proveedores	0.00	73,495.08	75,484.33	77,717.48	79,698.28	81,640.69	82,837.41	83,954.78	85,111.27	86,308.23
Mano de obra directa e imprevistos		12,672.00	13,115.52	13,640.14	14,185.75	14,753.18	15,343.30	15,957.04	16,595.32	17,259.13
Mano de obra indirecta		19,008.00	19,673.28	20,460.21	21,278.62	22,129.76	23,014.96	23,935.55	24,892.98	25,888.69
Gastos de ventas		13,268.00	13,732.38	14,246.49	14,779.92	15,333.42	15,907.74	16,503.67	17,122.03	17,763.65
Gastos de administración		15,124.90	15,898.82	16,284.01	16,829.59	17,396.36	17,985.13	18,596.77	19,232.16	19,892.24
Costos de fabricación		38,580.52	40,907.83	42,346.94	44,176.03	45,729.58	47,327.90	48,982.38	50,695.00	52,467.81
Parcial	0.00	172,148.50	178,812.16	184,695.27	190,948.20	196,982.99	202,416.44	207,930.20	213,648.75	219,579.75
C. FLUJO OPERACIONAL (A - B)	0.00	635,593.97	643,387.28	680,989.06	687,895.50	727,081.73	735,688.23	744,246.04	752,810.13	761,376.02
D. INGRESOS NO OPERACIONALES										
Crédito de proveedores de activos fijos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos a contratarse a corto plazo		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos Instituciones Financieras 1	2,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Créditos Instituciones Financieras 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos Instituciones Financieras 3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aportes de capital	1,041,801.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Parcial	3,241,801.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
E. EGRESOS NO OPERACIONALES										
Pago de intereses		220,000.00	209,687.50	182,187.50	154,687.50	127,187.50	99,687.50	72,187.50	44,687.50	17,187.50
Pago de créditos de corto plazo	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pago de principal (capital) de los pasivos	0.00	0.00	0.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00
Pago de cuentas y documentos histórico	0.00									
Pago participación de trabajadores		0.00	39,846.56	41,856.03	51,560.74	56,691.87	66,579.70	75,430.44	80,845.77	86,255.63
Pago de impuesto a la renta	0.00	0.00	56,449.29	59,296.04	73,044.39	80,313.49	94,321.25	106,859.79	114,531.50	122,195.47
Reparto de dividendos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reposición y nuevas inversiones										
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS										
Terreno	405,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Fomento Agrícola	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Edificaciones	2,289,327.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Maquinarias y equipos	36,972.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Muebles, enseres y menajes	155,457.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Instalaciones eléctricas	66,642.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Instalaciones telefónicas	36,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Decoración	34,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros activos	19,435.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION Y VENTAS										
Equipos de computación	16,502.50	0.00	7,000.00	0.00	16,502.50	7,000.00	0.00	16,502.50	7,000.00	0.00
Equipos de seguridad	31,757.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,757.25	0.00	0.00	0.00
Activos diferidos	100,519.90									
Otros activos	0.00									
Parcial	3,208,164.37	220,000.00	312,983.34	558,339.57	580,795.13	546,192.86	567,345.70	545,980.23	522,064.77	500,638.60
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)	33,637.50	-220,000.00	-312,983.34	-558,339.57	-580,795.13	-546,192.86	-567,345.70	-545,980.23	-522,064.77	-500,638.60
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)	33,637.50	415,593.97	330,403.94	122,649.49	107,100.37	180,888.87	168,342.53	198,265.81	230,745.36	260,737.42
H. SALDO INICIAL DE CAJA	0.00	33,637.50	449,231.47	779,635.41	902,284.90	1,009,385.26	1,190,274.13	1,358,616.66	1,556,882.47	1,787,627.83
I. SALDO FINAL DE CAJA (G+H)	33,637.50	449,231.47	779,635.41	902,284.90	1,009,385.26	1,190,274.13	1,358,616.66	1,556,882.47	1,787,627.83	2,048,365.25

Nuestros Flujos de Caja Proyectados, recogen las inversiones tanto en activos fijos como en capital de trabajo que se necesitarán y sus respectivas fuentes de financiamiento, tanto de la Corporación Financiera Nacional y la contraparte que financiará la empresa Turpac S.A sus saldos del flujo operativos y finales son positivas, ascendentes y conservadoras en los años proyectados. Dentro del Saldo final del flujo de caja en el primer año tenemos los valores que se necesitarán para afrontar las compras de materias primas en los primeros meses de operaciones, para luego convertirse en revolving por la rotación de recursos que tendrán estas.

10.9.- DEL BALANCE GENERAL HISTORICO Y PROYECTADO.

El Balance General proyectado, demuestra que el proyecto tendrá una situación financiera sólida en el horizonte de vida del proyecto. Las obligaciones que se contrataran con la Corporación Financiera y los que actualmente tenemos con los bancos de la ciudad están contemplados tanto en el flujo como en el Balance general proyectado.

Para este tipo de negocios se necesita de activos corrientes especialmente en la cuenta Caja – Bancos, por lo que se da por descontado que en los próximos años tendremos liquidez, siempre y cuando se negocien en los parámetros solicitados a la CFN.

En los Activos fijos se contempla todas las Depreciaciones de ley de acuerdo a las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) y las normas internacionales de contabilidad (NIC).

BALANCE GENERAL HISTORICO Y PROYECTADO											
USD	Saldos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ACTIVO CORRIENTE	iniciales										
Caja y bancos	33,637.50	449,231.47	779,635.41	902,284.90	1,009,385.26	1,190,274.13	1,358,616.66	1,556,882.47	1,787,627.83	2,048,365.25	2,321,778.(
Inversiones temporales		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.(
Cuentas y documentos por cobrar	0.00	4,512.53	4,568.08	4,810.71	4,882.87	5,135.09	5,212.12	5,290.30	5,369.66	5,450.20	5,531.9
Inventarios:											
Productos terminados	0.00	809.51	823.07	838.56	853.01	869.30	838.06	850.02	862.42	875.28	888.(
Productos en proceso	0.00	17.16	17.53	18.29	18.64	19.01	19.40	19.81	20.25	20.71	21.1
Materias primas	0.00	3,623.71	3,762.25	3,762.25	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.5
Materiales indirectos	0.00	505.85	529.60	529.60	553.30	553.30	553.30	553.30	553.30	553.30	553.3
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	33,637.50	458,700.23	789,335.94	912,244.30	1,019,593.58	1,200,751.34	1,369,140.04	1,567,496.41	1,798,333.96	2,059,165.24	2,332,674.2
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS											
Terreno	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.0
Edificaciones	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.7
Maquinarias y equipos	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.5
Muebles, enseres y menajes	155,457.00	155,457.00	155,457.00	155,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.0
Instalaciones eléctricas	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.5
Instalaciones telefónicas	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.0
Decoración	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.0
Otroa activos	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.0
ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION Y VENTAS											
Esuipos de computación	16,502.50	16,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.5
Equipos de seguridad	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.2

Subtotal activos fijos	3,093,144.47	3,093,144.47	3,100,144.47	3,100,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.
(-) depreciaciones		132,177.31	264,354.62	396,531.93	513,206.74	639,384.04	740,804.10	857,478.91	983,656.22	1,116,833.53	1,250,010.
TOTAL ACTIVOS FIJOS NETOS	3,093,144.47	2,960,967.16	2,835,789.85	2,703,612.54	2,596,937.73	2,470,760.43	2,369,340.37	2,252,665.56	2,126,488.25	1,993,310.94	1,860,133.
ACTIVO DIFERIDO	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.
Amortización acumulada		23,003.98	46,007.96	69,011.94	92,015.92	115,019.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.
TOTAL ACTIVO DIFERIDO NETO	115,019.90	92,015.92	69,011.94	46,007.96	23,003.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.
TOTAL DE ACTIVOS	3,241,801.87	3,511,683.31	3,694,137.74	3,661,864.81	3,639,535.30	3,671,511.76	3,738,480.41	3,820,161.97	3,924,822.21	4,052,476.18	4,192,807.

	Saldos										
PASIVO CORRIENTE	**iniciales**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Obligaciones de corto plazo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Porción corriente deuda largo plazo	0.00	0.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	0.00
Cuentas y documentos por pagar proveedores	0.00	4,237.73	3,947.80	4,088.65	3,418.45	3,535.58	3,535.58	3,535.58	3,535.58	3,535.58	3,535.58
Gastos acumulados por pagar	0.00	96,295.84	101,152.07	124,605.13	137,005.36	160,900.95	182,290.23	195,377.27	208,451.10	221,525.59	230,860.75
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	0.00	100,533.58	380,099.87	403,693.78	415,423.81	439,436.54	460,825.81	473,912.86	486,986.68	500,061.17	234,396.33
PASIVO LARGO PLAZO	2,200,000.00	2,200,000.00	1,925,000.00	1,650,000.00	1,375,000.00	1,100,000.00	825,000.00	550,000.00	275,000.00	0.00	0.00
TOTAL DE PASIVOS	2,200,000.00	2,300,533.58	2,305,099.87	2,053,693.78	1,790,423.81	1,539,436.54	1,285,825.81	1,023,912.86	761,986.68	500,061.17	234,396.33
PATRIMONIO											
Capital social pagado	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
Reserva legal	0.00	0.00	16,934.79	34,723.60	56,636.92	80,730.96	109,027.34	141,085.27	175,444.72	212,103.37	251,061.31
Futuras capitalizaciones	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87	841,801.87
Utilidad (pérdida) retenida	0.00	0.00	152,413.08	312,512.39	509,732.24	726,578.65	981,246.02	1,269,767.45	1,579,002.51	1,908,930.29	2,259,551.82
Utilidad (pérdida) neta	0.00	169,347.86	177,888.13	219,133.16	240,940.46	282,963.74	320,579.37	343,594.51	366,586.42	389,579.48	405,996.49
TOTAL PATRIMONIO	1,041,801.87	1,211,149.73	1,389,037.86	1,608,171.02	1,849,111.48	2,132,075.23	2,452,654.59	2,796,249.11	3,162,835.53	3,552,415.01	3,958,411.50
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,241,801.87	3,511,683.31	3,694,137.74	3,661,864.81	3,639,535.30	3,671,511.76	3,738,480.41	3,820,161.97	3,924,822.21	4,052,476.18	4,192,807.84

11.- EVALUACION ECONOMICA FINANCIERA

Para la evaluación económica del proyecto de factibilidad hemos tomado en cuenta los siguientes ítems.

11.1.- TASA INTERNA DE RETORNO FINANCIERO (TIRF)

La Tasa Interna de Retorno del proyecto es del 17.11 %, índice que cubre todos los riesgos del Estudio de Factibilidad. Los valores asumidos para proyectar los ingresos han sido tomados en forma conservadora, no así los valores calculados.

