

**ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL**  
**Facultad De Economía Y Negocios**



**PROYECTO DE CREACIÓN DE UN HOTEL ORIENTADO A EJECUTIVOS Y  
TURISTAS DE CLASE MEDIA Y ALTA EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD  
DE GUAYAQUIL COMO EXPANSIÓN DE UNA ACTUAL CADENA HOTELERA.**

**Proyecto de Graduación**

**Previo la Obtención del Título de:**

**Ingeniería Comercial Y Empresarial con Especialización en Comercio Exterior**

**Desarrollado por:**

**Greta María Sanabria Quiñonez**

**María Luisa Zambrano Santana**

**Director del proyecto de Grado:**

**Ing. Constantino Tobalina**

**Guayaquil - Ecuador**

**2008**

## **DECLARACIÓN EXPRESA**

“La responsabilidad por los hechos, ideas y doctrinas expuestas en este proyecto me corresponden exclusivamente, y el patrimonio intelectual de la misma a la ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL”

---

Greta Sanabria

---

María Luisa Zambrano

# **TRIBUNAL DE GRADUACIÓN**

---

**M.Sc. Oscar Mendoza Macias**  
**Presidente del Tribunal, Decano**

---

**Ing. Constantito Tobalina**  
**Director de Tesis**

# DEDICATORIA

A mi familia por el apoyo incondicional que siempre me ha brindado en cada momento.

Mi hermano German que ya no está conmigo.

A Dios por brindarme el aire de vida.

A mis amigos que de una manera u otra me ayudaron a culminar la universidad.

**Greta Sanabria.**

## DEDICATORIA

Agradezco a Dios por iluminarme en toda la trayectoria de mi vida.

A mis padres, Luisa y Ramón, por inculcarme valores y apoyarme en todo momento.

A mis hermanos, Hellen y Luis, por impartirme sus conocimientos e impulsarme al progreso.

Al Ing. Constantino Tobalina por ser un guía para la realización de este proyecto.

A los dueños de la línea hotelera por su valiosa ayuda.

Y finalmente, a todas las personas que de una u otra manera, han estado y estarán presentes en mi crecimiento personal y profesional.

**María Luisa Zambrano Santana.**

# AGRADECIMIENTO

No es suficiente decir gracias, cuando en realidad hay tantas personas a quien agradecer por su apoyo y facilidades brindadas para que este proyecto se haga realidad, agradecemos al personal docente de la Escuela Superior Politécnica del Litoral de manera especial por los conocimientos impartidos, al director del proyecto el Ing. Constantino Tobalina, quien con su conocimiento y experiencia, nos guió en la elaboración del proyecto.

Expresamos nuestro profundo agradecimiento a los dueños de la línea hotelera por brindarnos la información necesaria para la realización del proyecto. Y a quienes nos ayudaron de diferentes formas con sus recomendaciones y observaciones.

Finalmente queremos expresar nuestro agradecimiento a nuestras familias que comprendieron y apoyaron, por el tiempo que no les dimos por estar en la preparación de nuestros estudios superiores.

A todos ellos muchas gracias.

## INDICE

DECLARACIÓN EXPRESA.	2
TRIBUNAL DE GRADUACIÓN.	3
DEDICATORIAS.	4
AGRADECIMIENTO.	6
<b>CAPÍTULO 1 - FUNDAMENTOS TEÓRICOS</b>	<b>9</b>
1 ANTECEDENTES.	11
1.1 INTRODUCCIÓN.	11
1.2 PROBLEMATIZACION.	16
1.3 JUSTIFICACIÓN.	17
1.4 OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	19
1.4.1 OBJETIVO GENERAL.	19
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	19
1.5 SITUACIÓN SECTORIAL.	20
1.5.1 SECTOR DE SERVICIOS.	20
1.5.2 INDICADORES TURISTICOS.	20
1.6 ESTUDIO DE MERCADO.	22
1.6.1 OFERTA	22
1.6.2 ESTIMACION DE PRECIO	30
1.6.3 SISTEMAS DE COMERCIALIZACIÓN	32
1.6.4 DEMANDA	33
<b>CAPÍTULO 2 - ASPECTOS TECNICOS</b>	<b>36</b>
2 ESTUDIO TÉCNICO	37
2.1 DETERMINACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN ÓPTIMA DEL PROYECTO	37
2.2 PROCESOS LEGALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO	39
FIGURA1: DIAGRAMA ESQUEMÁTICO DE GUAYAQUIL PLANO 3	39

2.3 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO PRODUCTIVO	43
2.4 INGENIERÍA DEL PROYECTO	46
FIGURA 2: ESTRUCTURA FÍSICA DEL NUEVO HOTEL	46
2.5 ESTUDIO ORGANIZACIONAL	48
2.5.1 ANÁLISIS DEL SISTEMA ADMINISTRATIVO	49
<b>CAPITULO 3 - ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO</b>	<b>50</b>
3. ANALISIS FINANCIERO	51
3.1 INVERSION EN EL PROYECTO	51
3.2 ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO	51
3.3 PRESUPUESTO DE COSTOS, GASTOS Y CAPITAL DE TRABAJO	52
3.3.1 COSTOS DE OPERACIONES	52
3.4 GASTOS PRINCIPALES	53
3.5 CAPITAL DE TRABAJO	53
3.6 PRESUPUESTO DE INGRESOS Y UTILIDADES	55
3.7 ACTIVOS	55
3.8 FLUJO DE CAJA	56
3.9 EVALUACION FINANCIERA DEL PROYECTO	56
3.9.1 RENTABILIDAD SOBRE LOS ACTIVOS	56
3.10 RENTABILIDAD SOBRE LA INVERSION TOTAL	57
3.11 CALCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO	57
3.12 VALOR ACTUAL NETO (VAN)	58
3.13 TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	59
3.14 PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	59
3.15 ANALISIS DE SENSILIDAD	60
CONCLUSIONES	62
ANEXOS	64
BIBLIOGRAFÍA	80



## **INDICE DE CUADROS**

<b>CAPÍTULO 1 - FUNDAMENTOS TEÓRICOS</b>	<b>9</b>
CUADRO 1.1.	13
CUADRO 1.2	20
CUADRO 1.3	21
CUADRO 1.4	31
CUADRO 1.5	33
CUADRO 1.6	34
CUADRO 1.7	35
<b>CAPITULO 3 - ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO</b>	<b>50</b>
CUADRO 3.1	52
CUADRO 3.2	54
CUADRO 3.3	59
CUADRO 3.4	61
CUADRO 3.5	61

## **INDICE DE ANEXOS**

ANEXO 1: LISTA DE ACTIVOS FIJOS	
ANEXO 2: COSTO ESTUDIO ARQUITECTONICO	
ANEXO 3: COSTO DE LA OBRA	
ANEXO 4: DEPRECIACIONES, VALOR DE DESECHO	
ANEXO 5: SUELDO DEL PERSONAL A CONTRATARSE POR CATEGORIAS	
ANEXO 6: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO – FINANCIERO	
ANEXO 7: FINANCIAMIENTO	
ANEXO 8: CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	
ANEXO 9: SUELDOS SEGÚN LA AHOTEC	
ANEXO 10: INGRESOS ESTIMADOS	
ANEXO 11: FLUJO DE CAJA	
ANEXO 12: INTERACIONES DE @RISK SIMULACION	

# **CAPÍTULO 1**

## **FUNDAMENTOS TEÓRICOS**

# 1 ANTECEDENTES

## 1.1 INTRODUCCIÓN

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

En sus inicios, la idea de los dueños de la cadena hotelera no fue precisamente la construcción de un hotel, sino la construcción de departamentos (1992). Con lo cual, construyeron 30 habitaciones llegando así a la categoría de hostel. Con el transcurso del tiempo (1994) comenzaron a aumentar el número de habitaciones a 35 e implementaron un restaurante, cambiando así de categoría a un hotel de 3 estrellas y proyectando así un ambiente familiar.

Actualmente, cuentan con clientes fijos de empresas que son un 25% de sus ingresos, el 20% es pago con tarjeta y el resto son pagos en efectivo. Casi el 90% del hotel, siempre está ocupado.

### Problemas

- ✓ Vecinos: oposición porque el hotel está ubicado en la misma ciudadela.
- ✓ Estacionamiento: el hotel está ubicado dentro de la ciudadela, por lo cual no tiene acceso para automóviles.
- ✓ Estafadores: personas que utilizaban los servicios y se iban sin pagar.
- ✓ Capital propio: no se contaba con el suficiente capital, por lo cual iniciaron con la construcción de piso por piso progresivamente.

## Ventajas

- ✓ Municipio: no contaban con tantas restricciones para este mercado.
- ✓ Clientes: los clientes más fuertes en esa época eran los emigrantes.
- ✓ Administración: los dueños del hotel fueron los primeros administradores, por lo cual hubo una supervisión directa de todo lo que se hacía.
- ✓ Ubicación: era el único hotel en la ciudadela alborada.
- ✓ Policía: patrullaje continuo por la zona y además los dueños del hotel tenían que entregarle un informe diario de los huéspedes.

En el año 2003, notando la rentabilidad del hotel anterior, los dueños se decidieron comprar un terreno en la ciudadela Kennedy ya que esta ciudadela tiene una buena plusvalía. Poco después decidieron, con capital propio de \$500,000.00 dólares construir un hotel en dicho terreno. Pero tuvieron problemas porque esa inversión era insuficiente por lo que tuvieron que hacer un préstamo al banco por \$500.000 y otros préstamos por el mismo valor a sus proveedores. Tuvieron 2 años de percances pero luego de eso comenzaron a recuperar todo, con lo cual, comenzaron así con la apertura total del hotel. Teniendo así en la actualidad el 80% del hotel ocupado.

## Problemas

- ✓ Mayores restricciones, por cada dos cuartos es obligatorio un parqueadero.
- ✓ Mal planificación por parte del arquitecto al hacer el presupuesto de construcción.
- ✓ El 70% de los clientes pagaba con tarjeta de crédito, lo que dificultó la recuperación inmediata de la inversión inicial.
- ✓ La competencia directa e indirecta es muy fuerte.
- ✓ Sólo posee 50 habitaciones.

## Ventajas

- ✓ Poseen un precio conveniente para ejecutivos y empresas.
- ✓ El restaurante es un negocio independiente al hotel.
- ✓ Los dueños están al pendiente de todos los procedimientos, contratan el personal y hacen la revisión pertinente en las habitaciones y servicios que se prestan.

Viendo el progreso que se ha tenido con los otros dos hoteles, los dueños decidieron crear un nuevo hotel, pero ahora uno de mayor categoría, un hotel de cinco estrellas. El va contar con una mayor infraestructura y sobre todo mayor inversión. En el 2009, se va a iniciar con la construcción del nuevo hotel, el cual tiene que cumplir con los siguientes requerimientos para ser un hotel de cinco estrellas:

Cuadro 1.1

		<b>CINCO ESTRELLAS</b>	
<b>INTALACIONES GENERALES</b>		IG	Servicio de estacionamiento temporal para vehículo, ubicado en el frente del hotel (embarque y desembarque de pasajeros) <b>D17</b>
		IG	Estacionamiento propio o contratado, dentro o fuera de las instalaciones del hotel. (15 % del No. Hab.)
		IG	Generador para suministro general de energía eléctrica
		IG	Agua caliente centralizada 24 horas en ducha, tina y lavabo
		IG	Conexión a Internet en todas las habitaciones y áreas del hotel. (No aplica en localidades que no exista servicio)
		IG	Servicio telefónico de discado directo (interno, nacional e internacional) en cada habitación, con atención en español e inglés, 24 h.
		IG	Por lo menos cuatro de los siguientes servicios: <b>1)</b> Piscina; <b>2)</b> Baño Turco (vapor) y/o Sauna (seco); <b>3)</b> Hidromasajes; <b>4)</b> Gimnasio; <b>5)</b> Área deportivas y/o recreativas; <b>6)</b> SPA (Sala de masajes); <b>7)</b> Peluquería y Salón de Belleza; <b>8)</b> Local comercial afín a la actividad (Ej: Agencia Viajes, souvenirs, artesanías, casa de cambios, , etc.) Se considerará como un solo servicio a uno o más locales comerciales.
		IG / AC > H <b>ojo transitoria</b>	Sistema de acondicionamiento térmico en áreas de uso común y, en cada habitación, con manejo independiente; mediante: - sistema de enfriamiento cuando la temperatura interior sea mayor a 24 ° C - sistema de calefacción cuando la temperatura interior sea menor a 18 ° C

COMUNICACIONES	ACCESOS	C	Una entrada principal de clientes y otra de servicio
		C transitoria para todos y en adelante para todo el mundo	Acceso al hotel, con facilidades para el uso de personas con discapacidad en silla de ruedas
	ASCENSORES	C > A	Ascensor(es) para uso de huéspedes, si el hotel posee tres o mas pisos (incluye planta baja)
		C > A	Ascensor de servicio si el hotel posee tres o más pisos. (No aplica para hoteles existentes)
AREAS DE CLIENTES	AREAS DE CLIENTES - GENERAL	AC > G	Servicio de recepción 24 horas, atención español e inglés, al menos
		AC > G ojo definir centro de negocios	Centro de negocios 24 horas
		AC > G ojo sushi bar y lobby bar y circulación	Área de vestíbulo, recepción, conserjería: 0,8 m2 por habitación
		AC > G	Salones para eventos (2 m2 / hab.)
		AC > G	Restaurante y Cafetería en zonas diferenciadas, dentro de las instalaciones del hotel.
		AC > G	Bar en zona diferenciada y con instalaciones propias, dentro del hotel
		AC > G	Servicios higiénicos generales, diferenciados por sexo
		AC > G	Servicio de salones, eventos y banquetes
AREA DE CLIENTES	AREA DE CLIENTES - HABITACIONES	AC > H	Habitaciones insonorizadas
		AC > H	Caja de seguridad en habitación
		AC > H	Cerraduras electrónicas auditables
		AC > H	Mini Bar (Frigobar) en habitación
		AC > H	Colchón, protector de colchón, sábanas, cobija(s), cubrecama, y almohada(s), por cada cama
		AC > H	Portamaletas
		AC > H	Closet
		AC > H	Escritorio y/o mesa
		AC > H	Cómoda y/o mueble para Televisión
		AC > H	Silla por huésped
		AC > H	Un velador o mesa de noche, al menos
		AC > H	Cobija y almohada adicional
		AC > H	Área total, incluido baño, al menos Sencilla: 20 m2 Doble: 27 m2 Junior Suite: 34 m2 Suite: 39 m2 Nota: Para establecimientos existentes aplica 20 % menos sobre estas áreas. Al igual que deberá cumplir con este requisito al menos en el 90% del número total de habitaciones.
		AC > H	Baño en todas las habitaciones
		AC > H	Cama(s) de una plaza y media o matrimonial, según corresponda

