

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo**

**Propuesta para la creación de un hotel de servicios limitados y  
su respectiva operación en la ciudad de Guayaquil  
Emprendimiento**

**Luis Alfonso Ponce Saá**

**Administración de Empresas de Hospitalidad**

Trabajo de titulación presentado como requisito para la obtención del título de  
Licenciado en Administración de Empresas de Hospitalidad

Quito, 21 de diciembre de 2015

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ  
COLEGIO DE HOSPITALIDAD, ARTE CULINARIO Y TURISMO

**HOJA DE CALIFICACIÓN  
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

**Propuesta para la creación de un hotel de servicios limitados y su respectiva  
operación en la ciudad de Guayaquil**

**Luis Alfonso Ponce Saá**

Calificación:

B

Nombre del profesor, Título académico

Damián Ramia, MMH

Firma del profesor

\_\_\_\_\_

Quito, 21 de diciembre de 2015

## Derechos de Autor

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del estudiante: \_\_\_\_\_

Nombres y apellidos: Luis Alfonso Ponce Saá

Código: 00016840

Cédula de Identidad: 1802637049

Lugar y fecha: Quito, diciembre de 2015

## RESUMEN

El creciente incremento de arribo de turistas al Ecuador así como también la mejora económica de la población en años recientes, ha contribuido para que exista la idea de crear un Hotel de servicios limitados en la ciudad de Guayaquil.

En base a estudios realizados, se ha analizado que la competencia en Guayaquil para este tipo de hoteles y el segmento de clientes que se espera recibir es limitada. Estos estudios junto con estudios que determinaron porcentajes de ocupación futuros y tarifa promedio, nos deja como resultado la factibilidad de construcción del hotel en base a una inversión de aproximadamente 2.9 millones de dólares asumiendo los 2 primeros años de gracia en el pago de rentas fijas para los accionistas.

El tipo de hotel será de servicios limitados sin embargo, aquellos servicios que no serán provistos por el hotel se los tercerizará, esto incluye AyB y lavandería, los cuales lograrán que los costos y gastos de aquellos departamentos bajen significativamente logrando aumentar los beneficios para los accionistas sin dejar de proveer un servicio de calidad.

Palabras Clave: Hotel servicios limitados, Tercerización, Inversión, Terreno, Utilidades.

## **ABSTRACT**

The growing rate of tourist arrivals to Ecuador and also the economy improvement of the population in recent years, has contributed to the idea of creating a limited-service hotel in the city of Guayaquil.

Based on studies, we analyzed that market share and competitors in Guayaquil for such hotels as well as for the guest segment is limited. These studies along with studies that determined future occupancy rates and average rate, gave us as result the feasibility of building the hotel based on an investment of approximately \$ 2.9 million assuming the first 2-year grace period on payment of the fixed income for shareholders.

The hotel will be limited in its services, however those services that will not be provided by the hotel will be outsourced, this includes AyB and laundry, which will reduce the costs and expenses of those departments significantly, making profits for shareholders to be better, while still providing a quality service.

Key words: Limited Services Hotel, Outsourced, Investment, Land, Profit.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>Introducción.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Tipo de Empresa.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Ubicación.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Dimensión del Hotel.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Servicios.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Plan de Inversión.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Mercado .....</b>	<b>10</b>
<b>Estudio de Factibilidad.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Adaptabilidad y conveniencia del Terreno.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Análisis de Vecindario .....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Competencia.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Marca .....</b>	<b>19</b>
<b>Diseño y Planos.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Alimentos y Bebidas.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Información Económica y Demográfica.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Promedio de Ocupación Competencia.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Sostenibilidad Proyecto. ....</b>	<b>26</b>
<b>Tarifa Porcentual por segmento por día .....</b>	<b>28</b>
<b>Tarifa por Segmentos Proyección Anual.....</b>	<b>29</b>
<b>Proyección de Ocupación Anual.....</b>	<b>30</b>
<b>Estructura de Costos y Gastos.....</b>	<b>30</b>
<b>Proyección 10 Años.....</b>	<b>43</b>
<b>Conclusión.....</b>	<b>43</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>44</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>45</b>

## INTRODUCCIÓN

Se realizó el presente proyecto con el fin de aprovechar la demanda nacional e internacional que ha aumentado durante los últimos años en el Ecuador. Precisamente, este aumento, sumado al buen momento económico que el país ha venido experimentando, ha motivado la creación de un hotel y una operadora de hoteles, con una alta proyección de crecimiento en los próximos años.

El concepto del hotel es de un hotel de 3 estrellas con franquicia internacional. El hotel será un hotel tipo Budget Hotel, el cual dispondrá de una oferta de servicios limitados y algunos de los servicios serán tercerizados, como por ejemplo AyB y lavandería.

El hotel estará ubicado en la ciudad de Guayaquil, principal puerto y ciudad más poblada del Ecuador. El tipo de huésped al que está dirigido el hotel es a aquel huésped que planifica sus viajes con antelación busca y compra por internet y es sensible al precio.

El hotel se lo realizará en base a tres aportes de financiamiento: el primero será el terreno en donde estará ubicado; el segundo será un aporte de 1 millón de dólares por parte de uno o varios inversionistas; y el tercero será mediante un crédito de la Corporación Financiera Nacional. Todos los aportantes recibirán intereses (renta fija anual correspondiente al 8% de su inversión) como parte de su aporte antes de utilidades (renta variable anual), esto para facilitar el retorno de la inversión de la manera más rápida posible y hacer de la propuesta a inversionistas lo más atractiva

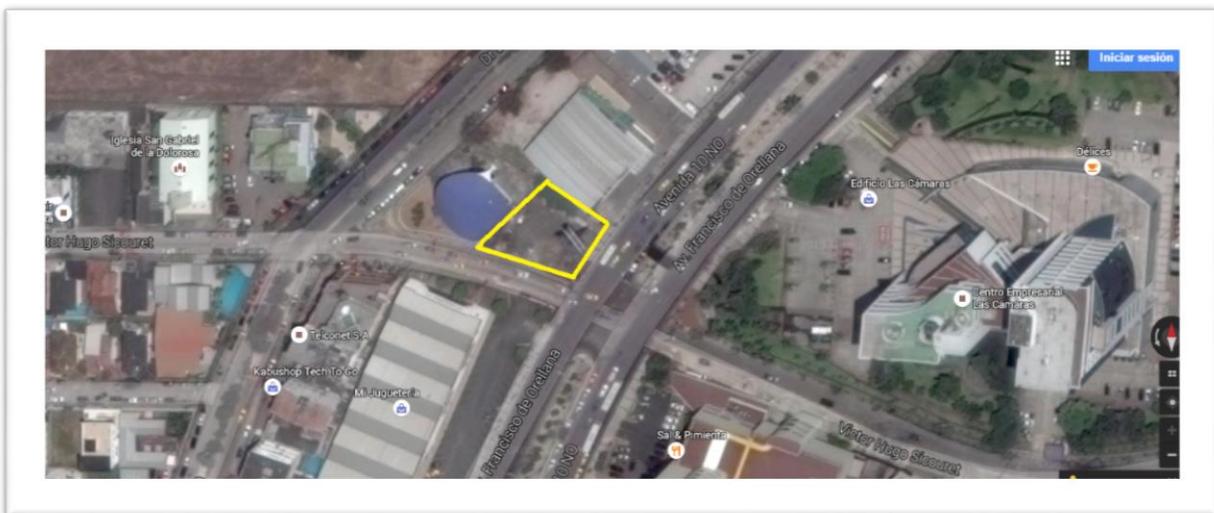
posible. Con este proyecto se intenta que la inversión sea lo más rentable posible para los inversionistas y que la operadora cuente con ingresos fijos del 5% de las ventas.

