

**ESCUELA DE POSTGRADO
EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS**

**MAESTRIA EN ADMINISTRACION DE
EMPRESAS
V PROMOCION**

**PROYECTO:
“HOSTERIA TAGUAPIRE”
CENTRO TURISTICO Y DE CONVENCIONES**

PROFESOR
Dr. Rodrigo Varela

TUTOR
Ing. Ana Jaramillo, MBA

INTEGRANTES
Ing. Alicia Torres Orellana
Ing. Renato Pesántez Clavijo



Guayaquil, julio de 2002



RESUMEN EJECUTIVO

La “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, estará emplazado en el sector de Chaullabamba ubicado en el kilómetro doce al norte de la ciudad de Cuenca, su principal objetivo es brindar servicios turísticos eficaces y eficientes a los potenciales clientes.

Taguapire se conformará para captar clientes del mercado turístico local, nacional e internacional, los mismos que a través de una atención diferenciada se les deleitará con cada uno de los servicios que se pondrán a disposición de los usuarios.

Los servicios para los cuales la infraestructura está en capacidad de brindar son: realización de convenciones, simposios, talleres, recepciones, etc.; su concepción dinámica permitirá la realización de eventos que sean requeridos por los clientes. El auditorio que es parte del proyecto cuenta con una estructura sólida, moderna, que brinda comodidad a los usuarios, su capacidad es para 250 personas. Dentro de sus ambientes se dispone con una sala de recepciones o convenciones con capacidad para 400 personas que permitirá disfrutar de un ambiente único comfortable en el que a más de ser propicio para este proyecto, se complementará con la belleza y exquisitez de las edificaciones construidas en el entorno con materiales como: piedra, madera, vidrio, a más de la hermosura irradiada por sus ambientes paisajísticos, que permiten disfrutar de un bosque de sauces, lagunas con vida acuática, flora y fauna propias del sector.

La concepción innovadora del proyecto se complementa con la posibilidad de brindar hospedaje, en el área hotelera con capacidad para 60 personas y en las cabañas cuya capacidad es de 50 personas, además se dispondrá adicionalmente de una suite. Todas estas instalaciones estarán diseñadas para brindar paz y armonía.

Será un lugar fascinante que ofrecerá concordia, tranquilidad y la posibilidad de tener y disfrutar de varios servicios en un mismo lugar. También se podrá destacar la cercanía y facilidad de traslado hacia la urbe. Su proyección se complementa con programas de turismo tradicional que vienen desarrollando en la provincia del Azuay como son: ecoturismo en el parque recreacional “El Cajas” y visitas a poblados cercanos con diferentes costumbres, culturas, espiritualidades, género y etnias que están enraizadas en el austro ecuatoriano.



Es necesario rescatar los valores personales y de trabajo, además de las políticas que regirán a la nueva organización que apunten a la homogenización de la cultura organizacional; sin duda constituirán la mayor fortaleza. Se elaborará un plan estratégico que coadyuve a la consecución de los objetivos en el corto, mediano y largo plazo.

El grupo de accionistas que participarán en el presente proyecto, son profesionales en las diferentes áreas, los mismos que han adquirido experiencia en la administración de negocios similares. Su motivación está orientada a emprender el presente proyecto turístico en la ciudad de Cuenca “Patrimonio Cultural de la Humanidad”, lo cual no dispone de una infraestructura de esta naturaleza. Así mismo se destaca el hecho de que los accionistas conocen de los detalles para conseguir que los servicios que se presten tengan un importante valor agregado y que marque una diferencia respecto de la competencia.

Se conformará una sociedad anónima, su objeto social se resumirá en “el fomento y desarrollo del turismo, nacional e internacional, mediante la instalación de hoteles y hosterías, restaurantes, clubes, cafeterías, sala de recepciones, internet, juegos, sala de recreaciones y auditorio”.

El capital social estará conformado por 24.000,00 (veinte y cuatro mil, 00/100 dólares), que será aportado por los accionistas en partes iguales.

Para el presente proyecto, durante la etapa de construcción y adecuación de la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, aproximadamente en los dos primeros años no se tiene previsto incurrir en endeudamientos por parte de la compañía, el 100% de los valores serán invertidos en partes iguales por los accionistas.

Todo mega proyecto requiere cumplir con varios análisis previos a su ejecución, para lo cual se determinó realizarlo con una proyección de ventas de la capacidad instalada, este valor se lo considerado luego del análisis estadístico referencial de mercado. El resultado del análisis financiero para un período de 10 años, se obtiene los siguientes índices que avalizan la ejecución del presente proyecto, los mismos que permitirán tomar las decisiones más acertadas incentivadas por los resultados a ser alcanzados.

- El VAN nos permite conocer el valor presente del proyecto de la inversión inicial y los flujos realizados durante el período analizado. En este proyecto el valor



presente neto (VAN) es de \$5'530.963,79 a una tasa mínima del 20% esperada por los accionistas.

- La tasa interna de retorno (TIR) que se ha determinado es el 77,79%, lo que quiere decir que tiene una excelente rentabilidad, siendo superior a la fijada por parte de los accionistas.
- La recuperación de la inversión inicial se la obtendrá en 4,2 años.

El negocio en general como se puede apreciar es muy atractivo, más aún cuando el turismo en la zona austral tiene una proyección importante de crecimiento, básicamente la ciudad de Cuenca, luego de su declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad, que en un futuro cercano tendrá un crecimiento sustancial de afluencia de turistas.

El aporte que se brindará a la sociedad a través de este proyecto, tendrá una incidencia directa en el entorno socio-cultural debido a que se aportará con 29 fuentes de trabajo, contribución al ingreso de divisas, fomento cultural de la provincia y desarrollo del país.



INTRODUCCIÓN

El proyecto que se presenta es una Hostería a la que se ha denominado “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, estará ubicada en la zona periférica de la ciudad de Cuenca en el sector denominado Chaullabamba, los servicios que se prestarán tiene como propósito satisfacer las necesidades turísticas (hospedaje y alimentación), realización de convenciones, foros de discusión y trabajo, actos sociales y distracciones; destinadas a cubrir la demanda del mercado nacional e internacional.

Dos grandes acontecimientos nos han motivado a tomar la decisión de la creación de la Hostería Taguapire “Centro Turístico y de Convenciones” para que se ubique en la ciudad de Cuenca:

El primero se relaciona con los antecedentes de nuestros antepasados que dan cuenta de una vocación cultural, artística y poética, esto ha llevado a que nuestra ciudad Cuenca, sea reconocida como Patrimonio Cultural de la Humanidad, contribuyendo a que los ecuatorianos y extranjeros se sientan motivados a visitarla y disfrutar de los atractivos turísticos de los que se disponen.

El segundo está relacionado con la actual expansión urbanística que se viene realizando en los últimos años; es en este sector que se consolida una ciudad moderna, ambientalmente equilibrada, con una visión contemporánea, sensible a la naturaleza y respetuosa de ella.

En la actualidad el turismo ha sido considerado como una actividad prioritaria para el desarrollo del país, caracterizándose por su alto nivel de encadenamientos intersectoriales que estimulan inversiones que permite un desarrollo sostenible.

Como la tendencia del turismo mundial se dirige hacia la valoración y conservación de la naturaleza, y como el país debe priorizar al turismo por su biodiversidad y la presencia de entornos naturales de gran atractivo que permiten consolidar la importancia y singularidad de nuestro plan de negocios, por lo tanto se precisa disponer de una área turística de reposo, recreación pasiva (contemplación de la naturaleza), lo que evitará interferencias e incomodidades, particularmente a quienes deseen descansar en los alojamientos y disfrutar de las características naturales del lugar, al mismo tiempo contar con una infraestructura arquitectónica netamente cuencana, donde se combinan elementos modernos y rústicos que armonizan y le dan un toque especial a la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de



Convenciones, con el mayor grado de confort y calidad. Como parte del proyecto se ha concebido disponer de la infraestructura y equipamiento necesarios para reuniones, conferencias, video conferencia y capacitación.

Otro organismo a nivel nacional que viene promocionando el turismo en el Ecuador es la BITE (Bolsa Internacional de Turismo del Ecuador), su principal propósito es el de fomentar negocios turísticos, mostrar al mundo el potencial de las alternativas turísticas del país, promocionando los servicios y productos turísticos nacionales; su labor está encaminada a promover a la industria del turismo, creando en los empresarios ecuatorianos el interés de participar en proyectos como es el caso de nuestro objeto de estudio.

ANALISIS DE MERCADO

ANALISIS DEL SECTOR

Ante la iniciativa privada, el sector turístico en nuestro país va tomando mayor fuerza, más aún cuando en los últimos años se ha constituido en una de las principales fuentes de ingresos, por lo tanto el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Turismo se encuentra trabajando por el fomento y desarrollo del turismo ecuatoriano a través de sus regulaciones y control que favorecen y crean condiciones favorables y atractivas para que inversionistas dispongan de sus recursos en la industria del turismo.

En la provincia del Azuay, privilegiada por sus atractivos naturales, culturales, patrimoniales, cuenta con muy pocas estructuras que ofrece una Hostería bajo las características de la “Hostería Taguapire” objeto de estudio en nuestro plan de negocios.

Se tiene previsto contar con una Hostería que brinde un servicio con muchas opciones y diferenciado que representará una ventaja competitiva.

Para la consecución de los objetivos es fundamental el compromiso de los integrantes de la organización, quienes en forma permanente buscarán potenciar el negocio y exigirán que sus recursos sean aprovechados al máximo.

De acuerdo al sondeo realizado en el mercado existen grandes perspectivas de que se ponga en marcha este proyecto, debido a que en la zona de la ubicación de la “Hostería Taguapire” está privilegiada por el atractivo natural (bosques, río, lagunas, camineras,



cabañas rústicas, flora, fauna), estas particularidades la convierte en un lugar óptimo para el desarrollo de convenciones, recepciones, distracciones, descanso y relajamiento de quienes nos visiten.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROVINCIA DEL AZUAY

Es importante detallar algunos datos relevantes a la provincia en donde se ubicará la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, en donde se describen sus principales características:

Límites Provinciales.- Norte: Cañar, Sur: Loja, Este: Morona Santiago y Zamora Chinchipe, Oeste: Guayas y el Oro.

Clima.- El clima oscila entre los 12 y los 20 grados centígrados. La zona del valle de Chaullabamba en donde se levanta la empresa su temperatura está entre los 16 y 24 grados centígrados.

Cantones.- Cuenca, Girón, Gualaceo, Nabón, Paute, Pucará, San Fernando, Santa Isabel, Sigsig, Oña, Chordeleg, El Pan, Sevilla de Oro y Guachapala.

Atractivos Turísticos.- Catedral de Cuenca, Loma de Turi, el Barranco, Pumapungo, las lagunas del Cajas, riveras de los ríos Tomebamba, Yanuncay, Machángara y Tarqui, Banco Central, etc.

Comidas Típicas.- Cuy a la brasa con papas doradas, mote pillo, mote pata, tortillas, tamales, máchica, chicharrón, llapingacho, morcilla, caldo de patas, buñuelos, dulce de higos, etc.

Condiciones demográficas.- La migración del campo a la ciudad y a los exteriores es alta.

Orografía.- Las principales elevaciones son los cerros Mollopungo, Cajas, Allcuqui, Collay, Matanga, etc.

Hidrografía.- los ríos más importantes son: el Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara.

Recursos Naturales.- La minería y la paja toquilla, son considerados los principales.

Industria.- Las industrias más importantes son: textil, llantera, cuero, orfebrería, agrícola, papel y alimentaria.



Comercio.- Se desarrolla básicamente en: cerámica, artesanías, joyas, muebles, tejidos, neumáticos, alimentos y bebidas.

La actividad turística en la provincia está en un constante desarrollo, existe una gran afluencia de turistas extranjeros y nacionales, por diferentes aspectos entre ellos por la denominación a la ciudad de Cuenca como “Patrimonio Cultural de la Humanidad” razón que ha despertado gran interés por visitarla y que se refleja en el incremento sostenido del turismo.

INFLUENCIA CULTURAL

En el transcurso de la última década el ámbito ocupacional en el Ecuador se ha ampliado significativamente en el área de servicios, sobre todo en la promoción y desarrollo del turismo en donde las tendencias culturales constituyen un elemento clave para la aceptación del producto. Se han rescatado, valorado y reactivado expresiones culturales (artesanías, música, danzas, vestimenta, dialectos, ritos festivos y religiosos), que habían disminuido y que estaban debilitadas, lo que a hecho que el Ecuador y particularmente la provincia del Azuay se convierta en un atractivo frente a los turistas.

INFLUENCIA ECONÓMICA

La industria del turismo, en nuestro país no es considerada como fuente importante de generación de ingresos, a pesar de que en el 83% de los países que conforman la OMT se registra a la industria del turismo como una de sus primeras cinco fuentes más importantes de ingresos. Esta fuente de ingresos corresponde aproximadamente a un 8% del total mundial de exportaciones según la OMT (Organización Mundial de Turismo), este resultado ha llevado a que las sociedades se identifiquen con actividades turísticas que viene permitiendo una contribución importante al crecimiento económico de sus países.

En nuestro país a través del Ministerio de Turismo y de organismos que trabajan por el crecimiento sustentable de este sector como es el caso de la BITE (Bolsa Internacional de Turismo del Ecuador), se está llevando a cabo estrategias que permiten congregar a compradores internacionales y vendedores nacionales del producto turístico, a través de



campañas de promoción en los mercados extranjeros como es el caso de: Estados Unidos, Costa Rica, Argentina, Francia, Italia, Bolivia, Chile, Perú, Canadá, Alemania, Inglaterra y otros países; el propósito es negociar paquetes turísticos que permitan mostrar lugares de la Costa, Sierra, Oriente y Galápagos.

El destino turístico en nuestra ciudad Cuenca se torna favorable, más aún cuando la Comunidad Económica Europea, realizará inversiones y apoyos logísticos que marcarán el progreso y conquista del destino turístico en ésta ciudad. Esta Organización Europea, una vez que la ciudad cumpla con los requisitos establecidos hará un desembolso de €700.000,00 (setecientos mil, 00/100 euros), destinados principalmente a la promoción internacional de la ciudad.

En Cuenca la participación activa del Ilustre Municipio, viene trabajando en lo que se llama el TITUS, (Talleres Institucionales de Turismo), cuyo objetivo es alcanzar productos turísticos de excelencia, donde se establezca un marco apropiado para su desarrollo, para lo cual ha sido invitada a ser parte de este objetivo a la banca privada, el Consejo Provincial del Azuay, la Cámara de Turismo, el sector comercial, entidades que velan por la preservación del medio ambiente, operadores de turismo, inversionistas y otros similares.

Es importante para el desarrollo de este proyecto el establecer convenios con organismos o instituciones que estén relaciones con el turismo, para elaborar cronogramas de visitas a los diferentes lugares australes que representan un atractivo para los turistas y que permitan ofrecer nuestros servicios.

En lo que respecta al análisis del entorno, éste cada vez es favorable debido a que el proyecto de “Ley de Turismo” que ha sido debatida en primera instancia en el Congreso Nacional, a tenido una favorable acogida; posiblemente los resultados finales van a favorecer al sector de la industria del turismo ecuatoriano, lo que constituye un atractivo para propios y extraños para invertir en esta rama del sector productivo que está descuidada debido a la fuga de capitales nacionales y la falta de motivación por carecer de políticas gubernamentales que apoyen a los empresarios ecuatorianos.

Por otra parte inversionistas extranjeros rehuyen a invertir en el país debido a la falta de seguridad y estabilidad política provocada por las malas administraciones de turno que se han presentado en nuestro país en los últimos años. De acuerdo al proyecto de ley de



turismo es posible que se obtengan varios beneficios para este sector industrial y que favorecerá al turismo nacional.

A continuación se exponen los más relevantes extractos que contiene el proyecto de ley señalado:

- Participación directa de las comunidades y gobiernos locales para apoyar el turismo regional en las provincias.
- Mejoramiento de los servicios públicos básicos que garanticen la satisfacción de los turistas.
- Comprometimiento del Estado a fomentar la conciencia turística de las potencialidades que en este campo ofrece el Ecuador; además de promocionar, fomentar e incentivar a la participación de turistas extranjeros que vengan a disfrutar de los atractivos que posee el país.
- El Ministerio de Turismo concederá a los establecimientos turísticos que cumplan con ciertos requisitos la “Licencia Anual Única de Funcionamiento”, con reconocimiento de la respectiva categoría con algunos derechos como:
 - Obtener la calificación que les permita acceder a los beneficios tributarios.
 - Que los turistas puedan automáticamente estar cubiertos por un seguro turístico básico.
 - En el caso de mega proyectos de turismo, el Ministerio de Turismo podrá celebrar convenios y contratos con inversionistas donde se establezcan garantías y seguridades especiales.

Sin lugar a duda todos estos beneficios que obtendrá el inversionista, le motivarán a emprender nuevos proyectos turísticos, o realizar inversiones en las empresas ya existentes.

Por los diferentes aspectos que se ha mencionado, se determina que el proyecto tendrá como resultado réditos altos que sin duda alguna se logrará una gran incidencia en el aspecto económico, porque a través de nuestros servicios diferenciados lograremos incrementar el turismo en nuestra ciudad y promover fuentes de trabajo.



ANALISIS DEL MERCADO PROPIAMENTE DICHO

Producto / Servicio

De acuerdo a los lineamientos que el Ministerio de Turismo tiene para clasificar a los diferentes locales y que su función sea desarrollar la industria del turismo, se ha determinado que el proyecto Centro Turístico y de Convenciones se ubicaría dentro del grupo de Hosterías porque cumple con los requisitos establecidos, y se ha decidido llamarlo “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones.

La Hostería cuenta con una infraestructura que combinará los elementos naturales con materiales artesanales y recursos arquitectónicos contemporáneos propios de la región, estos elementos pretenden satisfacer las expectativas de los turistas y proporcionar para el huésped que vino por negocios o por trabajo tranquilidad y descanso en un ambiente apegado a la naturaleza y libre de contaminación.

La “Hostería Taguapire” es una alternativa para los turistas y empresarios porque ofrece un servicio de calidad, brindándoles un lugar acogedor, de descanso en donde se pueda disfrutar de los diferentes atractivos y servicios que despliega las instalaciones como son: áreas verdes, lagunas, bosques, jardines interiores y exteriores, piscina, sauna, turco, bar, solarium, camineras de madera, sala de internet, comedor, sala de convenciones, sala de recepciones, parqueaderos internos y externos. Su atención se caracterizará en ser de primera, con un servicio diferenciado dentro de la industria turística.

Será un lugar fascinante que ofrecerá armonía, tranquilidad y la posibilidad de tener y disfrutar de varios servicios en un mismo lugar. También se podrá destacar la cercanía y facilidad de traslado hacia la urbe, aproximadamente doce kilómetros al norte de la ciudad de Cuenca. Su proyección se complementa con programas de turismo tradicionales que se vienen desarrollando en la provincia del Azuay como son: ecoturismo en el parque recreacional “El Cajas” y visitas a poblados cercanos con diferentes costumbres, culturas, espiritualidades, género y etnias que están enraizadas en el austro ecuatoriano.

El actual desarrollo turístico demanda una mayor competitividad, la misma que hace que las empresas en general tiendan a diferenciarse por un servicio de calidad. La “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, ofrece a sus clientes los siguientes



servicios:

Auditorio

En el que se pueden desarrollar eventos varios como son: convenciones, seminarios, conferencias, simposios, etc., tiene una capacidad para 250 personas y se dispone de comodidades necesarias a más de los implementos adecuados que permitan un lugar idóneo para la satisfacción de los usuarios. Las instalaciones dispondrán de iluminación necesaria, equipos de audio y video, equipos de computación, acceso a Internet, a más del confort que se ofrecerá al tener sillones ergonómicos reclinables, con apoya brazos, mesas individuales y puntos de red con acceso a internet.