AREA DE CLIENTES	AREA DE CLIENTES - HABITACIONES	AC > H	Iluminación eléctrica central o similar, controlada junto a la puerta de acceso
		AC > H	Luz de velador o cabecera por huésped (para lectura)
		AC > H	Basurero
		AC > H	Tomacorriente con indicación de voltaje
		AC > H	Cortinas y/o visillo y black out
		AC > H	Radio, reloj despertador
		AC > H	Televisor a color con control remoto, con acceso a televisión satelital.
		AC > H / B	Teléfono en habitación y baño. En piso o habitaciones ejecutivas, 2 líneas telefónicas.
		AC > H / B	Habitación(es) con facilidades para el uso de personas con discapacidad en silla de ruedas
		AC > H > B	Iluminación independiente sobre el lava manos
	AREAS DE CLIENTES - BAÑOS - HABITACIONES	AC > H > B	Lava manos con mueble, tina con ducha
		AC > H > B	Espejo de medio cuerpo sobre el lavamanos
		AC > H > B	Barra de seguridad en tina y/o ducha y piso anti deslizante
		AC > H > B	Tomacorriente con indicación de voltaje
		AC > H > B	Inodoro con asiento y tapa,
		AC > H > B acc.	Basurero
		AC > H > B acc.	Toallero y/o gancho / repisa junto a la ducha y/o tina y lavamanos
		AC > H > B acc.	Secador de pelo
		AC > H > B sum.	Un juego de toallas (baño y manos) por huésped y una toalla de piso para salida de tina.
AC > H > B sum.		Jabón en lavamanos y ducha y/o tina, papel higiénico y repuesto, un vaso por huésped, champú y pañuelo desechables (gorra de baño)	
OS		Servicio de lavandería, limpieza en seco y planchado, propio o contratado	
OTROS SERVICIOS	OS	Servicio 24 horas, de alimentos y bebidas a la habitación (carta definida para este servicio en español e inglés)	
	OS	Servicio de llamada a despertar, con atención en español e inglés, 24 h.	
	OS	Servicio 24 horas de conserjería y/o botones, atención español e inglés, al menos	
	OS	Servicio médico, propio o contratado (24 horas)	
	OS	Servicio de custodia de equipaje, 24 horas	
	OS	Áreas para fumadores y no fumadores (habitaciones y áreas comunes)	

Elaborado por: los autores

## 1.2 PROBLEMATIZACION

Aceptación de un nuevo hotel para personas de nivel socioeconómico medio alto.

En lo relacionado a la Oferta de servicios hoteleros en la ciudad de Guayaquil, los turistas, hombres de negocios son atendidos por los hoteles especialmente, tanto de lujo como de primera.

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

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

Entre los hoteles que se encuentran registrados en el Ministerio de Turismo y que pertenecen a la categoría cinco estrellas o de lujo tenemos a los siguientes hoteles situados en la ciudad de Guayaquil: HILTON COLON, HAMPTON IN, SHERATON, GRAN HOTEL GUAYAQUIL, ORO VERDE, HOWARD JOHNSON, UNIPARK, RAMADA

El riesgo de este proyecto son los hoteles aledaños y en toda la ciudad que tienen mayor renombre y que cuentan con una mejor infraestructura y capital, pero una de las ventajas que tendrá el Hotel, será la de su ubicación estratégica, pues estará ubicado a escasos 4 minutos del nuevo Terminal aéreo José Joaquín de Olmedo y a 7 minutos del remodelado y amplio Terminal terrestre.



### **1.3 JUSTIFICACIÓN**

El crecimiento sostenido de la demanda de servicios en el sector hotelero en la ciudad de Guayaquil, el déficit de oferta hotelera de primera categoría y el conocimiento de la actividad por parte de los accionistas de la compañía ha sido la clave para que sus promotores proyecten construir una unidad hotelera de primera categoría.

Esta unidad hotelera será exclusivamente dedicada, a brindar un servicio personalizado en un ambiente familiar. A través de todo el personal calificado, se cubrirá con todas las necesidades de quienes preferirán el hotel, lo que se reflejará en una atmósfera de calidad, ofreciendo un nivel grande de satisfacción que pocos hoteles de la competencia pueden alcanzar.

El hotel será diseñado en un estilo arquitectónico moderno sin apartarse de lo tradicional, con bellos acabados combinando estilo y tendencias tecnológicas modernas, dotándole un toque ambiental moderno el cual estará rodeado de jardines y contará con restaurante, bar, sauna, centro de masajes, cyber, lavandería, parqueadero, salón de convenciones, cooperativa de taxis particular al aeropuerto y la ciudad, casilleros de seguridad, gimnasio, centro de belleza, asimismo cabe mencionar que se aceptarán todas las tarjetas de crédito. La mayoría de las habitaciones tendrán balcón privado.

El Hotel ofrecerá todas las comodidades de un Hotel de lujo, en la categoría de cinco estrellas, su fácil acceso a través de cualquiera de las modernas avenidas le da una ubicación estratégica frente a la competencia. Por su ubicación y cercanía a los más importantes centros comerciales y financieros de la ciudad como: San Marino, Policentro, Mall del Sol e Hiper Market; La Rotonda, Mi Comisariato, Fybeca, Casa Tosí, De Pratti, Juguetón, Movistar, Porta, Súper Paco, Ecuacolor, Boutiques y Sucursales de algunos bancos y cooperativas de crédito como El Pichincha, Bolivariano, Banco de Guayaquil, entre los principales, hace de su mercado turístico y comercial el primero en su categoría.

Otro de los aspectos principales que han tomado en cuenta sus accionistas, es la perspectiva de desarrollo multisectorial que tendrá la ciudad de Guayaquil al contar con el moderno aeropuerto José Joaquín de Olmedo, el Centro de Convenciones

construido en las antiguas instalaciones del antiguo aeropuerto, la construcción del nuevo Puerto Santa Ana, la modernización del antiguo Terminal Terrestre y la construcción del moderno Centro Comercial (Barrio Chino) puntos principales que merecen destacarse entre las grandes obras que se están trabajando en el norte de la ciudad y en las cercanías donde se construirá el hotel.

Considerando las necesidades del fomento turístico y de los futuros clientes, se le garantizara la atención permanente y adecuada las 24 horas brindando así una calidad del 100%.

Otro de los aspectos que se debe manifestar es la gran experiencia que mantienen sus accionistas y ejecutivos en este tipo de negocios, se debe mencionar que sus accionistas poseen otros hoteles en el norte de la ciudad de Guayaquil, los mismos que han sido manejados con éxito, lo que ha hecho que sus rentabilidades sean reinvertidas en otras unidades turísticas en la ciudad de Guayaquil como es el caso de la construcción del Nuevo Hotel

El éxito obtenido en los otros hoteles de las empresas filiales que mantiene el Holding empresarial, ha hecho posible que se mire con proyecciones alentadoras la construcción de una nueva unidad hotelera con mayor y mejor tecnología de la que poseen los otros hoteles. La experiencia de sus ejecutivos en el sector turístico va más allá de los 35 años, lo que le da la garantía suficiente para poder triunfar en este sector terciario de la Economía.

## **1.4 OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

### **1.4.1 Objetivo General:**

Determinar la factibilidad económica para la realización de la expansión de la línea hotelera

### **1.4.2 Objetivos específicos:**

1. Determinar la demanda adicional del hotel.
2. Realizar el estudio de mercado, estudio técnico, de inversión.
3. Establecer los cambios necesarios para la expansión del hotel.
4. Medir la rentabilidad de la expansión.

## 1.5 SITUACIÓN SECTORIAL

### 1.5.1 SECTOR DE SERVICIOS

En el mundo de los negocios, la oferta hotelera es muy importante en las ciudades consideradas polos de desarrollo como es la ciudad de Guayaquil y Quito, conocer y considerar distintos aspectos para un análisis previo a toma de decisiones, mas aun para efectuar inversiones. La propuesta que se hace de crear un nuevo demuestra que un negocio hotelero es atractivo, importante y rentable.

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

El negocio turístico tiene un efecto multiplicador sobre la Economía, pues siendo el modelo afín de los países y ciudades, se debe dar todos los apoyos de regeneración urbana por parte de Municipio y apoyos financieros por parte de los gobiernos.

### 1.5.2 INDICADORES TURISTICOS

Llegada de turistas internacionales según región

Cuadro 1.2

AÑOS	1990	1995	2000	2001	2002	2003
MUNDO	455,9	550,4	687,3	684,1	702,6	694,0
Africa	15	20	27,4	28,3	29,1	30,5
Américas	93	108,8	128	120,2	114,9	112,4
Asia y el Pacífico	57,7	85,6	115,3	121,1	131,3	119,1
Europa	280,6	322,3	392,7	390,8	399,8	401,5
Oriente Medio	9,7	13,6	24	23,6	27,6	30,4

Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT)  
Barómetro OMT del Turismo Mundial  
Datos expresados en millones

## Turismo receptor y emisor en los países de la comunidad andina

Cuadro 1.3

VARIABLES	TOTAL CAN	ECUADOR	PART.	BOLIV	PART.	COLOMB	PART.	PERU	PART.	VENEZ	PART.
			%		%		%		%		%
TURISMO RECEPTOR	2.861,00	683,00	23,20	334,00	11,67	541,00	18,91	871,00	30,44	432,00	15,10
(Miles de turistas)											
Ingreso de divisas	2.760,00	447,00	16,20	82,00	2,97	962,00	34,86	801,00	29,02	468,00	16,96
(Mill. de dólares)											
Llegadas por medio de transporte											
Aéreo	1.483,00	432,00	29,13	199,00	13,42	443,00	29,87			409,00	27,58
Carretera	445,00	245,00	55,06	131,00	29,44	48,00	10,79			21,00	4,72
Marítimo	58,00	6,00	10,34		0,00	50,00	86,21			2,00	3,45
Otros	3,00			3,00	100,00						
TURISMO EMISOR	3.902,00	627,00	16,07	217,00	5,56	1.241,00	31,80	936,00	23,99	881,00	22,58
(Miles de turistas)											
Egreso de divisas	3.544,00	364,00	10,27	74,00	2,09	1.072,00	30,25	616,00	17,38	1418,00	40,01
(Mill. de dólares)											
LLEGADA DE TURISTAS EXTRANJERO											
Europa	702,00	113,00	16,10	124,00	17,66	109,00	15,53	119,00	16,95	237,00	33,76
Norteamérica	773,00	172,00	22,25	49,00	6,34	189,00	24,45	245,00	31,69	118,00	15,27
Japón	18,00	4,00	22,22	7,00	38,89	3,00	16,67	2,00	11,11	2,00	11,11
COMUNIDAD ANDINA											
Bolivia	127,00	4,00	3,15		0,00	3,00	2,36	120,00	94,49		0,00
Colombia	245,00	197,00	80,41	7,00	2,86		0,00	29,00	11,84	12,00	4,90
Ecuador	150,00		0,00	5,00	3,33	53,00	35,33	91,00	60,67	1,00	0,67
Perú	183,00	107,00	58,47	51,00	27,87	22,00	12,02		0,00	3,00	1,64
Venezuela	98,00	12,00	12,24	3,00	3,06	63,00	64,29	20,00	20,41		0,00

Fuente : Comunidad Andina

Ecuador : Anuario de Migración Internacional - INEC

## 1.6 ESTUDIO DE MERCADO

### 1.6.1 OFERTA

La oferta de servicios hoteleros de la ciudad de Guayaquil y en el Ecuador está dada por un sin número de establecimientos, los mismos que obedecen una clasificación internacional, pero la institución que regula o controla este tipo de establecimientos es el Ministerio de Turismo.

En lo relacionado a la Oferta de servicios hoteleros en la ciudad de Guayaquil, los turistas, hombres de negocios son atendidos por los hoteles especialmente, tanto de lujo como de primera.

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

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

Con lo cual, se debe anotar que los hoteles de lujo o llamados cinco estrellas no son problema ni mayor competencia para el nuevo hotel que se construirá, tanto por el tipo de servicios que ellos ofrecen a sus huéspedes, como también por los precios que ellos cobran por este tipo de servicios.

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

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

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

- ✓ Hoteles de lujo o cinco Estrellas
- ✓ Hoteles de Primera categoría
- ✓ Hoteles de Segunda categoría
- ✓ Hosterías de Primera categoría
- ✓ Hosterías de Segunda categoría
- ✓ Moteles de Primera categoría
- ✓ Moteles de Segunda categoría

A continuación detallamos a los competidores directos que son los hoteles de cinco estrellas y competencia indirecta que son los hoteles de cuatro estrellas existentes en la ciudad de Guayaquil.