## TIPO DE EMPRESA

Para el proyecto de tesis se ha propuesto la construcción y operación de un Hotel con servicios limitados para ejecutivos. Este hotel será un hotel de franquicia extranjera ya que este mercado está desatendido en la ciudad con hoteles de buena calidad.

## UBICACIÓN

El hotel estará ubicado en la ciudad de Guayaquil, en el sector Kennedy Norte al frente del Hotel Hilton Colón y del Edificio de las Cámaras, en las calles Francisco de Orellana y Víctor Hugo Sicouret esquina. En el gráfico número se muestra un mapa que detalla la ubicación del terreno:



1 Foto Localización Geográfica Terreno-Google Earth

## DIMENSIÓN DEL HOTEL

El hotel constará de 60 habitaciones distribuidas en 4 pisos altos más 1 de planta baja para servicios. Esto en un terreno de 785.93m<sup>2</sup> aproximadamente. El Anexo 1 Muestra fotos detalladas del terreno donde se encontrará el Hotel.

## SERVICIOS

El hotel constara con servicios de Cafetería (la cual será tercerizado), Business Center, WIFI, Lavandería (tercerizado), y servicios extra.

## PLAN DE INVERSIÓN

La inversión necesaria para la construcción del hotel será de: \$2,2 millones a \$2,5 millones más el valor del terreno, que actualmente oscila entre los \$660,000.00 dólares. En el Anexo 2 se muestra el detalle del avalúo del terreno.

Para lograr la inversión se ha de requerir un préstamo con instituciones gubernamentales como la CFN, así como también con inversionistas extranjeros. La tasa de interés a la que se prestarán esos valores ha sido calculada en 8% anual.

También se necesitará que inversionistas nacionales o extranjeros se integren al proyecto. Los porcentajes de inversión deberán ser no mayores a:

Inversión Terreno:	\$660,000.00
Inversión CFN:	\$1'000,000.00 (o Menos)
Inversión Externa:	\$1'000,000.00

## MERCADO

El mercado al que se está tratando de llegar es al mercado de hoteles de 2 y 3 estrellas que se encuentran en la ciudad, los cuales tienen porcentajes de ocupación de entre el 50% y 60% anuales. Con relación al perfil del huésped, se espera que los clientes que se hospeden sean:

**Turistas Internacionales:** Viajeros que lleguen al Ecuador y que conozcan de la marca Days Inn. Gente que haya hecho su reserva online o que nos haya encontrado por medio de alguno de los canales de comunicación que maneja la franquicia.

**Turistas Nacionales:** Viajeros que necesiten hospedarse en la ciudad de Guayaquil a bajo costo y con buenos servicios y excelente ubicación.

**Ejecutivos Nacionales:** Ejecutivos que viajen a la ciudad por negocios y que escojan a nuestro hotel por precio y servicio, y más importante aún por ubicación.

## ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

El terreno donde se piensa construir el hotel está ubicado en una zona muy comercial de la ciudad de Guayaquil, sector Kennedy Norte, justo al frente del Hotel con mejor porcentaje de ocupación de la ciudad. Hotel Hilton Colón, y muy cercano a los principales centros comerciales de la ciudad como: Mall del Sol y San Marino. Además, cercano a este sitio se encuentran edificios muy importantes como el World Trade Center que acoge a instituciones importantes estatales como Pro Ecuador, y también se

encuentra cercano al edificio de las Cámaras, que congrega a las principales Cámaras de la ciudad.

## **ADAPTABILIDAD Y CONVENIENCIA DEL TERRENO**

El terreno actualmente se encuentra abandonado. Sus condiciones son perfectas para empezar a construir ya que está nivelado y cubierto con una capa de cemento. Está protegido y rodeado por una malla de metal y una pared lateral, y tiene una valla de publicidad de gran tamaño en la parte interior del terreno la cual se debería retirar para empezar la construcción.

El terreno tiene frente con dos calles, la calle principal, la cual es la calle de alto tráfico, y la calle secundaria. Además, cuenta con acceso a todos los servicios básicos, luz, agua, telefonía, los cuales serán contratados paulatinamente mientras se realice la obra civil.

Actualmente el terreno pertenece a Gustavo Pérez Moreira, quien actuará como socio del proyecto al poner este espacio como parte de la inversión. El terreno cuenta con todos los permisos de construcción y se encuentra en una zona comercial.

## **ANÁLISIS DE VECIENDARIO**

El sector es de tipo comercial. En él se encuentra el hotel más grande de la ciudad y con mayor porcentaje de ocupación como es el Hotel Hilton Colon. A los costados del hotel se encuentran edificios con una alta afluencia de oficinas, centros comerciales, oficinas públicas, etc. La siguiente es una lista que detalla los principales generadores de demanda:

1. Edificio de Las Cámaras
2. World Trade Center
3. Gobierno Zonal de Guayaquil
4. Servicio de Rentas Internas
5. Edificio Claro
6. Templo Mormón.

Además el hotel estará ubicado en las proximidades del aeropuerto internacional José Joaquín de Olmedo, lo cual hace que muchos de sus potenciales clientes provengan de allí.