11.2.- TASA INTERNA DE RETORNO DEL INVERSIONISTA.

La tasa del inversionista es de 26.42%, porcentaje que cubre sus requerimientos de inversión y rentabilidad en los tiempos de retorno.

Para cubrir todos los costos y gastos que han sido calculados a precios reales y además tomando un 3% como imprevistos, con el cual estaríamos tomando cualquier riesgo al Proyecto.

11.3.- VALOR ACTUAL NETO (VAN)

Otro de los valores financieros que hemos tomado en cuenta para el proyecto es el Valor Neto Actual, el mismo que contempla todos los flujos de ingresos proyectados traídos a valor actual, el cual nos da un VAN del US $808.481.45,- por lo que consideramos que el proyecto es factible y rentable tanto para la CFN como para sus promotores.

11.4.- PERIODO DE RECUPERACION.

Nuestro estudio de factibilidad ha sido realizado con proyecciones financieras a 10 años, en el que se incluye 2 años de periodo de gracia normal. Dentro del periodo de recuperación del proyecto se tiene previsto que dicho retorno será de 4.98 años, es decir en 4 años 11 meses 4 días.

11.5.- RELACION BENEFICIO-COSTO.

La relación o coeficiente Beneficio costo de nuestro proyecto tiene un porcentaje del esta sobre el 1.25%. Este porcentaje indica que los beneficios superan a los costos del proyecto por lo tanto debe ser viable a nuestro proyecto

11.6.- PUNTOS DE EQUILIBRIO

En lo que respecta a los puntos de Equilibrio del Proyecto del hotel, podemos apreciar que estos son acordes a la actividad para todos los años proyectados incluyendo el servicio de la deuda; al primer año de operaciones asciende a 63.37%. Ver corrida financiera

11.7.- ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Para la realización de Análisis de Sensibilidad, se ha procedido a emitir otra corrida financiera castigando el proyecto en las variables:
Costo Financiero incremento 0.5%.

- Incrementos de la Mano de Obra Directa, Indirecta, Administración y Ventas 5% promedio.
- Precios disminución de precios de $ 2. (3.33%)

Luego de sensibilización del proyecto tenemos una tasa de retorno de 16.11%, un VAN de $ 650.162,- con lo cual podemos demostrar que el proyecto sigue siendo rentable a pesar de sus castigos financieros.

12.- IMPACTO DEL PROYECTO DE INVERSION

12.1.- Valor Agregado.- Generación de divisas

El Proyecto hotelero le significará al Ecuador ingresos de divisas por concepto de utilización de alojamiento y desarrollo de eventos, los siguientes valores:

Generación de Divisas

El presente Proyecto le significará al País un ingreso de divisas

AÑOS	INGRESOS	70%	NACIONALES DOLARES	30%	EXTRANJEROS DOLARES
1	812,255.00		568,578.50		243,676.50
2	822,255.00		575,578.50		246,676.50
3	865,926.95		606,148.87		259,778.09
4	878,915.85		615,241.10		263,674.76
5	924,316.94		647,021.86		277,295.08
6	938,181.70		656,727.19		281,454.51
7	952,254.42		666,578.10		285,676.33
8	966,538.24		676,576.77		289,961.47
9	981,036.31		686,725.42		294,310.89
10	995,751.86		697,026.30		298,725.56
	9,137,432.27		6,396,202.59		2,741,229.68

12.2.- GENERACIÓN DE EMPLEO

Beneficios y ventajas comparativas del proyecto

La empresa Turpac S.A Contratará 15 personas para llevar adelante el proyecto, en los primeros periodos para posteriormente llegar a incrementar a 18 personas, cuando se encuentre operativo y normal el año.

Generación de Empleos	PERSONAL	PERSONAL	REMUNERACIONES	
EN DOLARES	Primer Año	Año Normal	Primer Año	Año Normal
	2012	2015	2012	2015
M.O.DIRECTA	4	4	12,672.00	14,185.75
M.O.INDIRECTA	6	6	19,008.00	21,278.62
EMPLEOS ADMINISTRATIVOS	3	3	9,702.00	10,860.96
EMPLEADOS VENTAS	2	2	6,468.00	7,240.64
TOTALES	15	15	47,850.00	53,565.97

VALOR AGREGADO

Para el cálculo del Valor Agregado se utilizará las siguientes Variables:

VALOR AGREGADO	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	AÑO NOR-MAL
EN DOLARES	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
SUELDOS Y SALARIOS	47,850.00	49,524.75	53,565.97
GASTOS FINANCIEROS	220.000.00	209.687,50	182.187,50
UTILIDAD NETA	169.347,86	177.888,13	219.133,16
VALOR AGREGADO	437.197,86	437.100,38	454.886,53
VALOR AGREGADO	437.197,86	437.100,38	454.886,53
VENTAS NETAS	812,255.00	822,255.08	878,916.00
VALOR AGREGAD/VENTAS NETAS	53.83	53.16%	52.53%

13.- IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO.- CATEGORIZACION

13.1.- Situación actual y factores ambientales.

En cuanto a la infraestructura, todas las instalaciones donde funcionará el hotel, están construidas de acuerdo a recomendaciones de los Colegios de Ingenieros Civiles, y Colegio de Arquitectos, Cuerpo de Bomberos y aquellas especificaciones técnicas re-comendadas por organismos Estatales, por lo tanto se espera solamente la construcción del proyecto.

El área donde funcionara el hotel cuenta con todas las recomendaciones de seguridad industrial, ambiental, las mismas que serán calificadas por la Municipalidad de Guayaquil, Cuerpo de Bomberos entre otros.

13.2.- Marco Legal e institucional.

En lo referente al marco Legal frente a las Instituciones de Control, debemos de indicar que el Hotel poseerá todas las autorizaciones, permisos actualizados y la documentación en regla, las mismas que se han ido actualizándose año a año a medida que la empresa.

13.3.- Objetivo General

Realizar el Estudio de Impacto Ambiental debido a la Construcción y operación del Hotel, a fin de prevenir, minimizar y controlar los impactos al medio ambiente y a la población, siguiendo los procedimientos establecidos en las leyes y reglamentos ambientales vigentes en el país.

13.4.- Descripción del Proyecto y Área de influencia

13.4.1.- Ubicación

El Pacific Hotel se construirá en la provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil, ciudadela Kennedy norte en los solares 19,20 y 21, en una superficie total de 811,92 m^2, aproximadamente y su área de influencia es las zonas aledañas de la ciudadela Kennedy norte y las ciudadelas ubicadas en el norte de la ciudad.

13.4.2.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR AMBIENTE Y CALIDAD DE VIDA

Las principales actividades económicas que se desarrollan en el área son de tipo financiero, comercial y de servicios. Dentro del área de influencia indirecta el hotel estará ubicado dentro de un entorno de segmento de clase media, media alta y alta. Decimos esto por cuanto casi todo el norte la de ciudad de Guayaquil está poblada por este segmento poblacional encuentran instaladas infraestructuras como hoteles, restaurantes, canchas deportivas, centros educativos, viviendas sencillas y de lujo.

14.-CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De conformidad con las estadísticas, estudios, análisis e investigaciones presentadas en este proyecto, podemos concluir diciendo que el crecimiento hotelero en el sector norte de Guayaquil, a un promedio de 4.6% anual, versus el crecimiento turístico de la ciudad a un promedio del 10% anual, podemos proyectar una necesidad inmediata por aumentar la oferta turística en la ciudad, especialmente en el sector norte.

Existe un mercado fijo (clientes del grupo hotelero) y otro potencial para el mismo, debido a su factibilidad como en lo Económico, Financiero, Contable, Mercado, Técnico y Ambiental, bien podemos afirmar que este proyecto se presenta como **SEGURO, EFICAZ Y RENTABLE**, tanto para sus inversionistas como para instituciones financieras que entren a financiar el proyecto de Factibilidad para la construcción y operación del Pacific Hotel.

Otro dato importante a considerar es el promedio de ocupación hotelera en el sector: 84%, superior al promedio de la ciudad que anda en el 60% anual. O sea qué más demanda tienen los hoteles del sector norte que los del centro debido a la proximidad del nuevo centro financiero, empresarial, turístico y comercial como lo es el sector de Kennedy Norte.

15.- ANEXOS

PACIFIC HOTEL

ENCUESTA

Nombre:

Edad:

1.- ¿Usa servicio hotelero cuando realiza sus viajes?

SI ☐ NO ☐

2.- ¿Cuál es el Motivo de su viaje?

- Turismo ☐
- Negocios ☐
- Estudios ☐
- Otro ☐

3.- ¿De qué ciudad o país viene usted?

_____

4.-¿Cuántas veces al año visita Ud. la ciudad de Guayaquil?

1-3 ☐ 4-6 ☐ 7 a más ☐

5.- ¿Qué sector usted prefiere de la ciudad para hospedarse?

Comercial ☐ Turístico ☐ Residencial ☐

Porque? :_____

6.- En una escala del 1 al 6 enumere los aspectos que busca al hospedarse en un hotel, siendo 1 lo que más le interesa.

Tarifa	
Servicio	
Ubicación	
Instalaciones	
Alimentos	

Si es otro, ¿Cuál sería?_____

7.- ¿Cuanto estaría usted dispuesto a pagar por el servicio de hotelero categoría 4 estrellas.

$40 a $50 ☐
$51 a $60 ☐
$61 a $ 70 ☐
$71en adelante ☐

Tabulación de la Encuesta

Número de encuestados: 184

Preguntas:

1.- ¿Usa servicio hotelero cuando realiza sus viajes?

USO DE SERVICIO HOTELERO		
SI	147	80%
NO	37	20%

- La mayoría de las personas cuando realizan sus viajes se hospedan en hoteles

2.- ¿Cuál es el Motivo de su viaje?

MOTIVO DE SU VIAJE		
TURISMO	110	60%
NEGOCIOS	46	25%
ESTUDIOS	18	10%
OTRO	9	5%

- La mayoría de la personas, como podemos observar en un 60%, que visitan nuestra ciudad son turistas. Un 25% son ejecutivos.

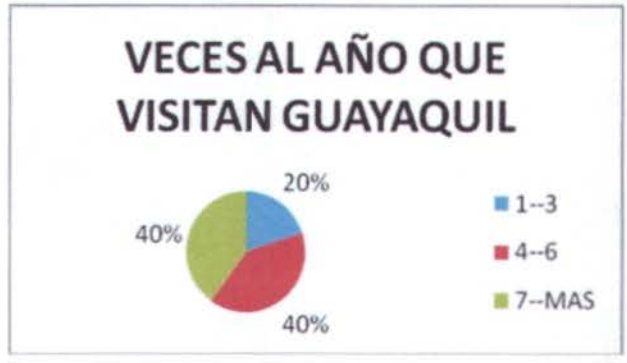
3.- ¿De qué ciudad o país viene usted?