#### HOTELES DE CINCO ESTRELLAS – COMPETENCIA DIRECTA

##### HOTEL CONTINENTAL:



Dirección:	Chile 512 y 10 de Agosto	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Estándar	\$ 109,80	\$ 164,70
Junior Suite	\$ 189,10	
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), desayuno buffet, transporte aeropuerto-hotel-aeropuerto, Wi-Fi gratis, asistencia médica 24 horas.		

## HOTEL GRAND HOTEL GUAYAQUIL:

Dirección:	Boyacá 1615 y Clemente Ballén	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Estándar	\$ 120,78	\$ 139,08
Superior	\$ 139,08	\$ 157,38
Suite	\$ 213,50	
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), desayuno buffet, cóctel de bienvenida, transporte Aeropuerto - Hotel, uso de Piscina y Gimnasio, 30 minutos de Internet en el Business Center, Internet Inalámbrico ilimitado, banda ancha, sin costo en áreas públicas y habitaciones, asistencia médica de emergencia las 24 horas.		



## HOTEL HAMPTON INN BOULEVARD:



Dirección:	9 de octubre 432 y Baquerizo Moreno	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Estándar	\$ 140,30	\$ 158,60
Estándar Matrimonial	\$ 146,40	
Junior Suite	\$ 152,50	
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), desayuno buffet, cóctel de bienvenida, Internet inalámbrico en áreas públicas y habitaciones, transporte Aeropuerto - Hotel - Aeropuerto y uso de Gym y Spa.		



HOTEL HILTON COLÓN GUAYAQUIL:



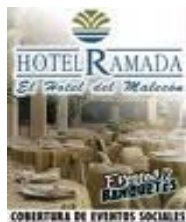
Dirección:	Av. Francisco de Orellana mz 111
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)
Hilton Deluxe	\$ 353,80
Hilton Ejecutivo	\$ 427,00
Hilton Junior Suite	\$ 512,40
Hilton Suite	\$ 549,00
Suite Presidencial	\$ 2.196,00
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios); traslado aeropuerto - hotel - aeropuerto; cocktail de bienvenida; acceso a piscina, gimnasio y casino; periódico diario.	

HOTEL ORO VERDE GUAYAQUIL:

Dirección:	9 de Octubre y García Moreno
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)
	Sencilla
Estándar	\$ 176,90
Suit	\$ 231,80
Suit presidencial	\$ 1.342,00
Cama extra (niños)	\$ 42,70
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), desayuno bufete, traslado aeropuerto - hotel - aeropuerto y cocktail de bienvenida	



## HOTEL RAMADA GUAYAQUIL:



Dirección:	Malecón 606 y Orellana	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Estándar	\$ 91,50	\$ 109,80
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), transfer aeropuerto-hotel-aeropuerto, desayuno buffet, cocktail de bienvenida, 30 minutos de internet, y uso de instalaciones del Spa.		

## HOTEL SHERATON GUAYAQUIL:



Dirección:	Av. Joaquín Orrantía, Plaza del Sol	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Superior	\$ 207,40	\$ 207,40
Junior Suite	\$ 317,20	\$ 317,20
Club Level	\$ 317,20	\$ 317,20
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios),		

## UNIPARK GUAYAQUIL:



Dirección:	Clemente Ballén 406 y Chile	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Estándar	\$ 134,20	\$ 146,40
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios)		

Los precios que ofrece la competencia al servicio hotelero en la misma categoría en que se encuentra el nuevo hotel son superiores en muchos casos en un 10% y 15% y se podría decir que dichos servicios no cuentan con todas las comodidades que se va a brindar en las instalaciones del nuevo hotel.

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

### HOTELES DE CUATRO ESTRELLAS – COMPETENCIA INDIRECTA

#### APART HOTEL KENNEDY:



Dirección:	Nahín Isaías y Vicente Norero	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Estándar	\$ 85,40	\$ 97,60
Apartamento (hasta 3 pax)	\$ 115,90	
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), desayuno buffet e internet inalámbrico ilimitado.		

#### HOTEL GOLD CENTER:



Dirección:	Av. Rodolfo Baquerizo Nazur y J. María Egas	
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)	
	Sencilla	Doble
Estándar	\$ 61,00	\$ 73,20
Suite	\$ 79,30	
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios),		

HOTEL ALEXANDER:



Dirección:	Luque 1107 y Pedro Moncayo		
	Tarifa por noche (USD)		
Tipo de Habitación	Sencilla	Doble	Triple
Estándar	\$ 32,21	\$ 40,26	\$ 53,68
Matrimonial	\$ 36,00		
Familiar *	\$ 53,68		
Cuádruple **	\$ 67,00		
Cuádruple Especial ***	\$ 67,10		
Superior	\$ 40,00		
Superior (vapor-hidromasaje)	\$ 53,68		
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios)			
* > Familiar: 1 cama grande + 1 pequeña / ** > Cuádruple: 1 cama grande + 2 pequeñas / *** > cuádruple especial: ventana a la calle y nevera			
<b>No Incluye:</b> Desayuno > Continental \$2,00 / Americano \$2,81 / Alexander B, \$3,66 / Almuerzos o Cenas \$ 3,50.			

HOTEL BEST WESTERN HOTEL DORAL:



Dirección:	Chile 402 y Aguirre		
	Tarifa por noche (USD)		
Tipo de Habitación	Sencilla	Doble	Triple
Estándar	\$ 51,24	\$ 61,00	\$ 75,64
Doble Especial	\$ 85,40		
King Size	\$ 69,54		
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios) y desayuno continental.			

### HOTEL CASTELL:



Dirección:	Av. Miguel H. Alcívar y Ulloa (Mz. 309 S 11)		
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)		
	Sencilla	Doble	Triple
Estándar	\$ 65,88	\$ 78,08	\$ 108,80
Cama Extra	\$ 15,00		
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), desayuno buffet, Internet, protección médica 24 horas.			

### HOTEL DEL REY:



Dirección:	Aguirre y Andrés Marín			
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)			
	Sencilla	Doble	Triple	Cuádruple
Estándar	\$ 48,40	\$ 64,54	\$ 87,13	\$ 109,71
Matrimonial	\$ 64,54			
Junior Suite	\$ 70,99			
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios)				

### HOTEL HOWARD JOHNSON GUAYAQUIL:

Dirección:	Av. Juan Tanca Marengo (plaza del sol)
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)
	Sencilla
Standard Ejecutiva	\$ 170,80
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA + 10% Servicios), desayuno buffet, traslado Aeropuerto - Hotel - Aeropuerto, estación de café permanente en el lobby, periódico a la habitación previa solicitud, uso del Health Club (gimnasio, sauna, jacuzzi), 15 minutos	



diarios de Internet en el Business Center.

**HOTEL SOL DE ORIENTE:**



Dirección:	Aguirre 603 y Escobedo		
Tipo de Habitación	Tarifa por noche (USD)		
	Sencilla	Doble	Triple
Estándar	\$ 51,23	\$ 56,11	\$ 60,99
Cuádruple	\$ 65,87		
Quíntuple	\$ 70,75		
<b>Incluye:</b> Impuestos (12% IVA), desayuno continental			

La competencia indirecta está dada por hoteles de cuatro estrellas los cuales son una amenaza por sus precios más no por los servicios que les brindan a los clientes, ya que un hotel de cinco estrellas tiene más estándares de calidad y una atención personalizada para cada uno de sus huéspedes.

**1.6.2 ESTIMACION DE PRECIO**

De acuerdo a las proyecciones realizadas por la línea hotelera y tomando en

Habitación	Precio/habitación									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Sencilla</b>	122	122	124	127	129	132	132	138	138	140
<b>Matrimonial</b>	153	153	156	159	162	168	168	172	172	176
<b>Doble</b>	153	153	156	159	162	168	168	172	172	176
<b>Triple</b>	171	171	174	178	181	185	185	190	190	193
<b>Salón uso Múltiple</b>	745	745	760	775	791	798	798	800	800	830

cue  
nta  
las  
exp  
erie  
ncia  
s

que se tienen en los otros dos hoteles, su Gerente y el Departamento de Reservas, han tratado de ser lo más cautelosos a la hora de proyectar el precio por noche de cada habitación, esta cantidad está en función de los competidores tomando en cuenta que el Nuevo Hotel de Cinco Estrellas espera estabilizarse en el sector hotelero.

Los precios por habitación esta dado sin los impuestos que los consumidores finales deben pagar cuales son el 10% de los servicios y el 12% del impuesto al valor agregado

Cuadro 1.4

Elaborado por: los autores

El precio por habitación es percibido por los clientes como una variable del producto Hotel íntimamente ligada a la categoría del establecimiento, aumentando el precio a medida que aumenta la categoría, estos precios son por noche o 24 horas.

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

Los precios establecidos para las habitaciones han sido calculados en forma conservadora, bien está decir que una de las ventajas competitivas que tiene el Holding empresarial es que los precios asumidos están por debajo de los precios del mercado para el tipo de servicio que se versus el costo que se cobra. En las proyecciones financieras que se han calculado un incremento de un 2%, los mismos que están muy por debajo que los que se toman en cuenta en el sector turístico hotelero.

El incremento de precios no está ni siquiera en función de la inflación del último año que fue del 3,36%. Los precios proyectados no están en función de precios del Mercado que son mucho más alto de los que se cobrarán, este ha sido uno de los éxitos para que los otros hoteles que pertenecen al holding y el éxito que han tenido.

### **1.6.3 SISTEMAS DE COMERCIALIZACIÓN**

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

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



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

Se realizarán contratos con empresas turísticas. (Pago de un 10% del costo por habitación), para así obtener una demanda fija por parte de estas empresas.

La política de comercialización del Hotel, está dada de común acuerdo con sus clientes, el 80.5% de sus ventas es comercializada a contado, mientras que una mínima parte es comercializada mediante el uso de tarjetas al crédito y créditos corporativos, los mismos que son cancelados cada fin de mes.

El servicio que se prestará a los clientes-consumidores en un alto porcentaje es directo, no se tendrán intermediarios ya que es un servicio para el beneficio del mismo consumidor. El hotel se encargará de dar el servicio adecuado, para seguridad de su huésped.

#### **1.6.4 DEMANDA**

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

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

La Demanda Hotelera están clasificadas como:

Cuadro 1.5

CATEGORIA	NECESIDADES
Demanda de un servicio	Normal
Tipo de demanda	Turística
Utilización de fuentes primarias	Encuestas para proyectar consumo y volumen de ventas
Crecimiento anual	12%

Elaborado por: los autores

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

Dentro del cuadro a continuación podemos apreciar el movimiento de pasajeros que existe en el Ecuador en los aeropuertos que son administrados por la Dirección de Aviación Civil, sí los aeropuertos que han sido transferidos a los Municipios como son los de Guayaquil, Quito y Manta que tienen un éxito rotundo en cuanto a su manejo y administración.

Esta estadística solamente nos sirve para demostrar el movimiento de pasajeros extraordinario que ha tenido las ciudades anteriormente señalados.

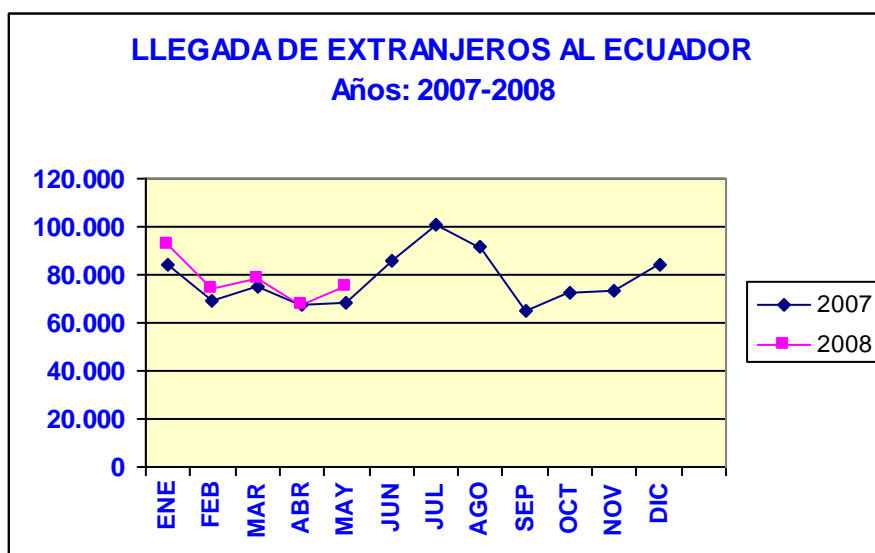
Cuadro 1.6

ENTRADAS DE EXTRANJEROS EN EL ECUADOR						
2004-2008						
( DATOS PROVISIONALES PARA EL AÑO 2008)						
LLEGADA DE EXTRANJEROS						
	2004	2005	2006	2007	2008	VAR % 2008 / 2007
ENE	70.868	79.118	78.856	84.07	92.378	9,88

<b>FEB</b>	60.761	66.052	63.408	69.534	74.174	6,67
<b>MAR</b>	65.619	72.88	63.504	74.929	77.946	4,03
<b>ABR</b>	61.874	60.489	62.108	67.788	67.557	-0,34
<b>MAY</b>	59.509	63.792	57.275	68.583	74.667	8,87
<b>Sub. total</b>	<b>318.631</b>	<b>342.331</b>	<b>325.151</b>	<b>364.904</b>	<b>386.722</b>	<b>5,98</b>
<b>JUN</b>	70.373	77.059	71.789	85.769		
<b>JUL</b>	90.882	95.621	89.829	101.088		
<b>AGO</b>	73.697	80.181	77.826	91.309		
<b>SEP</b>	59.541	59.431	65.198	64.966		
<b>OCT</b>	68.377	63.755	66.538	72.365		
<b>NOV</b>	64.036	65.896	65.359	73.273		
<b>DIC</b>	73.39	75.614	78.865	83.813		
<b>TOTAL</b>	<b>818.927</b>	<b>859.888</b>	<b>840.555</b>	<b>937.487</b>		