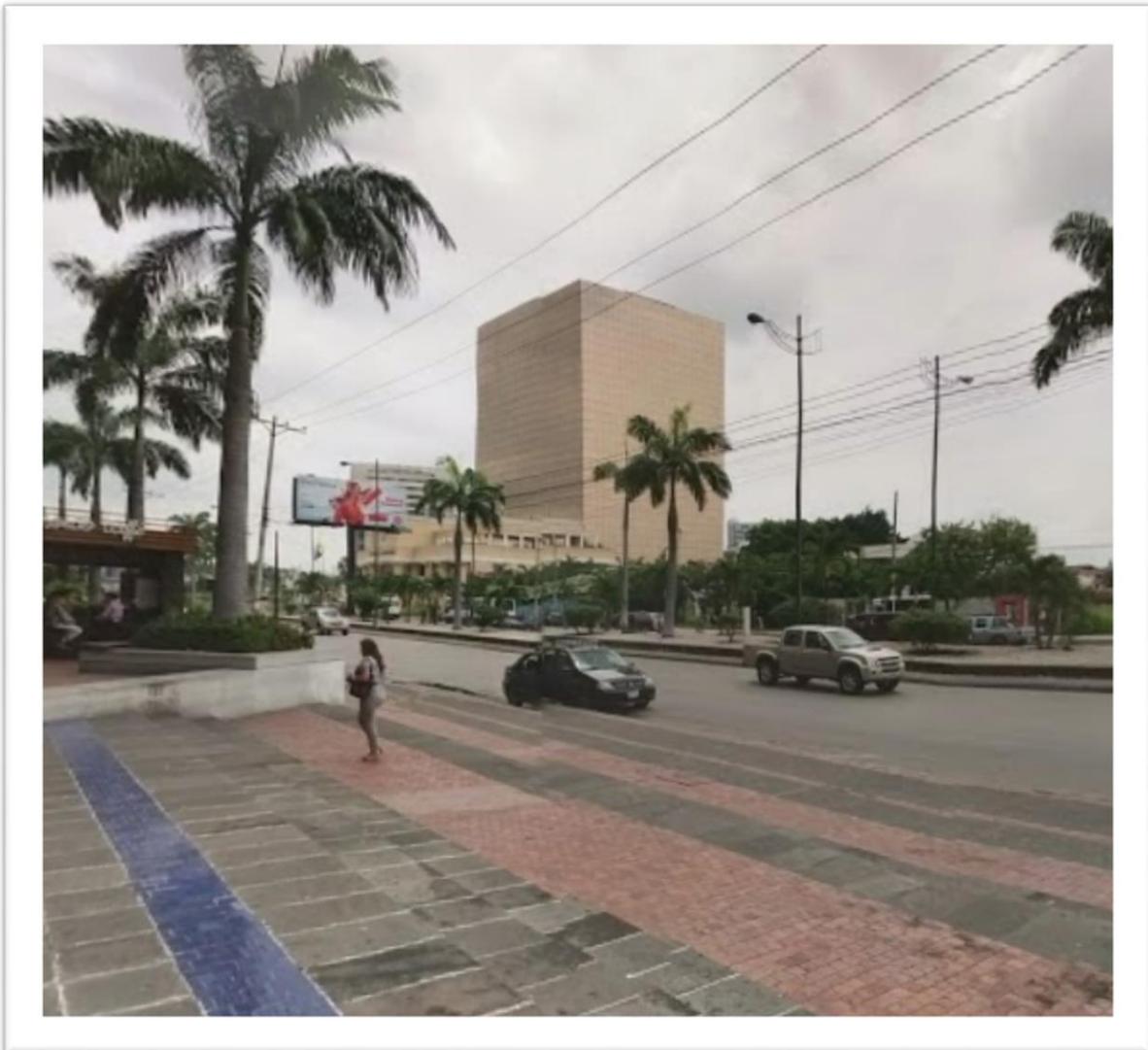
*2 Foto Santuario Mormón-Google maps*



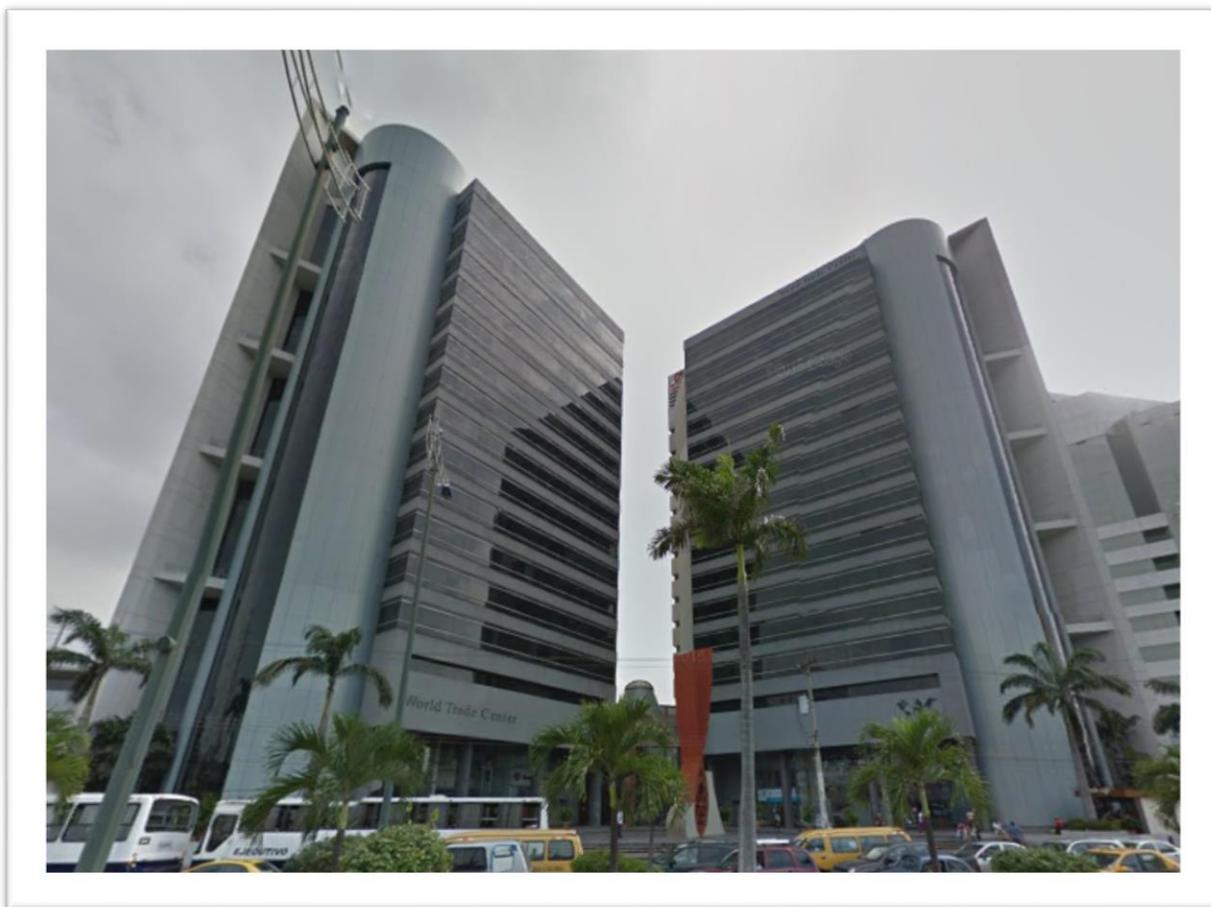
*3 Foto Edificio de las Cámaras-Google Maps*



*4 Foto Edificio SRI-Google Maps*



5 Foto Gobierno Zonal Guayaquil-Google Maps



*6 Foto World Trade Center-Google Maps*

## **COMPETENCIA**

En los alrededores del hotel se encuentran ubicados algunos de los competidores de nuestro negocio, guardando distancias en lo que se refiere a servicios brindados y precios por noche. Los principales competidores son:

1. Kennedy Apart Hotel
2. Hotel Castell
3. Mc Suites Hotel Boutique



7 Foto Kennedy Apart Hotel-Google Maps



*8 Foto Hotel Castell-Google Maps*



9 Foto Mc Suites Hotel-Google Maps

## MARCA

Las marcas con las cuales se podría trabajar son:



Después de realizar acercamientos con dichas empresas, se decidió que la marca más rentable y con la cual se podría trabajar mejor es DaysInn de Wyndham

Hotel Group. Esta decisión se la tomó en base al poco conocimiento que se tiene de Hyatt en el país, así como también a que Ibis ya tiene su proyecto de hoteles de estas características en Ecuador.