PAIS O CIUDAD DE ORIGEN		
CIUDAD	92	50%
PAIS	92	50%

- Según la Encuesta nos indica que del 100% de la muestra tomada para la encuesta, el 50% de los visitantes son de diferentes ciudades del país, y el otro 50% son extranjeros.

4.- ¿Cuántas veces al año visita Ud. la ciudad de Guayaquil?

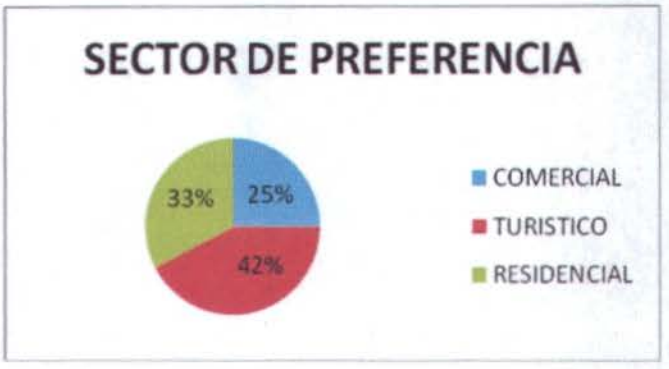
VECES AL AÑO DE VISITA A GUAYAQUIL		
1--3	37	20%
4--6	74	40%
7--MAS	74	40%



- Podemos Observar que la ciudad de Guayaquil es visitada mínimo 4 veces al año por personas de otras partes del país y fuera de el.

5.- ¿Qué sector usted prefiere de la ciudad para hospedarse?

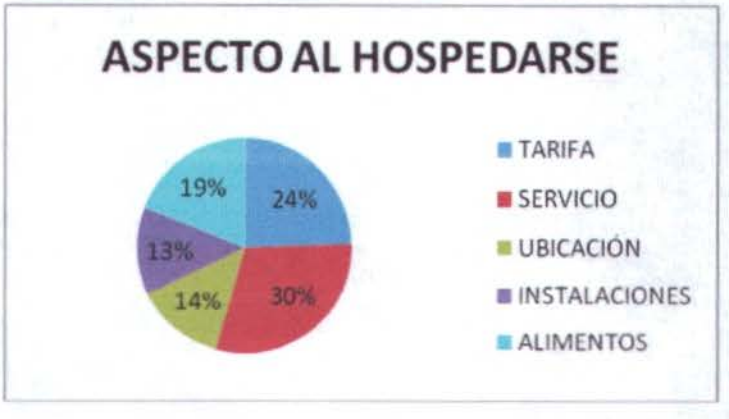
SECTOR DE PREFERENCIA AL HOSPEDARSE		
COMERCIAL	46	25%
TURISTICO	78	42%
RESIDENCIAL	60	33%



- Podemos observar que la mayoría de los huéspedes, un 42%, prefiere el hospedarse en zona turísticas de la ciudad de Guayaquil, seguido de un 33% que prefiere zonas Residenciales.

6.- En una escala del 1 al 6 enumere los aspectos que busca al hospedarse en un hotel, siendo 1 lo que más le interesa.

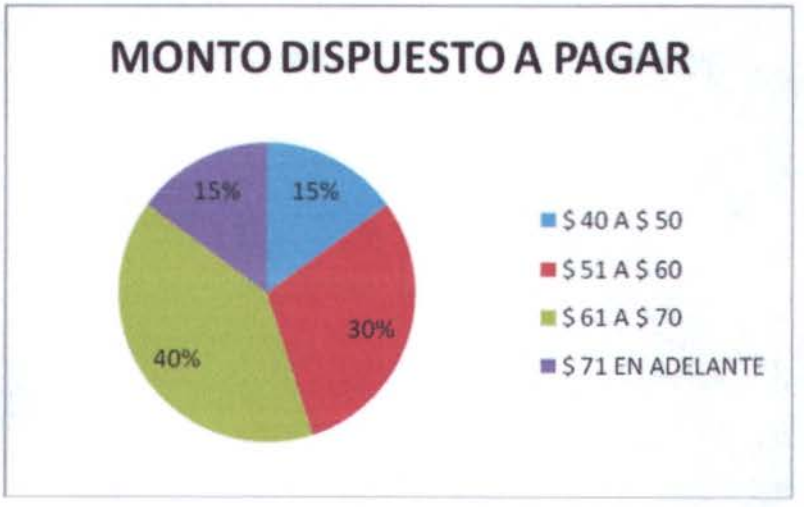
ASPECTOS AL HOSPEDARSE		
TARIFA	45	24%
SERVICIO	55	30%
UBICACIÓN	25	14%
INSTALACIONES	24	13%
ALIMENTOS	35	19%



- La mayoría de los huéspedes buscan un buen confort y servicio al momento de buscar un hotel, así lo demuestra la encuesta realizada siendo el 30% de la muestra quienes buscan hoteles por sus servicios, seguidos de un 24% que buscan hoteles por sus tarifas. Con un 19%, 14%, 13% se ubican las preferencias por ubicación, instalaciones y alimentos respectivamente.

7.- ¿Cuanto estaría usted dispuesto a pagar por el servicio de hotelero categoría 4 estrellas.

MONTO DISPUESTO A PAGAR		
$ 40 A $ 50	28	15%
$ 51 A $ 60	55	30%
$ 61 A $ 70	74	40%
$ 71 EN ADELANTE	28	15%



- Un 40% de las personas encuestadas estaría dispuesta a pagar un valor entre $61 a $70 por habitaciones, lo que para nosotros es favorable ya que en nuestro hotel las habitaciones tendrán un costo de $65.

BIBLIOGRAFIA

- Guayauil, M. d. (2006). Categoria de Hoteles. *Guia Guayaquil más Ciudad* , 25-28.

- Olmedo, A. I. (10 de 12 de 2010). *Google*. Recuperado el 08 de 12 de 2010, de Mundo City: http://www.mundocity.com/vuelos/aeropuertos/guayaquil+gye.html

- Sucre, A. I. (19 de 04 de 2009). *google*. Recuperado el 08 de 12 de 2010, de http://es.wikipedia.org/wiki/Aeropuerto_Internacional_Mariscal_Sucre

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INEC.gov.ec – Cantón Guayaquil. Mayo 10 del 2010.

- Gray William S y Liguori Salvatore C. Hoteles y moteles. Administración y funcionamiento. 1ª edición. Editorial Trillas. México 2006.

- Hernández Díaz Edgar Alfonso. Proyectos Turísticos. Formulación y Evaluación. 2ª edición. Octava reimpresión. Editorial Trillas. México 2006.

- Sapag Chain Nassir y Sapag Chain Reinaldo. Preparación y Evaluación de Proyectos. 5ª edición. Editorial McGraw-Hill. México 2008.

- Córdova Padilla Marcial. Formulación y Evaluación de Proyectos. 3ª edición. Editorial Ecoe Ediciones. Bogotá 2010.

- Sapag Chain Nassir. Proyectos de Inversión. Formulación y Evaluación. 1ª edición. Editorial PEARSON Prentice Hall. México 2008.

- Corporación Financiera Nacional. Hojas Electrónicas de Excel. WWW.cfn.fin.ec.

- El Universo. Publicaciones y comentarios varios 2009 y 2010. WWW.eluniverso.ec.

PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC S.A.

PROYECTO CONSTRUCCION DEL EDIFICIO

E N D O L A R E S

INVERSIONES	Inversion Existente	Total Nueva Inversion	%	Total Proyecto	% total Proyecto	ACTIVOS FINANCIADOS I F I	TURPAC S.A.
Activos Fijos							
Terrenos	405,750.00	0.00	0.00	405,750.00	12.52	0.00	405,750.00
Construcciones y Estudios	0.00	2,226,829.82	78.92	2,226,829.82	68.69	2,200,000.00	26,829.82
Equipos de climatización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Maquinarias y Equipos	0.00	36,972.50	1.31	36,972.50	1.14	0.00	36,972.50
Vehículos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Muebles y Enseres y Menajes	0.00	155,457.00	5.51	155,457.00	4.80	0.00	155,457.00
Equipos de Oficina (Computación)	0.00	16,502.50	0.58	16,502.50	0.51	0.00	16,502.50
Equipos de Seguridad	0.00	31,757.25	1.13	31,757.25	0.98	0.00	31,757.25
Instalaciones Eléctricas	0.00	66,642.50	2.36	66,642.50	2.06	0.00	66,642.50
Instalaciones Telefónicas	0.00	36,800.00	1.30	36,800.00	1.14	0.00	36,800.00
Estudios y planos arquitectonicos	14,500.00	0.00	0.00	14,500.00	0.45	0.00	14,500.00
Supervision y fiscalización	0.00	62,497.90	2.22	62,497.90	1.93	0.00	62,497.90
Decoración integral del hotel	0.00	34,500.00	1.22	34,500.00	1.06	0.00	34,500.00
OTROS ACTIVOS	0.00	19,435.00	0.69	19,435.00	0.60	0.00	19,435.00
SUB TOTAL AC. FIJOS	420,250.00	2,687,394.47	95.25	3,107,644.47	95.86	2,200,000.00	907,644.47
Gtos Preop-financieros-administ	0.00	100,519.90	3.56	100,519.90	3.10	0.00	100,519.90
Capital de trabajo	0.00	33,637.50	1.19	33,637.50	1.04	0.00	33,637.50
TOTAL INVERSIONES	420,250.00	2,821,551.87	100.00	3,241,801.87	100.00	2,200,000.00	1,041,801.87

FINANCIAMIENTO	Financiam. Existente	Total Nueva Inversion	%	Total Financiam.	%
LARGO PLAZO					
CFN	0.00	2,200,000.00	77.97	2,200,000.00	67.86
Recursos Propios	420,250.00	621,551.87	22.03	1,041,801.87	32.14
Total Proyecto	420,250.00	2,821,551.87	100.00	3,241,801.87	100.00

TABLA DE AMORTIZACION

BENEFICIARIO	TURPAC S.A.		
INSTIT. FINANCIERA	CORPORACION FIANACIERA NACIONAL		
MONTO USD	2,200,000.00		
TASA	10.0000%	T. EFECTIVA	10.3813%
PLAZO	10	años	
GRACIA	2	años	
FECHA DE INICIO	10-mar-2011		
MONEDA	DOLARES		
AMORTIZACION CADA	90	dias	
Número de períodos	32	para amortizar capital	