Elaborado por: los autores

Cuadro 1.7



Elaborado por: los autores

## **CAPÍTULO 2**

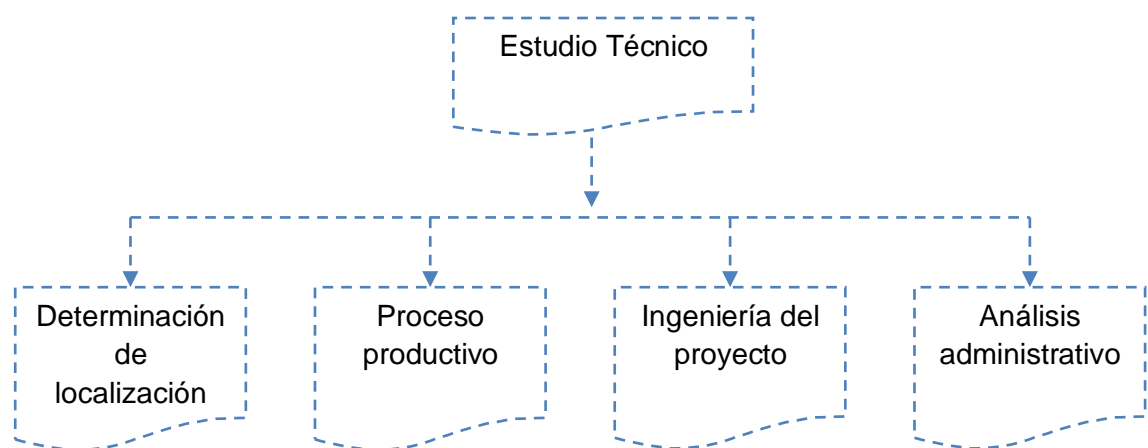
# **ASPECTOS TECNICOS**



## 2 ESTUDIO TÉCNICO

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

Este estudio se ha basado en cuatro ítems:



### 2.1 DETERMINACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN ÓPTIMA DEL PROYECTO

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

Por este motivo los accionistas del Nuevo Hotel trataron de ubicar el hotel en una zona altamente empresarial, cerca de todos los grandes centros comerciales y además reconocida por los lugares turístico de la ciudad, pues esta zona cuenta con toda la infraestructura de servicios, ya que por tratarse de una zona empresarial y turística, cuenta con servicios de Agua potable, energía eléctrica, con líneas fijas de telefonía, servicios de salubridad (alcantarillado, aguas lluvias, sistemas de drenaje), que hacen de este lugar un sitio imposible de inundaciones y sobre todo cuenta con amplio espacio para estacionamientos vehiculares.

Se han tomado en cuenta diversos factores cualitativos y cuantitativos, que es lo que hace que la construcción del Nuevo Hotel tenga ventajas competitivas sobre los hoteles históricos y tradicionales que se sitúan en el centro de la ciudad.

Algunos de los factores son:

- ✓ El Nuevo Hotel estará ubicado en la ciudadela Kennedy Norte, conocida como la nueva zona empresarial de la ciudad de Guayaquil y es considerada la de más alta plusvalía.
- ✓ La ciudad de Guayaquil y especialmente la ciudadela Kennedy Norte, es muy productiva, por lo que es muy concurrida por turistas, académicos, empresarios o público en general de estratos sociales medios hacia arriba.
- ✓ La zona del proyecto y la de influencia cuenta con una gran infraestructura de servicios básicos de primera categoría.
- ✓ El Nuevo Hotel contará con una amplia zona de parqueos, tanto para los vehículos de los turistas-clientes como de los proveedores para embarcar y desembarcar los insumos.
- ✓ La tubería de agua madre pasa a casi 100 metros del Hotel, es decir, no hay problemas de servicios de agua.

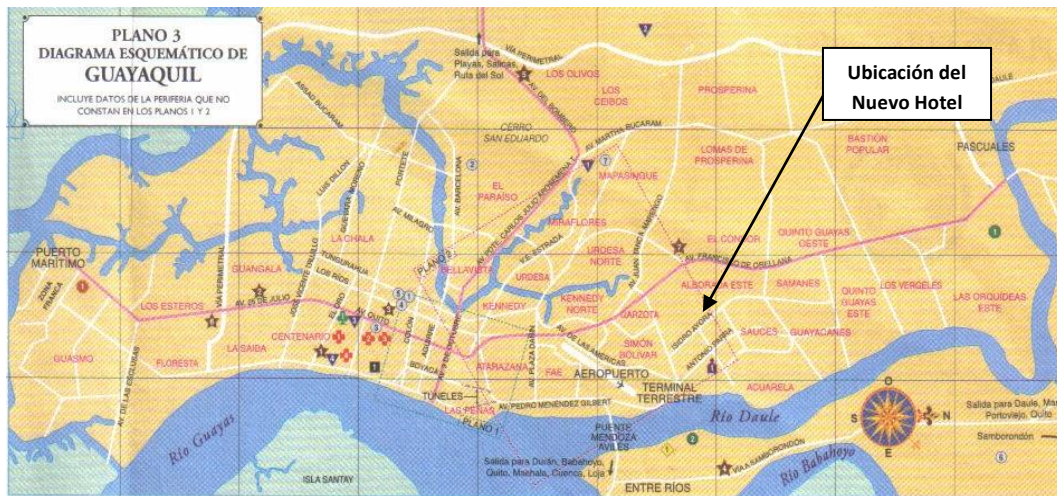


Figura1: Municipalidad de Guayaquil: Diagrama esquemático de Guayaquil – Plano 3

## 2.2 PROCESOS LEGALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO



FEDERACIÓN HOTELERA DEL ECUADOR AHOTEC  
 PERMISOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y OTRAS  
 OBLIGACIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS  
 ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO

*Registro actividad turística:*

*Base legal:* arts. 8 y 9 de la ley de turismo. Reglamento general de aplicación a la ley de turismo.

*Plazo:* máximo 30 días después del inicio de la actividad

*Obligación:* obtener el registro de turismo en el ministerio de turismo.

*Sanción:* el no registro se sanciona con usd 100,00 y clausura del establecimiento

*Licencia funcionamiento turismo:*

*Base legal:* arts. 8 y 9 de la ley de turismo. Reglamento general de aplicación a la ley de turismo.

*Plazo:* hasta el 28 de febrero



*Obligación:* renovar licencia única anual de funcionamiento en el ministerio de turismo o municipio respectivo, según corresponda.

*Sanción:* la no renovación se sanciona con clausura del establecimiento

#### *Permiso sanitario*

##### *Certificados de salud empleados*

*Base legal:* código de la salud; reglamento de tasas

*Plazo:* hasta el 30 de marzo

*Obligación:* renovar el permiso sanitario de funcionamiento del ministerio de salud.

#### *Patente*

*Base legal:* ley de régimen municipal; y, código municipal del respectivo cantón

*Plazo:* hasta el 31 de enero

*Obligación:* pagar patente municipal en respectivo municipio

#### *Rótulos y publicidad exterior*

*Base legal:* código municipal del respectivo cantón (quito r.o. 183 de 03/10/03)

*Plazo:* hasta el 31 de marzo en quito, en otras ciudades el que establezca el municipio

*Obligación:* obtener permiso en respectivo municipio

#### *Bomberos*

*Base legal:* ley de defensa contra incendios (art. 35) y su reglamento (art. 40)

*Plazo:* hasta el 31 de marzo

*Obligación:* renovar permiso anual de funcionamiento del cuerpo de bomberos.

PERMISOS	A QUIEN SE DEBE PAGAR Y/O CUMPLIR OBLIGACIÓN	FRECUENCIA DE PAGO Y/O CUMPLIMIENTO	QUIEN DEBE PAGAR Y/O CUMPLIR
----------	--	-------------------------------------	------------------------------

Registro Actividad Turística	Ministerio de Turismo	Sólo 1 vez	P. Naturales y Jurídicas
Licencia Funcionamiento Turismo	Ministerio Turismo / Municipios	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Permiso Sanitario	Ministerio Salud	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Certificados de Salud Empleados	Ministerio Salud	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Patente	Municipio	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Rótulos y Publicidad Exterior	Municipio	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Bomberos	Cuerpo de Bomberos	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Licencia Ambiental (Quito)	Municipio	Anual	P. Naturales y Jurídicas

#### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Declaración Impuesto a la Renta	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Anexo Imp. Renta (Rel. Dependencia)	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Jurídicas
Anticipo Impuesto a la Renta	Servicio de Rentas Internas	Jul / Sep	P. Naturales y Jurídicas
Retenciones en la Fuente - Renta	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto al Valor Agregado - IVA	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto Consumos Especiales	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Anexos Transaccionales (IVA /ICE /IR)	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Declaración Patrimonial	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Naturales

#### OBLIGACIONES PATRONALES

Décimo Cuarto Sueldo	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 14to. Sueldo	Ministerio Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Décimo Tercero Sueldo	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 13er. Sueldo	Ministerio Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Fondos de Reserva	IESS	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Pagar 15% utilidades a empleados	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla pago 15% utilidades	Ministerio Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas

Uniformes para el Personal	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Remuneraciones a empleados	Empleados	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Aportes Seguro Social Empleados	IESS	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Repartir 10% por Servicio	Empleados	Mensual	Hoteles y Rest. 5 y 4 *
Presentar Panilla de Pago 10% Servicio	Inspectorías de Trabajo	13ro. /14to. /Utili.	Hoteles y Rest. 5 y 4 *
Aplicar % de Discapitados en nómina	Ministerio de Trabajo	Permanente	P. Naturales y Jurídicas
Tener Dispensador de Preservativos	Ministerio de Salud	Permanente	P. Naturales y Jurídicas

#### OTRAS CONTRIBUCIONES Y OBLIGACIONES

Contribución 1 x mil Activos Fijos	Ministerio de Turismo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Contribución 1 / mil Activos Reales	Superintendencia Compañías	Anual	P. Jurídicas
Presentar Balances	Superintendencia Compañías	Anual	P. Jurídicas
Impuesto Activos Totales (1.5 / mil)	Municipios	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto Predial	Municipios	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Matriculación de Vehículos	Jefaturas de Tránsito	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Revisión Técnica Vehicular (Quito)	Municipio - CORPAIRE	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Contratar SOAT para vehículos	Aseguradoras calificadas	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Derechos Autores y Compositores	SAYCE	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Derechos Productores Fonogramas	SOPROFON	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Teléfono	Empresa Telefónica	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Agua Potable	Empresa Agua Potable	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Energía Eléctrica	Empresa Eléctrica	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Reportes Estadísticos	Ministerio Turismo	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Reportes de Huéspedes	Varias Instituciones	Diario	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto a Espectáculos Públicos	Municipios	Ocasional	P. Naturales y Jurídicas
Tasa Servicios Turísticos	Municipio de Quito	Mensual	P. Naturales y Jurídicas

## 2.3 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO PRODUCTIVO

El producto (servicio) que la empresa ofrece al mercado hotelero será del hospedaje a través de habitaciones confortables y a precios mucho más convenientes que la competencia.

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

La decoración del hotel estará a cargo de una profesional altamente capacitada y sobre que tenga experiencia en el sector hotelero.

### 1. BIENES MATERIALES:

- ✓ Calidad y diseño del Edificio.
- ✓ Instalaciones modernas.
- ✓ Mobiliario adecuado y moderno.



### 2. ATRIBUTOS DEL HOTEL:

- ✓ Excelente aspecto físico interno y externo del hotel.
- ✓ Ubicación privilegiada.
- ✓ Cantidad de Servicios hoteleros.
- ✓ Cantidad de Servicios comerciales.
- ✓ Cantidad y calidad de otros Servicios.



### 3. EXTENSIÓN DE PRODUCTO:

- ✓ Aspecto físico y ubicación.
- ✓ Ambientación del hotel.
- ✓ Posibilidad de contacto social.
- ✓ Posibilidad de adquirir o mantener estatutos y prestigio.
- ✓ Seguridad y protección.