## DISEÑO Y PLANOS

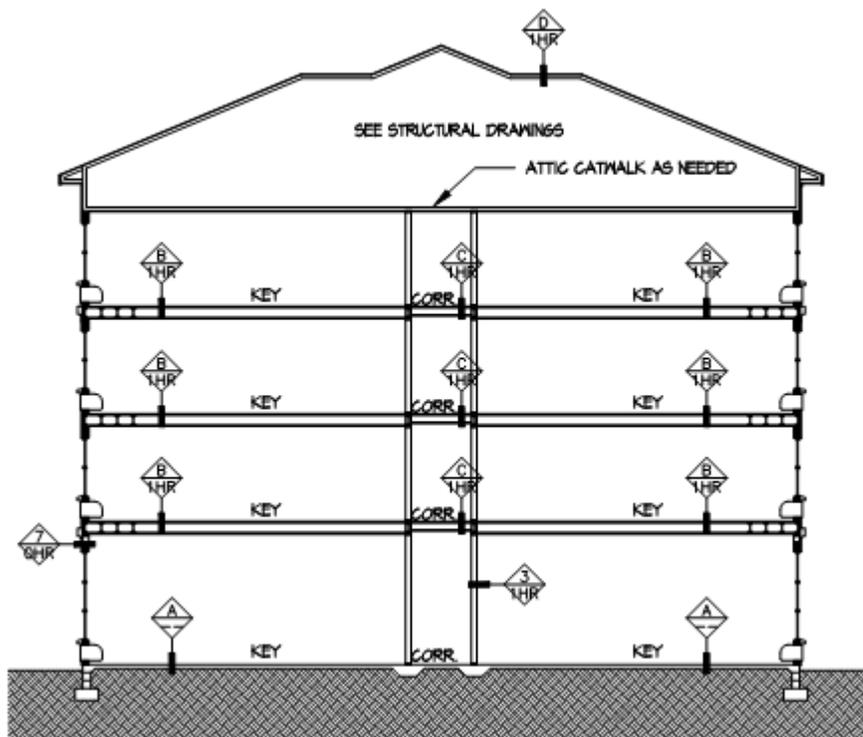
Wyndham ofrece a sus franquiciados una guía con todo lo concerniente al diseño interior y exterior, colores, programas y detalles del servicio, etc. En base a estos diseños preestablecidos y en base a las condiciones del terreno y de su locación se ha escogido el siguiente formato de Hotel:



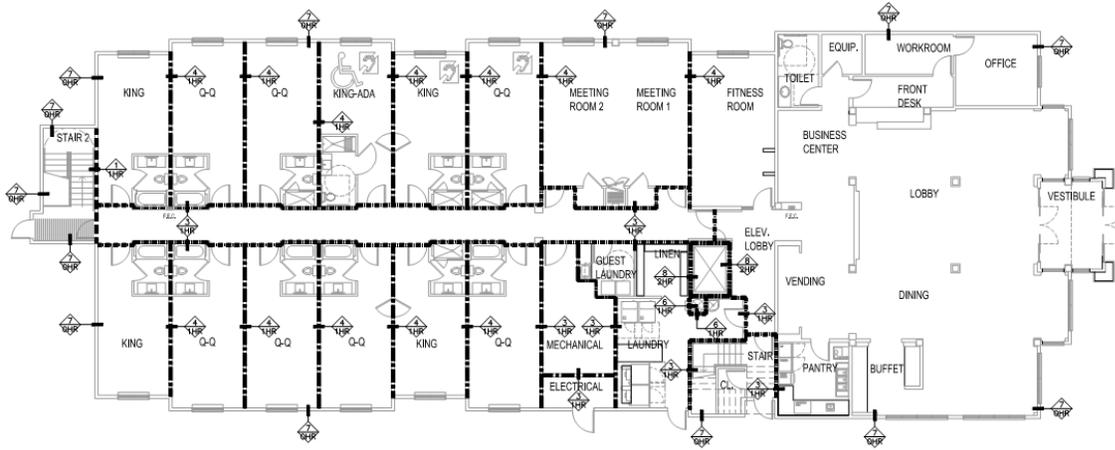
10 Ilustración Days Inn-<http://www.daysinn.com/>

Cabe recalcar que el tamaño del hotel variará con respecto al de la imagen ya que se realizarán solo 5 pisos de construcción.

Con relación a los planos, se ha tomado los planos brindados por la franquicia para con ellos seguir un patrón de diseño ya que no se pueden hacer grandes modificaciones que afecten la marca.