No.	VENCIMIENTO	SALDO CAPITAL	INTERES	PRINCIPAL	DIVIDENDO	INTERES AÑO	Amort. CAP. AÑO
0		2,200,000.00					
1	07-jun-2011	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00		
2	05-sep-2011	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00		
3	04-dic-2011	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00	165,000.00	0.00
4	03-mar-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00		
5	01-jun-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00		
6	30-ago-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00		
7	28-nov-2012	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00	220,000.00	0.00
8	26-feb-2013	2,200,000.00	55,000.00		55,000.00		
9	27-may-2013	2,131,250.00	55,000.00	68,750.00	123,750.00		
10	25-ago-2013	2,062,500.00	53,281.25	68,750.00	122,031.25		
11	23-nov-2013	1,993,750.00	51,562.50	68,750.00	120,312.50	214,843.75	206,250.00
12	21-feb-2014	1,925,000.00	49,843.75	68,750.00	118,593.75		
13	22-may-2014	1,856,250.00	48,125.00	68,750.00	116,875.00		
14	20-ago-2014	1,787,500.00	46,406.25	68,750.00	115,156.25		
15	18-nov-2014	1,718,750.00	44,687.50	68,750.00	113,437.50	189,062.50	275,000.00
16	16-feb-2015	1,650,000.00	42,968.75	68,750.00	111,718.75		
17	17-may-2015	1,581,250.00	41,250.00	68,750.00	110,000.00		
18	15-ago-2015	1,512,500.00	39,531.25	68,750.00	108,281.25		
19	13-nov-2015	1,443,750.00	37,812.50	68,750.00	106,562.50	161,562.50	275,000.00
20	11-feb-2016	1,375,000.00	36,093.75	68,750.00	104,843.75		
21	11-may-2016	1,306,250.00	34,375.00	68,750.00	103,125.00		
22	09-ago-2016	1,237,500.00	32,656.25	68,750.00	101,406.25		
23	07-nov-2016	1,168,750.00	30,937.50	68,750.00	99,687.50	134,062.50	275,000.00
24	05-feb-2017	1,100,000.00	29,218.75	68,750.00	97,968.75		
25	06-may-2017	1,031,250.00	27,500.00	68,750.00	96,250.00		
26	04-ago-2017	962,500.00	25,781.25	68,750.00	94,531.25		
27	02-nov-2017	893,750.00	24,062.50	68,750.00	92,812.50	106,562.50	275,000.00
28	31-ene-2018	825,000.00	22,343.75	68,750.00	91,093.75		
29	01-may-2018	756,250.00	20,625.00	68,750.00	89,375.00		
30	30-jul-2018	687,500.00	18,906.25	68,750.00	87,656.25		
31	28-oct-2018	618,750.00	17,187.50	68,750.00	85,937.50	79,062.50	275,000.00
32	26-ene-2019	550,000.00	15,468.75	68,750.00	84,218.75		
33	26-abr-2019	481,250.00	13,750.00	68,750.00	82,500.00		
34	25-jul-2019	412,500.00	12,031.25	68,750.00	80,781.25		
35	23-oct-2019	343,750.00	10,312.50	68,750.00	79,062.50	51,562.50	275,000.00
36	21-ene-2020	275,000.00	8,593.75	68,750.00	77,343.75		
37	20-abr-2020	206,250.00	6,875.00	68,750.00	75,625.00		
38	19-jul-2020	137,500.00	5,156.25	68,750.00	73,906.25		
39	17-oct-2020	68,750.00	3,437.50	68,750.00	72,187.50	24,062.50	275,000.00
40	15-ene-2021	0.00	1,718.75	68,750.00	70,468.75	1,718.75	68,750.00

PROYECTO TURISTICO HOTELERO: TURPAC. S.A.

PROYECTO CONSTRUCCION DE EDIFICIO HOTELERO

CUADRO DE INVERSIONES TOTALES POR RUBROS

DOLARES

ACTIVOS FIJOS	CARACTERISTICAS	CANTIDAD	P. UNITARIO	PARCIALES	TOTALS
TERRENOS	M2	811.50	500.00		405,750.00
ESTUDIOS ARQUITECTONICOS					14,500.00
CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS	M2				2,226,829.82
MAQUINARIAS Y EQUIPOS					36,972.50
Caldero/diesel P/sistema agua caliente	Unidades	1.00	32,200.00	32,200.00	
Extractores de olores de baños	Unidades	83.00	57.50	4,772.50	
MUEBLES Y ENSERES					**155,457.00**
Camas	Dos plazas Madera)	140.00	287.50	40,250.00	
Colchones (incluye protectores)	Dos plazas	140.00	140.30	19,642.00	
Escritorios	Unidades	70.00	115.00	8,050.00	
Sillas Elecutivas	Unidades	70.00	138.00	9,660.00	
Butacas	Unidades	70.00	287.50	20,125.00	
Veladores	Unidades	70.00	92.00	6,440.00	
Lamparas de velador	Unidades	70.00	34.50	2,415.00	
Lamparas de escrtorio	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Espejos de baño	Unidades	65.00	57.50	3,737.50	
Cuadro p/habitaciones y áreas sociales	Unidades	200.00	115.00	23,000.00	
Mostrador de Recepción	Unidades	1.00	1,725.00	1,725.00	
Mueble porta llaves recepción	Unidades	1.00	575.00	575.00	
Mesas para eventos	Unidades	50.00	57.50	2,875.00	
Sillas para eventos	Unidades	200.00	46.00	9,200.00	
Sillas de comedor	Unidades	80.00	69.00	5,520.00	
INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIOS					**66,642.50**
Luminarias	Unidades	330.00	17.25	5,692.50	
Transformador Central	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
Medidor de Luz y acometidas	Unidades	1.00	9,200.00	9,200.00	
Letreros Luminosos	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
Instalaciones contra incendios	Unidades	1.00	28,750.00	28,750.00	
INSTALACIONES TELEFONICAS					**36,800.00**
Instalaciones de Internet	Unidades	1.00	6,900.00	6,900.00	
Instalaciones de TV cable	Unidades	1.00	6,900.00	6,900.00	
Central Telefónica: 100 extensiones	Unidades	1.00	17,250.00	17,250.00	
Inslatación Central de Música	Unidades	1.00	5,750.00	5,750.00	
EQUIPOS DESEGURIDAD					**31,757.25**
Cajas de Seguridad	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Chapas electronicas para habitaciones	Unidades	65.00	277.15	18,014.75	
Central de alarmas y cámaras de control	Unidades	1.00	11,500.00	11,500.00	
EQUIPOS COMPUTACION					**16,502.50**
Computadoras (incluye instalación)	Unidades	14.00	1,178.75	16,502.50	

OTROS ACTIVOS					**19,435.00**
Tinas de baño	Unidades	65.00	230.00	14,950.00	
Apoyo de tinas de baño	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
Secadoras de cabello	Unidades	65.00	34.50	2,242.50	
CAPITAL DE TRABAJO					**33,637.50**
Utiles de habitaciones					
Sábanas	unidades	140	19.55	2,737.00	
Frazadas de cama	dos plazas	140	11.50	1,610.00	
Hedredones	dos palzas	140	46.00	6,440.00	
Toallas grandes	unidades	140	13.80	1,932.00	
Toallas medianas	unidades	140	9.20	1,288.00	
Toallas chicas	unidades	140	5.75	805.00	
Toallas de piso para baño	unidades	140	9.20	1,288.00	
Cortinas de habitaciones y área Sociales	unidades	100	23.00	2,300.00	
Porta toallas	unidades	65	23.00	1,495.00	
Cortinas de baño	unidades	65	57.50	3,737.50	
Porta cortinas de baño	unidades	65	23.00	1,495.00	
Tachos de basura para baño y otros	unidades	100	23.00	2,300.00	
Jaboneras	unidades	65	11.50	747.50	
Accesorios de baño	unidades	65	57.50	3,737.50	
Uniformews del personal	unidades	50	34.50	1,725.00	
GASTOS PREOPERATIVOS					**8,395.00**
Seguros por responsabilidad civil			2,070.00		
Seguros contra accidentes trabajadores	160 personas	9 meses	6,325.00		
HONORARIOS X FISCALIZACION					**62,497.90**
Arquitecto Fiscalizador				62,497.90	
HONORARIOS DECORADORA					**34,500.00**
Decoracion del Hotel				34,500.00	
TOTAL					**3,149,676.97**

PROYECTO TURISTICO HOTELERO: TURPAC. S.A. PROYECTO CONSTRUCCION DE EDIFICIO HOTELERO CUADRO DE INVERSIONES TOTALES CONSOLIDADO DOLARES		
ITEM	RUBROS	TOTALES
2	ESTUDIOS ARQUITECTONICOS	14,500.00
3	CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS	2,226,829.82
4	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	36,972.50
5	MUEBLES Y ENSERES	155,457.00
6	INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORIOS	66,642.50
7	INSTALACIONES TELEFONICAS	36,800.00
8	EQUIPOS DE SEGURIDAD	31,757.25
9	EQUIPOS COMPUTACION	16,502.50
10	OTROS ACTIVOS	19,435.00
11	CAPITAL DE TRABAJO	33,637.50
12	GASTOS PREOPERATIVOS	8,395.00
13	HONORARIOS X FISCALIZACION	62,497.90
14	HONORARIOS DECORADORA	34,500.00
	TOTAL	2,743,926.97

PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC S.A. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO - FINANCIERO PRESUPUESTO OBRA CIVIL POR RUBROS			
ITEM	RUBRO	DESCRIPCION	TOTAL $
1	100	TRABAJOS PRELIMINARES	4,695.44
2	200	MOVIMIENTO DE TIERRA	57,345.07
3	300	ESTRUCTURAS	1,002,965.95
4	400	ALBAÑILERIA	315,750.36
5	500	SOBREPISOS	102,923.65
6	600	RECUBRIMIENTOS	55,514.18
7	700	PINTURA	16,216.09
8	800	TUMBADO ALUMINIO Y VIDRIO	77,625.00
9	900	ALUMINIO Y VIDRIO	51,750.00
10	1000	EBANISTERIA	34,713.90
11	1100	CERRAJERIA	37,737.25
12	1200	INSTALACIONES SANITARIA	76,223.93
13	1300	INSTALACIONES ELECTRICAS EQUIPOS	127,995.00
14	1400	ASCENSORES	92,000.00
15	1500	AIRE ACONDICIONADO	78,200.00
16	1600	SEGURIDAD	36,800.00
17	1700	OBRAS COMPLEMENTARIAS	58,374.00
		TOTAL PRESUPUESTO OBRA CIVIL	2,226,829.82

PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC S.A.
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO - FINANCIERO
PRESUPUESTO OBRA CIVIL POR RUBROS DESGLOZADOS
EN DOLARES