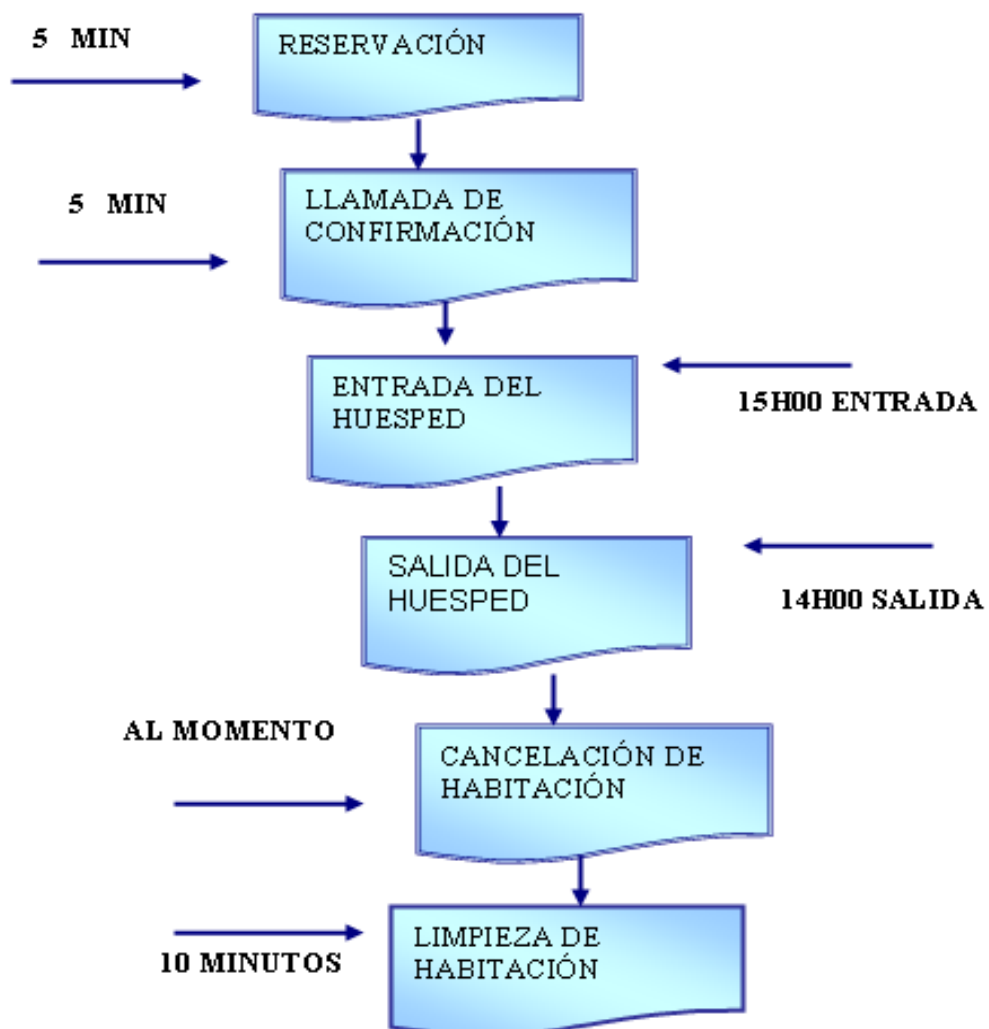


La tecnología que utilizara el hotel estará de acuerdo a los estándares y exigencias que tienen los hoteles de primera tanto a nivel nacional como internacional.



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

## DIAGRAMA DE FLUJO PARA EL HOSPEDAJE EN EL NUEVO HOTEL



El diagrama de flujo del Nuevo Hotel está basado en el proceso que se va a tener con el servicio principal que va a tener el Hotel, el cual es el hospedaje de clientes.

## 2.4 INGENIERÍA DEL PROYECTO

El departamento técnico de la empresa, conjuntamente con Ingenieros y Arquitectos que diseñaran el Nuevo Hotel, tienen que ser precisos a la hora de los cálculos y planos del hotel, ya que se tiene que ofrecer un producto de alta calidad e innovador.

Dentro del diseño de los planos del hotel, la distribución física del hotel ha sido una tarea minuciosamente estudiada a fin de dar el mejor confort a los clientes. Todos los planos y demás especificaciones técnicas han sido realizados de acuerdo a las exigencias de la Municipalidad de la ciudad, Ministerio de Turismo, Colegios de Ingenieros Civiles y Colegios de Arquitectos, Cuerpo de Bomberos y demás instituciones que tienen que ver con el proyecto hotelero.



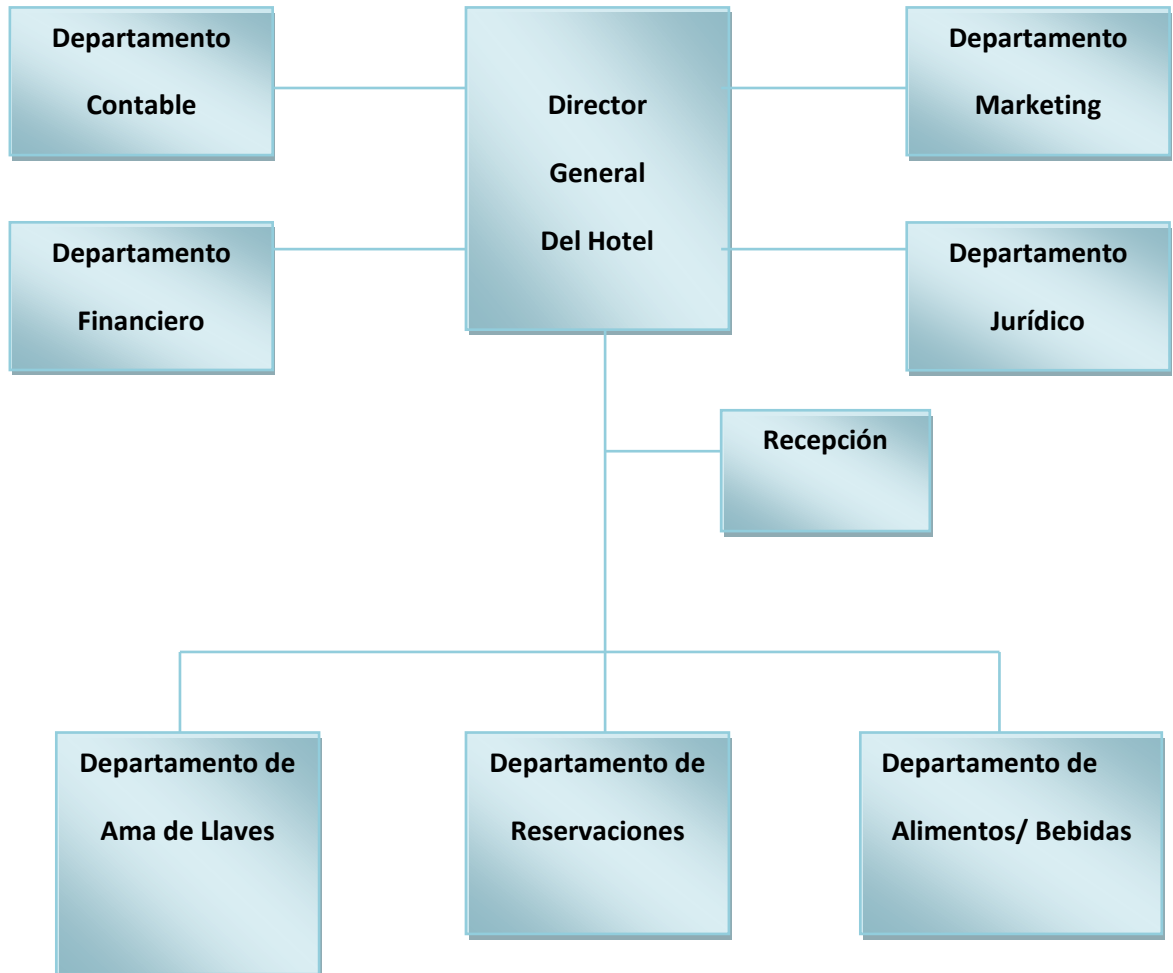
Figura 2: Estructura física del Nuevo Hotel

Instalaciones con que contará el Nuevo Hotel:

- 1.- Terreno 811.69 M2
- 2.- Planta Sótano, zona de bodega y parqueos
- 3.- Planta Baja, zona de Show Room
- 4.- Salón de Eventos y Show Room
- 5.- Planta segundo – octavo r piso alto zona habitaciones
- 6.- Terraza



## 2.5 ESTUDIO ORGANIZACIONAL



La línea hotelera tiene su organigrama funcional, las funciones de los diferentes jefes de cada departamento no cambiarán en lo absoluto solo se tendrán más responsabilidad y aumentarán las personas en el departamento de: ama de llaves de reservasiones, alimento/bebidas y recepción, anexo 9. Los empleados de estos departamentos cubrirán tres turnos y los de los otros departamentos van a contar dos turnos respectivamente.

## 2.5.1 ANÁLISIS DEL SISTEMA ADMINISTRATIVO

La administración del Nuevo Hotel está liderado al 100% por los dueños del Hotel (al igual que el resto de la línea hotelera), los cuales se encargan de la contratación directa del personal y sobre todo, la inspección continua de que todos los servicios que presta el Hotel.



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

El horario de labores para el personal operativo será de dos turnos de 8 horas diarias: De 07h30 a 15h00 horas, de 14H30 a 10H30 horas o tiempos extras que hiciera de lunes a viernes y los sábados en horario de 06h00 a todo el día, tanto para la noche como en el día, se procederá a laborar horas extras.

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

El Nuevo Hotel de Cinco Estrellas está regido por las normas de del AHOTEC (Federación Hotelera del Ecuador).

# **CAPITULO 3**

## **ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO**

### **3 ANALISIS FINANCIERO**

#### **3.1 INVERSION EN EL PROYECTO**

La inversión total para la instalación y operación del Nuevo Hotel, se estima en \$ 3.037.333,66 dólares americanos; de los cuales, a la inversión fija y diferida le corresponde el 98,88% equivalente a \$ 3.003.447,66, mientras que el saldo destinado a capital de trabajo es \$ 33.886,00 equivalente al 1,12% de la inversión total (anexo 7 financiamientos).

#### **3.2 ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO**

La estructura exacta de inversión se determinará de manera particular para que responda a las necesidades del Nuevo Hotel. En general, el mayor número de operaciones se lleva a cabo con valores de inversión por terceros. Por lo normal, este fondo adquiere una participación importante para la iniciación del Nuevo Hotel. En lo posible, se establece un mecanismo al momento de la inversión por el cual, los socios pueden rescatar la participación de inversión del fondo durante un período de 3 a 5 años.

Para la obra física del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas se ha tomado en cuenta un terreno cuyo valor en el mercado asciende a \$ 405.750,00 dólares americanos, para darlos como garantía a un préstamo que se hará con la Corporación Financiera Nacional. La tasa activa con que se realizara el préstamo es del 9.99% en un periodo de 10 años, por un valor de \$2.000.000,00 dólares americanos, correspondiente al 65.85% del total que se necesita para el financiamiento del Nuevo Hotel. Dicha cantidad se la empleara para la realización de la obra civil. En el anexo 8 se detalla los créditos para el sector de la construcción en la CFN.

A continuación la tabla de amortización del préstamo.

Cuadro 3.1

PERIODOS	PAGO	INTERESES	AMORTIZACIÓN	SALDO
				2.000.000,00
1	325.350,98	199.800,00	125.550,98	1.874.449,02
2	325.350,98	187.257,46	138.093,52	1.736.355,51
3	325.350,98	173.461,91	151.889,06	1.584.466,44
4	325.350,98	158.288,20	167.062,78	1.417.403,67
5	325.350,98	141.598,63	183.752,35	1.233.651,32
6	325.350,98	123.241,77	202.109,21	1.031.542,11
7	325.350,98	103.051,06	222.299,92	809.242,19
8	325.350,98	80.843,29	244.507,68	564.734,50
9	325.350,98	56.416,98	268.934,00	295.800,51
10	325.350,98	29.550,47	295.800,51	0,00

Elaborado por: los autores.

Una vez otorgado el préstamo pasara un año para la obra física y las adecuaciones necesarias para el Nuevo Hotel de Cinco estrellas.

### 3.3 PRESUPUESTO DE COSTOS, GASTOS Y CAPITAL DE TRABAJO

#### 3.3.1 COSTOS DE OPERACIONES

Entre los costos operacionales están dados por:

- △ El presupuesto de la obra y se consideran los siguientes valores que son:
  - ✓ En el año 0 es el estudio arquitectónico donde constan los valores para la realización de la obra física y permisos correspondientes para la realización del Nuevo Hotel, el costo de obra física donde consta los valores de la realización de la obra más las instalación y el valor del terreno donde se hará la obra física.
  
- △ El gasto de financiamiento:
  - ✓ Está la amortización a los 10 años plazo que se realizo el préstamo.

### **3.4 GASTOS PRINCIPALES**

Entre los gastos principales hemos considerado: los gastos de administración, gastos de ventas, gastos generales, y sueldos/salarios que corresponden a las mucamas, maletero, y todo el personal necesario para que los huéspedes del hotel se sientan confortables.

Se consideran los gastos de administración, ventas y generales (incluyen todos los beneficios otorgados por la ley), así como los gastos en que se incurren para el correcto desempeño de las actividades del Hotel.

En los sueldos y salarios se toma en cuenta los sueldos que la AHOTEC da como referencia según la categoría del hotel estos serían los sueldos mínimos anexo 9.

En cada uno de estos gastos se detalla la utilización del dinero que corresponde a cada uno de los departamentos por los próximos 10 años.

### **3.5 CAPITAL DE TRABAJO**

Parte fundamental del éxito o fracaso de un proyecto se debe a la correcta determinación del capital de trabajo. Se pueden realizar adecuadamente todos los cálculos de inversión de activos de un proyecto pero si no se contempla la inversión en el capital necesario para financiar los desfases del flujo de caja que pudiesen generarse durante su operación, probablemente originará inconvenientes hasta el punto de poder conducirlo al fracaso.

El capital de trabajo necesario se calculó en \$33.866.00 dólares americanos, que garantizaran la disponibilidad de recursos para financiar los costos operativos en los momentos de desfase a causa de las ventas a crédito.

El capital de trabajo se ha tomado en cuenta todo lo necesario para la implementación de las habitaciones del Nuevo Hotel para un periodo de 5 años.