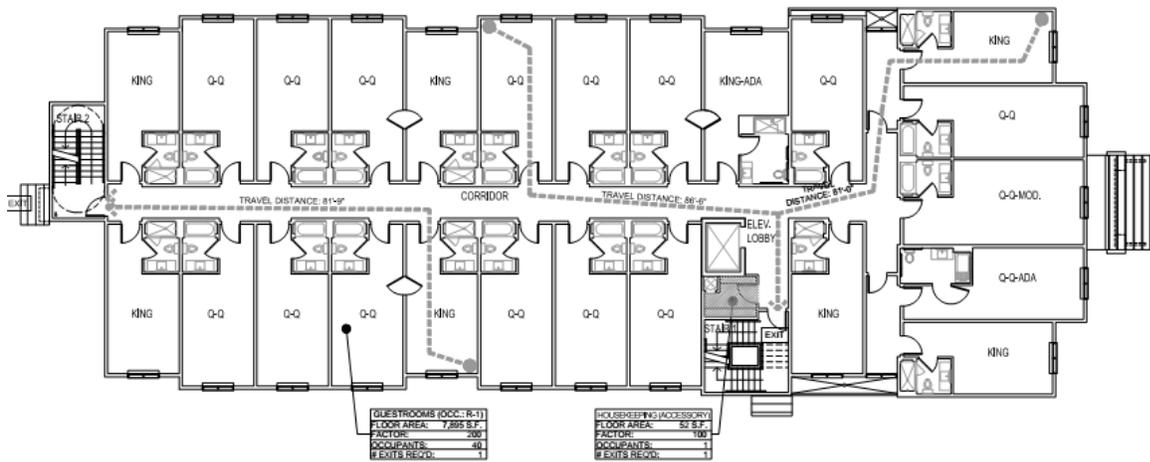


11 Ilustración Planos-<http://www.daysinn.com/>



12 Ilustración Planos planta baja-<http://www.daysinn.com/>

### Hotel Lobby

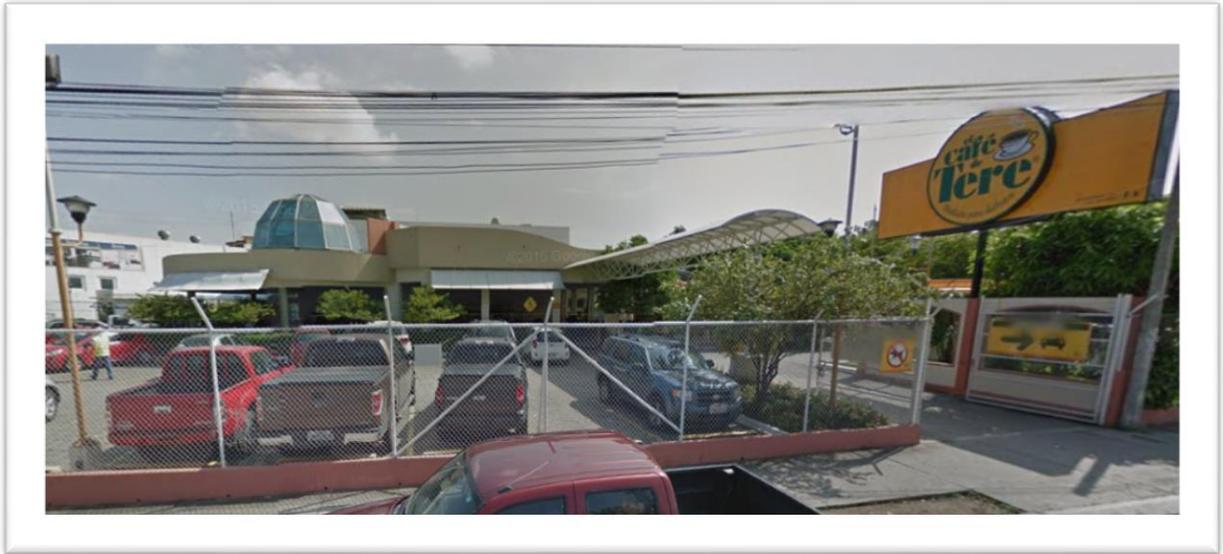


13 Ilustración Planos Planta alta-<http://www.daysinn.com/>

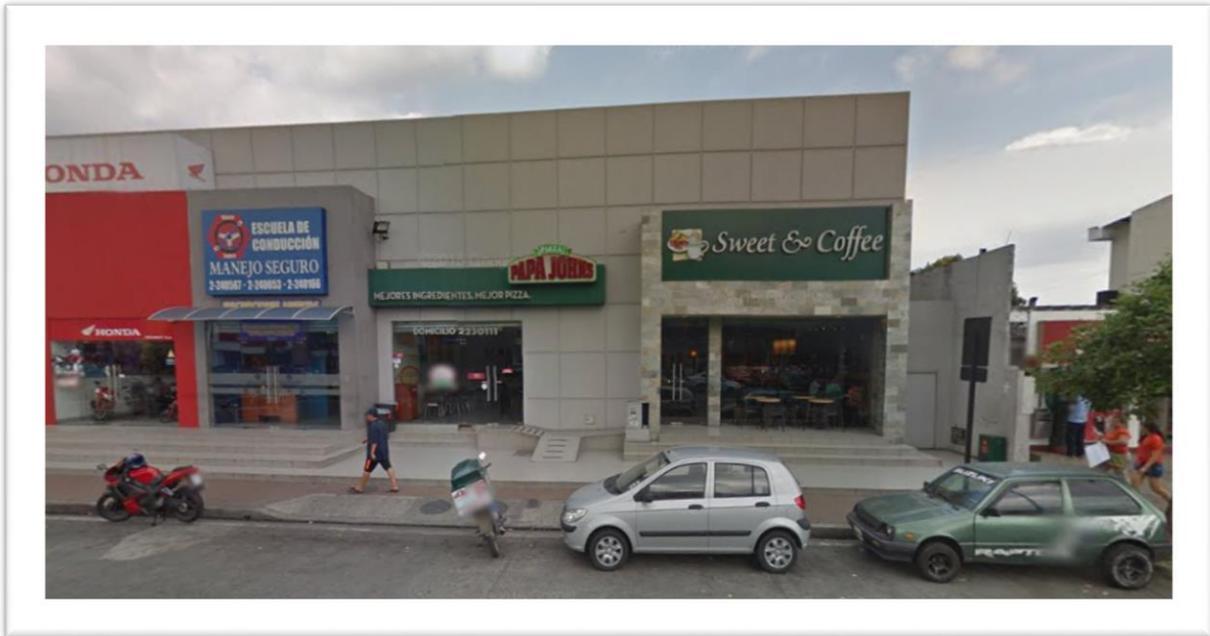
## **ALIMENTOS Y BEBIDAS**

Para evitar gastos una alta inversión en Alimentos y Bebidas, se ha decidido, como se mencionó anteriormente, arrendar el espacio del restaurante para una franquicia de AyB y con la cual cubrir el servicio del desayuno para los huéspedes. Teniendo en cuenta que el sector donde el hotel va a estar ubicado, el tránsito de automóviles y de peatones hace que el sitio tenga gran potencial de arrendamiento.

Se ha logrado establecer conversaciones con algunos interesados en formar parte del proyecto, y se ha desarrollado una lista de parámetros para calificarlos. Estos son: Es o no franquicia, número de locales en la ciudad y/o país, tipo de producto, valor de la marca medido por reconocimiento de esta por parte de los clientes en base a una encuesta que nos indique que marca es la más valorada localmente, interés en ser parte del proyecto, renta mensual que estaría dispuesto a pagar. Se han recibido propuestas de varios proveedores de AyB de los cuales los más calificados después del proceso de selección fueron: Café de Tere, Sweet and Coffee y Juan Valdez.



14 Foto Proveedores de AyB Café de Tere-Google Maps



15 Foto Proveedores de AyB Sweet&Coffee-Google Maps



*16Foto Proveedores de AyB Juan Valdez-Google Maps*

## **INFORMACIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA**

La información demográfica y económica del proyecto fue obtenida en base a consultas realizadas personalmente. Estas consultas nos permitieron establecer el tipo de huésped al que se dirige el hotel y su situación económica. Logramos establecer que el 17% de los turistas internacionales que llegan al Ecuador vienen de estados Unidos, un mercado que conoce muy bien la marca Days Inn. Así también pudimos saber que un 22% de los turistas que llegan al país lo hacen por Guayaquil.

## PROMEDIO DE OCUPACIÓN COMPETENCIA

Los años anteriores, los hoteles de la competencia han mostrado variados porcentajes de ocupación. El hotel con la mayor ocupación es el Hilton Colon, Seguido por el hotel Sheraton y el hotel Oro Verde. La siguiente tabla muestra los porcentajes de ocupación de los principales hoteles de Guayaquil.