Sala De Recepciones

Esta sala con capacidad de 400 personas está destinada para eventos sociales, aniversarios de instituciones o personas, para citas de negocios, por su concepción dinámica, su infraestructura brinda la posibilidad de adaptar para realizar diversas actividades en varios ambientes, dependiendo de los eventos que se desarrollen: catedráticos, conferencistas, panelistas de tal manera de brindar la comodidad y el confort necesarios para su desarrollo.

Hotel y Cabañas

La “Hostería Taguapire” ofrece a sus clientes hospedaje confortable, elegante y de calidad, para lo cual se dispone de 29 habitaciones (simples, dobles y triples) con una capacidad de 60 personas, 5 cabañas grandes con una capacidad de 6 personas cada una, y 5 cabañas pequeñas con una capacidad de 4 personas cada una, obteniendo una capacidad total de 50 personas. Las cabañas tienen la particularidad de disponer de todos los elementos necesarios de una vivienda tradicional del campo con sus áreas básicas como son: sala, comedor, cocina, dormitorios y baño.

Los servicios agregados del hospedaje conforman además de servicio telefónico, TV Cable, el servicio de internet a través de puntos de red instaladas tanto en las habitaciones como en las cabañas.



Suite

Se contará con una suite presidencial con toda la infraestructura necesaria para considerarla como tal y con la implementación que esta requiera, para cumplir con los parámetros internacionales.

Restaurante

El restaurante ofrecerá a sus clientes menús típicos y propios de la zona y provincia, menús nacionales e internacionales; que satisfagan los gustos, preferencias, necesidades gastronómicas y nutricionales de los clientes.

Otros Servicios

Se ofrecerá otros servicios como son: sala de internet con capacidad de 20 personas, gimnasio, despensa de productos de primera necesidad, piscina, sauna, turco se pondrá a disposición de los clientes como un servicio complementario para aquellos que están haciendo uso de las instalaciones.

La Hostería se ubicará en un lugar periférico de la ciudad, cercano a la rivera del río, rodeado de un paisaje natural único, todos estos aspectos la convertirán en un lugar en donde sus visitantes puedan descansar y relajarse.

Existen vías asfaltadas y el acceso es sencillo, se contará con guardias y sistemas que garanticen la seguridad y el bienestar de los usuarios.

Se dispondrán de equipos de seguridad necesarios para evitar contingencias, se dotará a las personas de uniformes y ropa de trabajo adecuadas para cada una de las actividades que se desarrollen.

Clientes

Los clientes serán todas aquellas personas que deseen disfrutar de un momento tranquilo, en donde puedan apreciar la naturaleza. Dentro del análisis de mercado, los clientes potenciales son extranjeros y nacionales, personas naturales, instituciones que encuentren en la “Hostería Taguapire” la solución a sus necesidades y requisitos.



Competencia

En el Ecuador se identifica empresas que están trabajando por satisfacer las necesidades de los usuarios de la demanda turística en sus diversos nichos de mercado como son: turismo de aventura, cultural, histórico, comunitario, educativo, ecológico, arqueológico, religioso, de salud, excursiones, visitas, etc.

En la provincia del Azuay hay hosterías que brindan un servicio similar y hoteles que hacen que sus instalaciones se puedan adaptar a las necesidades de los clientes tratando de brindarles el servicio solicitado, ante estas situaciones hemos considerado que ellos serían nuestra competencia, sin embargo el valor que le agreguemos al proyecto a través de calidad, servicio y se logre entender que el cliente es nuestra arma más preciada para lograr nuestros objetivos, marcarán la diferencia que nos permitirá conseguir la meta trazada.

En nuestra provincia existen la: Hostería Uzhpud, El Cisne, Las Dos chorreras, Las Cabañas de San Luis, Sol y Agua y El Parador Turístico de Gualaceo que brindan servicios similares. La ubicación de estos lugares turísticos se convierte en una fortaleza para la “Hostería Taguapire” (doce kilómetros de Cuenca), ya que la distancia en las que se encuentran es un inconveniente para los clientes en general.

COMPETENCIA	DISTANCIA A CUENCA
Hostería Huzhpud	32km
Hostería El Cisne	65km
Hostería Dos Chorreras	43km
Las Cabañas de San Luis	40km
Parador Turístico de Gualaceo	35Km
Sol y Agua	70Km

En nuestra ciudad existen: Hotel El Oro Verde, Hotel Crespo, Hotel El Dorado, Hotel Patrimonio, Hotel Pinar del Lago, que son hoteles que no disponen una infraestructura y variedad de servicios que se han detallado, pero se acoplan a las necesidades del cliente, y como principal competencia tenemos a la Hostería Durán ubicada en el sector de Baños, aproximadamente a unos 7km de la urbe, que brinda servicios similares a los detallados, sin embargo su estructura no iguala a la “Hostería Taguapire”.



Todos estos lugares se ha considerado como competencia por su calidad de servicio y por su ubicación. En lo referente a los precios, diríamos que los fijados por la Hostería Taguapire son competitivos.

Fortalezas y Debilidades frente a la Competencia

Relativamente el competir en los actuales tiempos en el mercado local y en la provincia del Azuay no es difícil, puesto que la demanda de los servicios turísticos va en aumento e inclusive en algunas épocas del año la demanda turística no es cubierta a plenitud, factores que demuestran una oportunidad de negocio interesante en la industria turística.

De acuerdo a lo anotado se puede destacar las siguientes fortalezas y debilidades de los servicios que se ofrece frente a la competencia y que pone a disposición del mercado.

Fortalezas

- Liquidez para la inversión inicial.
- Servicio diferenciado en calidad y servicio propiamente dicho (don de gentes del personal)
- Personal capacitado y con experiencia en cada una de las áreas para desarrollar las diferentes labores administrativas.
- Se dispone de una infraestructura de recursos humanos, tecnológicos, cognoscitivos, materiales, etc.; que pueden ser plenamente aprovechados.
- El sitio en el que se emplazará el proyecto es privilegiado por su clima templado (dos grados más con relación a Cuenca), aire puro, brisa del río, lagunas con vida acuática, además se cuenta con un bosque de sauces y en medio de él se emplazan cabañas rústicas que hacen del Centro un atractivo.
- Las vías y accesos son asfaltadas y se encuentran en excelentes condiciones debido al mantenimiento permanente, y se ubica a doce kilómetros de Cuenca.
- La estrategia en el ámbito de negocios que aplicaremos es la de diferenciación o concentración que a través del “know how” que se trasmite al personal en las tareas asignadas para cubrir las necesidades de los clientes, lo que permitirá alcanzar un importante grado de especialización.



- Inversión en capacitación del recurso humano para conseguir una identificación plena con los objetivos, metas y cultura de la organización, lo que contribuirá a la eficacia y eficiencia en la prestación de servicios.
- El servicio que se prestará al cliente será evaluado periódicamente para medir el grado de satisfacción de los clientes que permita simultáneamente ir mejorando los índices de productividad; así se conseguirá que el servicio prestado cumpla con las expectativas trazadas por la compañía.
- El contar con una estructura plana y con tecnología avanzada permitirá optimizar los recursos.
- Plan de Marketing agresivo, donde se proyecte una excelente imagen a los clientes.
- Los servicios que se ofrezcan en el Centro Turístico y de Convenciones están bien posicionados en el mercado.
- Al ser una empresa nueva, se pretende arrancar con objetivos claros y bien definidos, para evitar que en un futuro se pueda dar paso a la corrupción.
- Valores compartidos en el personal administrativo y de ejecución.

Debilidades

- Inexperiencia en la prestación de algunos de los servicios que se pretende dar a los turistas nacionales y extranjeros.
- Limitación en la plena satisfacción de todos los clientes, ya que no se puede dar gusto a todos quienes visiten el Centro Turístico y de Convenciones debido a las diversas culturas, costumbres y hábitat.

Características del Mercado

Como ya se anotó los servicios que se esperan ofrecer están encaminados a satisfacer a los clientes más exigentes en lo que a confort, comodidad, seguridad, distracción, descanso se refieren. Lo especial del proyecto estará en el hecho de que en una misma estructura se pueda contar con una gama de servicios.

En la provincia del Azuay existen hosterías que ofrecen servicios turísticos, pero no poseen



infraestructuras similares a las que se plantean en este proyecto, y se encuentran lejos de la ciudad de Cuenca; entre ellas podemos citar: Hostería Uzhupud, Sol y Agua, Cabañas de San Luis, Las Dos Chorreras, El Cisne, Parador Turístico Gualaceo.

Los competidores que están ubicados fuera de la ciudad de Cuenca, tienen una gran desventaja que es su distancia, por lo tanto para la “Hostería Taguapire” es una fortaleza al estar ubicada dentro de la zona urbana, que se deberá aprovechar para convertirla en una ventaja competitiva.

Tamaño del Mercado Global

En nuestro país en el año 2000 los ingresos por Turismo ascendieron aproximadamente a \$402'000.000,00 (cuatrocientos dos millones de dólares), lo que constituye un “tercer lugar” dentro de los principales rubros de exportación, luego del Petróleo y el Banano.

Según información proporcionada por el Ministerio de Turismo, se presentan datos relevantes que permiten determinar el potencial de la demanda del negocio que se está planteando.

A continuación se describen los más relevantes y que están íntimamente relacionados con el tamaño del mercado:

En el año 2000, la Dirección Nacional de Migración, registró 615.493 llegadas de extranjeros al Ecuador, produciéndose un incremento del 21% de visitas comparativamente con el registro del año de 1999 en el que ingresaron al país un total de 508.672 extranjeros.

El Ministerio de Turismo en su afán de conseguir datos que faciliten la formulación de objetivos que conlleven a la generación de divisas para el país a través del turismo, continuamente la institución está trabajando en la toma de datos a través de encuestas, lo cual nos ayuda a tener una visión más clara del mercado.

El tamaño de mercado global, para nuestro proyecto sería el total de personas extranjeras que ingresaron a al país, más el mercado nacional. (Anexo No. 1)

Tamaño de mi Mercado

La provincia del Azuay, es una de las más visitadas de la sierra ecuatoriana debido a sus atractivos y encantos que le hacen única como son: el diseño arquitectónico, cultura, raíces,



costumbres, paisajes, comida, y principalmente su gente; ésta tiene una afluencia importantísima de turistas nacionales y extranjeros de todo el mundo. Para objeto del análisis de mercado es necesario precisar algunos datos que proporcionado por el Ministerio de Turismo, y que, corresponde a encuestas realizada en el año 2000.

Principales Sitios Turísticos visitados en el Ecuador

Quito.....	65,88%
Guayaquil.....	20,59%
Cuenca.....	16,08%

Capacidad de Establecimientos de Alojamiento en el Azuay

Número de establecimientos.....	102
Número de habitaciones.....	2.349
Número de plazas.....	5.181

Capacidad de Establecimientos de Alimentación en el Azuay

Número de establecimientos.....	400
Número de mesas.....	4.137
Número de plazas.....	16.532

De acuerdo a las estadísticas, a nuestro País ingresan 615.493 turistas extranjeros, el 16.08% visita Cuenca, es decir 98.971 personas, de los cuales se pretende captar un 2,60% para la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones lo que corresponde a 2.573 turistas extranjeros al año.

La Hostería Taguapire estará abierto para todo público, ya sea este nacional o extranjero, de tal manera que para el análisis se ha tomado en cuenta las estadísticas del ingreso de los extranjeros más la visita de los clientes nacionales; y en base a este criterio se determina las siguientes proyecciones; para partir de este punto con nuestro análisis económico y financiero.

La proyección de ventas para hotel y cabañas está determinada en base a las estadísticas de



que un hotel mantiene un 21,69% de su capacidad instalada ocupada (Anexo No. 2 y 3), y en lo referente al restaurante se ha determinado un 55% (Anexo No. 4), para la proyección de internet esta basado en función de la capacidad instalada, dado que no existen fuentes estadísticas del uso de internet (Anexo No. 5), los servicios de piscina, sauna y turco está basada en el mercado total del uso de hoteles y cabañas, tratando de captar un porcentaje mínimo del 5% de ese mercado (Anexo No. 6), en cuanto al uso de la sala de recepciones se basa la proyección en la competencia tratando de captar un 9% de ese mercado ya existente (Anexo No. 7); la proyección del auditorio se hizo en base a criterios, porque en nuestra ciudad no existe un local bajo las características que se lo pretende desarrollar (Anexo No. 8).

PLAN DE MERCADO

ESTRATEGIA DE PRECIOS

Para establecer precios se realizaron sondeos de mercado, por lo tanto consideramos que los precios fijados en la Hostería Taguapire son competitivos, bajo las características que se han detallado y sin lugar a duda con un servicio diferenciado en calidad y atención al cliente.

A continuación, se expone un listado de los precios que se ha identificado luego de un sondeo en el mercado, llegando a establecer los siguientes precios que manejan los centros turísticos en el ámbito nacional y que poseen servicios similares a los que se describen en este proyecto:

Auditorio precio de alquiler diario \$800,00 (ochocientos dólares). Capacidad de 250 personas.

Sala de recepciones precio de alquiler \$800,00 (ochocientos dólares). Capacidad de 400 personas.

Hospedaje en hotel, costo por persona, \$80,00 (ochenta dólares). Capacidad de 60 personas.

Hospedaje en cabañas, destinadas a familias y múltiples, sus costos serán:



- ***Cabañas pequeñas*** capacidad 4 personas:
Costo diario por familia \$160,00 (ciento sesenta dólares).
Costo diario múltiple (grupo de amigos) \$300,00 (trescientos dólares).
- ***Cabañas grandes*** capacidad 7 personas:
Costo diario por familia \$240,00 (doscientos cuarenta dólares).
Costo diario múltiple (grupo de amigos) \$400,00 (cuatrocientos dólares).
- ***Suite*** capacidad 5 personas, costo diario \$500,00 (quinientos dólares).

Servicio de Restaurante, estará supeditado a los diferentes menús que se ofrecerán, sin embargo los promedios generales son:

- ***Desayuno***, \$4,20 (cuatro, 20/100 dólares).
- ***Almuerzo***, \$7,50 (siete, 50/100 dólares).
- ***Merienda***, \$6,75 (seis, 75/100)

Servicios Generales

- ***Piscina:***
Niños hasta 12 años \$1,50 (uno, 50/100 dólares).
Personas desde los 12 años en adelante, \$3,50 (tres, 50/100 dólares).
- ***Sauna y turco*** Por persona \$3,00 (tres dólares).
- ***Piscina y sauna*** Por persona \$5,00 (cinco dólares).
- ***Internet***, costo por hora \$1,50 (uno, 50/100 dólares).
- ***Servicio telefónico***
Llamada local \$0,30 (treinta centavos de dólar) el minuto.
Llamada regional \$0,50 (cincuenta centavos de dólar) el minuto.
Llamada nacional \$0,90 (noventa centavos de dólar) el minuto.
Llamada internacional será facturada de acuerdo a tablas que se elaboren.
- ***Aparcamiento*** será un servicio gratuito para todos los clientes.

A todos los servicios excepto los servicios generales se cobrará adicional el impuesto al valor agregado (12%), más el impuesto por servicios (10%), que la ley lo permite.

El margen de utilidad que se ha establecido permite cubrir los costos de la inversión en un mediano plazo, además cubrir las expectativas de los accionistas.



Las principales políticas de precios que se manejarán en el primer año estarán de acuerdo a los promedios de la industria que se anotaron en el cuadro anterior, a partir del segundo año se modificarán de acuerdo a dos factores primordiales que son:

- Índices de inflación publicados por el INEN (Instituto Ecuatoriano de Normalización).
- Comportamiento de la demanda.

Sin embargo para el análisis económico se maneja una tendencia que en base a lo anotado se ha considerado oportuna.

ESTRATEGIA DE VENTAS

Las campañas de promoción turística que se requieran deben asegurar una creciente penetración y posicionamiento de la oferta turística en los mercados emisores, con esquemas de asociación que potencien los recursos de los diferentes agentes que promocionan turísticamente al país, generando economías de escala y una sinergia que permita posicionar los productos y servicios competitivamente en el ámbito nacional e internacional.

Para llevar a cabo esto se aplicará las siguientes estrategias:

- Realizar una planeación estratégica de mercadotecnia, que sintetice los objetivos, estrategias y tácticas de promoción a efectuar, para posicionar integral y competitivamente en Cuenca.
- Analizar y seleccionar los mercados y segmentos de mayor potencial en la generación de turistas y divisas para el Azuay, enfocando los diferentes esfuerzos promocionales mediante la planeación de programas y campañas.
- Así mismo es necesario establecer una fuente de financiamiento confiable y permanente que garantice la continuidad y consistencia de las acciones promocionales a través de un círculo virtuoso promoción-turistas, que vincule los recursos para éstas acciones al flujo de la actividad turística.
- Instrumentar campañas de publicidad turística con ejecuciones creativas y lemas que comuniquen la amplia gama de los servicios a ofrecerse, capaces de satisfacer



las preferencias y expectativas de los turistas.

- Generar programas de promoción de venta que induzcan a los intermediarios e industria turística a la comercialización de los productos y destinos turísticos en los mercados emisores, mediante una amplia participación en eventos clave identificados por su alto potencial de comercialización.
- Implantar programas cooperativos para crear sinergias y potenciar los recursos aplicados a la promoción, a través de la participación de los encargados de la promoción turística: prestadores de servicios, intermediarios en el extranjero, destinos y autoridades estatales y municipales; favoreciendo su participación permanente en la planeación, ejecución, evaluación y financiamiento de los programas de promoción, generando economías de escala y potenciando los esfuerzos promocionales competitivos.

PROMOCIONES

- Inicialmente y para entrar en el mercado durante los cinco primeros meses se ofrecerá descuentos del 20% en los servicios de: hotel, cabañas, auditorio y sala de convenciones.
- Se firmarán convenios anuales con empresas e instituciones nacionales y extranjeras que permita congelar los precios por el período del convenio (máximo un año).
- Se promocionará a través de organismos como: Ministerio de Turismo y Cultura, agencias de viajes, empresas de transporte aéreo y terrestre; ofreciéndoles, paquetes turísticos promocionales, participación activa en eventos, sesiones, reuniones requeridas por el sector industrial y comercial.
- En lo que se refiere al auditorio, el mercado objetivo serán las personas nacionales y extranjeras interesadas en llevar a cabo sesiones de trabajo con las comodidades y servicios adicionales que se ofrecerán, y se puede aprovechar a través de los pactos entre el Ecuador y Perú.

A continuación se detallará algunas promociones que desea dejar constancia para que en



un futuro cercano se pueda aplicar:

1. El alquiler del Auditorio, si es un contrato por dos días, se daría el servicio del coffee break gratis.
2. La sala de recepciones, si contratan el servicio de buffet como mínimo para 200 personas, el alquiler del local sin costo.
3. Si alquilan la suite para la luna de miel, todos los arreglos florales, desayuno y almuerzo del siguiente día será un servicio adicional.
4. Si alquilan el auditorio y hacen uso del hospedaje mínimo 40 personas, su costo tendrá un descuento del 30%.
5. En caso de realizarse convenios con Instituciones u Organizaciones se les hará un descuento del 30% en hospedaje y en el uso del Auditorio un 40%.
6. Para los clientes que se encuentren hospedados, los servicios de: piscina, sauna y turco, sala de internet, es un servicio adicional sin costo.