Cuadro 3.2

<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>P. UNITARIO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Útiles de habitaciones</b>				
Sábanas	Unid	166	17,00	2.822,00
Frazadas de cama	2 plazas	166	10,00	1.660,00
Edredones	2 plazas	166	40,00	6.640,00
Toallas grandes	Unid	166	12,00	1.992,00
Toallas medianas	Unid	166	8,00	1.328,00
Toallas chicas	Unid	166	5,00	830,00
Toallas de piso para baño	Unid	83	8,00	664,00
Cortinas de habitaciones y área Sociales	Unid	100	20,00	2.000,00
Porta toallas	Unid	83	20,00	1.660,00
Cortinas de baño	Unid	83	50,00	4.150,00
Porta cortinas de baño	Unid	83	20,00	1.660,00
Tachos de basura para baño y otros	Unid	100	20,00	2.000,00
Jaboneras	Unid	83	10,00	830,00
Accesorios de baño	Unid	83	50,00	4.150,00
Uniformes del personal	Unid	50	30,00	1.500,00
<b>TOTAL DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>33,886.00</b>		

Elaborado por: los autores

### 3.6 PRESUPUESTO DE INGRESOS Y UTILIDADES

Los ingresos de este proyecto será por el cobro de:

- ✓ Hospedaje.
- ✓ Alquiler del salón múltiple.

Los impuestos que se les cobra a los clientes del Nuevo Hotel son: el impuesto al valor agregado 12% y del impuesto al consumo especial 10%, estos valores son sobre los ingresos.

El costo por habitación se refiere cuanto le cuesta al Nuevo Hotel mantener limpia cada habitación cada día. Para el primer año es un costo representativo del 70% y para el resto de los años decrece al 46% por aumento del personal en el área de servicios.

Un estado de resultado muestra el desempeño anual correspondiente a los próximos 5 años de actividades del Nuevo Hotel, en el cual se debe empezar a pagar la obligación contraída con la Corporación Financiera Nacional (CFN).

Anexo 10 y 11.

### **3.7 ACTIVOS**

Los activos que el Nuevo Hotel de Cinco Estrellas necesitara son:

- ✓ Construcción y estudio
- ✓ Gastos de constitución
- ✓ Maquinaria y equipo
- ✓ Muebles y enseres
- ✓ Equipo de computación
- ✓ Equipo de seguridad
- ✓ Otros activos

Por motivo del avance tecnológico y para poder brindar un servicio de calidad y confort a sus clientes, el Nuevo Hotel tendrá que incurrir en comprar en el año 5 los siguientes activos:

- ✓ Equipo de computación
- ✓ Equipo de seguridad
- ✓ Otros activos

### **3.8 FLUJO DE CAJA**



Con la finalidad de establecer la liquidez y riesgo que pueda tener el Nuevo Hotel en marcha, de no cumplir con sus obligaciones financieras, se elaboro el flujo de fondos financieros.

Se presenta en el anexo 11 el flujo de caja que generaría el Nuevo Hotel durante un funcionamiento de 10 años de vida útil, pudiendo observar que cada resultado es positivo exceptuando el primer año.

### **3.9 EVALUACION FINANACIERA DEL PROYECTO**

#### **3.9.1 RENTABILIDAD SOBRE LOS ACTIVOS**

Para poder sacar un estimador para la rentabilidad de los activos se considera desde el segundo año:

$$\begin{array}{r} \text{Rentabilidad Sobre Los Activos Totales} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}} \\ \\ \text{Rentabilidad Sobre Los Activos Totales} = \frac{3.902.696,86}{3.037.333,66} \end{array}$$

Dando un indicador del 128.49%, significando que el Nuevo Hotel ha tenido un rendimiento favorable, mostrando la estabilidad y solvencia financiera del Nuevo Hotel. Entre mayor sea su valor con respecto a la unidad, mejor será el rendimiento del capital contable y en consecuencia, se apreciara una mayor eficiencia de la política administradora.

#### **3.10 RENTABILIDAD SOBRE LA INVERSION TOTAL**

Del análisis financiero y los resultados esperados del Nuevo Hotel, se determinó que a partir del segundo año, ya que en el primer año se obtienen pérdida de operación, se alcanzaría una rentabilidad sobre la inversión total de 555.66% aumentado en el transcurso de los años

$$\frac{\text{R.I.T. Utilidad Antes De Impuestos}}{\text{Inversión Total}}$$

$$\text{R.I.T. } \frac{16.877.286,59}{3.037.333,66}$$

### 3.11 CALCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO

Es necesario calcular la TMAR con la cual se descontará el flujo. Para ello se utilizará la fórmula del CAPM:

$$r_e = r_f + \beta(r_m - r_f) + r_{fec}$$

Donde:

$r_e$ : Rentabilidad exigida del capital propio

$r_f$ : Tasa libre de riesgo

$r_m$ : Tasa de rentabilidad del mercado

$r_{fec}$ : Riesgo país Ecuador

El riesgo país de Ecuador es 558 puntos, es decir de 5,58%.

La tasa libre de riesgo, está representada por los T-BONDS, cuya rentabilidad es de 4,68%.

La rentabilidad de mercado de las empresas del sector en promedio es de 12,50%.

El  $\beta$  corregido adquiere un valor de 1,23.

$$r_e = 4.68\% + 1.30 (12.50\% - 4.68\%) + 5.58\%$$

$$r_e = 20.43\%$$

Finalmente, la rentabilidad exigida por parte del inversionista viene dada por:

$$r_k = r_d(1-T)(L) + (1-L) r_e$$

Donde:

$r_d$ : Tasa de interés de la deuda

$T$ : Tasa de impuestos

$L$ : Nivel de endeudamiento

$r_e$ : Rentabilidad exigida del capital propio

$$r_k = 9,3\%(1 - 25\%)(65.85\%) + (1 - 65.85\%) 20.43\%$$

$$r_k = 11.35\%$$

La tasa de descuento aplicada y ajustada al nivel exigido por los accionistas es del 11.57%.

### 3.12 VALOR ACTUAL NETO (VAN)

Para el Nuevo Hotel, el valor actual neto de los flujos obtenidos y descontados a la tasa del 11.35% resultó de \$ 6.908.433,35 dólares americanos, siendo este valor mayor que cero. Se acepta la expansión de la línea hotelera por cuanto a rentabilidad y viabilidad financiera que se demuestra en el anexo 11.

### 3.13 TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

Para la expansión de la Línea Hotelera, los cálculos indican una tasa interna de retorno del 11.57% sobre la inversión, con financiamiento. Anexo 11.

### 3.14 PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION

El periodo de recuperación del capital constituye un indicador muy importante en la toma de decisiones para ejecutar proyectos de gran envergadura, ya que mediante este se mide el tiempo en que se recupera la inversión, mediante los flujos netos de fondos generados por el proyecto.

Para poder establecer el periodo recuperación utilizamos el PAYBACK, es una herramienta financiera que permite estimar en qué tiempo se recupera la inversión inicial y el capital de trabajo, considerando que se realizó un préstamo.

En la siguiente tabla se muestra la construcción del PAYBACK para la expansión de la Línea Hotelera; en ella se puede observar el valor de la inversión que se recupera cada año y el saldo de la inversión de cada período. Según este estudio, en el año 4 se recupera lo invertido inicialmente.

Cuadro 3.3

PERIODO	SALDO DE INVERSION	FLUJO DE CAJA	RENTABILIDAD EXIGIDA	RECUPERACION INVERSION
1	3.071.220	-1.108.548	-125.820	-982.728
2	4.053.947	3.954.803	448.870	3.505.933
3	548.014	6.570.932	745.801	5.825.132
4	-5277117,2	9505982,793	1078929,047	8427053,746
5	-13.704.171	11.817.013	1.341.231	10.475.782
6	-24.179.953	15.005.889	1.703.168	13.302.721
7	-37.482.674	17.593.876	1.996.905	15.596.971
8	-53.079.645	19.489.834	2.212.096	17.277.738
9	-70.357.383	20.881.883	2.370.094	18.511.790
10	-88.869.173	22.506.779	2.554.519	19.952.260

Elaborado por: los autores

### 3.15 ANALISIS DE SENSILIDAD

La TIR y el VAN del proyecto pueden sufrir variaciones, siendo estas positivas o negativas. En este análisis de sensibilidad se estudió las distintas eventualidades que pueden ocurrir una vez que se haya puesto en marcha el proyecto.

Este análisis es realizado para obtener los posibles escenarios, los mismos que pueden perjudicar o beneficiar a la rentabilidad, siendo la parte influyente los cambios o variaciones que tenga el país o algún factor externo de la economía del mismo, como puede ser: “el alza de los costos anuales”, ya sea por inflación o falta de los recursos que afectan a los costos directos, un buen ejemplo puede ser el aumento en los costos de los materiales de construcción, y debido a que estos son indispensables para la construcción del hotel, esto puede influir de manera negativa en el proyecto, incrementando el valor de la inversión inicial y alejando el periodo en que se estima recuperar la inversión.

Otro escenario posible es el de la disminución de los Ingresos, ya sea por el lado de la demanda o por reducción de precios, esta situación hace que el proyecto sea muy sensible; esto puede ser ocasionado por factores externos en el país o precios de los servicios que ofrecerá el Nuevo Hotel, estos dos eventos producirán una disminución de la TIR; lo que le perjudicaría al proyecto, pero que es necesario realizarlo para poder prevenir y demostrar al inversionista diferentes tipos de escenarios y siendo así cual sería la rentabilidad por su inversión.

Adicionalmente a esto se realizó el estudio de un escenario contradictorio al planteado anteriormente; es decir cuando el proyecto tendría variables o posibles cambios positivos siendo estos una disminución de los costos directos, o un aumento de la demanda por las diferentes influencias como el incremento del turista tanto nacional como extranjero, esto traería consigo un aumento o mayor rentabilidad a la tasa de inversión o el VAN, mientras que si ocurre una disminución de costos y un aumento de la demanda al mismo tiempo, se produce el mejor escenario ya que generaría la mayor rentabilidad.

Las variables que afectan directamente al proyecto son:

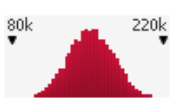
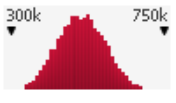
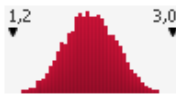
Cuadro 3.4

VARIABLES QUE AFECTAN	
Demanda	
Sencilla	10%
Matrimonial	7%
Doble	4%
Triple	3%
Salón uso Múltiple	5%
Incremento en Precios	2,00%
Préstamo	\$2.000.000,00
Capital Propio Aproximado	\$1.037.334,00
Tasa Mínima Atractiva	11,57%
Tiempo para devolver el Aporte	10
VAN	\$56.213.634,43
TIR	95%
UTILIDAD PROMEDIO	\$12.205.752,31

Elaborado por los autores

En las cuales se aplico el programa de @risk y el modelo Monte Carlo, en el cual nos regresa a los tres escenarios que se pueden dar para el Nuevo Hotel de Cinco Estrellas. Se aplico una simulación de 1000 interacciones anexo 12 de las cuales da los siguientes escenario anexo:

Cuadro 3.5

VARIABLES	GRAPH	PESIMISTA	PROBABLE	OPTIMISTA
UTILIDAD PROMEDIO		896.475,00	12.205.752,00	52.351.258,00
VALOR ACTUAL NETO (VAN)		\$ 32.586,00	\$ 57.562,00	\$ 785.412,00
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)		70%	97%	125%

Elaborado por: @risk

Los resultados obtenidos en el escenario pesimista no son tan graves para la crisis que está enfrentado a nivel mundial.

## CONCLUSIONES

La liquidez y permanencia en el mercado del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas, estará sujeto a su primer año, ya que tendrá saldos negativos que es el peor escenario, sin dejar de lado sabrá el grado de aceptación, para mejorar los problemas de iniciación como Hotel de Cinco Estrellas. A partir del segundo año podrá manejar las temporadas bajas y altas (días festivos de la ciudad de Guayaquil y los feriados a nivel nacional).

La rentabilidad del primer año presenta cifras desfavorables, reduciéndose este valor en los años posteriores en los cuales el crecimiento del Nuevo Hotel se estabiliza.

Tendencias que afectaran a las decisiones de expansión:

- ✓ Transformación de la demanda, por nuevos hábitos vacacionales, y por la movilidad.
- ✓ Revisión del modelo urbano por cambios en los hábitos de consumo y la necesidad de aportar valor al cliente.
- ✓ Profunda segmentación del mercado, con la aparición de oportunidades de negocio y nuevos tipos de clientes.

El Nuevo Hotel es bastante sensible a la economía del Ecuador, ya que sus dueños y sus principales clientes son ecuatorianos.

El Nuevo Hotel busca satisfacer la demanda que existe entre los empresarios de clase media alta ya que, por sus posibilidades económicas, no pueden ir a un Hotel de Cinco Estrellas de capital extranjero, ya que estos mantienen los más precios altos en el mercado hotelero. En la actualidad del mercado no existen hoteles de cinco estrellas que deseen explotar este sector del mercado, este sería el primero en la ciudad de Guayaquil

De acuerdo al estudio financiero realizado, se demuestra que el Nuevo Hotel es viable y rentable por cuanto se obtiene un VAN de \$ 56.213.634 dólares americanos, mientras que la TIR es de 95%, dando los dos resultados muy favorables para la realización del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas. Estos resultados no perturban, ya que la Línea Hotelera tiene experiencia dentro del sector Hotelero de Guayaquil.

Los precios del Nuevo Hotel de Cinco Estrellas están en un nivel bajo con respecto a su competencia, ya que el fin del Nuevo Hotel es llegar a personas y empresarios de un nivel socio-económico medio-alto, para así obtener una participación en el Sector Hotelero.