<b>HOTELES GYE - ESTADISTICAS % OCC - 2009 AL 2013</b>					
<b>HOTELES GYE</b>	<b>2,009</b>	<b>2,010</b>	<b>2,011</b>	<b>2,012</b>	<b>2,013</b>
Hilton Colon Guayaquil	70.24%	65.36%	76.39%	72.09%	70.08%
Sheraton	74.13%	75.19%	78.67%	76.35%	70.33%
Oro Verde	55.86%	58.67%	64.88%	65.75%	57.34%
Hampton Inn.	64.35%	64.52%	70.94%	71.20%	77.98%
Gran Hotel GYE	62.22%	57.75%	57.20%	53.53%	46.25%
Continental	55.27%	56.66%	66.69%	69.37%	64.88%
Unipark	58.73%	58.94%	68.12%	67.01%	66.26%
Palace			57.06%	57.22%	60.34%
Howard Johnson	77.67%	80.13%	82.21%	80.25%	79.53%
Sonesta			34.46%	70.95%	71.38%
Courtyard	12.41%	13.20%	75.14%	68.87%	69.93%
<b>OCC PROMEDIO</b>	<b>58.97%</b>	<b>64.02%</b>	<b>67.32%</b>	<b>68.17%</b>	<b>65.60%</b>
<b>TARIFA PROMEDIO USD</b>	<b>\$ 85.68</b>	<b>\$ 87.60</b>	<b>\$ 87.09</b>	<b>\$ 89.59</b>	<b>\$ 95.09</b>

17 Cuadro 1 Porcentaje de Ocupación Hoteles Gye-Fuente Hotel Sonesta

## SOSTENIBILIDAD PROYECTO

Para lograr que el proyecto se viabilice, se requerirá un préstamo con instituciones gubernamentales como la CFN, así como también con inversionistas extranjeros. La tasa de interés a la que se pedirán prestados estos valores ha sido calculada en 8% anual. También se ha tomado en cuenta un valor anual que se paga a la franquicia, la

cual está definida en el 4% del total de las ventas en habitaciones, así como también un Base fee que se paga al operador, en este caso nosotros mismos, el cual está definido en 1% del total de las ventas en habitaciones o en su defecto \$5000 dólares fijos

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD FINANCIERA												
PROYECTO:	B&B						CAPACIDAD MAX.AÑO:	21.900				
UNIDADES DE	60	GRADIENTE: VARIABLE					CASO:	1	MESES:	12		
AÑO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Ocupación		13,00%	33,00%	53,00%	63,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	
Tarifa promedio		\$ 57,50	\$ 59,23	\$ 61,00	\$ 62,83	\$ 64,72	\$ 66,66	\$ 68,66	\$ 70,72	\$ 72,84	\$ 75,02	
Ventas anuales		\$ 180.439	\$ 471.778	\$ 780.434	\$ 955.517	\$ 1.140.402	\$ 1.174.614	\$ 1.209.852	\$ 1.246.148	\$ 1.283.532	\$ 1.322.038	
Utilidad Departamental		\$ 50.206	\$ 310.528	\$ 585.922	\$ 739.314	\$ 901.099	\$ 925.794	\$ 951.136	\$ 977.142	\$ 1.003.826	\$ 1.031.205	
Utilidad A. De C. Fijos G.O.P.		\$ 130.700	\$ 111.021	\$ 366.843	\$ 505.718	\$ 652.292	\$ 667.491	\$ 682.971	\$ 698.734	\$ 714.780	\$ 731.111	
Utilidad a Distribuir año		\$ 451.694	\$ 223.187	\$ 1.424	\$ 92.350	\$ 187.446	\$ 210.679	\$ 234.036	\$ 257.515	\$ 281.117	\$ 304.840	
% Utilidad Departamental		27,82%	65,82%	75,08%	77,37%	79,02%	78,82%	78,62%	78,41%	78,21%	78,00%	
% G.O.P.		-72,43%	23,53%	47,01%	52,93%	57,20%	56,83%	56,45%	56,07%	55,69%	55,30%	
% Utilidad a Distribuir año		-250,33%	-47,31%	0,18%	9,66%	16,44%	17,94%	19,34%	20,66%	21,90%	23,06%	
Utilidad por Habitación año		(\$ 7.528)	(\$ 3.720)	\$ 24	\$ 1.539	\$ 3.124	\$ 3.511	\$ 3.901	\$ 4.292	\$ 4.685	\$ 5.081	

18Tabla 1 Sensibilidad Financiera-Fuente Copia Modelo Model Hotel Breakfast v4

En base a las ventas y el total de utilidad anual y descontando los costos financieros tanto del valor del terreno como de los préstamos realizados encontramos que el retorno de la inversión es el siguiente:

Inversionista ext 1.000.000											
Plazo inversión mínimo 10 años											
Tasa 8% máximo 8% neto											
Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Renta fija anual		76.000	68.000	60.000	52.000	44.000	36.000	28.000	20.000	12.000	4.000
Renta variable anual		0	0	475	30.783	62.482	70.226	78.012	85.838	93.706	101.613
<b>Total renta</b>		<b>76.000</b>	<b>68.000</b>	<b>60.475</b>	<b>82.783</b>	<b>106.482</b>	<b>106.226</b>	<b>106.012</b>	<b>105.838</b>	<b>105.706</b>	<b>105.613</b>
Devolución flujo inicial		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Flujo anual total	(1.000.000)	176.000	168.000	160.475	182.783	206.482	206.226	206.012	205.838	205.706	205.613
<b>TIR Inversión</b>	<b>13,38%</b>										
Valor terreno (\$) 700.000											
Plazo inversión 10 mínimo 10 años											
Tasa 8% máximo 8% neto											
Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Renta fija anual		53.200	47.600	42.000	36.400	30.800	25.200	19.600	14.000	8.400	2.800
Renta variable anual		0	0	475	30.783	62.482	70.226	78.012	85.838	93.706	101.613
<b>Total renta</b>		<b>53.200</b>	<b>47.600</b>	<b>42.475</b>	<b>67.183</b>	<b>93.282</b>	<b>95.426</b>	<b>97.612</b>	<b>99.838</b>	<b>102.106</b>	<b>104.413</b>
Devolución flujo terreno		70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Flujo anual total	(700.000)	123.200	117.600	112.475	137.183	163.282	165.426	167.612	169.838	172.106	174.413
<b>TIR Inversión</b>	<b>15,40%</b>										

19 Tabla2 Retorno de la Inversión-Copia Modelo Hotel Breakfast V4

Para definir estas tasas de retorno se ha establecido que tanto el inversionista externo como el inversionista del terreno reciban rentas anuales fijas, y de esta manera hacer que su inversión sea más atractiva. El faltante de la inversión se hace mediante crédito de la CFN, la cual no pide una renta variable sino solo el pago de intereses y capital anual.