PUBLICIDAD

- Una estrategia de publicidad será la implementación de una página web, que permita a los interesados a más de la información necesaria realizar un paseo virtual en las instalaciones de la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones.
- Las campañas de publicidad turística se desarrollarán con agencias especializadas y profesionales que comuniquen las características más competitivas y diferenciadas de la oferta turística, con medios creativos que permitan penetración y posicionamiento de los mensajes en las preferencias del segmentos de mercado objetivo.
- Realizar acciones de mercadeo directo que faciliten la comercialización de los destinos y servicios turísticos a través de diversos canales de comunicación que proporcionan información a turistas e intermediarios por vía telefónica, fax o mailing, este portón lo realizará personal capacitado y especializado.
- Incrementar el conocimiento y posicionamiento de la oferta turística nacional entre



los turistas potenciales a través del portal de Internet.

- Realizar acciones de mercadeo dirigido, con información de productos y destinos hacia segmentos de mercado nacional e internacional con alto potencial para generar turistas y divisas.

POLITICAS DE SERVICIOS

El servicio será diferenciado en calidad y por el personal (Don de gentes), que lo va a desempeñar para cubrir las expectativas del cliente.

El sistema de facturación de los servicios de hotelería, cabañas, restaurante y servicios generales será de contado, únicamente en caso de que en un futuro cercano se desee implementar negociaciones con diferentes instituciones que deseen hacer uso de los servicios se fijará un plazo razonable para la cancelación del mismo.

En los servicios de Auditorio y Sala de recepciones la facturación se lo hará con el 75% a la firma del contrato y el saldo se cancelará a la presentación de la factura luego de tres días transcurrido el evento.

TACTICAS DE VENTAS

- Impartir seminarios especializados a agentes ubicados en los mercados emisores, para estimular su conocimiento sobre los productos y servicios turísticos, certificando a aquellos que obtienen un amplio conocimiento de la oferta turística.
- Fortalecer las acciones de promoción de venta a través de oficinas de Mercadotecnia, las cuales se ubican estratégicamente en los principales mercados objetivo, induciendo a la comercialización de los productos turísticos mediante la participación en ferias, exposiciones, caravanas y muestras.
- Impulsar esquemas de inducción y coordinación que multipliquen los esfuerzos promocionales de los diferentes actores de la actividad turística.
- Coordinación y suma de esfuerzos de los diferentes actores que promocionan turísticamente de tal manera de multiplicar el impacto de los mensajes y actividades de promoción en los mercados emisores objetivo, generando economías de escala y ventajas competitivas para todos los participantes.



ANÁLISIS TÉCNICO

El servicio básicamente está enfocado a los turistas nacionales y extranjeros de todo el mundo y en ellos a las empresas e instituciones públicas o privadas (consumidores potenciales) que requieren de los servicios que se ofrecerá a través de la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, destinada a brindar servicios con el mayor grado de confort y calidad, creando de esta manera una nueva opción para la realización de programas académicos, convenciones, reuniones de grupos en la ciudad de Cuenca y consolidando instalaciones destinadas a la recreación, el alojamiento y la promoción turística que se convertirán desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico en un hito en la ciudad de Cuenca.

El terreno en el que estará emplazado el proyecto tiene una forma rectangular, enmarcado al norte y al sur por linderos de vecinos, al este por una vía pública y al oeste por un canal de agua que sirve especialmente durante las épocas de invierno.

Las cualidades del suelo son óptimas de acuerdo a un informe geológico obtenido, ajustándose sin problemas ni complicaciones a los objetivos del proyecto.

La vegetación existente no solo favorece al enriquecimiento de las cualidades ambientales, sino ha sido considerada como un factor determinante en el proyecto.

DATOS GENERALES DEL PROYECTO		
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD
Área original del terreno	10.143,00	m2
Área remanente tras afección por vía	9.148,00	m2
Área de construcción proyectada	4.067,50	m2
Área de aparcamientos interiores	664	m2
Área de aparcamientos exteriores	120	m2
Área de patio de maniobras	180	m2
Área de solarium	1.089,00	m2
Área de piscina	655	m2
Piscina	265	m2
Lagunas	365	m2
Pérgolas y espacios abierto-cubiertos	8	espacios
Jardines exteriores	3.661,50	m2



Rampas y cubiertas	709,35	m2
Puestos de estacionamiento interiores	25	puestos
Puestos de estacionamiento exteriores	20	puestos
Capacidad huéspedes en cabañas	50	Personas
Capacidad huéspedes en hotel	110	personas
Bar-solarium	40	personas
Caminerías de madera	420	m2
Monolitos de piedra	19	unidades
Suite con servicios completos	1	suite
Servicios comunicaciones internet	20	personas
Puestos de comedor	78	personas
Puestos de bar (planta baja)	32	personas
Puestos de bar (planta alta)	24	personas
Puestos de sala de recepciones	400	Personas
Puestos de auditorio	250	Personas





En la zona austral donde se levanta este Centro existen materiales que sirven para dar el aspecto rústico en el que se apoya la personalidad del proyecto como son: piedra, ladrillo artesanal, madera y otros implementos que se requieren para la construcción y terminado. Es importante mencionar que se va a preservar las características principales del terreno con sus cualidades naturales y estéticas (bosques y áreas verdes), lo que contribuye a la preservación del medio ambiente.

Con relación a la construcción misma se lo realizará tercerizando con un constructor experimentado. El tiempo aproximado que tomará la construcción de la Hostería “Centro turístico y de convenciones” se ha proyectado en 18 meses y su adecuación para que esté listo para ofrecer sus servicios al mercado será de 6 meses, es decir en total para que el negocio esté en marcha se requiere de aproximadamente dos años.

La constitución y funcionamiento de la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de convenciones se hará de acuerdo con las normativas, leyes, reglamentos existentes y vigentes en nuestro país.

El Agua

Merece una especial atención el agua debido a que es uno de los elementos más intensos y significativos de la naturaleza. El proyecto guardará una íntima relación con el agua, particularmente la zona social, en la que ciertos bloques de arquitectura no solo estarán en contacto directo, sino emergerán directamente de espejos de agua.

Estos componentes acuáticos pretenden ser tratados naturalmente, enriquecidos por plantas acuáticas (totoras, lechuginos, nenúfares, etc.), e inclusive con peces, es decir con vida acuática propia, que le convertirá a la “Hostería Taguapire” en un lugar difícil de olvidar, al que siempre se piense regresar.

Una cascada en la pared posterior de la sala de internet, será la que inicie el circuito del agua, ésta circulará por los canales, alimentando las lagunas de la Hostería y finalmente regresará a un pozo de captación para facilitar otra vez su recirculación. Esta cascada inicial permitirá oxigenar el agua de recirculación, lo que facilitará su mantenimiento y generará un ambiente saludable para los peces.

Los bloques de la edificación se proyectarán sobre el agua y los elementos de circulación,



se resolverán mediante puentes en piedra y madera lo que contribuirá que la experiencia estética del proyecto sea emotiva e intensa.

Un Recorrido Imaginario

Al acceder a la “Hostería Taguapire”, existen accesos vehiculares y áreas de parqueo cómodas, cabe indicar que el acceso peatonal y vehicular se harán por el mismo sitio que constituye la entrada principal, lo más evidente será el volumen del auditorio, su tratamiento con materiales naturales y formas contemporáneas será matizado por una vegetación abundante que enmarca el proyecto de arquitectura.

De otra parte y coincidiendo con el otro extremo del predio, favorecidos además por la presencia del bosque intermedio de sauces, se propone el emplazamiento de las áreas de reposo y recreación pasiva (contemplación). De esta manera, se evita interferencias e incomodidades, particularmente a quienes deseen descansar en los alojamientos, así se van definiendo con claridad las áreas del proyecto.

El emplazamiento de atractivos colectivos como son el solarium, piscina, llamará la atención por sus formas y estructuras modernas que brindarán confort y distracción para niños y adultos.

La disposición del uso adecuado del suelo, contribuirá a preservar, las características naturales del lugar, particularmente en la parte central, la cual se convierte en la protagonista real de la Hostería.

En el recorrido podemos apreciar la independencia de usos, la vigorosidad, internalidad que ofrece el proyecto, invitando a los usuarios del mismo a descubrirlo y explorarlo en todas sus particularidades que serán atractivos de quienes nos visiten.

SISTEMAS DE COMUNICACIÓN

Se dispondrán de sistemas de comunicación como son: teléfono, fax, internet e intranet y comunicación satelital, el cambio en la tecnología hacia la automatización de los procesos, obliga a las empresas que buscan productividad a evaluar la ventaja de optar por una tecnología de punta y sistemas de comunicación que solventen los requerimientos de



clientes internos y externos, así como el personal que controle y opere esta nueva tecnología deberá estar capacitado adecuadamente.

SISTEMAS DE INFORMACIÓN

En la actualidad se cuenta con modernas herramientas tanto en Hardware como en Software, que permiten incrementar la productividad y faciliten el intercambio de información.

Otra tendencia de gran impacto para las empresas es el comercio electrónico (e-bussines), al respecto se aprovechará de la existencia de un enlace satelital de datos perteneciente al grupo de empresas de los accionistas, que consiste en redes de computadores remotas actúen como si estuvieran en una misma red lo que servirá para minimizar costos y minimizará la inversión como es el caso del costo de los servidores, conexión a internet, etc. Al tener sistemas de información de punta será una ventaja competitiva, al mismo tiempo que contribuirá a la satisfacción de los clientes potenciales.

En el centro de convenciones se contará con intranet, sistemas de redes y transmisión de datos lo que permitirá optimizar el flujo de procesos en la empresa. Por esta razón es indispensable contar con una área de sistemas que a más de dar apoyo al flujo de información interna, brindará apoyo al cliente.

Las telecomunicaciones van paralelamente con el desarrollo informático, siendo un factor fundamental para la obtención de información desde todo punto de vista, es decir abarcando todos los procesos de las Compañía, como disminuir los tiempos de entrega y recepción de información tanto en el ámbito interno como externo, servicio que también se pondrá a disposición de los clientes.

PLANOS

Anexos No. 9 y 10

NOMENCLATURA

Anexo No. 11



Impacto Ambiental

Cuando se materializa la ejecución del proyecto, se debe realizar los análisis correspondientes del medio ambiente para evitar que se origine daños que en el futuro pueden representar problemas ecológicos derivados de la construcción y operación del proyecto.

Este análisis servirá para poder aplicar medidas de mitigación de los impactos ambientales que pueden causar daños en la zona.

Una de las ideas del proyecto es mantener el entorno y el ambiente natural del sector, para lo cual se analizaron los impactos que pueden causar.

Emanación de gases El resultado del uso de la cocina y los calentadores de agua, son causan de un impacto menor ya que es desintegrado por el mismo ambiente en corto tiempo.

Residuos Sólidos Dichos residuos se clasificarán en orgánicos e inorgánicos para su posterior desalojo en el botadero de basura del sector, para el efecto se colocarán basureros en las diferentes áreas y se hará una recolección diaria para evitar malos olores que se pueden originar.

El recorrido de control se hará cada tres días para verificar su procedimiento y lo realizarán personas capacitadas para el efecto, además se establecerán normas y procedimientos que permitirán que el proceso se cumpla.

ANALISIS ADMINISTRATIVO

GRUPO EMPRESARIAL

Los miembros de grupo empresarial son:

Almendariz Puente Abel

Calle Rodríguez Manuel

Cañar Cruz Carlos

Carrera Espinoza Jorge

Espinoza Hernández Milton

Marcillo Vaca Patricio

Palacios Bermeo Marcelo



Pesántez Clavijo Renato

Silva Solórzano Pablo

Torres Orellana Alicia

Se trata de un grupo variado de profesionales, cuyas experiencias, conocimientos y trayectorias contribuirán a la consecución de los objetivos planteados por la Hostería Taguapire “Centro Turístico y de Convenciones”, básicamente la mayor experiencia de estas personas ha sido adquirida en el Campamento de la Central Hidroeléctrica Paute, desde hace más de cinco años. Dentro de las responsabilidades que tienen está el mantenimiento del campamento (áreas recreacionales, áreas verdes, jardines, desbroce, mantenimiento de villas, hotel), administración de (comedor, comisariato, casino, hospital, farmacia, fisioterapia, odontología); cabe indicar que en el campamento residen aproximadamente 190 trabajadores. En este tiempo el grupo empresarial ha alcanzado resultados favorables que han contribuido a la maximización de los recursos, mejora de los índices de productividad, aumento de la rentabilidad, creación de una cultura organizacional basada en valores morales y éticos.

La participación en los procesos administrativos ha sido clave para la consecución de las metas que se indicaron, y se espera que su aporte en el Centro, sea de gran valía para los nuevos propósitos.

En la nueva organización “Hostería Taguapire”, se tiene previsto contar con una estructura orgánica plana que contribuya a la ejecución de las metas y objetivos planteados.

Las condiciones salariales serán competitivas de acuerdo al mercado laboral, con relación al salario promedio de la industria, creando en sus colaboradores, una cultura de compromiso y pertenencia del proyecto, lo que redundará en beneficios para la compañía.

La política de la distribución de las utilidades será decisión de los miembros de la Junta General de Accionistas, en función del análisis de los Estados Financieros anuales (Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias).

PERSONAL EJECUTIVO

A continuación se indica los nombres de las personas que colaborarán en la Hostería Taguapire, y describimos las experiencias de cada uno de ellos en el ámbito laboral.



Miembros del Directorio

- Ing. Marcelo Palacios, Presidente Ejecutivo de Ecuaelectricidad
- Ing. Abel Almendáriz, Jefe de Mantenimiento Mecánico de Ecuaelectricidad
- Dr. Manuel Calle, Jefe de Seguridad y Salud en el trabajo de Ecuaelectricidad
- Ing. Patricio Marcillo, Jefe de Mantenimiento Civil de Ecuaelectricidad
- Dr. Geovanny Sacasari, Asesor Jurídico de Ecuaelectricidad
- Ing. Renato Pesántez, Gerente General de Ecuaelectricidad

Gerente General

- Ing. Pablo Salamea, Administrador Financiero del Hotel “Dorado” de la Ciudad de Cuenca.

Director de Servicios Generales

- Dr. Milton Espinoza, Director de Servicios Generales de Ecuaelectricidad.

Director De Comercialización

- Ing. Renato Pesántez, Gerente General de Ecuaelectricidad

Director Financiero

- Ing. Alicia Torres, Ex Jefe de Agencia del Banco la Previsora

Asesor Jurídico

- Dr. Geovanny Sacasari, Asesor Jurídico de Ecuaelectricidad

Contadora:

- Cont. Fanny Calle, Contadora de Ecuaelectricidad

La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la compañía, tiene las más amplias facultades para conocer los asuntos relativos a los negocios de la compañía. El directorio, sesionará al menos dos ocasiones mensualmente y velará por la continuidad y cumplimiento de los objetivos de la organización. El Gerente General, representará a la compañía judicial y extrajudicialmente.

Los Directores Departamentales, coordinarán y vigilarán todos los subprocesos y las actividades que la Gerencia General les designe, siendo éstos: la planificación, administración, organización, dirección, ejecución y control de las tareas que contribuyan a la consecución de los objetivos del corto, mediano y largo plazo.



Las políticas de administración de personal y políticas salariales serán directamente determinadas por el directorio de la compañía para que a través de la gerencia general sean ejecutadas, cabe indicar que éstas estarán en función de la experiencia previamente adquirida.

La política de contratación se pretende establecer de acuerdo al siguiente detalle:

- Contratos a Plazo fijo 55%
- Contratos Eventuales 10%
- Contratos por Servicios profesionales 5%
- Contratos por horas 30%

ORGANIGRAMA FUNCIONAL

Anexo No. 12

Plantilla de personal

PLANTILLA DE PERSONAL					
NOMINA	No. DE PERSONAS			REMUNERAC. UNIFICADA	COSTO EMPRESA
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3		
Personal Directivo					
Presidente	1	1	1	1.300,00	1.300,00
Gerente	1	1	1	800,00	800,00
Director de Servicios	1	1	1	500,00	500,00
Director Administ.- Financiero	1	1	1	500,00	500,00
Director de Comercialización	1	1	1	500,00	500,00
Personal de Servicios					
Chef de cocina	2	2	2	350,00	700,00
Ayudante - cocina	4	4	4	250,00	1.000,00
Mesero	2	2	2	200,00	400,00
Camarero	2	3	3	200,00	600,00
Misceláneo	2	4	4	150,00	600,00
Barman	2	1	1	250,00	250,00
Conserje	2	1	1	200,00	200,00
Personal Administrativo Financiero					
Contador General	1	1	1	350,00	350,00
Auxiliar - contabilidad	1	1	1	300,00	300,00
Cobrador	1	1	1	250,00	250,00
Pagador	1	1	1	250,00	250,00
Recepcionista	1	1	1	250,00	250,00



Personal de Comercialización					
Impulsor - vendedor	2	2	2	350,00	700,00
Total	29	29	29	6950,00	9.450,00

NOTA 1: El servicio de guardianía (dos puestos de 24 horas), será tercerizado.

NOTA 2: El servicio de mantenimiento mecánico, eléctrico y sistemas será tercerizado de acuerdo a las necesidades, en el caso de la asistencia profesional se realizarán contratos por servicios profesionales.

Todos los miembros de la organización contribuirán al logro de los objetivos planteados, sin embargo los principales entes de dirección y control interno de las actividades que se realicen estarán encaminados a buscar la satisfacción del cliente.

RESPONSABILIDADES DE LOS NIVELES EJECUTIVOS

La Gerencia General

- Hacer cumplir el plan estratégico para la administración estratégica, revisando y ajustando periódicamente con el concurso de los actores.
- Promocionar los servicios prestados al mercado nacional e internacional.
- Mantener directivos con ideas innovadoras de gran visión.
- Establecer un modelo de reuniones de coordinación y retroalimentación.
- Implantar sistemas de control gerencial, con indicadores de gestión.
- Implantar estrategias para el manejo de imagen corporativa.
- Valorizar la potencial competencia, buscando nuevos mercados. Refuerzo de la posición competitiva y aprovechamiento de las nuevas oportunidades.
- Valorizar la potencial competencia, buscando mercados nacionales e internacionales.

Dirección Administrativo Financiera

- Mantener la estabilidad financiera, mediante el manejo y control idóneo; asesoramiento y gestión con la gerencia para la consecución de financiamiento para proyectos específicos.



- Establecer sistemas de control de costos
- Tomar acciones para el manejo del comportamiento organizacional.
- Tener los mejores colaboradores retribuyéndoles con honorarios, salarios y beneficios a su satisfacción, mediante evaluación de desempeño, medición del clima laboral.
- Cumplimiento de normas de seguridad e higiene industrial.

Dirección de Servicios

- Coordinar y vigilar con eficacia, eficiencia y calidad todos los subprocesos y las actividades que requiera la compañía.
- Coordinar con los responsables de todos los procesos relacionados al ejercicio de sus funciones a fin de garantizar la confiabilidad y disponibilidad de todos los servicios a ofrecerse.
- Planificar oportunamente la adquisición, entrega de insumos y materiales necesarios para su logística.
- Elaborar anualmente el cronograma detallado de actividades y sus correspondientes ajustes a fin de presentarlo al CEO para la toma de decisiones oportunas que maximicen los recursos.
- Coordinar con los departamentos y personas a su cargo la ejecución de las políticas emanadas desde los diferentes organismos de la compañía.
- Ejecución de trabajos y obras solicitadas por la gerencia que contribuyan a la satisfacción de los clientes.
- Cumplimiento de normas de seguridad e higiene industrial.