# ANEXOS

**ANEXO 1**  
**LISTA DE ACTIVOS FIJOS**

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>P, UNITARIO</b>	<b>PARCIALES</b>	<b>TOTAL \$</b>
<b>TERRENOS</b>	M2	811,5	500,00		<b>405.750,00</b>
<b>ESTUDIOS ARQUITECTONICOS</b>					<b>132.126,32</b>
<b>CONSTRUCCIONES Y ESTUDIOS</b>	M2				<b>2.019.330,34</b>
<b>MAQUINARIAS Y EQUIPOS</b>					<b>32.150,00</b>
Caldero/diesel P/sistema agua caliente	Unid	1	28.000,00	28.000,00	
Extractores de olores de baños	Unid	83	50,00	4.150,00	
<b>MUEBLES Y ENSERES</b>					<b>162.962,00</b>
Camas	2 plazas Madera)	166	250,00	41.500,00	
Colchones (incluye protectores)	2 plazas	166	122,00	20.252,00	
Escritorios	Unid	83	100,00	8.300,00	
Sillas Ejecutivas	Unid	83	120,00	9.960,00	
Butacas	Unid	83	250,00	20.750,00	
Veladores	Unid	166	80,00	13.280,00	
Lámparas de velador	Unid	166	30,00	4.980,00	
Lámparas de escritorio	Unid	83	30,00	2.490,00	
Espejos de baño	Unid	83	50,00	4.150,00	
Cuadro p/habitaciones y áreas sociales	Unid	200	100,00	20.000,00	
Mostrador de Recepción	Unid	1	1,500,00	1.500,00	
Mueble porta llaves recepción	Unid	1	500,00	500,00	
Mesas para eventos	Unid	50	50,00	2.500,00	
Sillas para eventos	Unid	200	40,00	8.000,00	
Sillas de comedor	Unid	80	60,00	4.800,00	
<b>INSTALAC, ELECTRICAS ACCESORIOS</b>	Unid				<b>58.250,00</b>
Luminarias	Unid	350	15,00	5.250,00	
Transformador Central	Unid	1	10,000,00	10.000,00	
Medidor de Luz y acometidas	Unid	1	8,000,00	8.000,00	
Letreros Luminosos	Unid	1	10,000,00	10.000,00	
Instalaciones contra incendios	Unid	1	25,000,00	25.000,00	

<b>INSTALACIONES TELEFONICAS</b>	Unid				<b>32.000,00</b>
Instalaciones de Internet	Unid	1	6,000,00	6.000,00	
Instalaciones de TV cable	Unid	1	6,000,00	6.000,00	
Central Telefónica: 100 extensiones	Unid	1	15,000,00	15.000,00	
Instalación Central de Música	Unid	1	5,000,00	5.000,00	
<b>EQUIPOS DE SEGURIDAD</b>	Unid				<b>32.703,00</b>
Cajas de Seguridad	Unid	90	30,00	2.700,00	
Chapas electrónicas para habitaciones	Unid	83	241,00	20.003,00	
Central de alarmas y cámaras de control	Unid	1	10,000,00	10.000,00	
<b>EQUIPOS COMPUTACION</b>	Unid				<b>14.350,00</b>
Computadoras (incluye instalación)	Unid	14	1,025,00	14.350,00	
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>					<b>600,00</b>
facturas	Unid	1000	0,10	100,00	
papelería				500,00	
<b>OTROS ACTIVOS</b>	Unid				<b>21.580,00</b>
Tinas de baño	Unid	83	200,00	16.600,00	
Apoyo de tinas de baño	Unid	83	30,00	2.490,00	
Secadoras de cabello	Unid	83	30,00	2.490,00	
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>					<b>33.886,00</b>
<b>Útiles de habitaciones</b>					
Sábanas	Unid	166	17,00	2.822,00	
Frazadas de cama	2 plazas	166	10,00	1.660,00	
Edredones	2 plazas	166	40,00	6.640,00	
Toallas grandes	Unid	166	12,00	1.992,00	
Toallas medianas	Unid	166	8,00	1.328,00	
Toallas chicas	Unid	166	5,00	830,00	
Toallas de piso para baño	Unid	83	8,00	664,00	
Cortinas de habitaciones y área Sociales	Unid	100	20,00	2.000,00	
Porta toallas	Unid	83	20,00	1.660,00	
Cortinas de baño	Unid	83	50,00	4.150,00	
Porta cortinas de baño	Unid	83	20,00	1.660,00	
Tachos de basura para baño y otros	Unid	100	20,00	2.000,00	
Jaboneras	Unid	83	10,00	830,00	
Accesorios de baño	Unid	83	50,00	4.150,00	
Uniformes del personal	Unid	50	30,00	1.500,00	

<b>GASTOS PREOPERATIVOS</b>					<b>7.300,00</b>
Seguros por responsabilidad civil			1.800,00		
Seguros contra accidentes trabajadores	160 personas	9 meses	5.500,00		
<b>HONORARIOS X FISCALIZACION</b>					<b>54.346,00</b>
Arquitecto Fiscalizador				54.346,00	
<b>HONORARIOS DECORADORA</b>					<b>30.000,00</b>
Decoración del Hotel				30.000,00	
<b>TOTAL</b>					<b>3.037.333,66</b>

## ANEXO 2

### COSTO ESTUDIO ARQUITECTONICO

ITEM	DESCRIPCION	CARAC.	CANTIDAD	P.UNITARIO	TOTAL
1	Estudios de suelos (incluye IVA)	M2	96,00	35,00	3.360,00
2	Planos Arquitectónicos	M2	6.277,00	2,86	17.952,22
3	Planos Estructurales	M2	6.277,00	1,80	11.298,60
4	Planos Eléctricos	M2	6.277,00	2,00	12.554,00
5	Planos Sanitarios	M2	6.277,00	2,00	12.554,00
6	Planos Telefónicos	M2	6.277,00	1,00	6.277,00
7	Planos de Bomberos	M2	6.277,00	1,50	9.415,50
8	Planos de Internet	M2	6.277,00	1,50	9.415,50
9	Planos Ambientales	M2	6.277,00	1,50	9.415,50
10	Escrituras Impuestos y tasas		1,00	7.000,00	7.000,00
11	Elaboración del Proyecto	Estudios	1,00	12.554,00	12.554,00
12	Estudios de Mercado Asesoría)	Estudios	1,00	10.000,00	10.000,00
13	Tasa del Colegio de Arquitectos	Tasa (permiso)	1,00	1.415,00	1.415,00
14	Tasa Arquitectos. responsabilidad técnica	Tasa Arquitectos	1,00	1.415,00	1.415,00
15	Tasas Municipales		1,00	1.500,00	1.500,00
16	Tasa y permiso Ministerio Salud		1,00	2.000,00	2.000,00
17	Tasas y permiso Cuerpo de Bomberos		1,00	2.000,00	2.000,00
18	Tasa Colegio Ingenieros Eléctricos		1,00	500,00	500,00
19	Permiso Empresa Eléctrica		1,00	500,00	500,00
20	Permiso Cámara de turismo		1,00	1.000,00	1.000,00
	<b>TOTAL COSTOS ESTUDIOS ARQUITECTONICOS</b>				<b>132.126,32</b>

### ANEXO 3

#### COSTO DE LA OBRA

ITEM	RUBRO	DESCRIPCION	TOTALES \$
1	100	TRABAJOS PRELIMINARES	4.082,99
2	200	MOVIMIENTO DE TIERRA	49.866,68
3	300	ESTRUCTURAS	915.646,61
4	400	ALBAÑILERIA	290.901,81
5	500	SOBREPISOS	97.870,46
6	600	RECUBRIMIENTOS	52.963,74
7	700	PINTURA	14.100,95
8	800	TUMBADO	67.500,00
9	900	ALUMINIO Y VIDRIO	45.000,00
10	1000	EBANISTERIA	30.186,00
11	1100	CERRAJERIA	32.815,00
12	1200	INSTALACIONES SANITARIAS	66.336,10
13	1300	INSTALACIONES ELECTRICAS EQUIPOS	111.300,00
14	1400	ASCENSORES	90.000,00
15	1500	AIRE ACONDICIONADO	68.000,00
16	1600	SEGURIDAD	32.000,00
17	1700	OBRAS COMPLEMENTARIAS	50.760,00
		<b>TOTAL PRESUPUESTO OBRA CIVIL</b>	<b>2.019.330,34</b>

**ANEXO 4**

**DEPRECIACIONES, VALOR DE DESECHO**

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>PRECIO DE COMPRA</b>	<b>VIDA UTIL</b>	<b>DEP. ANUAL</b>	<b>AÑOS DE DEP.</b>	<b>DEP. ACUM.</b>	<b>VALOR EN LIBROS</b>
construcción y estudio	2.019.330	20	100.967	10	1.009.665	1.009.665
maquinaria equipos	32.150	10	3.215	10	32.150	0
muebles y enseres	162.962	10	16.296	10	162.962	0
gastos de constitución	306.722	3	102.241	10	1.022.408	
otros activos	21.580	5	4.316	10	43.160	
otros activos 2	21.580	5				
equipo de computación	14.350	3	4.783	10	47.833	
equipo de computación 2	14.350	3				
equipo de seguridad	32.703	3	10.901	10	109.010	
equipo de seguridad 2	32.703	3				
<b>DEPRECIACION ANUAL DE LOS ACTIVOS</b>			<b>242.719</b>	<b>VALOR DE DESECHO</b>		<b>1.009.665</b>

**ANEXO 5**

**SUELDO DEL PERSONAL A CONTRATARSE POR CATEGORIAS**

<b>PERSONAL</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
MANO DE OBRA DIRECTA	2.992,00	14.069,00	14.745,00	15.511,00	16.383,00	17.255,00	18.127,00	18.999,00	19.871,00	20.743,00
MANO DE OBRA INDIRECTA	4.488,00	18.759,00	19.660,00	20.682,00	21.845,00	23.008,00	24.171,00	25.334,00	26.497,00	27.660,00
VENTAS Y MARKETIG	7.800,00	10.623,00	11.084,00	11.595,00	12.162,00	12.729,00	13.296,00	13.863,00	14.430,00	14.997,00
PERSONAL ADMINISTRATIVO	5.620,00	17.338,00	18.076,00	18.894,00	19.801,00	20.708,00	21.615,00	22.522,00	23.429,00	24.336,00
<b>TOTAL SUELDOS PROYECTADO</b>	<b>20.900,00</b>	<b>60.789,00</b>	<b>63.565,00</b>	<b>66.682,00</b>	<b>70.191,00</b>	<b>73.700,00</b>	<b>77.209,00</b>	<b>80.718,00</b>	<b>84.227,00</b>	<b>87.736,00</b>



ANEXO 6

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO – FINANCIERO

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICO - FINANCIERO							
PROYECTO CONSTRUCCION DEL EDIFICIO EN DOLARES							
INVERSIONES	INVERSION EXISTENTE	TOTAL NUEVA INVERSION	%	TOTAL PROYECTO	%TOTAL PROYECTO	ACTIVOS FINANCIEROS	
						IFI	BF
<b>ACTIVOS FIJOS</b>							
terreno	405.750	0,00	0,00	405.750	0,14	0,00	0,00
construcción y estudio	0,00	2.019.330	0,82	2.019.330	0,67	2.000.000,00	19.330
maquinaria y equipo	0,00	32.150	0,01	32.150	0,01	0,00	32.150
muebles y enseres	0,00	162.962	0,07	162.962	0,05	0,00	162.962
equipos de computación	0,00	14.350	0,01	14.350	0,00	0,00	14.350
equipos de seguridad	0,00	32.703	0,01	32.703	0,01	0,00	32.703
instalación eléctrica	0,00	58.250	0,02	58.250	0,02	0,00	58.250
instalación telefónica	0,00	32.000	0,01	32.000	0,01	0,00	32.000
equipo de oficina	0,00	600	0,00	600	0,00	0,00	600,
estudios y planos arquitectónicos	132.530	0,00	0,00	132.530	0,04	0,00	132.530
supervisión y fiscalización	0,00	54.346	0,02	54.346	0,02	0,00	54.346
honorarios decorativos	0,00	30.000	0,01	30.000	0,01	0,00	30.000
otros activos	0,00	21.580	0,01	21.580	0,01	0,00	21.580
<b>subtotal de activos fijos</b>	<b>538.2780</b>	<b>2.458.271</b>	<b>0,98</b>	<b>2.996.551</b>	<b>0,99</b>	<b>2.000.000</b>	<b>590.801</b>
gastos pre operativos	0,00	7.300	0,00	7.300	0,00		7.300
capital de trabajo	0,00	33.886	0,01	33.886	0,01		33.886
<b>TOTAL INVERSION</b>	<b>538.280</b>	<b>2.499.457</b>	<b>1,00</b>	<b>3.037.737</b>	<b>1,00</b>	<b>2.000.000</b>	<b>631.987</b>

## ANEXO 7

### FINANCIAMIENTO

<b>FINANCIAMIENTO</b>	<b>FINANCIAMIENTO EXISTENTE</b>	<b>TOTAL NUEVA INVERSION</b>	<b>%</b>	<b>TOTAL FINANCIAMIENTO</b>	<b>%</b>
Instit. financieras	0,00	2.000.000,00	80,03%	2.000.000,00	65,85%
recursos propios	538.279,52	499.054,14	19,97%	1.037.333,66	34,15%
<b>TOTAL FINANCIAMIENTO</b>	<b>538.279,52</b>	<b>2.499.054,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.037.333,66</b>	<b>100,00%</b>

**ANEXO 8**

**CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL**

<b>Créditos para el Sector Construcción</b>	
Destino:	Activo fijo.
	Capital de Trabajo.
Beneficiario:	Personas naturales.
	Personas jurídicas sin importar la composición de su capital social (privadas, mixtas o públicas) y cuando se encuentren bajo el control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.
	Cooperativas no financieras, con personería jurídica.
Monto:	Desde US\$ 10,000 hasta el límite máximo establecido en la Metodología de Riesgo de Crédito de Primer Piso.
	Valor a financiar:
	Hasta el 60% para capital de trabajo (proyectos de construcción para la venta).
	Hasta el 70% para la adquisición de equipo y maquinaria.
Plazo:	Hasta el 90% para proyectos de ampliación.
	Activo Fijo: hasta 10 años.
	Capital de Trabajo: hasta 3 años.
Período de Gracia:	Se fijará de acuerdo a las características del proyecto y su flujo de caja esperado.
Tasas de Interés:	<b>PYME:</b>
	Capital de trabajo: 8.5%
	Activos Fijos:
	8.75% hasta 5 años..
	9.25% hasta 10 años.
	<b>GRAN EMPRESA:</b>
	Capital de trabajo: 9%
	Activos Fijos:
	9.5% hasta 5 años..
9.99% hasta 10 años.	
	No se cobran comisiones ni impuestos.
Garantía:	Negociada entre la CFN y el cliente; de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero a satisfacción de la Corporación Financiera Nacional. En caso de ser garantías reales no podrán ser inferiores al 125% de la obligación garantizada.
	Las inversiones fijas que se efectúen en bienes inmuebles hipotecados podrán considerarse como mayor valor de la garantía, previo el análisis técnico que efectúe la Corporación.
	La CFN se reserva el derecho de aceptar las garantías de conformidad con los informes técnicos pertinentes.
Desembolsos:	De acuerdo a cronograma aprobado por la CFN. Para cada desembolso deberán estar constituidas garantías que representen por lo menos el 125% del valor adeudado a la CFN.