RUBRO	DESCRIPCION	UNID.	CANTIDAD	P. UNITARIO	PARCIALES	TOTALES US$
100	**TRABAJOS PRELIMINARES**					
101	Limpieza de terreno	M2	780.0	1.21	941.85	
102	Caseta de obra	M2	18.0	18.61	334.93	
103	Instalaciones Eléctricas	Global	1.0	192.45	192.45	
104	Cerramiento Provicional	M2	130.0	24.82	3,226.21	4,695.
200	**MOVIMIENTO DE TIERRA**					
201	Excavación de cimientos	M2	4,286.0	5.27	22,584.22	
202	Obras de seguridad	M2	433.2	33.35	14,447.22	
203	Dasalojo	M2	4,286.0	3.74	16,018.93	
204	Relleno Compactado	M2	433.0	9.78	4,234.74	57,282.
300	**ESTRUCTURAS**					
301	Trazado y replanteo	M2	780.0	1.54	1,201.98	
302	Nivelación-incluye equipo	M2	780.0	1.67	1,300.65	
303	Replantillo H.S. + 5 c	M2	673.0	7.64	5,139.03	
304	Pilotes H.A f`c = 280 kg	M2	409.0	327.23	133,838.09	
305	Hinca de pilotes	M2	2,560.0	11.50	29,440.00	
306	Losa de cimentación	M2	134.7	353.48	47,609.62	
307	Vigas cimentación (0.60x *	M2	127.2	353.48	44,944.41	
308	Muro H.A. sótano E=15cms	M2	61.8	451.41	27,883.56	
309	Columnas H.A. sótano	M2	25.0	451.41	11,285.24	
310	Columnas H.A. planta baja	M2	23.2	451.41	10,472.70	
311	Columnas H.A. 1° piso alto	M2	24.0	500.56	12,013.45	
312	Columnas H.A. 2° piso alto	M2	24.0	500.56	12,013.45	
313	Columnas H.A. 3° piso alto	M2	19.0	500.56	9,510.65	
314	Columnas H.A. 4° piso alto	M2	18.0	508.53	9,153.54	
315	Columnas H.A. 5° piso alto	M2	18.0	508.53	9,153.54	
316	Columnas H.A. 6° piso alto	M2	18.0	508.53	9,153.54	
317	Columnas H.A. 7° piso alto	M2	18.0	508.53	9,153.54	
318	Columnas H.A. 8° piso alto	M2	18.0	508.53	9,153.54	
319	Columnas H.A. 9° piso alto	M2	18.0	508.53	9,153.54	
320	Columnas H.A. terraza	M2	6.4	516.51	3,305.67	
321	Losa H.A Planta baja Incluye vigas	M2	117.6	469.18	55,175.22	
322	Losa H.A. 1° piso alto Incluye vigas	M2	118.4	469.18	55,544.36	
323	Losa H.A. 2° piso alto Incluye vigas	M2	121.0	462.28	55,940.14	
324	Losa H.A. 3° piso alto Incluye vigas	M2	110.4	462.28	51,044.63	
325	Losa H.A. 4° piso alto Incluye vigas	M2	94.9	499.49	47,386.71	
326	Losa H.A. 5° piso alto Incluye vigas	M2	94.9	499.49	47,386.71	
327	Losa H.A. 6° piso alto Incluye vigas	M2	94.9	499.49	47,386.71	
328	Losa H.A. 7° piso alto Incluye vigas	M2	94.9	498.74	47,315.80	

329	Losa H.A. 8° piso alto Incluye vigas	M2	94.9	498.74	47,315.80	
330	Losa H.A. 9° piso alto Incluye vigas	M2	94.9	518.29	49,170.50	
331	Losa H.A. terraza Incluye vigas	M2	94.9	518.29	49,170.50	
332	Losa H.A. cubierta Incluye vigas	M2	12.0	547.83	6,573.91	
333	Escalera de H.A. (sótano a planta baja)	M2	1.9	503.09	955.87	
334	Escalera de H.A. (planta baja a 1° piso)	M2	2.0	503.09	991.09	
335	Escalera de H.A. (1° piso a 2° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
336	Escalera de H.A. (2° piso a 3° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
337	Escalera de H.A. (3° piso a 4° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
338	Escalera de H.A. (4° piso a 5° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
339	Escalera de H.A. (5° piso a 6° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
340	Escalera de H.A. (6° piso a 7° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
341	Escalera de H.A. (7° piso a 8° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
342	Escalera de H.A. (8° piso a 9° piso)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
343	Escalera de H.A. (9° piso a terraza)	M2	2.0	503.09	1,021.27	
344	Piscina H.A.	M2	13.9	539.66	7,501.28	
345	Cisterna H.A.	M2	22.0	539.66	11,872.53	
346	Escalera de emergencia	M2	1.0	8,163.22	8,163.22	1,002,966.17
400	**ALBAÑILERIA**					
401	Contrapiso H.A. + 8 cr	M2	119.0	13.52	1,609.36	
402	Pared bloques 10 cms planta baja	M2	315.0	11.72	3,691.33	
403	Pared bloques 10 cms 1° piso	M2	408.0	12.12	4,945.37	
404	Pared bloques 10 cms 2° piso	M2	492.0	12.11	5,957.87	
405	Pared bloques 10 cms 3° piso	M2	873.0	12.34	10,772.38	
406	Pared bloques 10 cms 4° piso	M2	705.0	12.34	8,699.35	
407	Pared bloques 10 cms 5° piso	M2	705.0	12.34	8,699.35	
408	Pared bloques 10 cms 6° piso	M2	705.0	12.91	9,104.72	
409	Pared bloques 10 cms 7° piso	M2	705.0	12.91	9,104.72	
410	Pared bloques 10 cms 8° piso	M2	705.0	13.49	9,510.10	
411	Pared bloques 10 cms 9° piso	M2	705.0	13.49	9,510.10	
412	Pared bloques 10 cms terraza	M2	93.9	13.48	1,265.58	
413	Antepecho de terraza	M2	109.0	13.49	1,470.36	
414	Enlucidos planta baja	M2	496.0	5.42	2,686.58	
415	Enlucidos 1° piso alto	M2	646.0	5.42	3,499.06	
416	Enlucidos 2° piso alto	M2	800.0	5.42	4,333.20	
417	Enlucidos 3° piso alto	M2	1,678.0	6.00	10,073.03	
418	Enlucidos 4° piso alto	M2	1,345.0	6.00	8,074.04	
419	Enlucidos 5° piso alto	M2	1,345.0	6.00	8,074.04	
420	Enlucidos 6° piso alto	M2	1,345.0	6.60	8,878.35	
421	Enlucidos 7° piso alto	M2	1,345.0	6.90	9,280.50	
422	Enlucidos 8° piso alto	M2	1,345.0	6.90	9,280.50	
423	Enlucidos 9° piso alto	M2	1,345.0	6.90	9,280.50	
424	Enlucidos Terraza	M2	126.6	6.90	873.54	
425	Enlucidos de fachada	M2	1,600.0	8.23	13,178.02	
426	Enlucidos de estructura	M2	6,660.0	3.22	21,445.20	

427	Enlucidos de tumbado	M2	4,512.0	9.20	42,430.40	
428	Enlucidos de pisos	M2	4,423.0	6.42	28,382.39	
429	pulido de pisos	M2	700.0	6.67	4,669.00	
430	Enlucidos impermeabilización	M2	483.0	9.03	4,360.28	
431	Losetas de mesones	M2	150.0	20.09	3,013.58	
432	Viguetas	M2	1,300.0	10.06	13,081.25	
433	Pilares	M2	800.0	10.70	8,556.00	
434	Cuadrada de voquetes	M2	1,592.0	2.70	4,302.38	
435	Filos	M2	1,200.0	1.53	1,835.40	
436	Detalle de fachadas		1.0	6,325.00	6,325.00	
437	Resanes Generales		1.0	5,497.00	5,497.00	**315,749.**
500	**SOBREPISOS**					
501	Porcelanato 50x50 planta baja	M2	427.0	20.81	8,885.06	
502	Porcelanato 50x50 1° piso	M2	561.0	21.50	12,060.23	
503	Porcelanato 50x50 2° piso	M2	550.0	21.84	12,013.71	
504	Porcelanato 50x50 3° piso	M2	521.0	21.84	11,380.26	
505	Porcelanato 50x50 4° piso	M2	395.0	22.76	8,991.42	
506	Porcelanato 50x50 5° piso	M2	395.0	22.76	8,991.42	
507	Porcelanato 50x50 6° piso	M2	395.0	22.76	8,991.42	
508	Porcelanato 50x50 7° piso	M2	395.0	22.76	8,991.42	
509	Porcelanato 50x50 8° piso	M2	395.0	22.76	8,991.42	
510	Porcelanato 50x50 9° piso	M2	395.0	22.82	9,014.14	
511	Escalones de Porcelanato 50x50	M2	230.0	20.06	4,613.13	**102,923.**
600	**RECUBRIMIENTOS**					
601	(Cerámica 25x40) Planta baja	M2	98.0	20.70	2,028.60	
602	(Cerámica 25x40) 1° piso	M2	44.0	18.86	831.10	
603	(Cerámica 25x40) 2° piso	M2	141.0	21.05	2,967.35	
604	(Cerámica 25x40) 3° piso	M2	230.0	21.72	4,996.41	
605	(Cerámica 25x40) 4° piso	M2	230.0	21.74	4,999.05	
606	(Cerámica 25x40) 5° piso	M2	230.0	21.74	4,999.05	
607	(Cerámica 25x40) 6° piso	M2	230.0	21.74	4,999.05	
608	(Cerámica 25x40) 7° piso	M2	230.0	21.74	4,999.05	
609	(Cerámica 25x40) 8° piso	M2	230.0	21.74	4,999.05	
610	(Cerámica 25x40) 9° piso	M2	230.0	21.74	4,999.05	
611	(Cerámica 25x40) terraza	M2	48.0	21.74	1,043.28	
612	Mesones de granito	M2	140.0	86.35	12,089.69	
613	(Cerámica 25x40) de piso	M2	72.0	21.74	1,563.46	**55,514.**
700	**PINTURA**					
701	Pintura interior (supremo)	M2	3,998.0	4.06	16,216.09	
702	Pintura Exterior	M2	0.0	6.29	0.00	**16,216.**
800	**TUMBADO**					
801	Tumbado de GYPSUM	M2	4,500.0	17.25	77,625.00	**77,625.**
900	**ALUMINIO Y VIDRIO**					
901	Ventaneria aluminio	Gbl	1.0	51,750.00	51,750.00	**51,750.**
1000	**EBANISTERIA**					