Dirección de Comercialización

- Elaborar los formatos de monitoreo del mercado.
- Evaluar los índices de promedio de la industria y parametrizar para tener puntos de referencia.
- Promocionar a la “Hostería taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, en el mercado nacional e internacional.
- Realizar paquetes promocionales por temporadas.



- Velar por el cumplimiento de las metas y objetivos organizacionales.
- Realizar evaluaciones permanentes de mercado.
- Presentar estudios estadísticos que permitan conocer el grado de satisfacción de los clientes.
- Elaborar un cronograma de los medios en los que se publicitará el Centro Turístico y de Convenciones.

Responsabilidades de los niveles de ejecución

- Lograr buenas relaciones con los clientes, proveedores y con todos aquellos que requieran de los servicios de la Empresa.
- Mejoramiento continuo de la eficiencia y calidad del servicio.
- Reforzamiento de la posición competitiva y aprovechamiento de las nuevas oportunidades.

Personal de Ejecución

- Ser expertos en anticipar escenarios futuros y diseñar las herramientas de recursos humanos para satisfacer las necesidades estratégicas del negocio.
- Ser prescindibles en el día a día, a través de la creación de procesos adecuados y del compromiso de la gerencia corporativa en la administración de las políticas y herramientas de recursos humanos.
- Generar la cultura de innovación y desafíos aplicada al éxito.
- Coherencia entre los mensajes y acciones de la organización.
- Fomentar la calidad de vida promoviendo el equilibrio entre vida personal y profesional.

CULTURA ORGANIZACIONAL

La cultura corporativa de la Hostería Taguapire, estará claramente identificada por cuatro aspectos relevantes:

- Búsqueda de la satisfacción del cliente y la confianza de los proveedores.
- Vocación de liderazgo.



- Motivación del equipo humano, fomento de la iniciativa propia, capacidad de innovación e identificación con el Proyecto de Empresa.
- Plena aceptación de los valores culturales de calidad, competencia, transparencia, ética profesional, prevención de riesgos laborales, respeto al medio ambiente y servicio a la comunidad.

PLAN DE CAPACITACION

Se desarrollará un plan anual de capacitación en el que se considerará al personal y todos los frentes de trabajo; será de responsabilidad de la gerencia conjuntamente con las direcciones elaborarlo y presentarlo anualmente para su análisis y aprobación en el órgano correspondiente, se ha determinado que la capacitación es una inversión indispensable en nuestra economía donde se tiene que ser competitivo y motivador para poder sobrevivir.

ADMINISTRACION DEL PERSONAL

El hecho de mantener personal capacitado y con una gran experiencia, que no se consigue con facilidad en el mercado laboral, representa un potencial para el proyecto que estamos emprendiendo. La administración estará basada en las siguientes premisas:

Premisas de la Administración

- El ***trabajo en equipo***, entre las personas integrantes de la organización, accionistas y clientes, para resolver los problemas en forma ágil y oportuna, aportando nuevas y creativas soluciones;
- El ***liderazgo***, que genere una motivación permanente desechando prácticas en las que adoptan el facilismo o la confianza excesiva.
- La ***seguridad y salud en el trabajo***, que todo el conjunto humano ejecute sus tareas y actividades enmarcados en las normas de seguridad y salud en el trabajo;
- La ***flexibilidad*** de cada una de las personas que trabajan en la compañía, que les permita buscar permanentemente las mejores maneras para alcanzar resultados, además de la disponibilidad para asumir nuevos tipos de tareas, en los diferentes procesos que se incorporan dentro de las responsabilidades, todo esto en forma



oportuna;

- La **excelencia**, que logran los integrantes de la compañía, va adquiriendo conciencia de que la calidad de su trabajo es muy importante, como parte de un todo, para el logro de los objetivos que se propone el conjunto;
- La **iniciativa**, que incentivada por una estructura cada vez más plana, permite a cada trabajador dar lo mejor de sí mismo.

Para la organización es relevante su recurso humano ya que constituirá el principal recurso para lograr los objetivos y metas que se ha propuesto, es por esta razón que se trata de dar lo mejor de la administración para lograr que las personas integrantes del grupo de trabajo se sientan a gusto, brindándoles facilidades a sus principales aspiraciones, y constituirá la principal vía para motivar al personal y enfrentarlo con los nuevos desafíos.

ORGANIZACIONES DE APOYO

Para promocionar los servicios que ofrecerá la “Hostería Taguapire”, se debe recurrir a diferentes organizaciones e instituciones como son: Ministerio de Turismo, Cámara de Turismo, Operadores de Turismo y Agencias de viajes que tienen relación directa con el Turismo, con todas las Cámaras del País o instituciones que se encargan de organizar exposiciones varias, eventos, convenciones, simposios, para que permitan dar a conocer los servicios y de esta manera alcanzar los objetivos deseados.

En lo referente a la Administración misma, se buscará apoyo en Instituciones Financieras, ya que el grupo empresarial mantiene excelentes relaciones personales, institucionales y comerciales con los principales bancos del país. El objetivo es siempre tener diversificados los recursos, lo cual nos permite tener facilidad de apertura para tramitar operaciones como son: cartas de crédito, leasing, leas back, sobregiros, etc.

Seguros (activos fijos), se ha trabajado con diferentes Compañías de Seguros, lo cual al grupo empresarial le ha permitido analizar la mejor alternativa, y para el proyecto se trabajará bajo este mismo esquema, sin embargo se debe tomar en cuenta que se asegurará en paquete, obviamente esto da una ventaja para poder negociar la tasa y que ofrezcan un servicio direccionado hacia el grupo de empresas, y siguiendo el mismo esquema de los



seguros de activos se manejará los seguros de vida.

Seguro (salud), en este aspecto el grupo empresarial ha trabajado con diferentes compañías lo cual le ha permitido analizar los resultados sin cubrir las expectativas deseadas y en razón de ello, se ha decidido manejar un seguro de salud interno, autofinanciado. Las características y beneficios son mejores en todos los sentidos con relación a las aseguradoras comunes.

Para el centro de convenciones se tiene previsto continuar trabajando bajo el sistema indicado, con las mismas políticas y sin modificarlo.

ANALISIS LEGAL Y SOCIAL

La consecución del proyecto esta originado por una conformación de una Compañía, que esté regulada de acuerdo a las leyes ecuatorianas, por lo tanto inicialmente se ha determinado constituir una Sociedad Anónima, ya que en el futuro, muy probablemente, se invite a ser parte de ella a inversionistas que tendrían el carácter de socios estratégicos.

A continuación se detallan los requisitos para la constitución legal de la “Hostería Taguapire” Centro Turístico y de Convenciones, como una Sociedad Anónima.

- Solicitud a la Superintendencia de Compañías la verificación y aprobación de la denominación social de la compañía.
- Certificado de la I. Municipalidad de Cuenca, en donde se apruebe la factibilidad de la construcción de la hostería Taguapire en el sector de Chaullabamba.
- Aprobación de la escritura pública en la Superintendencia de compañías de la ciudad de Cuenca.
- Emisión de nombramientos de presidente y gerente, adjunto copias de cédula y certificados de votación de las personas que hayan sido designadas a desempeñar los cargos mencionados, para ser inscritos en el Registro Mercantil.

OBJETO SOCIAL

Un extracto del objeto social de la compañía será: el fomento y desarrollo del turismo,



nacional e internacional, mediante la instalación de hoteles, hosterías, restaurantes, clubes, cafeterías, salas para conferencias, internet, juegos, recreaciones, auditorio y sala de recepciones. Podrá la compañía a fin de cumplir fielmente con su objeto social celebrar con cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, convenios, asociaciones y/o contratos con sujeción a la Ley.

La compañía tendrá una duración de Cincuenta años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil. Dicho Plazo podrá ampliarse o restringirse de conformidad con la Ley.

La compañía tendrá como domicilio principal la ciudad de Cuenca, pero podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en otras ciudades del país.

CAPITAL SOCIAL

Accionistas	Capital Suscrito	Capital Pagado	Capital a Pagar
	Dólares	Dólares	Dólares
Almendariz Puente Abel	2.400	1.200	1.200
Calle Rodríguez Manuel	2.400	1.200	1.200
Cañar Cruz Carlos	2.400	1.200	1.200
Carrera Espinoza Jorge	2.400	1.200	1.200
Espinoza Hernández Milton	2.400	1.200	1.200
Marcillo Vaca Patricio	2.400	1.200	1.200
Palacios Bermeo Marcelo	2.400	1.200	1.200
Pesántez Clavijo Renato	2.400	1.200	1.200
Silva Solórzano Pablo	2.400	1.200	1.200
Torres Orellana Alicia	2.400	1.200	1.200

La asesoría legal, estará a cargo del Dr. Geovanny Sacasari, quien tiene una basta experiencia, dentro de las responsabilidades básicas están: diseñar formatos de contratos de acuerdo a los requerimientos y políticas vigentes. Resolución de conflictos laborales y controversias que se pudieran presentarse con trabajadores y terceros.

Elaboración de minutas necesarias para trámites legales: compra - venta de activos fijos,



responsable de la elaboración, ejecución de cambios, reformas, alcances, aumento del capital social, que contemplen los estatutos sociales, etc.

Participar en la agilización de trámite de transacciones en las instituciones bancarias.

Tramitar la consecución oportuna de certificados que sean requeridos en trámites como son: Cumplimiento de obligaciones ante la el IESS, Superintendencia de Compañías, Cámara de Industrias, Cámara de la Construcción, Cámara de Turismo, Ministerio de Turismo, etc.

EFECTOS TRIBUTARIOS Y LABORABLES

De acuerdo al nuevo proyecto de la Ley de Turismo que está siendo debatida en el Congreso Nacional, se obtendrá los siguientes beneficios; en el caso del proyecto “Hostería Taguapire”, que ha sido clasificado como mega proyecto, los inversionistas se beneficiarán de:

- Exoneración de derechos arancelarios sobre las importaciones destinadas a proyectos turísticos, previamente calificados en la forma que señala la Ley.
- Dedución respecto al monto imponible del impuesto a la renta, de todas las inversiones y reinversiones hechas por las empresas turísticas en sí y por los accionistas de ellas. Así mismo, previa determinación pericial sobre el monto líquido de tales inversiones.
- Los actos constitutivos de compañías inscritas en la matrícula de turismo pagarán por concepto de derechos de Notarios y Registradores los que correspondan a los actos de cuantía indeterminada.
- Se permitirá a las empresas turísticas el hacer uso de tablas de depreciación acelerada de los bienes que por su uso y naturaleza se extinguen con mayor rapidez.
- Todos los gastos que hagan las empresas en el exterior, necesarios para generar y preservar la renta, aunque constituyen gastos deducibles para las empresas nacionales, no está sujeto a la ley tributaria ecuatoriana para quien los perciba; y por consiguiente, no generarán impuesto ni caerá sobre ellos retención alguna en el Ecuador.



- Exoneración del pago de impuestos y demás tributos que cause la importación de todo material impreso para promoción o publicidad de los nuevos proyectos o del país como destino turístico.
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado a turistas extranjeros por consumo de bienes o servicios que excedan de \$70 (setenta dólares).
- Acceso a líneas de crédito preferenciales que el Gobierno y las entidades del Sistema Financiero establecerán para el desarrollo de la actividad turística.

ANALISIS SOCIAL

La World Travel and Tourism Council considera al turismo como una fuente importante para la generación de empleo y como un mecanismo de desarrollo sustentable para el lugar en el que se asienta.

Este proyecto tiene aspectos positivos que beneficiarán a las personas del sector en donde estará ubicado. Está encaminado a desarrollarse a favor del elemento humano con fuentes de trabajo, considerando que el elemento humano es un capital importante dentro de este proyecto.

En el aspecto comercial del sector se incrementará, en primer lugar porque es una zona que recientemente está considerada como urbana, y en segundo lugar por que dada las características del proyecto en el futuro creará indirectamente plusvalía en sus alrededores. Para la comunidad del sector mejorará los servicios y obligará a reestructurar sus actividades, mejorando sus instalaciones y dar la posibilidad de conseguir mayores ventajas y beneficios para todos los involucrados.

ANALISIS ECONOMICO

La financiación de la construcción y adecuación para la puesta en marcha del negocio se la hará con recursos de los accionistas en un 100%. Se estima que el aporte de cada uno de los socios se aplicará a la construcción civil y su implementación en un monto de \$2'100.000,00 (dos millones cien mil dólares), (Anexo No. 13).



INVERSION EN ACTIVOS FIJOS

En las hojas anexas se detalla la inversión en activos fijos, clasificándoles en depreciables, no depreciables, y amortizable (Anexo No. 14)

INVERSION EN CAPITAL DE TRABAJO

Se ha determinado únicamente un colchón de efectivo mínimo de \$15.000,00; ya que el proyecto analizado muestra flujos de efectivo desde el primer año, y no será necesario realizar un financiamiento para Capital de Trabajo.

PRESUPUESTO DE INGRESOS

HOSTERIA TAGUAPIRE ofrece diversidad de servicios, por esta razón se ha decidido trabajar con un porcentaje mínimo de la capacidad instalada en los servicios que representan mayor ingreso como es: Hotelería, Cabañas, y restaurante (Anexo No. 15).

PRESUPUESTO DE PERSONAL

En el presupuesto de personal se ha tomado como política incrementar los sueldos básicos en un 10% anual (Anexo NO. 17).

PRESUPUESTO DE OTROS GASTOS

Para este proyecto se ha manejado las siguientes políticas: El costo aproximado de teléfono representa el 76% del valor del ingreso de este rubro; para los costos de lencería y menaje, suministros y papelería, papelería efectos de escritorio, mantenimiento eléctrico, mantenimiento de gasfitería, mantenimiento de piscina y mantenimiento de jardines se ha determinado un incremento del 15% anual, en lo relacionado a publicidad se ha considerado que en los primeros cinco meses su gasto será fuerte por la campaña publicitaria que se desarrollará nacional e internacional, luego se ha determinado un 0,5% de las ventas (Anexo No.18).

DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

Para realizar el cálculo de las depreciaciones y amortizaciones se aplicó el método lineal



sin aplicar costo de salvamento, y el número de períodos de acuerdo al activo y a los procedimientos que la ley lo permite (Anexo No. 19).

ANALISIS DE COSTOS

Los datos obtenidos para este cálculo se ha tomado en base al estado de resultados, clasificando los gastos en fijos y variables.

Al establecer una política por parte de los accionistas de esperar una utilidad de \$420.000,00; el punto de equilibrio que se debe tener como un ingreso mínimo en ventas de este proyecto es:

Gasto Fijo	515.212,31
Gasto Variable	364.416,11
Gasto Total	879.628,42
Util.esper.20%- rentabilidad	420.000,00

Punto de equilibrio

$$(CF+Utilid.esper.)/(1 -(CV/Vent.) = 685.600,25$$

Ingreso mensual	\$57.133,35
-----------------	-------------

ANALISIS DE VALORES PERSONALES

La compañía estará conformada por personas que en el desarrollo de su actividad laboral han venido desempeñándose con valores morales y éticos que les han permitido tener grandes éxitos en sus funciones.

De igual forma esta nueva compañía se lo manejará dentro de los parámetros de valores morales y éticos que permitirán que se logre los objetivos y metas trazadas en el aspecto personal y en el trabajo comunitario.

A continuación detallaremos valores personales y de trabajo que se aplican dentro del



esquema de los directivos y con el esquema dentro del cual se manejará la compañía.

VALORES PERSONALES

- Responsabilidad
- Experiencia
- Capacidad
- Trabajo honesto
- Auto valoración
- Confianza
- Transparencia
- Lealtad
- Conocimiento

VALORES DE TRABAJO

- Calidad de Servicio
- Mística de trabajo
- Atención oportuna a los requerimientos presentados
- Calidad humana del grupo
- Predisposición al cambio
- Cooperación y trabajo en equipo
- Pro-actividad

ANALISIS FINANCIERO

El proyecto Hostería Taguapire será financiado por el grupo empresarial, ascendiendo a una inversión inicial de \$2'100.000,00 que se irá aportando durante el período de la obra civil, y se lo destinará exclusivamente para la construcción misma y para la inversión en activos fijos, en los anexos adjuntos se muestra el flujo de caja, flujo de fondos, Estado de Resultado y el Balance General (Anexos No. 20, 21, 22, 23 y 24).



ANALISIS DE RIESGOS E INTANGIBLES

RIESGOS DE MERCADO

Uno de los más grandes problemas que tiene el Ecuador, en materia de turismo, es la inseguridad para las personas que nos visitan, lo cual ocasionaría que el turista no visite nuestra ciudad, y por lo tanto no cubra nuestras expectativas de demanda.

En nuestra concepción, el turista tiene que ser protegido de manera específica por el Estado a través del Ministerio de Turismo. “El turista es el hombre que conserva un conjunto de imágenes que se convierten en típicas y representativas de los lugares que ha visitado”.

RIESGOS TECNICOS

De acuerdo a un análisis geológico realizado en el sector en el que se emplazará el proyecto es apto y no presenta fallas geológicas, lo que facilitará los permisos de construcción que se requieren de parte del I. Municipio de Cuenca.

En lo que respecta a la construcción se considera que no existirán riesgos en este período porque su ejecución estará a cargo de un profesional de larga trayectoria en la construcción y arquitectura cuencana.

Existe una limitación de proyección constructiva en el caso de requerir una ampliación de la Hostería. Horizontalmente no se dispone del área suficiente para una expansión en este sentido y verticalmente tampoco se pueden levantar más de dos pisos ya que existe una prohibición por parte del I. Municipio de Cuenca.

RIESGOS ECONOMICOS

Ante los diferentes acontecimientos que vive el País, como es una inestabilidad política, ya que estamos próximos a elecciones, problemas trascendentales con países vecinos como es el caso del Plan de Colombia (guerrilla y narcotráfico), son aspectos que incidirán en el turista para la toma de decisión de visitar o no el país, por lo tanto el resultado de estos hechos nos perjudicarían en nuestros análisis proyectados.



RIESGOS FINANCIEROS

El mayor riesgo financiero, podría ser el que uno o más socios se retracten de realizar la inversión por su monto, lo que dificultaría el normal desarrollo del proyecto, debido a que de ser el caso se tendría que buscar otro inversionista o a su vez incrementar el aporte de la inversión por parte de cada socio, en cualquiera de los dos casos está implícito el riesgo de financiación del proyecto, en caso de que no se pueda realizar el incremento del aporte, se buscará financiación en Instituciones Financieras.

ANALISIS INTEGRAL DEL PROYECTO

Al realizar los análisis financieros se logra establecer que la Tasa Interna de Retorno (TIR) para el proyecto “Hostería Taguapire” es del 77,79%, es decir la inversión inicial y los flujos realizados durante el período de análisis (10 años), permite determinar que el proyecto es rentable, superando a la tasa del 20% pactada por los accionistas, superando sus expectativas. La recuperación de la inversión inicial de \$2'100.000,00 se lo hará en un período de 4,2 años.