## TARIFA PORCENTUAL POR SEGMENTO POR DÍA

Diferentes segmentos tendrán diferentes tarifas, las cuales ayudarán al hotel a alcanzar las metas de ocupación y de ingresos. La siguiente tabla muestra el cálculo con el cual se desea que las tarifas cubran el 100% de los ingresos diarios.

OCC ANUAL	Increm Part anual	Año 1	10 años
Individual		50%	50%
Corporativo		30%	30%
Travel &Hotel Package		10%	10%
PrefeRred		10%	10%
Aerolíneas		0%	0%
Lay Overs		0%	0%
Funcionarios		0%	0%
<b>Crew</b>		0%	0%

20Tabla 3 Ocupación Porcentual por Segmento-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

## TARIFA POR SEGMENTOS PROYECCIÓN ANUAL

La proyección de las tarifas por los próximos 10 años es calculada con un incremento anual del 3%, dando como resultado una proyección que se muestra en la tabla siguiente.

TARIFA POR SEGMENTOS DOLARES										
Tarifa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Individual	\$ 65	\$ 67	\$ 69	\$ 71	\$ 73	\$ 75	\$ 78	\$ 80	\$ 82	\$ 85
Corporativo	\$ 50	\$ 52	\$ 53	\$ 55	\$ 56	\$ 58	\$ 60	\$ 61	\$ 63	\$ 65
Travel &Hotel Package	\$ 55	\$ 57	\$ 58	\$ 60	\$ 62	\$ 64	\$ 66	\$ 68	\$ 70	\$ 72
PrefeRred	\$ 45	\$ 46	\$ 48	\$ 49	\$ 51	\$ 52	\$ 54	\$ 55	\$ 57	\$ 59
Aerolíneas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lay Overs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Funcionarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crew	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21Tabla 4 Tarifa por segmentos proyección anual-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

## PROYECCIÓN DE OCUPACIÓN ANUAL

La ocupación anual también tiene un incremento en base a lo analizado en hoteles de la competencia. Esta ocupación tiende a aumentar los primeros 3 años hasta encontrar un equilibrio en el año 4, logrando de esta manera estar en los mismos promedios de la competencia. La siguiente tabla muestra lo explicado anteriormente.

PROYECCION OCUPACION		G.O.P	
AÑO 1	Gradiente	13%	-72,43%
AÑO 2	20%	33%	23,53%
AÑO 3	20%	53%	47,01%
AÑO 4	10%	63%	52,93%
AÑO 5	10%	73%	57,20%
AÑO 6	0%	73%	56,83%
AÑO 7	0%	73%	56,45%
AÑO 8	0%	73%	56,07%
AÑO 9	0%	73%	55,69%
AÑO 10	0%	73%	55,30%
Eficiencia mercado	75,00%		

22Tabla 5 Proyección de Ocupación anual-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

## ESTRUCTURA DE COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos del Hotel están distribuidos por departamento, cabe mencionar que el hotel no cuenta con Ya dentro de sus servicios ya que el hotel arrienda el local de cafetería a cadenas nacionales o internacionales. La siguiente estructura de costos detalla los valores a pagar por Item:

## 1.1 Estructura Departamental

HABITACIONES	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
Otros gastos		
Suministro huésped	-	\$ 2,10
Suministro impresos	\$ 100,00	\$ 0,92
Suministro papelería	\$ 100,00	-
Suministro aseo	\$ 300,00	\$ 0,53
Suministros varios	-	-
Transporte huéspedes	-	-
Uniformes	-	-
Lavandería	-	\$ 0,42
Uniformes	\$ 100,00	-
Decoración	\$ 50,00	-
Atenciones huéspedes	-	\$ 1,00
Señal de TV	\$ 600,00	-
Sistema de reservas	-	-
Activos de operacion	\$ 300,00	-
Servicios médicos	-	-
Comisión agencias de viajes	-	\$ 0,40
Total Otros Gastos	\$ 1.550,00	\$ 5,37

23 Tabla 6 Estructura de costos y gastos Habitaciones-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
Costo de venta	-	\$ 0,30
Alimentos	-	\$ 0,32
Bebidas y cigarrillos	-	\$ 0,00
Otros gastos		
Suministro cliente	-	-
Suministro impresos	\$ 0,00	-
Suministro papelería	\$ 0,00	-
Suministro aseo	\$ 0,00	-
Atenciones clientes	-	-
Combustible	-	-
Musica y entretenimiento	-	-
Lavado de uniformes	-	-
A y B dañados	-	-
Fotocopias	\$ 0,00	-
Decoracion	\$ 0,00	-
Uniformes	\$ 0,00	-
Lavanderia	-	-
Activos de operacion	\$ 777,78	-
Alquileres varios	-	-
Fletes y acarreos	-	-
Hielo	-	-
Alquiler Locales	-	-
Suministros Varios	-	-
<b>Total otros costos y gastos</b>	<b>\$ 777,78</b>	<b>\$ 0,00</b>

24 Tabla 7 Estructura de costos y gastos AyB-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
<b>LAVANDERIA</b>		
Costo de venta	-	\$ 0,00
Otros Gastos		
<b>Total gastos</b>	<b>-</b>	<b>\$ 0,00</b>

25 Tabla 8 Estructura de costos y gastos Lavandería-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
<u>TELEFONO</u>		
Costo de venta	\$ 100,00	\$ 0,45
Total gastos	\$ 100,00	\$ 0,45

26 Tabla 9 Estructura de costos y gastos Telefonos-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

ADMINISTRACION	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
Otros gastos		
Comisión tarjetas de credito	-	\$ 0,04
Honorarios profesionales	\$ 0,00	-
Suscripciones	\$ 90,74	-
Decoracion	\$ 0,00	-
Alquileres varios	\$ 0,00	-
Gastos legales	\$ 100,00	-
Servicios bancarios - Gastos financieros	\$ 10,00	-
Timbre y otros Impuestos	\$ 0,00	-
Telefono y comunicaciones	\$ 1.000,00	-
Portes y correos	\$ 0,00	-
Suministro papeleria	\$ 0,00	-
Suministro impresos	\$ 0,00	-
Suministro aseo	\$ 0,99	-
Suministro varios	\$ 0,00	-
Fotocopias	\$ 100,00	-
Gastos de viaje y viaticos	\$ 200,00	-
Gastos de representacion	\$ 0,00	-
Transporte urbano	\$ 300,00	-
Auditoria externa	\$ 200,00	-
Fletes y acarreos	\$ 0,00	-
Seguridad y vigilancia	\$ 0,00	-
Seguros OPC	\$ 0,00	-
Apdayc	\$ 0,00	-
Afiliaciones y sostenimiento	\$ 0,00	-
Atenciones clientes	\$ 0,00	-
Administración edificios	\$ 0,00	-
Combustible	\$ 0,00	-
Servicios medicos	\$ 0,00	-
Lavado uniformes	\$ 0,00	-
Uniformes	\$ 0,00	-
Industria y comercio - Municipales	\$ 0,00	-
Arrendamiento Inmuebles	\$ 0,00	-
Provisión Cartera	\$ 0,00	-
Total otros gastos	\$ 2.001,73	\$ 0,04