1001	Puertas de baño (0.70x2.00	Unidad	125.0	117.30	14,662.50	
1002	Puertas de (0.80x2.00)	Unidad	98.0	169.05	16,566.90	
1003	Puertas de (0.90x2.00)	Unidad	15.0	232.30	3,484.50	**34,713.**
1100	**CERRAJERIA**					
1101	Puerta metálica eléctrica	M2	15.0	103.50	1,552.50	
1102	Puerta metálica	Unidad	6.0	230.00	1,380.00	
1103	Cpuerta cortafuego	Unidad	9.0	1,035.00	9,315.00	
1004	Pasamano decorativo	M2	260.0	97.75	25,415.00	
1005	Tapa de cisterna	M2	1.0	74.75	74.75	**37,737.**
1200	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
1201	Instalaciones sanitarias	Gbl	1.0	75,647.00	75,647.00	
1202	Lavaplatos	Unidad	2.0	172.56	345.12	
1203	Inodpra blancp Edesa	Unidad	0.0	84.70	0.00	
1204	Lavamanos blancp Edesa	Unidad	0.0	63.58	0.00	
1205	Tina de baño Edesa	Unidad	0.0	253.00	0.00	
1206	Urinario Edesa	Unidad	2.0	147.20	294.40	
1207	Juego de ducha F.V	Unidad	0.0	33.70	0.00	**76,286.**
1300	**INSTALACIONES ELECTRICAS EQUIPOS**					
1301	Instalaciones eléctricas	Gbl	1.0	97,750.00	97,750.00	
1302	Generador de emrgencia	Gbl	1.0	20,470.00	20,470.00	
1303	Tablero de transferencia	Gbl	1.0	9,775.00	9,775.00	**127,995.**
1400	**ASCENSORES**					
1401	Ascensores	Gbl	1.0	57,500.00	57,500.00	
1402	Ascensores de servicios	Gbl	1.0	34,500.00	34,500.00	**92,000.**
1500	**AIRE ACONDICIONADO**					
1501	Aires Acondicionados	Gbl	1.0	78,200.00	78,200.00	**78,200.**
1600	**SEGURIDAD**					
1601	Sistema de seguridad		1.0	36,800.00	36,800.00	**36,800.**
1700	**OBRAS COMPLEMENTARIAS**					
1701	Impermeabilización de techo	Gbl	1.0	9,200.00	9,200.00	
1702	Trabajos de oxicort	Gbl	1.0	11,500.00	11,500.00	
1703	Jardinería	Gbl	1.0	3,450.00	3,450.00	
1704	Pintura y señalización	Gbl	1.0	2,875.00	2,875.00	
1705	Desalojo de escombros	viajes	180.0	28.75	5,175.00	
1706	Limpieza general del área	Gbl	1.0	4,600.00	4,600.00	
1707	Acarreo de materiales	Gbl	1.0	2,300.00	2,300.00	
1708	Bodeguero	mes	1.0	3,864.00	3,864.00	
1709	Guardianía	mes	1.0	9,660.00	9,660.00	
1710	Alquiler de andamio	mes	10.0	575.00	5,750.00	**58,374.**
	TOTAL PRESUPUESTO OBRA CIVIL					**2,226,829.**

PROYECTO TURISTICO HOTELERO: TURPAC. S.A.
PROYECTO CONSTRUCCION DE EDIFICIO HOTELERO
CUADRO DE ESTUDIOS ARQUITECTONICOS

ITEM	DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	CANTIDAD	P.UNITARIO $	TOTAL $
1	Estudios construccion (incluye)	M2	1.00	14,500.00	14,500.00
2	Planos Arquitectónicos	M2	1.00	1.00	0.00
3	Planos Estructurales	M2	1.00	1.00	0.00
4	Planos Eléctricos	M2	1.00	1.00	0.00
5	Planos Sanitarios	M2	1.00	1.00	0.00
6	Planos Telefónicos	M2	1.00	1.00	0.00
7	Planos de Bomberos	M2	1.00	1.00	0.00
8	Planos de Internet	M2	1.00	1.00	0.00
9	Planos Ambientales	M2	1.00	1.00	0.00
10	Escrituras Im puestos y tasas		1.00	1.00	0.00
11	Elaboración del Proyecto	Estudios	1.00	1.00	0.00
12	Estudios de Mercado Asesoría)	Estudios	1.00	1.00	0.00
13	Tasa del Colegio de Arquitectos	Tasa (permiso)	1.00	1.00	0.00
14	Tasa Arquitectos, responsabilidad técnica	Tasa Arquitectos	1.00	1.00	0.00
15	Tasas Municipales		1.00	1.00	0.00
16	Tasa y permiso Ministerio Salud		1.00	1.00	0.00
17	Tasas y premiso Cuerpo de Bomberos		1.00	1.00	0.00
18	Tasa Colegio Ingenieros Eléctricos		1.00	1.00	0.00
19	Perniso Empresa Eléctrica		1.00	1.00	0.00
20	Permiso Cámara de turismo		1.00	1.00	0.00
	TOTAL COSTOS ESTUDIOS ARQUITECTONICOS				14,500.00

PROYECTO TURISTICO HOTELERO TURPAC. S.A.
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO - FINANCIERO
CUADRO DE REPARACIONES Y MANTENIMIENTO
EN DOLARES

ITEM	INVERSIONES	VALOR LIBROS	%	TOTAL
	ACTIVOS FIJOS			
1	TERRENOS	405,750.00	0.00	0.00
2	CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS	2,289,327.72	0.05	1,144.66
3	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	36,972.50	2.00	739.45
4	MUEBLES Y ENSERES	155,457.00	1.50	2,331.86
5	INSTALAC. ELECTRICAS ACCESORI	66,642.50	1.50	999.64
6	INSTALACIONES TELEFONICAS	36,800.00	2.00	736.00
7	EQUIPOS DE SEGURIDAD	31,757.25	1.50	476.36
8	EQUIPOS COMPUTACION	16,502.50	2.00	330.05
9	OTROS ACTIVOS	19,435.00	1.00	194.35
	TOTAL REPARACIONES	3,058,644.47		6,952.37

ESTADO DE RESULTADOS	AÑOS PROYECTADOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES	DOLARES
Ventas Netas	812,255.00	822,255.00	865,926.95	878,915.85	924,316.94	938,181.70	952,254.42	966,538.24	981,036.31	995,751.86
Costo de Ventas	290,614.41	296,292.11	301,866.68	307,069.04	312,930.99	301,731.73	305,994.69	310,459.03	315,087.85	319,887.22
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	521,640.59	525,962.89	564,060.27	571,846.81	611,385.96	636,449.97	646,259.73	656,079.21	665,948.46	675,864.63
Gastos de ventas	13,268.00	13,732.38	14,246.49	14,779.92	15,333.42	15,907.74	16,503.67	17,122.03	17,763.65	18,429.42
Gastos de administración	22,728.88	23,502.80	23,887.99	24,433.57	25,000.34	17,985.13	18,596.77	19,232.16	19,892.24	20,577.96
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	485,643.70	488,727.70	525,925.79	532,633.32	571,052.19	602,557.10	611,159.29	619,725.02	628,292.57	636,857.24
Gastos financieros	220,000.00	209,687.50	182,187.50	154,687.50	127,187.50	99,687.50	72,187.50	44,687.50	17,187.50	0.00
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES 15% TRABAJ.	265,643.70	279,040.20	343,738.29	377,945.82	443,864.69	502,869.60	538,971.79	575,037.52	611,105.07	636,857.24
Participación utilidades 15%	39,846.56	41,856.03	51,560.74	56,691.87	66,579.70	75,430.44	80,845.77	86,255.63	91,665.76	95,528.59
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES IMP.RENTA	225,797.15	237,184.17	292,177.55	321,253.94	377,284.99	427,439.16	458,126.02	488,781.89	519,439.31	541,328.66
Impuesto a la renta 25%	56,449.29	59,296.04	73,044.39	80,313.49	94,321.25	106,859.79	114,531.50	122,195.47	129,859.83	135,332.16
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	169,347.86	177,888.13	219,133.16	240,940.46	282,963.74	320,579.37	343,594.51	366,586.42	389,579.48	405,996.49

TURPAC S.A.

ESTIMACIONES DE VENTAS

VOLUMEN ESTIMADO DE VENTAS	UNIDAD	PERIODO 2,012 LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	PERIODO 2013 LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	PERIODO 2014 LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	PERIODO 2015 LOCAL	EXPORTACION
Habitaciones Mix	Habitaciónes	9,727	0	9,727.00	9,727	0	9,727	10,202	0	10,202	10,202	0
Salon de uso Multiple Nº 1	Multi salon	144	0	144	152	0	152	152	0	152	152	0
Salon de uso Multiple Nº 2	salon	144	0	144	152	0	152	152	0	152	152	0
xx	xx	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
xx	xx		0			0	0	0	0	0.00	0	0
				10,015			10,031			10,506		

PRECIOS ESTIMADOS DE VENTA	UNIDAD	PERIODO 2,012 LOCAL	EXPORTACION	PERIODO 2013 LOCAL	EXPORTACION	PERIODO 2014 LOCAL	EXPORTACION	PERIODO 2015 LOCAL	EXPORTACION
(Expresado en dólares)									
Habitaciones Mix	Habitaciónes	65.00	0.00	65.00	0.00	65.98	0.00	66.96	0.00
Salon de uso Multiple Nº 1	Multi salon	750.00	0.00	750.00	0.00	761.25	0.00	772.67	0.00
Salon de uso Multiple Nº 2	salon	500.00	0.00	500.00	0.00	507.50	0.00	515.11	0.00
xx	xx	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
xx	xx	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

INGRESOS ESTIMADOS POR VENTAS	UNIDAD	PERIODO 2,012 LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	PERIODO 2013 LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	PERIODO 2014 LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	PERIODO 2015 LOCAL	EXPORTACION
(Expresado en dólares)	UNIDAD											
Habitaciones Mix	Habitaciónes	632,255.00	0.00	632,255.00	632,255.00	0.00	632,255.00	673,076.95	0.00	673,076.95	683,173.10	0.00
Salon de uso Multiple Nº 1	Multi salon	108,000.00	0.00	108,000.00	114,000.00	0.00	114,000.00	115,710.00	0.00	115,710.00	117,445.65	0.00
Salon de uso Multiple Nº 2	salon	72,000.00	0.00	72,000.00	76,000.00	0.00	76,000.00	77,140.00	0.00	77,140.00	78,297.10	0.00
xx	xx	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
xx	xx	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		812,255.00	0.00	812,255.00	822,255.00	0.00	822,255.00	865,926.95	0.00	865,926.95	878,915.85	0.00