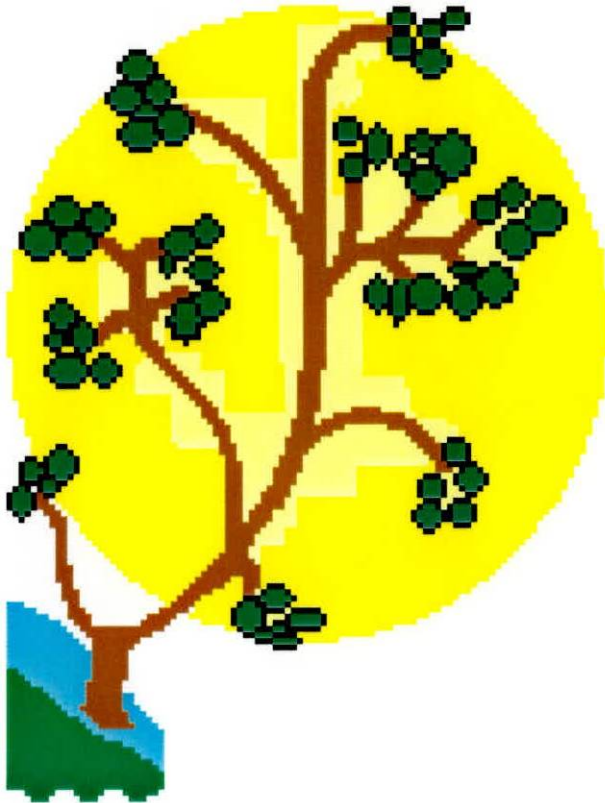
El Valor Presente Neto (VAN) es de \$5'530.963,79. es decir es lo que actualmente cuesta este proyecto.

Para este tipo de proyecto el inconveniente fundamental es la inversión inicial lo cual es fuerte y su ejecución dependerá de decisiones trascendentales de sus socios y del convencimiento de la rentabilidad, además estos socios deberán tener la suficiente solvencia económica o a su vez tener capacidad de financiación.

HOSTERIA TAGUAPIRE					
TIEMPO DE RECUPERACION DE LA INVERSION					
AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
2.100.000,00	374.026,59	508.258,22	536.117,20	589.852,11	620.182,74
	1.725.973,41	1.217.715,18	681.597,98	91.745,87	
El tiempo de recuperación de la inversión es en 4,2 años					



ANEXOS



El logotipo de la “Hostería Taguapire”, pretende lograr una relación íntima de las personas y el contacto con la naturaleza. El árbol como protagonista significa la prosperidad del negocio. El sol del fondo inspira vitalidad y renovación personal. El agua y las praderas son elementos que fomenta la paz, tranquilidad y descanso.

En definitiva el logotipo resume la filosofía de la Hostería Taguapire “Respeto y admiración por la naturaleza”, inspira a que las personas que la visiten, logren una renovación personal .



ANEXO No. 1

DATOS ESTADÍSTICOS DE MERCADO

SATISFACCIÓN DE TURISTAS EN SU VISITA AL ECUADOR

- El 40% de los visitantes consideran que las expectativas esperadas se cumplieron.
- El 48% manifiesta que el grado de satisfacción de la visita al Ecuador, supera las expectativas esperadas.
- El 88% de los turistas tiene la intención de regresar.
- Un 92% dice que recomendarían visitar al Ecuador, en donde manifiestan haber encontrado un trato cordial y hospitalario a más de los atractivos de tipo natural y cultural que ofrece el país.

ESTRUCTURA DEL GASTO REALIZADO POR LOS TURISTAS EN EL PAIS

Del análisis realizado se desprende que el gasto que realizan los turistas al Ecuador, aproximadamente se subdivide de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Alojamiento.....	25%
Alimentación.....	22%
Compras.....	27%
Diversiones.....	13%
Transporte interno.....	13%

ESTRUCTURA DE LOS VISITANTES

Del muestreo realizado se determinan los porcentajes siguientes

Hombres.....	49%
Mujeres.....	39%
Niños.....	12%

FRECUENCIA DE LA VISITA

Los promedios obtenidos en el año 2000 tenemos:



Visita el Ecuador por primera vez....56%

Han venido en otra ocasión.....42%

En el caso de los visitantes de los Estados Unidos el 81% visita el país por primera vez, visitantes de Alemania, Francia, Reino Unido el porcentaje es cercano al 100%.

LUGAR DE RESIDENCIA DE LOS TURISTAS

De los turistas que visitan el Ecuador se destacan las siguientes procedencias:

América.....75%

Europa.....20%

Asia, África y Oceanía.....5%

MEDIOS QUE INFLUYEN LA DECISIÓN DE VIAJAR AL ECUADOR

Entre los medios que influyen en la decisión de viajar al Ecuador, se encuentran:

Internet.....22%

Televisión.....20%

Folletos.....11%

Agencias de viajes.....7%

Otros.....40%

MOTIVO DE LA VISITA

Los resultados obtenidos del sondeo de mercado determinan:

Vacaciones.....65%

Visita a familiares.....15%

Negocios.....9%

TIPO DE ALOJAMIENTO UTILIZADO

Los encuestados manifiestan utilizar diferentes tipos de alojamiento durante su permanencia en el Ecuador, sin embargo el 61% de turistas hace uso de alojamiento hotelero.



CAPACIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO

En el año 2000 en el Ecuador la mayor oferta de plazas hoteleras se encuentran localizadas en las provincias de Guayas, Pichincha, Esmeraldas y Manabí; seguidamente se describen las capacidades de alojamiento a nivel general en el país.

Número de establecimientos.....	2.252
Número de habitaciones.....	45.891
Número de plazas.....	97.459

NÚMERO DE EXTRANJEROS VISITANTES EN EL ECUADOR

A continuación se expone el detalle del número de turistas que visitaron nuestro país en los últimos años.

1998.....	510.626
1999.....	517.670
2000.....	615.493



ANEXO No. 2

PROYECCIÓN DE VENTAS					
PLAZAS OCUPADAS					
HOTEL CABAÑAS -Y-	MERCADO TOTAL (UNIDADES)	FRACCION MERCADO (%)	VOLUMEN VENTAS (UNIDADES)	VOLUMEN VENTAS HOTEL (UNIDADES)	VOLUMEN VENTAS CABAÑAS (UNIDADES)
ENERO	22.680	3,81	864	605	259
FEBRERO	22.680	3,81	864	605	259
MARZO	24.948	3,81	950	665	285
ABRIL	20.412	3,81	778	545	233
MAYO	18.144	3,81	691	484	207
JUNIO	13.608	3,81	518	363	155
JULIO	15.876	3,81	605	423	182
AGOSTO	22.680	3,81	864	605	259
SEPTIEMBRE	18.144	3,81	691	484	207
OCTUBRE	13.608	3,81	518	363	155
NOVIEMBRE	13.608	3,81	518	363	155
DICIEMBRE	20.412	3,81	778	545	233
AÑO 1	226.800	3,81	8.639	6.050	2589
AÑO 2	238.140	3,81	9.073	6.351	2722
AÑO 3	250.047	3,81	9.527	6.669	2858
AÑO 4	262.549	3,81	10.003	7.002	3001
AÑO 5	275.677	3,81	10.503	7.352	3151
AÑO 6	297.731	3,81	11.344	7.941	3403
AÑO 7	321.549	3,81	12.251	8.576	3675
AÑO 8	347.273	3,81	13.231	9.262	3969
AÑO 9	375.055	3,81	14.290	10.003	4287
AÑO 10	405.060	3,81	15.433	10.803	4630



ANEXO No. 3



PROYECCIÓN DE VENTAS					
PLAZAS OCUPADAS					
CABAÑAS	VOLUMEN VENTAS (UNIDADES)	VOLUMEN VENTAS CAB. PEQUEÑAS (UNIDADES)		VOLUMEN VENTAS CAB. GRANDES (UNIDADES)	
		FAMILIAR	MÚLTIPLE	FAMILIAR	MÚLTIPLE
ENERO	259	23	13	13	6
FEBRERO	259	23	13	13	6
MARZO	285	25	14	14	7
ABRIL	233	20	12	12	6
MAYO	207	18	10	10	5
JUNIO	155	14	8	8	4
JULIO	182	16	9	9	5
AGOSTO	259	23	13	13	6
SEPTIEMBRE	207	18	10	10	5
OCTUBRE	155	14	8	8	4
NOVIEMBRE	155	14	8	8	4
DICIEMBRE	233	20	12	12	6
AÑO 1	2589	228	130	130	64
AÑO 2	2722	238	136	136	68
AÑO 3	2858	250	143	143	71
AÑO 4	3001	263	150	150	75
AÑO 5	3151	276	158	158	79
AÑO 6	3403	298	170	170	85
AÑO 7	3675	322	184	184	92
AÑO 8	3969	347	198	198	99
AÑO 9	4287	375	214	214	107
AÑO 10	4630	405	232	232	116



ANEXO No. 4

PROYECCIÓN DE VENTAS			
PUESTOS OCUPADOS			
RESTAURANTE	MERCADO TOTAL (UNIDADES)	FRACCION MERCADO (%)	VOLUMEN VENTAS (UNIDADES)
ENERO	67.644	7,00	4.735
FEBRERO	67.644	7,00	4.735
MARZO	74.408	7,00	5.209
ABRIL	60.880	7,00	4.262
MAYO	54.115	7,00	3.788
JUNIO	40.586	7,00	2.841
JULIO	47.351	7,00	3.315
AGOSTO	67.644	7,00	4.735
SEPTIEMBRE	54.115	7,00	3.788
OCTUBRE	40.586	7,00	2.841
NOVIEMBRE	40.586	7,00	2.841
DICIEMBRE	60.880	7,00	4.262
AÑO 1	676.440	7,00	47.352
AÑO 2	710.262	7,00	49.718
AÑO 3	745.775	7,00	52.204
AÑO 4	783.064	7,00	54.814
AÑO 5	822.217	7,00	57.555
AÑO 6	887.994	7,00	62.160
AÑO 7	959.034	7,00	67.132
AÑO 8	1.035.757	7,00	72.503
AÑO 9	1.118.617	7,00	78.303
AÑO 10	1.208.107	7,00	84.567



ANEXO No. 5

PROYECCION DE VENTAS			
SERVICIOS GENERALES			
HORAS INTERNET	CAPACIDAD INSTALADA (HORAS)	CAPACIDAD UTILIZADA (%)	VOLUMEN VENTAS (HORAS)
ENERO	7.200,00	7,61	548,00
FEBRERO	7.200,00	8,89	640,00
MARZO	7.200,00	9,64	694,00
ABRIL	7.200,00	10,14	730,00
MAYO	7.200,00	9,72	700,00
JUNIO	7.200,00	10,42	750,00
JULIO	7.200,00	10,56	760,00
AGOSTO	7.200,00	10,97	790,00
SEPTIEMBRE	7.200,00	11,18	805,00
OCTUBRE	7.200,00	11,74	845,00
NOVIEMBRE	7.200,00	12,50	900,00
DICIEMBRE	7.200,00	12,78	920,00
AÑO 1	86.400,00	10,51	9.082,00
AÑO 2	86.400,00	11,04	9.536,00
AÑO 3	86.400,00	11,59	10.013,00
AÑO 4	86.400,00	12,17	10.514,00
AÑO 5	86.400,00	12,78	11.040,00
AÑO 6	86.400,00	13,80	11.923,00
AÑO 7	86.400,00	14,90	12.877,00
AÑO 8	86.400,00	16,10	13.907,00
AÑO 9	86.400,00	17,38	15.020,00
AÑO 10	86.400,00	18,78	16.222,00



ANEXO No. 6

PROYECCION DE VENTAS									
SERVICIOS GENERALES									
PISCINA SAUNA Y TURCO	MERCADO TOTAL (UNIDADES)	FRACCION MERCADO (%)	VOLUMEN VENTAS (UNIDADES)	VENTAS PISCINA MAYORES	VENTAS PISCINA NIÑOS	VENTAS SAUNA Y TURCO	VENTAS PISCINA, SAUNA Y TURCO		
ENERO	22.680	5,00	1.134	454	284	170	227		
FEBRERO	22.680	5,00	1.134	454	284	170	227		
MARZO	24.948	5,00	1.247	499	312	187	249		
ABRIL	20.412	5,00	1.021	408	255	153	204		
MAYO	18.144	5,00	907	363	227	136	181		
JUNIO	13.608	5,00	680	272	170	102	136		
JULIO	15.876	5,00	795	317	197	120	160		
AGOSTO	22.680	5,00	1.134	454	284	170	227		
SEPTIEMBRE	18.144	5,00	907	363	227	136	181		
OCTUBRE	13.608	5,00	680	272	170	102	136		
NOVIEMBRE	13.608	5,00	680	272	170	102	136		
DICIEMBRE	20.412	5,00	1.021	408	255	153	204		
AÑO 1	226.800	5,00	11.340	4536	2835	1701	2268		
AÑO 2	238.140	5,00	11.907	4763	2977	1786	2381		
AÑO 3	250.047	5,00	12.502	5001	3126	1875	2500		
AÑO 4	262.549	5,00	13.127	5251	3282	1969	2625		
AÑO 5	275.677	5,00	13.784	5514	3446	2068	2757		
AÑO 6	297.731	5,00	14.887	5955	3722	2233	2977		
AÑO 7	321.549	5,00	16.077	6431	4019	2412	3215		
AÑO 8	347.273	5,00	17.364	6946	4341	2605	3473		
AÑO 9	375.055	5,00	18.753	7501	4688	2813	3751		
AÑO 10	405.060	5,00	20.253	8101	5063	3038	4051		



ANEXO No. 7

PROYECCIÓN DE VENTAS			
EVENTOS			
SALA DE RECEPCIONES	MERCADO TOTAL (UNIDADES)	FRACCION MERCADO (%)	VOLUMEN VENTAS (UNIDADES)
ENERO	20	10,00	2
FEBRERO	66	9,09	6
MARZO	50	10,00	5
ABRIL	55	9,09	5
MAYO	80	8,75	7
JUNIO	78	8,97	7
JULIO	72	9,72	7
AGOSTO	66	9,09	6
SEPTIEMBRE	66	7,58	5
OCTUBRE	66	7,58	5
NOVIEMBRE	74	9,46	7
DICIEMBRE	75	9,33	7
AÑO 1	768	8,98	69
AÑO 2	806	9,00	73
AÑO 3	847	9,00	76
AÑO 4	889	9,00	80
AÑO 5	934	9,00	84
AÑO 6	980	9,00	88
AÑO 7	1029	9,00	93
AÑO 8	1081	9,00	97
AÑO 9	1135	9,00	102
AÑO 10	1191	9,00	107



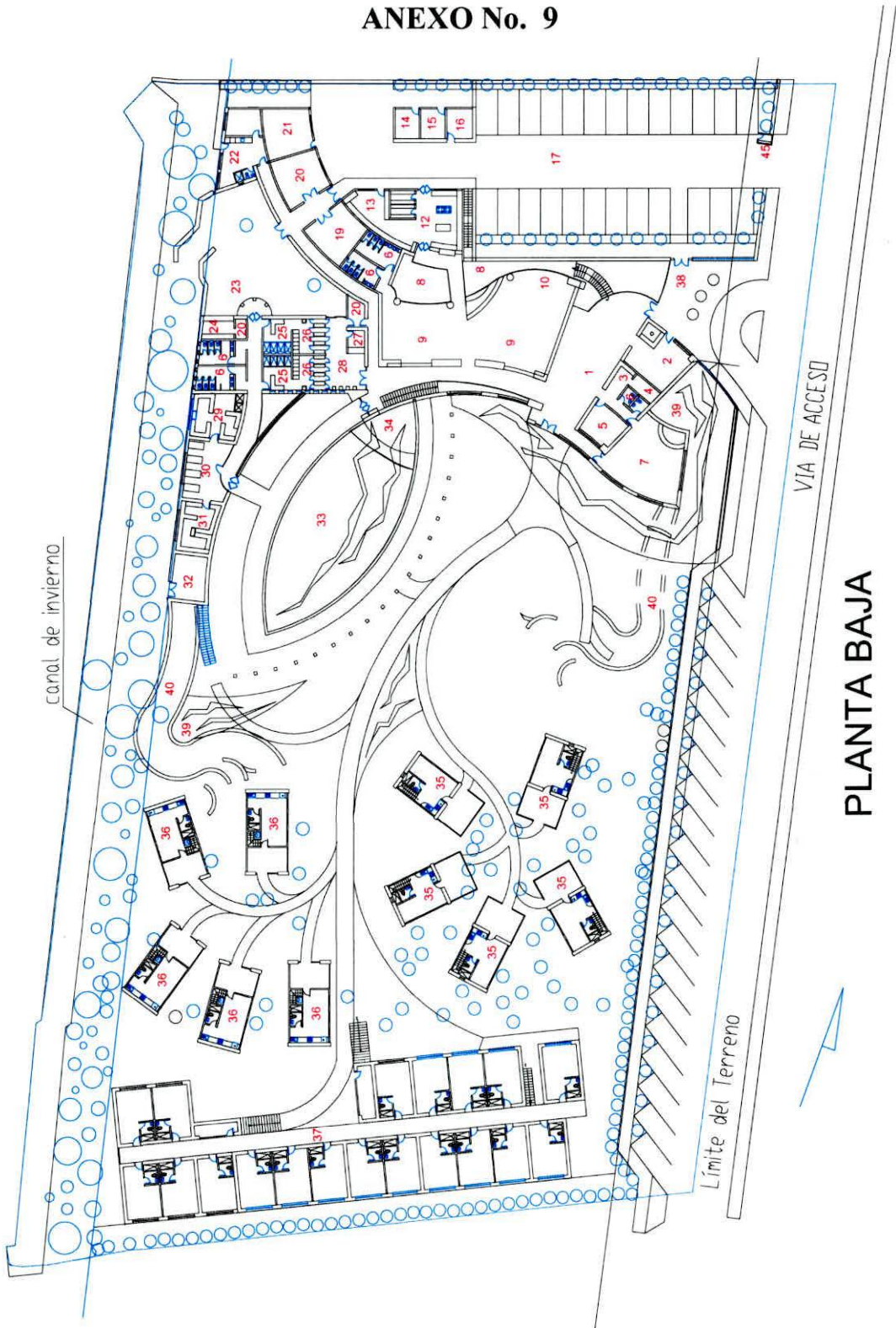
ANEXO No. 8

PROYECCIÓN DE VENTAS			
EVENTOS			
AUDITORIO	MERCADO TOTAL (UNIDADES)	FRACCION MERCADO (%)	VOLUMEN VENTAS (UNIDADES)
ENERO	3	33,33	1
FEBRERO	5	40,00	2
MARZO	4	50,00	2
ABRIL	6	50,00	3
MAYO	5	60,00	3
JUNIO	4	50,00	2
JULIO	5	40,00	2
AGOSTO	4	50,00	2
SEPTIEMBRE	3	66,67	2
OCTUBRE	4	50,00	2
NOVIEMBRE	4	75,00	3
DICIEMBRE	4	75,00	3
AÑO 1	51	52,94	27
AÑO 2	56	60,00	34
AÑO 3	62	60,00	37
AÑO 4	68	60,00	41
AÑO 5	75	60,00	45
AÑO 6	84	60,00	50
AÑO 7	94	60,00	56
AÑO 8	105	60,00	63
AÑO 9	117	60,00	70
AÑO 10	132	60,00	79

Crecimiento de demanda 5% y 5% de promoción a la cultura por parte de la administración