**ANEXO 9**

**SUELDOS SEGÚN LA AHOTEC**

<b>CARGO</b>	<b>SUELDO AHOTEC</b>	<b># DE PERSONAS NECESARIAS</b>	<b>SUELDO MENSUAL</b>	<b>SUELDO ANUAL</b>
Jardinero	178,91	2	357,82	4.293,84
Limpieza	178,91	5	894,55	10.734,60
Ayudante de salonero	178,91	5	894,55	10.734,60
Botones	178,91	3	536,73	6.440,76
Mensajero	178,91	1	178,91	2.146,92
Portero	178,91	3	536,73	6.440,76
Ayudante de lavandería	178,91	2	357,82	4.293,84
Camarera	179,37	3	538,11	6.457,32
Salonero	179,37	3	538,11	6.457,32
Ay. De cocina y/o carnicero	179,37	2	358,74	4.304,88
Lavadora y/o planchadora a mano	179,37	2	358,74	4.304,88
Ayudante de barman	179,37	2	358,74	4.304,88
Ayudante de panadería o pastelería	179,37	1	179,37	2.152,44
Piscinero	179,37	1	179,37	2.152,44
Supervisor de limpieza	180,03	1	180,03	2.160,36
Oficinista	180,03	3	540,09	6.481,08
Recepcionista	180,03	3	540,09	6.481,08
Cajero	180,03	2	360,06	4.320,72
Salonero bilingüe	180,03	2	360,06	4.320,72
Telefonista bilingüe	180,56	2	361,12	4.333,44
Cajero bilingüe	180,56	2	361,12	4.333,44
Recepcionista bilingüe	181,09	2	362,18	4.346,16
Capitán de saloneros	181,09	1	181,09	2.173,08
Barman (cantinero)	181,09	2	362,18	4.346,16
Supervisor de habitaciones	181,09	1	181,09	2.173,08
Asistente de ama de llaves	181,65	2	363,30	4.359,60
Cocinero	181,65	4	726,60	8.719,20
Ama de llaves	181,88	10	1.818,80	21.825,60
<b>TOTAL DE SUELDOS Y SALARIOS</b>			<b>12.966,10</b>	<b>155.593,20</b>

**ANEXO 10**

**INGRESOS ESTIMADOS POR TIPO DE HABITACIÓN**

<b>AÑO 2008</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	122	13.703	1.671.771
Matrimonial	153	17.129	2.612.142
Doble	153	17.129	2.612.142
Triple	171	19.184	3.276.671
Tarifa Salón Múltiple	745	27.893	20.780.136
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>30.952.862</b>
<b>AÑO 2009</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	124	15.073	1.875.727
Matrimonial	156	18.328	2.850.892
Doble	156	17.814	2.770.960
Triple	174	19.760	3.442.470
Tarifa Salón Múltiple	760	29.287	22.255.526
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>33.195.575</b>
<b>AÑO 2010</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	127	16.581	2.104.566
Matrimonial	159	19.611	3.111.463
Doble	159	18.527	2.939.435
Triple	178	20.353	3.616.659
Tarifa Salón Múltiple	775	30.752	23.835.668
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>35.607.791</b>
<b>AÑO 2011</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	129	18.239	2.361.323
Matrimonial	162	20.984	3.395.851
Doble	162	19.268	3.118.152
Triple	181	20.963	3.799.662
Tarifa Salón Múltiple	791	32.289	25.528.000
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>38.202.989</b>
<b>AÑO 2012</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	132	20.063	2.649.404
Matrimonial	165	22.452	3.706.232
Doble	165	20.038	3.307.736
Triple	185	21.592	3.991.925
Tarifa Salón Múltiple	806	33.904	27.340.488
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>40.995.785</b>

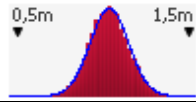
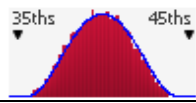

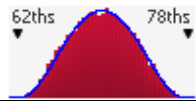
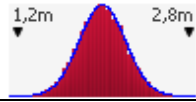
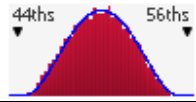
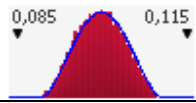
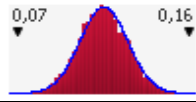
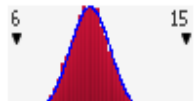
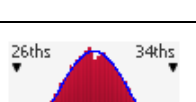
<b>AÑO 2013</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	135	22.069	2.972.631
Matrimonial	168	24.024	4.044.981
Doble	168	20.840	3.508.846
Triple	189	22.240	4.193.917
<b>Tarifa Salón Multiple</b>	823	35.599	29.281.663
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>44.002.039</b>
<b>AÑO 2014</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	137	24.276	3.335.292
Matrimonial	172	25.706	4.414.693
Doble	172	21.673	3.722.184
Triple	192	22.907	4.406.129
<b>Tarifa Salón Multiple</b>	839	37.379	31.360.661
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>47.238.959</b>
<b>AÑO 2015</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	140	26.703	3.742.198
Matrimonial	175	27.505	4.818.196
Doble	175	22.540	3.948.493
Triple	196	23.594	4.629.079
<b>Tarifa Salón Multiple</b>	856	39.248	33.587.268
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>50.725.234</b>
<b>AÑO 2016</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	143	29.374	4.198.746
Matrimonial	179	29.430	5.258.579
Doble	179	23.442	4.188.561
Triple	200	24.302	4.863.311
<b>Tarifa Salón Multiple</b>	873	41.210	35.971.964
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>54.481.161</b>
<b>AÑO 2017</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Precio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos</b>
<b>Efectivo</b>			
Sencilla	146	32.311	4.710.993
Matrimonial	182	31.491	5.739.213
Doble	182	24.380	4.443.226
Triple	204	25.031	5.109.394
<b>Tarifa Salón Multiple</b>	890	43.271	38.525.974
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>58.528.799</b>

**ANEXO 11**  
**FLUJO DE CAJA**

<b>AÑOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
ingresos		30.952.862	33.195.575	35.607.791	38.202.989	40.995.785	44.002.039	47.238.959	50.725.234	54.481.161	58.528.799
costo por habitación		21.667.003	15.269.965	12.818.805	9.932.777	8.199.157	6.600.306	4.723.896	4.058.019	4.358.493	4.682.304
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>9.285.859</b>	<b>17.925.611</b>	<b>22.788.986</b>	<b>28.270.212</b>	<b>32.796.628</b>	<b>37.401.733</b>	<b>42.515.063</b>	<b>46.667.215</b>	<b>50.122.668</b>	<b>53.846.495</b>
gastos de administración		23.100	24.331	25.310	26.383	27.556	28.717	29.879	31.041	32.202	33.364
gastos de marketing		9.000	14.349	14.940	15.586	16.293	17.000	17.706	18.413	19.120	19.827
gastos oficina		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
gastos generales		49.439	118.800	123.177	127.860	132.784	137.707	149.845	179.175	209.391	240.526
sueldos y salarios		155.593	163.373	171.542	180.119	189.125	198.581	208.510	218.935	229.882	241.376
depreciación		242.719	242.719	242.719	124.794	124.794	140.478	140.478	140.478	124.794	124.794
<b>TOTAL DE GASTOS OPERATIVOS</b>		<b>480.451</b>	<b>564.172</b>	<b>578.288</b>	<b>475.342</b>	<b>491.150</b>	<b>523.082</b>	<b>547.019</b>	<b>588.642</b>	<b>615.989</b>	<b>660.487</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>		<b>8.805.408</b>	<b>17.361.438</b>	<b>22.210.698</b>	<b>27.794.869</b>	<b>32.305.478</b>	<b>36.878.651</b>	<b>41.968.045</b>	<b>46.078.573</b>	<b>49.506.679</b>	<b>53.186.008</b>
gastos financieros		227.000	213.652	198.789	182.239	163.811	143.292	120.443	95.001	66.671	35.126
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.578.408</b>	<b>17.147.786</b>	<b>22.011.909</b>	<b>27.612.630</b>	<b>32.141.667</b>	<b>36.735.359</b>	<b>41.847.602</b>	<b>45.983.573</b>	<b>49.440.008</b>	<b>53.150.883</b>
impuesto al valor agregado		3.714.343	3.983.469	4.272.935	4.584.359	4.919.494	5.280.245	5.668.675	6.087.028	6.537.739	7.023.456
impuesto al servicio		3.095.286	3.319.558	3.560.779	3.820.299	4.099.579	4.400.204	4.723.896	5.072.523	5.448.116	5.852.880
impuestos de trabajadores		1.286.761	2.572.168	3.301.786	4.141.894	4.821.250	5.510.304	6.277.140	6.897.536	7.416.001	7.972.632
impuesto a la renta		1.715.682	3.429.557	4.402.382	5.522.526	6.428.333	7.347.072	8.369.520	9.196.715	9.888.002	10.630.177
total de impuestos		9.812.072	13.304.752	15.537.882	18.069.078	20.268.656	22.537.824	25.039.232	27.253.802	29.289.858	31.479.145
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>-1.233.664</b>	<b>3.843.035</b>	<b>6.474.027</b>	<b>9.543.552</b>	<b>11.873.011</b>	<b>14.197.535</b>	<b>16.808.370</b>	<b>18.729.771</b>	<b>20.150.150</b>	<b>21.671.738</b>
depreciación		242.719	242.719	242.719	124.794	124.794	1.009.665	1.009.665	1.009.665	1.009.665	1.009.665
amortización		117.602	130.950	145.813	162.363	180.791	201.311	224.160	249.602	277.932	309.477
Inversión Inicial	1.037.334										
Capital de Trabajo	33.886										33.886
Préstamo	2.000.000										
Valor de Desecho											100.967
<b>FLUJO DE CAJA</b>	<b>-3.071.220</b>	<b>-1.108.548</b>	<b>3.954.803</b>	<b>6.570.932</b>	<b>9.505.983</b>	<b>11.817.013</b>	<b>15.005.889</b>	<b>17.593.876</b>	<b>19.489.834</b>	<b>20.881.883</b>	<b>22.506.779</b>
<b>VAN</b>	<b>56.213.634</b>	<b>TIR</b>	<b>95%</b>	<b>UTILIDAD PROMEDIO</b>			<b>12.205.752</b>				

ANEXO 12

INTERACCIONES DE @RISK SIMULACION

VARIABLES	Worksheet	Graph	PESIMISTA	PROBABLE	OPTIMISTA
Capital Propio Aproximado / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		\$558912,4000	\$1038553,000	\$1455977,000
Doble / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		3%	4%	7%
Incremento en Precios / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		1%	2%	4%
Matrimonial / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		6%	7%	8%
Prestamo / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		\$1248586,000	\$1999964,000	\$2757059,000
Salón uso Múltiple / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		2%	5%	8%
Sencilla / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		9%	10%	11%
Tasa Minima Atractiva / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		007%	012%	016%
Tiempo para devolver el Aporte / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		6	10	14
Triple / VARIABLES QUE AFECTAN	REMUMEN		3%	3%	3%



## BIBLIOGRAFÍA

SCHIFFMAN-KANUK, Comportamiento del consumidor, octava edición, Pearson.

ROSS, WESTERFIELD, JAFFE, Finanzas Corporativas, séptima edición. Mc Graw Hill.

MALHOTRA, Investigación de Mercados, cuarta edición. Pearson.

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL (CFN).

PORTAL ASOCIACION HOTELEROS ECUATORIANOS (AHOTEC).  
[www.hotelesecuador.com](http://www.hotelesecuador.com)

PORTAL CÁMARA DE COMERCIO DE GUAYAQUIL.  
[www.lacamara.org](http://www.lacamara.org)

PORTAL SUPER INTENDECIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR.  
[www.supercias.gov.ec](http://www.supercias.gov.ec)

PORTAL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS DEL ECUADOR (SRI).  
[www.sri.gov.ec](http://www.sri.gov.ec)

CAMARA PROVINCIAL DE TURISMO DEL GUAYAS.

GUÍA PARA DISEÑAR PROYECTOS LUMEN/HUMANITAS 18ava EDICIÒN

PREPARACION Y EVALUACION DE PROYECTOS CUARTO EDICION MC GRAW HILL

PORTA INEC [www.inec.gov.ec](http://www.inec.gov.ec)