ESTIMACIONES DE VENTAS

VOLUMEN ESTIMADO DE VENTAS

	PERIODO 2016			PERIODO 2017			PERIODO 2018			PERIODO 2019			PERIODO 2020			PERIODO 2021		
	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL
Habitaciones Mix	10,676	0	10,676	10,676	0	10,676	10,676	0	10,676	10,676	0	10,676	10,676	0	10,676	10,676	0	10,676
Salon de uso Multiple Nº 1	152	0	152	152	0	152	152	0	152	152	0	152	152	0	152	152	0	152
Salon de uso Multiple Nº 2	152	0	152	152	0	152	152	0	152	152	0	152	152	0	152	152	0	152
xx	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
xx	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			10,980			10,980			10,980			10,980			10,980			10,980

PRECIOS ESTIMADOS DE VENTA

	PERIODO 2016		PERIODO 2017		PERIODO 2018		PERIODO 2019		PERIODO 2020		PERIODO 2021	
(Expresado en dólares)	LOCAL	EXPORTACION	LOCAL	EXPORTACION	LOCAL	EXPORTACION	LOCAL	EXPORTACION	LOCAL	EXPORTACION	LOCAL	EXPORTACION
Habitaciones Mix	67.97	0.00	68.99	0.00	70.02	0.00	71.07	0.00	72.14	0.00	73.22	0.00
Salon de uso Multiple Nº 1	784.26	0.00	796.02	0.00	807.96	0.00	820.08	0.00	832.38	0.00	844.87	0.00
Salon de uso Multiple Nº 2	522.84	0.00	530.68	0.00	538.64	0.00	546.72	0.00	554.92	0.00	563.25	0.00
xx	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
xx	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

INGRESOS ESTIMADOS POR VENTA

	PERIODO 2016			PERIODO 2017			PERIODO 2018			PERIODO 2019			PERIODO 2020			PERIODO 2021		
(Expresado en dólares)	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL	LOCAL	EXPORTACION	TOTAL
Habitaciones Mix	725,638.05	0.00	725,638.05	736,522.62	0.00	736,522.62	747,570.46	0.00	747,570.46	758,784.02	0.00	758,784.02	770,165.78	0.00	770,165.78	781,718.27	0.00	781,718.27
Salon de uso Multiple Nº 1	119,207.33	0.00	119,207.33	120,995.44	0.00	120,995.44	122,810.38	0.00	122,810.38	124,652.53	0.00	124,652.53	126,522.32	0.00	126,522.32	128,420.15	0.00	128,420.15
Salon de uso Multiple Nº 2	79,471.56	0.00	79,471.56	80,663.63	0.00	80,663.63	81,873.58	0.00	81,873.58	83,101.69	0.00	83,101.69	84,348.21	0.00	84,348.21	85,613.44	0.00	85,613.44
xx	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
xx	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
	924,316.94	0.00	924,316.94	938,181.70	0.00	938,181.70	952,254.42	0.00	952,254.42	966,538.24	0.00	966,538.24	981,036.31	0.00	981,036.31	995,751.86	0.00	995,751.86

RESUMEN DE COSTOS Y GASTOS EN DOLARES	AÑOS PROYECTADOS									
PERIODO:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
COSTOS DIRECTOS DE PRODUCCION										
Mano de obra directa	12,672	13,116	13,640	14,186	14,753	15,343	15,957	16,595	17,259	17,949
Materiales directos	42,849	43,485	45,147	45,147	46,806	46,806	46,806	46,806	46,806	46,806
Subtotal	55,521	56,600	58,787	59,333	61,559	62,149	62,763	63,401	64,065	64,755
COSTOS INDIRECTOS DE PRODUCCION										
Costos que representan desembolso:										
Mano de obra indirecta	19,008	19,673	20,460	21,279	22,130	23,015	23,936	24,893	25,889	26,924
Materiales indirectos	4,039	4,047	4,237	4,237	4,426	4,426	4,426	4,426	4,426	4,426
Suministros y servicios	26,880	27,821	28,795	29,802	30,845	31,925	33,042	34,199	35,396	36,635
Mantenimiento y seguros	35,271	36,506	37,783	39,438	40,819	42,247	43,726	45,256	46,840	48,480
Imprevistos 5.0%	3,309	4,402	4,564	4,738	4,911	5,081	5,257	5,439	5,628	5,823
Parcial	88,507	92,449	95,838	99,494	103,131	106,694	110,387	114,213	118,179	122,288
Costos que no representan desembolso:										
Depreciaciones	132,177	132,177	132,177	133,177	133,177	133,177	133,177	133,177	133,177	133,177
Amortizaciones	15,400	15,400	15,400	15,400	15,400	0	0	0	0	0
Subtotal	236,085	240,026	243,416	248,071	251,708	239,872	243,564	247,391	251,356	255,466
GASTOS DE ADMINISTRACION										
Gastos que representan desembolso:										
Remuneraciones	9,702	10,042	10,443	10,861	11,295	11,747	12,217	12,706	13,214	13,743
Gastos de oficina	2,460	2,546	2,635	2,727	2,823	2,922	3,024	3,130	3,239	3,353
Inscripcion Camara de Turismo	100	104	107	111	115	119	123	127	132	136
Gastos legales	400	414	428	443	459	475	492	509	527	545
Contribuciones	450	466	482	499	516	534	553	573	593	613
Mantenimiento y seguros	2,013	2,328	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188	2,188
Parcial	15,125	15,899	16,284	16,830	17,396	17,985	18,597	19,232	19,892	20,578
Gastos que no representan desembolso:										
Depreciaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortizaciones	7,604	7,604	7,604	7,604	7,604	0	0	0	0	0
Subtotal	22,729	23,503	23,888	24,434	25,000	17,985	18,597	19,232	19,892	20,578
GASTOS DE VENTAS										
Gastos que representan desembolso:										
Remuneraciones	6,468	6,694	6,962	7,241	7,530	7,831	8,145	8,471	8,809	9,162
Propaganda y publicidad	4,400	4,554	4,713	4,878	5,049	5,226	5,409	5,598	5,794	5,997
Gastos de transporte	2,400	2,484	2,571	2,661	2,754	2,850	2,950	3,053	3,160	3,271
Parcial	13,268	13,732	14,246	14,780	15,333	15,908	16,504	17,122	17,764	18,429
Gastos que no representan desembolso:										
Depreciaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	13,268	13,732	14,246	14,780	15,333	15,908	16,504	17,122	17,764	18,429
GASTOS FINANCIEROS	220,000	209,688	182,188	154,688	127,188	99,688	72,188	44,688	17,188	-
TOTAL	547,602	543,549	522,525	501,305	480,789	435,601	413,615	391,834	370,265	359,228.4

FLUJO DE CAJA PROYECTADO USD		AÑOS PROYECTADOS									
	PREOPERATIVO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A. INGRESOS OPERACIONALES											
Recuperación por ventas	0.00	807,742.47	822,199.44	865,684.33	878,843.69	924,064.71	938,104.67	952,176.24	966,458.88	980,955.77	995,670.10
Parcial	0.00	807,742.47	822,199.44	865,684.33	878,843.69	924,064.71	938,104.67	952,176.24	966,458.88	980,955.77	995,670.10
B. EGRESOS OPERACIONALES											
Pago a proveedores	0.00	73,495.08	75,484.33	77,717.48	79,698.28	81,640.69	82,837.41	83,954.78	85,111.27	86,308.23	87,547.08
Mano de obra directa e imprevistos		12,672.00	13,115.52	13,640.14	14,185.75	14,753.18	15,343.30	15,957.04	16,595.32	17,259.13	17,949.49
Mano de obra indirecta		19,008.00	19,673.28	20,460.21	21,278.62	22,129.76	23,014.96	23,935.55	24,892.98	25,888.69	26,924.24
Gastos de ventas		13,268.00	13,732.38	14,246.49	14,779.92	15,333.42	15,907.74	16,503.67	17,122.03	17,763.65	18,429.42
Gastos de administración		15,124.90	15,898.82	16,284.01	16,829.59	17,396.36	17,985.13	18,596.77	19,232.16	19,892.24	20,577.96
Costos de fabricación		38,580.52	40,907.83	42,346.94	44,176.03	45,729.58	47,327.90	48,982.38	50,696.00	52,467.81	54,302.91
Parcial	0.00	172,148.50	178,812.16	184,695.27	190,948.20	196,982.99	202,416.44	207,930.20	213,648.75	219,579.75	225,731.11
C. FLUJO OPERACIONAL (A - B)	0.00	635,593.97	643,387.28	680,989.06	687,895.50	727,081.73	735,688.23	744,246.04	752,810.13	761,376.02	769,938.99
D. INGRESOS NO OPERACIONALES											
Crédito de proveedores de activos fijos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos a contratarse a corto plazo		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos Instituciones Financieras 1	2,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos Instituciones Financieras 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos Instituciones Financieras 3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aportes de capital	1,041,801.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Parcial	3,241,801.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
E. EGRESOS NO OPERACIONALES											
Pago de intereses		220,000.00	209,687.50	182,187.50	154,687.50	127,187.50	99,687.50	72,187.50	44,687.50	17,187.50	0.00
Pago de créditos de corto plazo	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pago de principal (capital) de los pasivos	0.00	0.00	0.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00
Pago de cuentas y documentos histórico	0.00										
Pago participación de trabajadores		0.00	39,846.56	41,856.03	51,560.74	56,691.87	66,579.70	75,430.44	80,845.77	86,255.63	91,665.76
Pago de impuesto a la renta	0.00	0.00	56,449.29	59,296.04	73,044.39	80,313.49	94,321.25	106,859.79	114,531.50	122,195.47	129,859.83
Reparto de dividendos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reposición y nuevas inversiones											
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS											
Terreno	405,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Fomento Agrícola	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Edificaciones	2,289,327.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Maquinarias y equipos	36,972.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Muebles, enseres y menajes	155,457.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Instalaciones eléctricas	66,642.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Instalaciones telefónicas	36,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Decoración	34,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros activos	19,435.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VENTAS											
Equipos de computación	16,502.50	0.00	7,000.00	0.00	16,502.50	7,000.00	0.00	16,502.50	7,000.00	0.00	0.00
Equipos de seguridad	31,757.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,757.25	0.00	0.00	0.00	0.00
Activos diferidos	100,519.90										
Otros activos	0.00										
Parcial	3,208,164.37	220,000.00	312,983.34	558,339.57	580,795.13	546,192.86	567,345.70	545,980.23	522,064.77	500,638.60	496,525.59
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)	33,637.50	-220,000.00	-312,983.34	-558,339.57	-580,795.13	-546,192.86	-567,345.70	-545,980.23	-522,064.77	-500,638.60	-496,525.59
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)	33,637.50	415,593.97	330,403.94	122,649.49	107,100.37	180,888.87	168,342.53	198,265.81	230,745.36	260,737.42	273,413.40
H. SALDO INICIAL DE CAJA	0.00	33,637.50	449,231.47	779,635.41	902,284.90	1,009,385.26	1,190,274.13	1,358,616.66	1,556,882.47	1,787,627.83	2,048,365.25
I. SALDO FINAL DE CAJA (G+H)	33,637.50	449,231.47	779,635.41	902,284.90	1,009,385.26	1,190,274.13	1,358,616.66	1,556,882.47	1,787,627.83	2,048,365.25	2,321,778.66