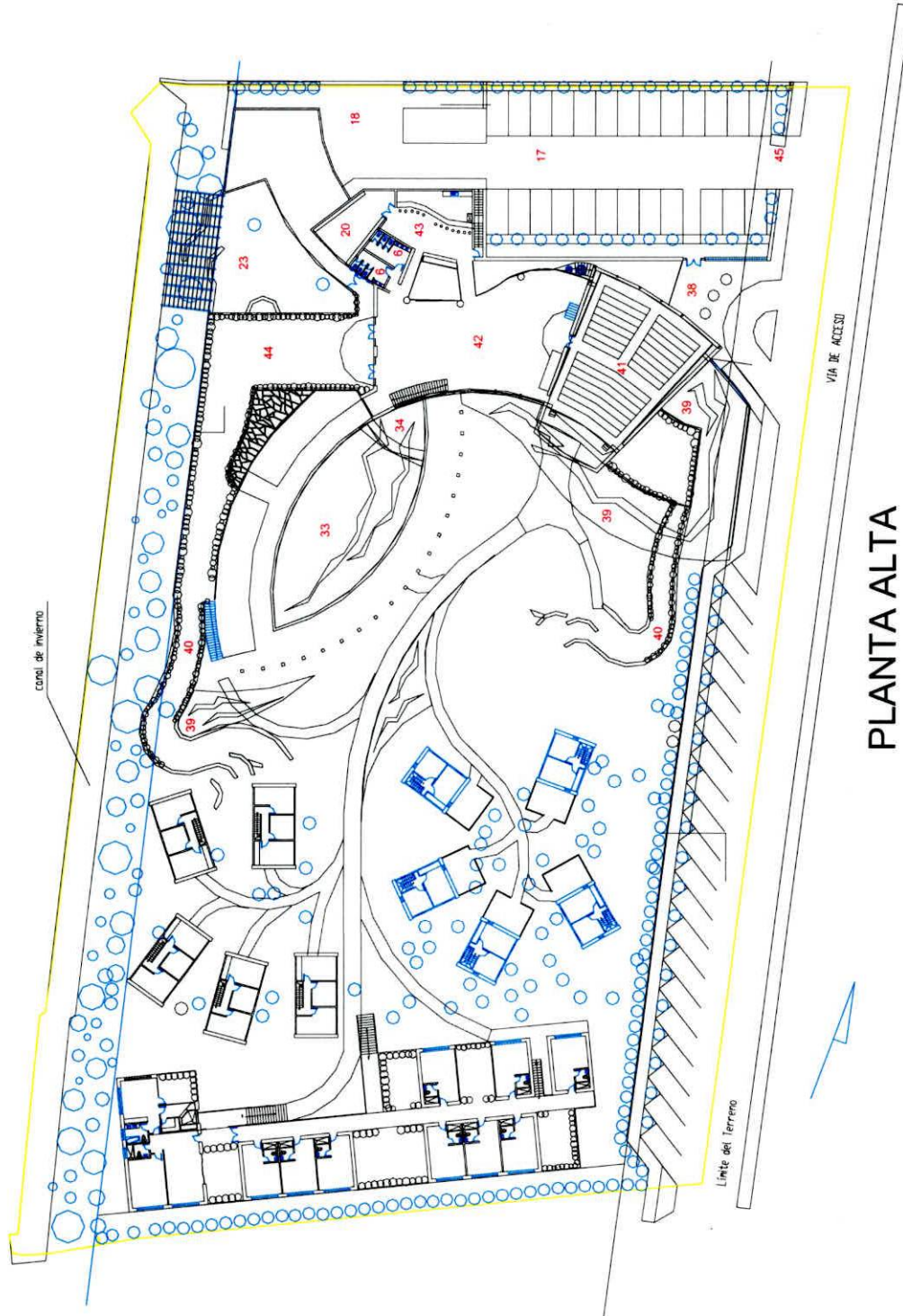


ANEXO No. 9





ANEXO No. 10





ANEXO No. 11

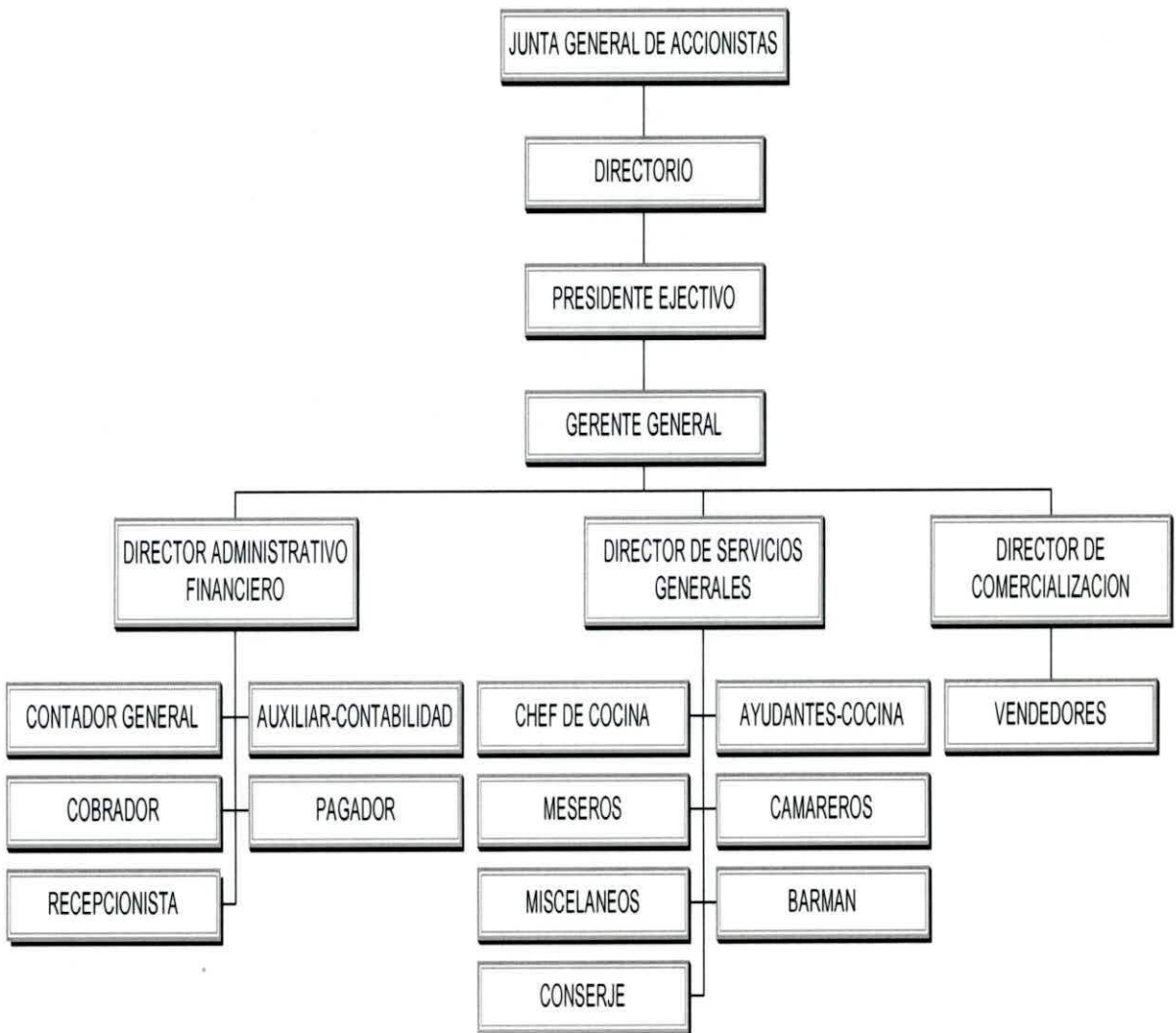
NOMENCLATURA

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1. Vestíbulo | 2. Tienda |
| 3. Recepción | 4. Depósito de materiales |
| 5. Administración | 6. Baños |
| 7. Comunicaciones-internet | 8. Jardín interior |
| 9. Comedor | 10. Snack bar |
| 11. Barra | 12. Cocina |
| 13. Jefe de cocina | 14. Depósito de Combustibles |
| 15. Cisterna – hidroneumático | 16. Depósito de Bebidas |
| 17. Aparcamiento | 18. Patio de servicio |
| 19. Lavandería | 20. Bodega |
| 21. Taller | 22. Guardianía |
| 23. Solarium abierto | 24. Bar |
| 25. Duchas | 26. Camerinos |
| 27. Recepción – balneario | 28. Vestíbulo - balneario |
| 29. Sauna | 30. Sala de reposo |
| 31. Turco | 32. Cuarto de máquinas |
| 33. Piscina adultos | 34. Piscina niños |
| 35. Cabaña cuatro personas | 36. Cabaña seis personas |
| 37. Bloque de habitaciones | 38. Vestíbulo exterior |
| 39. Laguna | 40. Rampas |
| 41. Auditorio | 42. Sala de usos múltiples |
| 43. Bar | 44. Terrazas jardín |
| 45. Garita guardián | |



ANEXO No. 12

ORGANIGRAMA FUNCIONAL





ANEXO No. 13

REQUERIMIENTOS

HOTEL			
ARTICULO	CANT.	P.U.	TOTAL
Computadora	1	1000	1.000,00
Impresora	2	600	1.200,00
Televisores	31	330	10.230,00
Frigobar	30	200	6.000,00
Fax	1	500	500,00
Yacusi	1	3000	3.000,00
Juego de Sala de suite	1	996	996,00
Juego de dormitorio	19	654	12.426,00
Camas con velador	28	280	7.840,00
Mesas	29	60	1.740,00
Sillas	29	45	1.305,00
Peinadora	11	260	2.860,00
Especios	30	20	600,00
Cuadros	70	80	5.600,00
Adornos			2.500,00
Lámparas	61	40	2.440,00
Toallas	220	6	1.320,00
Sábanas	94	13	1.222,00
Cobijas	94	15	1.410,00
Cubrecamas	94	20	1.880,00
Cortinas x metros	154	6	924,00
Cristalería	32	1,8	57,60
Teléfonos	50	50	2.500,00
Colchones ortopédicos	47	154	7.238,00
Almohadas	66	5	330,00
Juego de comedor	1	400	400,00
TOTAL			77.518,60

CABAÑAS			
ARTICULO	CANT.	P.U.	TOTAL
Televisores	10	330	3.300,00
Frigobar	10	200	2.000,00
Cocinas pequeñas	10	130	1.300,00
Microondas	10	250	2.500,00
Juego de comedor	10	400	4.000,00
Juego de Sala	10	450	4.500,00
Juego de dormitorio	10	654	6.540,00
Camas con velador	30	280	8.400,00
Peinadoras	10	260	2.600,00
Mesas	10	60	600,00
Sillas	10	45	450,00
Esquinero	10	70	700,00
Especios	10	20	200,00
Cuadros	35	80	2.800,00
Adornos			1.500,00
Lámparas	50	40	2.000,00
Toallas	100	6	600,00
Sábanas	80	13	1.040,00
Cobijas	80	15	1.200,00
Cubrecamas	80	20	1.600,00
Cortinas x metros	72	6	432,00
Otros (Vajilla, ollas, etc.)	10	250	2.500,00
Mezón	20	500	10.000,00
Colchones ortopédicos	30	154	4.620,00
Almohadas	50	5	250,00
Cristalería			1.000,00
TOTAL			66.632,00

COCINA			
ARTICULO	CANT.	P.U.	TOTAL
Cocina Industrial	2	4000	8.000,00
Licuada Industrial	1	980	980,00
Horno	2	3000	6.000,00
Batidora Industrial	1	1800	1.800,00
Licuidoras-semiindustrial	2	400	800,00
Freidora de papas	1	1200	1.200,00
Plancha freidora	1	1200	1.200,00
Lavadora de platos	1	4000	4.000,00
Refrigeradoras	2	2100	4.200,00
Congelador	1	750	750,00
Cuarto fríos	2	3500	7.000,00
Ollas, sartenes, etc.			1.800,00
Menaje de Panadería			2.000,00
Utensillos			5.000,00
Mezón	3,5	500	1.750,00
Abrillantadoras	3	800	2.400,00
TOTAL			48.880,00

RESTAURANTE			
ARTICULO	CANT.	P.U.	TOTAL
Equipo de Sonido	1	500	500,00
Mesas	20	30	600,00
Sillas	80	8	640,00
Vajillas			6.000,00
Platería			4.000,00
Cristalería			4.000,00
Cuadros	15	80	1.200,00
Adornos			500,00
Manteles	60	12	720,00
TOTAL			18.160,00



REQUERIMIENTOS

AUDITORIO			
ARTICULO	CANT.	P.U.	TOTAL
Data Show	1	4000	4.000,00
Pantalla Gigante	1	1000	1.000,00
Silla ergonómica/mesa	250	360	90.000,00
Sistema de amplificación	1		5.000,00
TOTAL			100.000,00

CENTRO DE CONVEN. O RECEPC.			
ARTICULO	CANT.	P.UNIT.	TOTAL
Mesa	40	30	1.200,00
Sillas	400	8	3.200,00
Mantelería	80	12	960,00
Cortinas x metro	10	12	120,00
Cuadros	8	120	960,00
Adornos			500
Sistema de amplificación	1		5.000,00
TOTAL			11.940,00

JARDINES Y PISCINA			
ARTICULO	CANT.	P.U.	TOTAL
Caldero	1	4300	4.300,00
Cortadora de césped	2	1200	2.400,00
Jardinería			20.000,00
TOTAL			26.700,00

AREA ADMINISTRATIVA			
ARTICULO	CANT.	P.U.	TOTAL
Computadora	3	1000	3.000,00
Impresoras	2	600	1.200,00
Escritorio	2	400	800,00
Sillas ergonómicas	2	250	500,00
Archivadores	1	200	200,00
TOTAL			5.700,00

SALA DE INTERNET			
ARTICULO	CANT.	P.UNIT	TOTAL
Computadora	20	1000	20.000,00
Impresoras	2	600	1.200,00
Mesas	20	115	2.300,00
Sillas ergonómicas	20	250	5.000,00
TOTAL			28.500,00

OTROS DATOS ADICIONALES			
	Cant.	Mens.	Inicial
Software			25.000,00
Comunicación Satelital		2.000,00	3.000,00
Ruteadores	2		4.000,00
Cent.Comput.Servidores	2		30.000,00
Licencias			10.000,00
Direct TV.	42	1.923,18	6.585,60
Instalación Telefónica			15.000,00
Instalación Eléctrica			36.178,82
Instalación de Red x punt.			11.800,00
TOTAL			141.564,42



ANEXO No. 14

INVERSION EN ACTIVOS FIJOS			
ARTICULOS	CANTIDAD	ARTICULOS	CANTIDAD
Inversión no depreciables		Inversión Depreciable	
Terreno		Equipo de Computación	61.600,00
Inversiones depreciables		Computadora	24.000,00
Equipo de Comunicación	3.000,00	Impresoras	3.600,00
Comunicación Satelital	3.000,00	Servidores	30.000,00
Equipo de Oficina	500,00	Ruteadores	4.000,00
Fax	500,00	Instalaciones	79.564,42
Equipo de Hotelería	86.150,00	Sistema de amplificación	10.000,00
Televisores	13.530,00	Instalación eléctrica	36.178,82
Lámparas	4.440,00	Acometida de teléfono y centralilla	15.000,00
Espejos	800,00	Instalaciones de red	11.800,00
Yacusi	3.000,00	Instalación Direct TV.	6.585,60
Frigobar	8.000,00	Pinacoteca	10.560,00
Cocinas 4 quemadores	1.300,00	Cuadros	10.560,00
Microondas	2.500,00	Lencería y Menaje de habitación	24.390,00
Mezón marmoleado	11.750,00	Toallas	1.920,00
Cocina Industrial	8.000,00	Sabanas	2.262,00
Licuadora Industrial	980,00	Cobijas	2.610,00
Licuadora Semi-industrial	800,00	Cubre camas	3.480,00
Hornos	6.000,00	Manteles	1.680,00
Batidora Industrial	1.800,00	Colchones	11.858,00
Freidora de papas	1.200,00	almohadones	580,00
Plancha freidora	1.200,00	Lencería-Menaje aliment. y bebid.	26.357,60
Lavadora de platos	4.000,00	Vajillas, ollas, etc)	10.300,00
Refrigeradoras doble puerta	4.200,00	Platería	4.000,00
Congelador	750,00	Menaje de Panadería	2.000,00
Cuartos fríos	7.000,00	Utensillos	5.000,00
Teléfonos	2.500,00	Cristalería	5.057,60
Abrillantadora	2.400,00	Decoración	26.476,00
Muebles y Enseres	165.297,00	Adornos	5.000,00
Juego de Sala suite	996,00	Cortinas	1.476,00
Juego de Sala	4.500,00	Jardinería	20.000,00
Juego de dormitorio 2 plazas	18.966,00	Maquinaria y Equipo Hotelería	6.700,00
Juego de comedor	4.400,00	Caldero	4.300,00
Camas con velador	16.240,00	Cortadora de Césped	2.400,00
Peinadora	5.460,00	Edificio	1.354.643,75
Esquinero	700,00	Inversión no depreciable	
Mesas (hotel y cabañas)	2.340,00	Terreno	200.000,00
Mesas (restaurante y recepciones)	1.800,00	Inversión Amortizables	
Mesas (internet)	2.300,00	Activos Diferidos	35.000,00
Sillas (hotel y cabañas)	1.755,00	Software	25.000,00
Sillas (restaurante y recepc.)	3.840,00	Licencias	10.000,00
Sillas ergonómicas (auditorio)	90.000,00		
Sillas ergonómicas	5.500,00		
Escritorios	800,00		
Archivadores	200,00		
Equipo de Sonido	500,00		
Data Show	4.000,00		
Pantalla Gigante	1.000,00		



ANEXO No. 15

PRESUPUESTO DE INGRESOS												
SERVICIOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Hotelería	48.400,00	48.400,00	53.200,00	43.600,00	38.720,00	29.040,00	33.840,00	48.400,00	38.720,00	29.040,00	29.040,00	43.600,00
Cabañas pequeñas	7.580,00	7.580,00	8.200,00	6.800,00	5.880,00	4.640,00	5.260,00	7.580,00	5.880,00	2.400,00	4.640,00	6.800,00
Cabañas grandes	5.520,00	5.520,00	6.160,00	5.280,00	4.400,00	3.520,00	4.160,00	5.520,00	4.400,00	3.520,00	3.520,00	5.280,00
Restaurante	87.360,75	87.360,75	96.106,05	78.633,90	69.888,60	52.416,45	61.161,75	87.360,75	69.888,60	52.416,45	52.416,45	78.633,90
Auditorio	800,00	1.600,00	1.600,00	2.400,00	2.400,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	2.400,00	2.400,00
Sala de Recepciones	1.600,00	4.800,00	4.000,00	4.000,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00	4.800,00	4.000,00	4.000,00	5.600,00	5.600,00
Otros Servicios	3.660,00	3.660,00	4.020,50	3.289,50	2.924,00	2.193,00	2.565,00	3.660,00	2.924,00	2.193,00	2.193,00	3.289,50
Internet	822,00	960,00	1.041,00	1.095,00	1.050,00	1.125,00	1.140,00	1.185,00	1.207,50	1.267,50	1.350,00	1.380,00
Teléfono-Fax	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15	235,15
Total Ingresos	155.977,90	160.115,90	174.562,70	145.333,55	131.097,75	100.369,60	115.561,90	160.340,90	128.855,25	96.672,10	101.394,60	147.218,55
Descuentos del 20%	31.195,58	32.023,18	34.912,54	29.066,71	26.219,55							
Total Ingresos con Iva	124.782,32	128.092,72	139.650,16	116.266,84	104.878,20	100.369,60	115.561,90	160.340,90	128.855,25	96.672,10	101.394,60	147.218,55
12% IVA	14.973,88	15.371,13	16.758,02	13.952,02	12.585,38	12.044,35	13.867,43	19.240,91	15.462,63	11.600,65	12.167,35	17.666,23
10% Servicios	12.478,23	12.809,27	13.965,02	11.626,68	10.487,82	10.036,96	11.556,19	16.034,09	12.885,53	9.667,21	10.139,46	14.721,86
Total Ingresos sin IVA	152.234,43	156.273,12	170.373,20	141.845,54	127.951,40	122.450,91	140.985,52	195.615,90	157.203,41	117.939,96	123.701,41	179.606,63
Total Ingresos Netos	152.234,43	156.273,12	170.373,20	141.845,54	127.951,40	122.450,91	140.985,52	195.615,90	157.203,41	117.939,96	123.701,41	179.606,63



PRESUPUESTO DE INGRESOS										
SERVICIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Hotelería	484.000,00	508.080,00	533.520,00	560.160,00	588.160,00	635.280,00	686.080,00	740.960,00	800.240,00	864.240,00
Cabañas pequeñas	75.480,00	78.880,00	82.900,00	87.080,00	91.560,00	98.680,00	106.720,00	114.920,00	124.200,00	134.400,00
Cabañas grandes	56.800,00	59.840,00	62.720,00	66.000,00	69.520,00	74.800,00	80.960,00	87.120,00	94.160,00	102.080,00
Restaurante	873.644,40	917.297,10	963.163,80	1.011.318,30	1.061.889,75	1.146.852,00	1.238.585,40	1.337.680,35	1.444.690,35	1.560.261,15
Auditorio	21.600,00	27.200,00	29.600,00	32.800,00	36.000,00	40.000,00	44.800,00	50.400,00	56.000,00	63.200,00
Sala de Recepciones	55.200,00	58.400,00	60.800,00	64.000,00	67.200,00	70.400,00	74.400,00	77.600,00	81.600,00	85.600,00
Otros Servicios	36.571,50	38.399,00	40.317,50	42.333,50	44.457,00	48.009,50	51.848,00	56.002,50	60.479,50	65.317,00
Internet	13.623,00	14.304,00	15.019,50	15.771,00	16.560,00	17.884,50	19.315,50	20.860,50	22.530,00	24.333,00
Teléfono-Fax	2.821,80	2.906,45	2.993,65	3.083,46	3.175,96	3.271,24	3.369,38	3.470,46	3.574,57	3.681,81
Total Ingresos	1.619.740,70	1.705.306,55	1.791.034,45	1.882.546,26	1.978.522,71	2.135.177,24	2.306.078,28	2.489.013,81	2.687.474,42	2.903.112,96
Descuentos del 20%	153.417,56									
Total Ingresos con Iva	1.466.323,14	1.705.306,55	1.791.034,45	1.882.546,26	1.978.522,71	2.135.177,24	2.306.078,28	2.489.013,81	2.687.474,42	2.903.112,96
12% IVA	175.958,78	204.636,79	214.924,13	225.905,55	237.422,73	256.221,27	276.729,39	298.681,66	322.496,93	348.373,56
10% Servicios	146.632,31	170.530,66	179.103,44	188.254,63	197.852,27	213.517,72	230.607,83	248.901,38	268.747,44	290.311,30
Total Ingresos sin IVA	1.788.914,23	2.080.474,00	2.185.062,03	2.296.706,43	2.413.797,71	2.604.916,23	2.813.415,50	3.036.596,85	3.278.718,79	3.541.797,81
Total Ingresos Netos	1.788.914,23	2.080.474,00	2.185.062,03	2.296.706,43	2.413.797,71	2.604.916,23	2.813.415,50	3.036.596,85	3.278.718,79	3.541.797,81



ANEXO No. 16

SERVICIO	PRESUPUESTO DE COMPRA DE MATERIA PRIMA, SERVICIOS E INSUMOS											
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Alimentos y Bebidas. 32%	30.576,26	30.576,26	33.637,12	27.521,87	24.461,01	18.345,76	21.406,61	30.576,26	24.461,01	18.345,76	18.345,76	27.521,87
Linceria y Menaje	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Suministro de Limpieza y papeleria	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00
Papeleria y Efectos de escritorio	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Mantenimiento eléctrico	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Mantenimiento gasfiteria	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Mantenimiento de piscina	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Mantenimiento de jardines	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Segur. y Vigil. (2 puntos-guardia)	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
Combustible	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Total Compra MP, Serv. Insum.	39.054,26	39.054,26	42.115,12	35.999,87	32.939,01	26.823,76	29.884,61	39.054,26	32.939,01	26.823,76	26.823,76	35.999,87



PRESUPUESTO DE COMPRA DE MATERIA PRIMA, SERVICIOS E INSUMOS										
SERVICIO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Alimentos y Bebidas 32%	305.775,54	321.053,99	337.107,33	353.961,41	371.661,41	401.398,20	433.504,89	468.188,12	505.641,62	546.091,40
Lincieria y Menaje	7.200,00	8.280,00	9.522,00	10.950,30	12.592,85	14.481,77	16.654,04	19.152,14	22.024,96	25.328,71
Suministro de Limpieza y papeleria	9.096,00	10.460,40	12.029,46	13.833,88	15.908,96	18.295,30	21.039,60	24.195,54	27.824,87	31.998,60
Papeleria y Efectos de escritorio	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14.775,08
Mantenimiento eléctrico	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14.775,08
Mantenimiento gasfiteria	3.000,00	3.450,00	3.967,50	4.562,63	5.247,02	6.034,07	6.939,18	7.980,06	9.177,07	10.553,63
Mantenimiento de piscina	1.440,00	1.656,00	1.904,40	2.190,06	2.518,57	2.896,35	3.330,81	3.830,43	4.404,99	5.065,74
Mantenimiento de jardines	1.800,00	2.070,00	2.380,50	2.737,58	3.148,21	3.620,44	4.163,51	4.788,04	5.506,24	6.332,18
Segur. y Vigil. (2 puntos-guardia)	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00
Combustible	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00
Total Compra MP, Servic. Insum.	407.511,54	427.430,39	448.820,19	471.811,19	496.568,67	534.421,55	575.861,74	621.278,50	671.075,55	725.720,42



ANEXO No. 17

PROYECCION DE SUELDOS													
DESCRIPCION PERSONAL	CANT.	REMUNE. UNIFICAD	H. EXTRAS FESTIVOS	H. EXTRAS NOCTURNOS	APORTES IESS 12,15%	DÉCIMO TERCERO	FONDOS RESERVA	VACAC.	DÉCIMO CUARTO	BC+CCV	CSPI	COSTO EMPRESASER. PERSON.	TOTAL COST. POR CATEGORÍA
PERSONAL DIRECTIVO													
PRESIDENTE	1	1.300,00	162,50	33,85	181,81	124,70	124,70	62,35	0,67	0,00	0,00	1.990,57	1.990,57
GERENTE	1	800,00	100,00	20,83	111,88	76,74	76,74	38,37	0,67	0,00	0,00	1.225,22	1.225,22
DIRECTOR DE SERVICIOS	1	500,00	62,50	13,02	69,93	47,96	47,96	23,98	0,67	0,00	0,00	766,01	766,01
DIRECTOR ADM-FIN	1	500,00	62,50	13,02	69,93	47,96	47,96	23,98	0,67	0,00	0,00	766,01	766,01
DIRECTOR DE COMERCIALIZACIÓN	1	500,00	62,50	13,02	69,93	47,96	47,96	23,98	0,67	0,00	0,00	766,01	766,01
PERSONAL DE SERVICIOS													
CHEF DE COCINA	2	350,00	43,75	9,11	48,95	33,57	33,57	16,79	0,67	0,00	0,00	536,41	1.072,82
AYUDANTE - COCINA	4	250,00	31,25	6,51	34,96	23,98	23,98	11,99	0,67	0,00	0,00	383,34	1.533,36
MESEERO	2	200,00	25,00	5,21	27,97	19,18	19,18	9,59	0,67	0,00	0,00	306,81	613,61
CAMARERO	3	200,00	25,00	5,21	27,97	19,18	19,18	9,59	0,67	0,00	0,00	306,81	920,42
MISCLANEO	4	150,00	18,75	3,91	20,98	14,39	14,39	7,19	0,67	0,00	0,00	230,27	921,08
BARMAN	1	250,00	31,25	6,51	34,96	23,98	23,98	11,99	0,67	0,00	0,00	383,34	383,34
CONSERJE	1	200,00	25,00	5,21	27,97	19,18	19,18	9,59	0,67	0,00	0,00	306,81	306,81
PERSONAL ADMIN. - FINAN													
CONTADOR GENERAL	1	350,00	43,75	9,11	48,95	33,57	33,57	16,79	0,67	0,00	0,00	536,41	536,41
AUXILIAR - CONTABILIDAD	1	300,00	37,50	7,81	41,96	28,78	28,78	14,39	0,67	0,00	0,00	459,87	459,87
COBRADOR	1	250,00	31,25	6,51	34,96	23,98	23,98	11,99	0,67	0,00	0,00	383,34	383,34
PAGADOR	1	250,00	31,25	6,51	34,96	23,98	23,98	11,99	0,67	0,00	0,00	383,34	383,34
REPCIONISTA	1	250,00	31,25	6,51	34,96	23,98	23,98	11,99	0,67	0,00	0,00	383,34	383,34
PERSONAL DE COMERCIALIZACIÓN													
IMPULSADOR - VENDEDOR	2	350,00	43,75	9,11	48,95	33,57	33,57	16,79	0,67	0,00	0,00	536,41	1.072,82

GASTOS SUELDOS	
	ING. TOTAL
AÑO 1	191.122,80
AÑO 2	209.348,76
AÑO 3	229.397,28
AÑO 4	251.450,76
AÑO 5	274.436,52
AÑO 6	300.995,76
AÑO 7	330.207,84
AÑO 8	362.342,64
AÑO 9	397.690,92
AÑO 10	436.574,04

Total mano de obra	14.484,39
Imprevistos	5%
Equipo de Seguridad y Ropa trab	718,29
Costo total mensual	15.926,90

Se estima 25 horas mensuales como horas nocturnas
Riesgo Laboral es igual al 8% de la remuneración unificada
Imprevistos es el 5% de la mano de obra
Equipos de seguridad y ropa de trabajo el valor es fijo
Se estima un incremento del 10% anual en el sueldo básico



ANEXO No. 18

CUENTAS	PRESUPUESTO DE GASTOS											
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Alimentos y Bebidas 35%	30.576,26	30.576,26	33.637,12	27.521,87	24.461,01	18.345,76	21.406,61	30.576,26	24.461,01	18.345,76	18.345,76	27.521,87
Lincera y Menaje	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Teléfono-Fax	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,76
Suministro de Limpieza y papelería	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00
Papelería y Efectos de escritorio	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Luz y agua	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Mantenimiento eléctrico	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Mantenimiento gasfitería	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Mantenimiento de piscina	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Mantenimiento de jardines	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Internet	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Direct TV	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18
Comunicación satelital	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Segur. y Vigil. (2 puntos-guardia)	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
Combustible	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Sueldos y Salarios	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90
Capacitación	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,63
Publicidad	5.000,00	3.000,00	3.000,00	2.000,00	2.000,00	612,25	704,93	978,08	786,02	589,70	618,51	898,03
Permiso Ministerio de Turismo	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Permiso Municipal	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
Seguros de Vida y Accidente	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67
Permiso de Bomberos	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67
Permiso de Salud	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
TOTAL GASTOS	68.271,39	66.271,39	69.332,24	62.216,99	59.156,13	51.653,14	54.806,66	64.249,47	57.942,15	51.630,58	51.659,39	61.115,04



PRESUPUESTO DE GASTOS										
CUENTAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Alimentos y Bebidas 32%	305.775,54	321.053,99	337.107,33	353.961,41	371.661,41	401.398,20	433.504,89	468.188,12	505.641,62	546091,4025
Linceria y Menaje	7.200,00	8.280,00	9.522,00	10.950,30	12.592,85	14.481,77	16.654,04	19.152,14	22.024,96	25328,7093
Teléfono-Fax	2.144,57	2.208,91	2.275,17	2.343,43	2.413,73	2.486,14	2.560,73	2.637,55	2.716,67	2798,174817
Suministro de Limpieza y papelería	9.096,00	10.460,40	12.029,46	13.833,88	15.908,96	18.295,30	21.039,60	24.195,54	27.824,87	31998,60275
Papelería y Efectos de escritorio	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14775,08043
Luz y agua	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36000
Mantenimiento eléctrico	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14775,08043
Mantenimiento gasfitería	3.000,00	3.450,00	3.967,50	4.562,63	5.247,02	6.034,07	6.939,18	7.980,06	9.177,07	10553,62888
Mantenimiento de piscina	1.440,00	1.656,00	1.904,40	2.190,06	2.518,57	2.896,35	3.330,81	3.830,43	4.404,99	5065,74186
Mantenimiento de jardines	1.800,00	2.070,00	2.380,50	2.737,58	3.148,21	3.620,44	4.163,51	4.788,04	5.506,24	6332,177325
Internet	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4800
Direct TV	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23078,16
Comunicación satelital	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24000
Segur. y Vigil. (2 puntos-guardia)	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28800
Combustible	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42000
Sueldos y Salarios	191.122,80	209.348,76	229.397,28	251.450,76	274.436,52	300.995,76	330.207,84	362.342,64	397.690,92	436574,04
Capacitación	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5000
Publicidad	20.187,52	10.402,37	10.925,31	11.483,53	12.068,99	13.024,58	14.067,08	15.182,98	16.393,59	17708,98905
Permiso Ministerio de Turismo	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600
Permiso Municipal	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100
Seguros de Vida y Accidente	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3500
Permiso de Bomberos	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140
Permiso de Salud	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120
TOTAL DE GASTOS	718.304,59	746.728,58	788.756,11	834.427,07	882.826,07	948.266,19	1.020.035,54	1.098.779,83	1.185.214,90	1.280.139,79



ANEXO No. 19

INVERSION EN ACTIVOS FIJOS						
ARTICULOS	VIDA UTIL	VALOR	PERIODOS	DEPREC. MENSUAL	DEPREC. ANUAL	DEPREC. ACUMULADA
Inversiones depreciables						
Equipo de Comunicación	3	3.000,00	3	83,33	1.000,00	3.000,00
Equipo de Oficina	10	500,00	10	4,17	50,00	500,00
Equipo de Hotelería	10	86.150,00	10	717,92	8.615,00	86.150,00
Muebles y Enseres	10	165.297,00	10	1.377,48	16.529,70	165.297,00
Equipo de Computación	3	61.600,00	3	1.711,11	20.533,33	61.600,00
Instalaciones	5	79.564,42	5	1.326,07	15.912,88	79.564,42
Pinacoteca	10	10.560,00	10	88,00	1.056,00	10.560,00
Lencería y Menaje de habitación	3	24.390,00	3	677,50	8.130,00	24.390,00
Lencería-Menaje aliment.y bebida	3	26.357,60	3	732,16	8.785,87	26.357,60
Decoración	5	26.476,00	5	441,27	5.295,20	26.476,00
Maquinaria y Equipo hotelería	10	6.700,00	10	55,83	670,00	6.700,00
Edificio	20	1.354.643,75	20	5.644,35	67.732,19	1.354.643,75
Inversión Amortizable						
Activos Diferidos	5	35.000,00	5	583,33	7.000,00	35.000,00

VALORES ACUMULADOS		
	DEPREC.	AMORTIZ.
AÑO 1	154.310,17	7.000,00
AÑO 2	154.310,17	7.000,00
AÑO 3	154.310,17	7.000,00
AÑO 4	115.860,97	7.000,00
AÑO 5	115.860,97	7.000,00
AÑO 6	94.652,89	
AÑO 7	94.652,89	
AÑO 8	94.652,89	
AÑO 9	94.652,89	
AÑO 10	94.652,89	

DEDUCCIONES TRIBUTARIAS			
CUENTA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
Depreciación	154.310,17	154.310,17	154.310,17
Amortización	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Total deduc.	161.310,17	161.310,17	161.310,17



ANEXO No. 20

CUENTAS	FLUJO DE CAJA												
	AÑO 0	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Ingresos													
Efectivo Disponible		-4.238,77	79.724,27	169.726,01	270.766,96	350.395,51	419.190,78	489.988,56	576.167,41	707.533,84	806.795,10	873.104,48	945.146,50
Ventas		124.782,32	128.092,72	139.650,16	116.266,84	104.878,20	100.369,60	115.561,90	160.340,91	128.855,25	96.672,10	101.394,66	147.218,55
IVA		14.973,88	15.371,13	16.758,02	13.952,02	12.585,38	12.044,35	13.867,43	19.240,91	15.462,63	11.600,65	12.167,35	17.666,23
10% Servicios		12.478,23	12.809,27	13.965,02	11.626,68	10.487,82	10.036,96	11.556,19	16.034,09	12.885,53	9.667,21	10.139,46	14.721,86
Aporte propio	2.100.000,00												
Total Ingresos		147.995,66	235.997,39	340.099,20	412.612,50	478.346,92	541.641,70	630.974,08	771.783,31	864.737,25	924.735,06	996.805,89	1.124.753,13
Costo de Ventas													
Alimentos y Bebidas 35%		30.576,26	30.576,26	33.637,12	27.521,87	24.461,01	18.345,76	21.406,61	30.576,26	24.461,01	18.345,76	18.345,76	27.521,87
Linceria y Menaje		600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Telefono-Fax		178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71	178,71
Suministro de Limpieza y papeleria		758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00	758,00
Papeleria y Efectos de escritorio		350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Luz y agua		3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Total costo de Ventas		35.462,98	35.462,98	38.523,83	32.408,58	29.347,72	23.232,47	26.293,33	35.462,98	29.347,72	23.232,47	23.232,47	32.408,63
Gastos Operativos													
Mantenimiento eléctrico		350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Mantenimiento gasfiteria		250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Mantenimiento de piscina		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Mantenimiento de jardines		150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Internet		400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Direct TV		1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18	1.923,18
Comunicación satelital		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Segur. y Vigil. (2 puntos-guardia)		2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
Combustible		3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Total Gastos Operativos		11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18	11.093,18
Gastos Administrativos y Ventas													
Sueldos y Salarios		15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90	15.926,90
Capacitacion		416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67
Publicidad		5.000,00	3.000,00	3.000,00	2.000,00	2.000,00	612,25	704,93	978,08	786,02	589,70	618,51	898,03
Total Egresos Adm. Y Ventas		21.343,56	19.343,56	19.343,56	18.343,56	18.343,56	16.955,82	17.048,49	17.321,64	17.129,58	16.933,26	16.962,07	17.241,56
Impuestos de funcionamiento													
Permiso Ministerio de Turismo		50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Permiso Municipal		8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
Seguros de Vida y Accidente		291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67
Permiso de Bomberos		11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67	11,67
Permiso de Salud		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Total Impuestos		371,67	371,67	371,67	371,67	371,67	371,67	371,67	371,67	371,67	371,67	371,67	371,67
Obligaciones por pagar													
IVA													
10 % servicios													
Impuestos a la Renta x pagar													
Utilidad por pagar Empleados													
Total obligaciones													
Inversion Inicial													
Capital Social	24.000,00												
Construcción	1.354.643,75												
Terreno	200.000,00												
Inversión en Activos	525.595,02												
Total Inversión	2.104.238,77												
Total Egresos		68.271,39	66.271,39	69.332,24	62.216,99	59.156,13	51.653,14	54.806,66	64.249,47	57.942,15	51.630,58	51.630,58	61.115,04
Superávit del año		79.724,27	169.726,01	270.766,96	350.395,51	419.190,78	489.988,56	576.167,41	707.533,84	806.795,10	873.104,48	945.146,50	1.063.638,10