BALANCE GENERAL HISTORICO Y PROYECTADO		AÑOS PROYECTADOS					AÑOS PROYECTADOS				
USD	Saldos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ACTIVO CORRIENTE	iniciales										
Caja y bancos	33,637.50	449,231.47	779,635.41	902,284.90	1,009,385.26	1,190,274.13	1,358,616.66	1,556,882.47	1,787,627.83	2,048,365.25	2,321,778.66
Inversiones temporales		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuentas y documentos por cobrar	0.00	4,512.53	4,568.08	4,810.71	4,882.87	5,135.09	5,212.12	5,290.30	5,369.66	5,450.20	5,531.95
Inventarios:											
Productos terminados	0.00	809.51	823.07	838.56	853.01	869.30	838.06	850.02	862.42	875.28	888.61
Productos en proceso	0.00	17.16	17.53	18.29	18.64	19.01	19.40	19.81	20.25	20.71	21.18
Materias primas	0.00	3,623.71	3,762.25	3,762.25	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.50	3,900.50
Materiales indirectos	0.00	505.85	529.60	529.60	553.30	553.30	553.30	553.30	553.30	553.30	553.30
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	33,637.50	458,700.23	789,335.94	912,244.30	1,019,593.58	1,200,751.34	1,369,140.04	1,567,496.41	1,798,333.96	2,059,165.24	2,332,674.20
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS											
Terreno	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00	405,750.00
Edificaciones	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72	2,289,327.72
Maquinarias y equipos	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50	36,972.50
Muebles, enseres y menajes	155,457.00	155,457.00	155,457.00	155,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00	165,457.00
Instalaciones eléctricas	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50	66,642.50
Instalaciones telefónicas	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00	36,800.00
Decoración	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00
Otros activos	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00	19,435.00
ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION Y VENTAS											
Equipos de computación	16,502.50	16,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50	23,502.50
Equipos de seguridad	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25	31,757.25
Subtotal activos fijos	3,093,144.47	3,093,144.47	3,100,144.47	3,100,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47	3,110,144.47
(-) depreciaciones		132,177.31	264,354.62	396,531.93	513,206.74	639,384.04	740,804.10	857,478.91	983,656.22	1,116,833.53	1,250,010.84
TOTAL ACTIVOS FIJOS NETOS	3,093,144.47	2,960,967.16	2,835,789.85	2,703,612.54	2,596,937.73	2,470,760.43	2,369,340.37	2,252,665.56	2,126,488.25	1,993,310.94	1,860,133.63
ACTIVO DIFERIDO	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90	115,019.90
Amortización acumulada		23,003.98	46,007.96	69,011.94	92,015.92	115,019.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL ACTIVO DIFERIDO NETO	115,019.90	92,015.92	69,011.94	46,007.96	23,003.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE ACTIVOS	3,241,801.87	3,511,683.31	3,694,137.74	3,661,864.81	3,639,535.30	3,671,511.76	3,738,480.41	3,820,161.97	3,924,822.21	4,052,476.18	4,192,807.84
PASIVO CORRIENTE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Obligaciones de corto plazo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Porción corriente deuda largo plazo	0.00	0.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	275,000.00	0.00
Cuentas y documentos por pagar proveedores	0.00	4,237.73	3,947.80	4,088.65	3,418.45	3,535.58	3,535.58	3,535.58	3,535.58	3,535.58	3,535.58
Gastos acumulados por pagar	0.00	96,295.84	101,152.07	124,605.13	137,005.36	160,900.95	182,290.23	195,377.27	208,451.10	221,525.59	230,860.75
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	0.00	100,533.58	380,099.87	403,693.78	415,423.81	439,436.54	460,825.81	473,912.86	486,986.68	500,061.17	234,396.33
PASIVO LARGO PLAZO	2,200,000.00	2,200,000.00	1,925,000.00	1,650,000.00	1,375,000.00	1,100,000.00	825,000.00	550,000.00	275,000.00	0.00	0.00
TOTAL DE PASIVOS	2,200,000.00	2,300,533.58	2,305,099.87	2,053,693.78	1,790,423.81	1,539,436.54	1,285,825.81	1,023,912.86	761,986.68	500,061.17	234,396.33
PATRIMONIO											
Capital social pagado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal	0.00	0.00	16,934.79	34,723.60	56,636.92	80,730.96	109,027.34	141,085.27	175,444.72	212,103.37	251,061.31
Futuras capitalizaciones	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87	1,041,801.87
Utilidad (pérdida) retenida	0.00	0.00	152,413.08	312,512.39	509,732.24	726,578.65	981,246.02	1,269,767.45	1,579,002.51	1,908,930.29	2,259,551.82
Utilidad (pérdida) neta	0.00	169,347.86	177,888.13	219,133.16	240,940.46	282,963.74	320,579.37	343,594.51	366,586.42	389,579.48	405,996.49
TOTAL PATRIMONIO	1,041,801.87	1,211,149.73	1,389,037.86	1,608,171.02	1,849,111.48	2,132,075.23	2,452,654.59	2,796,249.11	3,162,835.53	3,552,415.01	3,958,411.50
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,241,801.87	3,511,683.31	3,694,137.74	3,661,864.81	3,639,535.30	3,671,511.76	3,738,480.41	3,820,161.97	3,924,822.21	4,052,476.18	4,192,807.84

TASA INTERNA DE RETORNO FINANCIERA (TIRF)		10 AÑO		708,936.06							
FLUJO DE FONDOS	PREOPER.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inversión fija	-3,093,144.47	0.00	-7,000.00	0.00	-26,502.50	-7,000.00	-31,757.25	-16,502.50	-7,000.00	0.00	0.00
Inversión diferida	-115,019.90										
Capital de operación	-33,637.50										
Participación de trabajadores		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-66,579.70	-75,430.44	-80,845.77	-86,255.63	-91,665.76
Impuesto a la renta		0.00	0.00	0.00	0.00	-80,313.49	-94,321.25	-106,859.79	-114,531.50	-122,195.47	-129,859.83
Flujo operacional (ingresos - egresos)	0.00	635,593.97	643,387.28	680,989.06	687,895.50	727,081.73	735,688.23	744,246.04	752,810.13	761,376.02	769,938.99
Valor de recuperación:											
Inversión fija		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,790,348.30
Capital de trabajo		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33,637.50
Flujo Neto (precios constantes)	-3,241,801.87	635,593.97	636,387.28	680,989.06	661,393.00	639,768.24	543,030.03	545,453.31	550,432.86	552,924.92	2,372,399.20
Flujo de caja acumulativo	-3,241,801.87	-2,606,207.90	-1,969,820.62	-1,288,831.56	-627,438.56	12,329.68	555,359.71	1,100,813.02	1,651,245.88	2,204,170.80	4,576,570.00
TIRF precios constantes:	17.1%										

TASA INTERNA DE RETORNO DEL INVERSIONISTA (TIRI)

FLUJO DE FONDOS	PREOPER.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Aporte de los accionistas	-1,041,801.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujo neto generado + dividendos repartidos	0.00	415,593.97	330,403.94	122,649.49	107,100.37	180,888.87	168,342.53	198,265.81	230,745.36	260,737.42	273,413.40
Valor de recuperación:											
Inversión fija		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,790,348.30
Capital de trabajo		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33,637.50
Flujo Neto (precios constantes)	-1,041,801.87	415,593.97	330,403.94	122,649.49	107,100.37	180,888.87	168,342.53	198,265.81	230,745.36	260,737.42	2,097,399.20
Flujo de caja acumulativo	-1,041,801.87	-626,207.90	-295,803.96	-173,154.48	-66,054.11	114,834.76	283,177.29	481,443.10	712,188.46	972,925.88	3,070,325.08

TIRI precios constantes: 26.42%

ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Si las siguientes variables:

* Productividad	No se modifica	0.00%
* Precio Mercado Local	No se modifica	0.00%
* Precio Mercado Externo	No se modifica	0.00%
* Costo de Materia Prima	No se modifica	0.00%
* Costo de Materiales Indirectos	No se modifica	0.00%
* Costo de Suministros y Servicios	No se modifica	0.00%
* Costo de Mano de Obra Directa	Sube	5.00%
* Costo de Mano de Obra Indirecta	Sube	5.00%
* Gastos Administrativos	Sube	4.50%
* Gastos de Ventas	Sube	4.50%
* Inversión Inicial	No se modifica	0.00%
* Tasa de interés promedio (puntos porcentuales)	Sube	3.00%

Resultados Originales:

	TIRF	VAN	B/C		
	17.11%	808,481.45	1.25		
	1	2	3	4	5
Saldo final de caja	449,231.47	779,635.41	902,284.90	1,009,385.26	1,190,274.13
Necesidades de nuevos recursos (flujo caja)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad neta	169,347.86	177,888.13	219,133.16	240,940.46	282,963.74
ROE	13.98%	12.81%	13.63%	13.03%	13.27%
ROA	4.82%	4.82%	5.98%	6.62%	7.71%
Utilidad/ventas	20.85%	21.63%	25.31%	27.41%	30.61%
Punto de equilibrio	63.37%	61.79%	55.38%		

Resultados Sensibilizados:

	TIRF	VAN	B/C		
	17.01%	792,076.46	1.24		
	1	2	3	4	5
Saldo final de caja	446,369.79	774,836.81	895,500.98	1,000,536.42	1,179,279.96
Necesidades de nuevos recursos (flujo caja)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad neta	167,439.57	175,874.99	217,051.10	238,782.67	280,727.24
ROE	13.84%	12.69%	13.54%	12.97%	13.23%
ROA	4.77%	4.77%	5.94%	6.58%	7.67%
Utilidad/ventas	20.61%	21.39%	25.07%	27.17%	30.37%
Punto de equilibrio	63.75%	62.19%	55.76%	0.00%	0.00%

Tasa interna de retorno financiera (TIRF)	17.11%			
Tasa interna de retorno del inversionista	26.42%			
Valor actual neto (VAN)	808,481.45	USD		
Período de recuperación (nominal)	4.98	AÑO		
Coeficiente beneficio/costo	1.25			
Utilidad neta/patrimonio (ROE)	13.98%	12.81%	13.63%	13.47%
Utilidad neta/activos totales (ROA)	4.82%	4.82%	5.98%	5.21%
Utilidad neta/ventas	20.85%	21.63%	25.31%	22.60%
Punto de equilibrio	63.37%	61.79%	55.38%	60.18%
Cobertura de intereses	2.21	2.33	2.89	2.47