FLUJO DE CAJA										
CUENTAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos										
Electivo Disponible	24.000,00	1.092.369,64	1.890.842,18	2.622.971,07	3.386.371,90	4.167.777,26	5.036.499,37	5.964.196,75	6.962.797,73	8.039.070,44
Ventas	1.464.083,14	1.705.306,55	1.791.034,45	1.882.546,26	1.978.522,71	2.135.177,24	2.306.078,28	2.489.013,81	2.687.474,42	2.903.112,96
IVA	175.958,78	204.636,79	214.924,13	225.905,55	237.422,73	256.221,27	276.729,39	298.681,66	322.496,93	348.373,56
1098-Servicios	146.632,31	170.530,66	179.103,44	188.254,63	197.852,27	213.517,72	230.607,83	248.901,38	268.747,44	290.311,30
Aporte propio										
Total Ingresos	1.810.674,23	3.172.843,64	4.075.904,21	4.919.677,51	5.800.169,60	6.772.693,49	7.849.914,87	9.000.793,60	10.241.516,52	11.580.868,25
Costo de Ventas										
Alimentos y Bebidas 32%	305.775,54	321.053,99	337.107,33	353.961,41	371.661,41	401.398,20	433.504,89	468.188,12	505.641,62	546.091,40
Línceria y Menaje	7.200,00	8.280,00	9.522,00	10.950,30	12.592,85	14.481,77	16.654,04	19.152,14	22.024,96	25.328,71
Teléfono-Fax	2.144,57	2.208,91	2.275,17	2.343,43	2.413,73	2.486,14	2.560,73	2.637,55	2.716,67	2.798,17
Suministro de Limpieza y papelería	9.096,00	10.460,40	12.029,46	13.833,88	15.908,96	18.295,30	21.039,60	24.195,54	27.824,87	31.998,60
Papelería y Efectos de escritorio	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14.775,08
Luz y agua	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Total costo de Ventas	364.416,11	382.833,29	402.488,46	423.476,69	445.923,77	481.109,12	519.474,11	561.345,44	607.056,03	656.991,97
Gastos Operativos										
Mantenimiento eléctrico	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14.775,08
Mantenimiento gasifería	3.000,00	3.450,00	3.967,50	4.562,63	5.247,02	6.034,07	6.939,18	7.980,06	9.177,07	10.553,63
Mantenimiento de piscina	1.440,00	1.656,00	1.904,40	2.190,06	2.518,57	2.896,55	3.330,81	3.830,43	4.404,99	5.065,74
Mantenimiento de jardines	1.800,00	2.070,00	2.380,50	2.737,58	3.148,21	3.620,44	4.163,51	4.788,00	5.506,24	6.332,18
Internet	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Direct TV	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16
Comunicación satelital	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Segur. y Vigil. (2 puntos-guardia)	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00
Combustible	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00
Total Gastos Operativos	133.118,16	134.684,16	136.485,06	138.556,10	140.937,79	143.676,73	146.826,51	150.448,77	154.614,36	159.404,79
Gastos Administrativos y Ventas										
Sueldos y Salarios	191.122,80	209.348,76	229.397,28	251.450,76	274.436,52	300.995,76	330.207,84	362.342,64	397.690,92	436.574,04
Capacitación	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Publicidad	20.187,52	10.402,37	10.925,31	11.483,53	12.068,99	13.024,58	14.067,08	15.182,98	16.393,59	17.708,99
Total Egresos Adm. y Ventas	216.310,32	224.751,13	245.322,59	267.934,29	291.505,51	319.020,34	349.274,92	382.525,62	419.084,51	459.283,03
Impuestos de funcionamiento										
Permiso Ministerio de Turismo	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Permiso Municipal	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Seguros de Vida y Accidente	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Permiso de Bomberos	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00
Permiso de Salud	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Total Impuestos	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00
Obligaciones por pagar										
IVA	175.958,78	204.636,79	214.924,13	225.905,55	237.422,73	256.221,27	276.729,39	298.681,66	322.496,93	348.373,56
10 %servicios	146.632,31	170.530,66	179.103,44	188.254,63	197.852,27	213.517,72	230.607,83	248.901,38	268.747,44	290.311,30
Impuestos a la Renta x pagar	124.675,53	169.419,41	178.705,73	196.617,37	206.727,58	232.104,86	253.170,34	275.310,98	299.116,41	328.496,93
Utilidad por pagar Empleados	88.006,26	119.590,17	126.145,22	138.788,73	145.925,35	163.838,72	178.708,48	194.337,16	211.140,99	230.311,30
Total obligaciones	535.272,88	664.177,02	698.878,54	749.566,28	787.927,93	865.682,58	939.216,04	1.017.231,18	1.101.501,78	1.191.501,78
Inversión Inicial										
Capital Social										
Construcción										
Terreno										
Inversión en Activos										
Total Inversión	718.304,59	1.282.001,46	1.452.933,13	1.533.305,61	1.632.392,35	1.736.194,12	1.885.718,12	2.037.995,87	2.202.446,09	2.381.641,56
Total Egresos	1.092.369,64	1.890.842,18	2.622.971,07	3.386.371,90	4.167.777,26	5.036.499,37	5.964.196,75	6.962.797,73	8.039.070,44	9.199.226,68
Supervavit del año										



ANEXO No. 21

FLUJO DE FONDOS										
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS Y EGRESOS										
Ventas	1.466.323,14	1.705.306,55	1.791.034,45	1.882.546,26	1.978.522,71	2.135.177,24	2.306.078,28	2.489.013,81	2.687.474,42	2.903.112,96
IVA	175.958,78	204.636,79	214.924,13	225.905,55	237.422,73	256.221,27	276.729,39	298.681,66	322.496,93	348.373,56
10% Servicios	146.632,31	170.530,66	179.103,44	188.254,63	197.852,27	213.517,72	230.607,83	248.901,38	268.747,44	290.311,30
Total Ventas	1.788.914,23	2.080.474,00	2.185.062,03	2.296.706,43	2.413.797,71	2.604.916,23	2.813.415,50	3.036.596,85	3.278.718,79	3.541.797,81
Efectivo Inicial	24.000,00									
Total Ingresos	1.812.914,23	2.080.474,00	2.185.062,03	2.296.706,43	2.413.797,71	2.604.916,23	2.813.415,50	3.036.596,85	3.278.718,79	3.541.797,81
Costo de Ventas	364.416,11	382.833,29	402.488,46	423.476,69	445.922,77	481.109,12	519.474,11	561.345,44	607.056,03	656.991,97
Gastos Operativos	294.428,33	295.994,33	297.795,23	261.417,07	263.798,76	238.329,62	241.479,40	245.101,66	249.267,25	254.057,68
Gastos Administrativos y Ventas	216.310,32	224.751,13	245.322,59	267.934,29	291.505,51	319.020,34	349.274,92	382.525,62	419.084,51	459.283,03
Impuestos de Funcionamiento	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00
Total Ingresos-Gastos	933.299,47	1.172.435,24	1.234.995,74	1.339.418,39	1.408.110,67	1.561.997,16	1.698.727,07	1.843.164,13	1.998.851,00	2.167.005,14
Depreciación	154.310,17	154.310,17	154.310,17	115.860,97	115.860,97	94.652,89	94.652,89	94.652,89	94.652,89	94.652,89
Amortización	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total flujo de fondos	1.094.609,64	1.333.745,42	1.396.305,91	1.462.279,36	1.530.971,64	1.656.650,04	1.793.379,96	1.937.817,02	2.093.503,89	2.261.658,02
12% IVA		175.958,78	204.636,79	214.924,13	225.905,55	237.422,73	256.221,27	276.729,39	298.681,66	322.496,93
10% Servicios		146.632,31	170.530,66	179.103,44	188.254,63	197.852,27	213.517,72	230.607,83	248.901,38	268.747,44
15% trabajadores		88.006,26	119.590,17	126.145,22	138.788,73	145.925,35	163.838,72	178.708,48	194.337,16	211.140,99
25% Impuesto a la Renta		124.675,53	169.419,41	178.705,73	196.617,37	206.727,58	232.104,86	253.170,34	275.310,98	299.116,41
Total flujo de fondos neto	1.094.609,64	1.869.018,30	2.060.482,93	2.161.157,90	2.280.537,92	2.444.577,97	2.659.062,53	2.877.033,06	3.110.735,08	3.363.159,80



ANEXO No. 22

ESTADO DE RESULTADOS										
CUENTAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos										
Ventas	1.466.323,14	1.705.306,55	1.791.034,45	1.882.546,26	1.978.522,71	2.135.177,24	2.306.078,28	2.489.013,81	2.687.474,42	2.903.112,96
TOTAL INGRESOS	1.466.323,14	1.705.306,55	1.791.034,45	1.882.546,26	1.978.522,71	2.135.177,24	2.306.078,28	2.489.013,81	2.687.474,42	2.903.112,96
Costo de Ventas										
Alimentos y Bebidas 32%	305.775,54	321.053,99	337.107,33	353.961,41	371.661,41	401.398,20	433.504,89	468.188,12	505.641,62	546.091,40
Linceria y Menaje	7.200,00	8.280,00	9.522,00	10.950,30	12.592,85	14.481,77	16.654,04	19.152,14	22.024,96	25.328,71
Teléfono-Fax	2.144,57	2.208,91	2.275,17	2.343,43	2.413,73	2.486,14	2.560,73	2.637,55	2.716,67	2.798,17
Suministro de Limpieza y papelería	9.096,00	10.460,40	12.029,46	13.833,88	15.908,96	18.295,30	21.039,60	24.195,54	27.824,87	31.998,60
Papelería y Efectos de escritorio	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14.775,08
Luz y agua	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Utilidad Bruta	364.416,11	382.833,29	402.488,46	423.476,69	445.922,77	481.109,12	519.474,11	561.345,44	607.056,03	656.991,97
Gastos de Operación										
Mantenimiento eléctrico	4.200,00	4.830,00	5.554,50	6.387,68	7.345,83	8.447,70	9.714,86	11.172,08	12.847,90	14.775,08
Mantenimiento gasfitería	3.000,00	3.450,00	3.967,50	4.562,63	5.247,02	6.034,07	6.939,18	7.980,06	9.177,07	10.553,63
Mantenimiento de piscina	1.440,00	1.656,00	1.904,40	2.190,06	2.518,57	2.896,35	3.330,81	3.830,43	4.404,99	5.065,74
Mantenimiento de jardines	1.800,00	2.070,00	2.380,50	2.737,58	3.148,21	3.620,44	4.163,51	4.788,04	5.506,24	6.332,18
Internet	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Direct TV	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16	23.078,16
Comunicación Satelital	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Seguridad y Vigilancia (2 puntos de 24h)	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00
Combustible	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00
Depreciación	154.310,17	154.310,17	154.310,17	154.310,17	154.310,17	154.310,17	154.310,17	154.310,17	154.310,17	154.310,17
Luz y agua	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Total Gastos Operación	294.428,33	295.994,33	297.795,23	261.417,07	263.798,76	238.329,62	241.479,40	245.101,66	249.267,25	254.057,68
Gastos Administrativos y Ventas										
Sueldos y Salarios	191.122,80	209.348,76	229.397,28	251.450,76	274.436,52	300.995,76	330.207,84	362.342,64	397.690,92	436.574,04
Capacitación	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Publicidad	20.187,52	10.402,37	10.925,31	11.483,53	12.068,99	13.024,58	14.067,08	15.182,98	16.393,59	17.708,99
Total Gastos Administrat. Y de Ventas	216.310,32	224.751,13	245.322,59	267.934,29	291.505,51	319.020,34	349.274,92	382.525,62	419.084,51	459.283,03
Impuestos de funcionamiento										
Permiso Ministerio de Turismo	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Permiso Municipal	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Seguros de Vida y Accidente	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Permiso de Bomberos	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00
Permiso de Salud	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Total Impuestos de funcionamiento	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00	4.460,00
Total Gastos	879.614,76	908.038,75	950.066,28	957.288,05	1.005.687,04	1.042.919,08	1.114.688,43	1.193.432,72	1.279.867,79	1.374.792,67
Utilidad Bruta 15%/empleados-renta	586.708,38	797.267,80	840.968,16	925.258,21	972.835,67	1.092.258,16	1.191.389,85	1.295.581,09	1.407.606,63	1.528.320,28
15% trabajadores	88.006,26	119.590,17	126.145,22	138.788,73	145.925,35	163.838,72	178.708,48	194.337,16	211.140,99	229.248,04
Utilidad bruta antes imp. renta	498.702,12	677.677,63	714.822,94	786.469,48	826.910,32	928.419,44	1.012.681,37	1.101.243,93	1.196.465,64	1.299.072,24
25% Impuesto a la Renta	124.675,53	169.419,41	178.705,73	196.617,37	206.727,58	232.104,86	253.170,34	275.310,98	299.116,41	324.768,06
Utilidad neta o Pérdida del Ejercicio.	374.026,59	508.258,22	536.117,20	589.852,11	620.182,74	696.314,58	759.511,03	825.932,95	897.349,23	974.304,18



ANEXO No. 23

BALANCE GENERAL										
CUENTAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
ACTIVO										
Activo Corriente										
Caja-Bancos	1.094.609,64	1.893.082,18	2.625.211,07	3.388.611,90	4.170.017,26	5.038.739,37	5.966.436,75	6.965.037,73	8.041.310,44	9.201.466,68
Efectivo		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Activo corriente	1.094.609,64	1.893.082,18	2.625.211,07	3.388.611,90	4.170.017,26	5.038.739,37	5.966.436,75	6.965.037,73	8.041.310,44	9.201.466,68
Activo Fijo										
Equipo de Comunicación	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Equipo de Oficina	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Equipo de Hotelería	86.150,00	86.150,00	86.150,00	86.150,00	86.150,00	86.150,00	86.150,00	86.150,00	86.150,00	86.150,00
Muebles y Enseres	165.297,00	165.297,00	165.297,00	165.297,00	165.297,00	165.297,00	165.297,00	165.297,00	165.297,00	165.297,00
Equipo de computación	61.600,00	61.600,00	61.600,00	61.600,00	61.600,00	61.600,00	61.600,00	61.600,00	61.600,00	61.600,00
Instalaciones	79.564,42	79.564,42	79.564,42	79.564,42	79.564,42	79.564,42	79.564,42	79.564,42	79.564,42	79.564,42
Pinacoteca	10.560,00	10.560,00	10.560,00	10.560,00	10.560,00	10.560,00	10.560,00	10.560,00	10.560,00	10.560,00
Lencería y menaje de habitación	24.390,00	24.390,00	24.390,00	24.390,00	24.390,00	24.390,00	24.390,00	24.390,00	24.390,00	24.390,00
Lencería y Menaje de aliment y bebidas	26.357,60	26.357,60	26.357,60	26.357,60	26.357,60	26.357,60	26.357,60	26.357,60	26.357,60	26.357,60
Decoración	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00
Maquinaria y Equipo de hotelería	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00
Edificio	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75	1.354.643,75
Depreciación acumulada	154.310,17	308.620,34	462.930,51	578.791,49	694.652,46	789.305,35	883.958,23	978.611,12	1.073.264,01	1.167.916,90
Terreno	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
Total Activo Fijo	1.890.928,60	1.736.618,43	1.582.308,26	1.466.447,28	1.350.586,31	1.255.933,43	1.161.280,54	1.066.627,65	971.974,76	877.321,88
Activo Diferido	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Amortización acumulada	7.000,00	14.000,00	21.000,00	28.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
TOTAL ACTIVO	3.013.538,24	3.650.700,61	4.221.519,33	4.862.059,18	5.520.603,57	6.294.672,80	7.127.717,29	8.031.665,38	9.013.285,20	10.078.788,56
PASIVO Y PATRIMONIO										
Pasivo corriente										
Cuentas por pagar IVA	175.958,78	204.636,79	214.924,13	225.905,55	237.422,73	256.221,27	276.729,39	298.681,66	322.496,93	348.373,56
Cuentas por pagar %servicios	146.632,31	170.530,66	179.103,44	188.254,63	197.852,27	213.517,72	230.607,83	248.901,38	268.747,44	290.311,30
Impuestos a la Renta x pagar	124.675,53	169.419,41	178.705,73	196.617,37	206.727,58	232.104,86	253.170,34	275.310,98	299.116,41	324.768,06
Utilidad por pagar Empleados	88.006,26	119.590,17	126.145,22	138.788,73	145.925,35	163.838,72	178.708,48	194.337,16	211.140,99	229.248,04
TOTAL PASIVO	535.272,88	664.177,02	698.878,54	749.566,28	787.927,93	865.682,58	939.216,04	1.017.231,18	1.101.501,78	1.192.700,95
Patrimonio										
Aporte Futura Capitalización	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77	2.080.238,77
Capital Social	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Utilidades o Pérdidas del Ejercicio	374.026,59	882.284,82	1.418.402,02	2.008.254,13	2.628.436,87	3.324.751,45	4.084.262,48	4.910.195,42	5.807.544,65	6.781.848,83
Total Patrimonio	2.478.265,36	2.986.523,59	3.522.640,79	4.112.492,90	4.732.675,64	5.428.990,22	6.188.501,25	7.014.434,19	7.911.783,42	8.886.087,60
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3.013.538,24	3.650.700,61	4.221.519,33	4.862.059,18	5.520.603,57	6.294.672,80	7.127.717,29	8.031.665,38	9.013.285,20	10.078.788,56



ANEXO No. 24

HOSTERIA TAGUAPIRE			
RAZONES DE RENTABILIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
Porcentaje de Utilidad Bruta = Utilidad Bruta / Ventas = 364.416,11/1'466.323,14 =	24,85%	22,45%	22,47%
Rendimiento sobre ventas = Utilidad Neta / Ventas = 374.017,88/1'466.323,14 =	25,51%	29,80%	29,93%
Rendimiento sobre Capital = Utilidad Neta / Capital = 374.017,88/2'478.256,65 =	15,09%	17,02%	15,22%

HOSTERIA TAGUAPIRE	
VALOR PRESENTE NETO	
AÑOS	VALORES
AÑO 0	-2.100.000,00
AÑO 1	1.094.609,64
AÑO 2	1.869.018,30
AÑO 3	2.060.482,93
AÑO 4	2.161.157,90
AÑO 5	2.280.537,92
AÑO 6	2.444.577,97
AÑO 7	2.659.062,53
AÑO 8	2.877.033,06
AÑO 9	3.110.735,08
AÑO 10	3.363.159,80
VAN	S/. 5.530.963,79
TIR	77,79%



CONTENIDO	Pág.
Resumen Ejecutivo	1
Introducción	4
CAPITULO 1. ANALISIS DE MERCADO	5
Análisis del Sector	5
Influencia Cultural	7
Influencia Económica	7
Análisis de Mercado Propiamente Dicho	10
Producto / Servicio	10
Clientes	12
Competencia	13
Características de Mercado	15
Tamaño del Mercado Global	16
Tamaño de mi Mercado	16
Plan de Mercado	18
Estrategia de Precios	18
Estrategia de Ventas	20
Promociones	21
Publicidad	22
Políticas de Servicios	23
Tácticas de Ventas	23
CAPITULO No. 2 ANALISIS TÉCNICO	24
Sistemas de Comunicación	27
Sistemas de Información	28
Planos	28
CAPITULO 3. ANALISIS ADMINISTRATIVO	29
Grupo Empresarial	29
Personal Ejecutivo	30
Organigrama Funcional	32
Plantilla de Personal	32



Responsabilidades de los Niveles Ejecutivos	33
Cultura Organizacional	35
Plan de Capacitación	36
Administración del Personal	36
Organizaciones de Apoyo	37
CAPITULO 4. ANALISIS LEGAL Y SOCIAL	38
Objeto Social	38
Capital Social	39
Efectos Tributarios y Laborables	40
Análisis Social	41
CAPITULO 5. ANALISIS ECONÓMICO	41
Análisis de Costos	43
CAPITULO 6. ANALISIS DE VALORES PERSONALES	43
Valores Personales	44
Valores de Trabajo	44
CAPITULO 7. ANALISIS FINANCIERO	44
CAPITULO 8. ANALISIS DE RIESGOS E INTANGIBLES	45
CAPITULO 9. ANALISIS INTEGRAL DEL PROYECTO	46
ANEXOS	47