27 Tabla 10 Estructura de costos y gastos Administración-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

SISTEMAS	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
Otros gastos		
Suministro papeleria	\$ 0,00	-
Suministro impresos	\$ 0,00	-
Software y actualización programas	\$ 500,00	-
Accesorios	\$ 0,00	-
Mantenimiento equipos	\$ 100,00	-
Uniformes	\$ 0,00	-
Alquiler de equipos	\$ 0,00	-
Total otros gastos	\$ 600,00	\$ 0,00

28 Tabla 11 Estructura de costos y gastos Sistemas-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

RECURSOS HUMANOS	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
Otros gastos		
Suministro papeleria	-	-
Suministro impresos	-	-
Fotocopias	-	-
Transporte empleados	\$ 500,00	-
Trabajo social, programas de reconocimiento	-	-
Capacitacion	\$ 100,00	-
Relaciones internas personal	-	-
Servicios medicos	-	-
Uniformes	-	-
Auxilios	-	-
Selección de personal	-	-
Programa de reconocimiento	-	-
Total otros gastos	\$ 600,00	\$ 0,00

29 Tabla 12 Estructura de costos y gastos Recursos Humanos-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

MERCADERO	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
Otros gastos		
Suministro huesped	-	-
Suministro papeleria	-	-
Suministro impresos	-	-
Suministro varios	-	-
Artes finales	-	-
Atenciones clientes	-	-
Periodicos y revistas	\$ 100,00	-
Radio y TV	\$ 0,00	-
Directorios	\$ 0,00	-
Vallas y avisos publicitarios	\$ 0,00	-
Teléfono y comunicaciones	\$ 300,00	-
Gasto de viaje y viaticos	\$ 100,00	-
Gastos de representacion	\$ 0,00	-
Fotocopias	\$ 100,00	-
Alquileres varios	\$ 0,00	-
Estudios de mercado	-	-
Atenciones especiales	-	-
Transporte urbano	-	-
Portes y telegramas	-	-
Uniformes	-	-
Otros Avisos publicidad	-	-
Total otros gastos	\$ 600,00	\$ 0,00

30 Tabla 13 Estructura de costos y gastos Mercadeo-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

MANTENIMIENTO	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
Otros gastos		
Contrato Mtto elevadores	\$ 300,00	-
Fumigacion	\$ 100,00	-
Contrato Mtto edificio	\$ 0,00	-
Sistemas de comunicaci3n	\$ 0,00	-
Suministro Mtto edificio	\$ 200,00	-
Suministro Mtto electrico	\$ 100,00	-
Combustible	\$ 50,00	-
Sistemas de refrigeracion y AA	\$ 400,00	-
Lavado de Uniformes	\$ 0,00	-
Sistemas de vapor - calderas	\$ 300,00	-
Contrato y suministro Mtto muebles		-
Contrato y suministro Mtto pintura		-
Suministro Mtto plomeria, vapor, gas	\$ 100,00	-
Suministro Mtto herramientas	\$ 0,00	-
Contrato Mtto equipos de cocina	\$ 0,00	-
Suministro Mtto equipos de cocina	\$ 100,00	-
Suministro Mtto quimicos	\$ 100,00	-
Contrato Mtto electrico	\$ 100,00	-
Uniformes	\$ 0,00	-
Suministro aseo	\$ 80,00	-
Suministro papeleria	\$ 0,00	-
Suministro Impresos	\$ 0,00	-
Fotocopias	\$ 0,00	-
Contrato Mtto recuperacion equipos	\$ 0,00	-
Suministro Mtto recuperacion equipos	\$ 0,00	-
Mantenimiento vehiculo	\$ 0,00	-
Suministros varios	\$ 0,00	-
Contrato Mtto Equ lavanderia	\$ 0,00	-
Sumistro Mtto Equ lavanderia	\$ 0,00	-
Contrato Mtto sensores de humo	\$ 50,00	-
Sumiinistro Mtto sensores de humo	\$ 0,00	-
Contrato Mtto cajillas y cerraduras	\$ 0,00	-
Suministro Mtto cajillas y cerraduras	\$ 0,00	-
Mtto radio, TV y sonido	\$ 0,00	-
Mantenimiento jardines	\$ 80,00	-
Total otros gastos	\$ 2.060,00	\$ 0,00

31 Tabla 14 Estructura de costos y gastos Mantenimiento-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

AGUA LUZ Y FUERZA	Promedio Mensual	
	Fijo	Variable
Energia	\$ 3.000,00	-
Acueducto y alcantarillado	\$ 200,00	-
Gas y petróleo	\$ 0,00	-
ACPM - Diesel	\$ 0,00	-
Total gastos	\$ 3.200,00	\$ 0,00

32 Tabla 15 Estructura de costos y gastos Agua-Luz-Fuerza-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

CARGOS FIJOS	Promedio Mensual	
Administración edificio	-	-
Industria y comercio - Municipales		
Base Fee	\$ 5.000,00	1%
Iva descontable	-	-
Impuestos a las TF	-	-
Timbre y otros Impuestos	-	-
Impuestos asumidos	\$ 700,00	-
Arbitrios municipales	\$ 300,00	-
Servicios Bancarios - Gastos financieros	-	-
Franquicia		4,00%
Seguros OPC	-	-
Gastos Preapertura	-	-
Intereses preapertura	-	-
Reserva para Reposición AF	-	-
Auditoria externa	-	-
Participación utilidad empleados	-	-
Provisión cartera	-	-
Arrendamiento inmuebles	-	-
coordinacion Hotelera	-	-
Impuestos a las trans. Finan.	-	-
Fondo de Mercadeo	-	-
Marketing Fee		0%
Provisión Laboral	-	-
Gastos corporativos	-	-
Total Cargos Fijos	\$ 6.000,00	5,00%
Fondo de Reposicion	2%	

33 Tabla 16 Gastos Fijos-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

## 1.2 Nómina Departamental

<b>HABITACIONES</b>			
Cargo	NºEmpl.	Salario Basico	Total salarios
Gerente de Operaciones	1	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00
Jefe de Recepción	0	\$ 850,00	\$ 0,00
Ama de Llaves	1	\$ 700,00	\$ 700,00
Jefe de Calidad	0	\$ 500,00	\$ 0,00
Operador de Reservas	1	\$ 400,00	\$ 400,00
Recepcionistas	3	\$ 400,00	\$ 1.200,00
Seguridad	0	\$ 0,00	\$ 0,00
Portero	0	\$ 0,00	\$ 0,00
Supervisora Habitaciones	0	\$ 341,00	\$ 0,00
Areas Públicas	0	\$ 320,00	\$ 0,00
Camareras	5	\$ 320,00	\$ 1.600,00
Encargado Business Center	0	\$ 0,00	\$ 0,00
Guest Service	0	\$ 352,00	\$ 0,00
Capitan de Botones	0	\$ 0,00	\$ 0,00
Botones	0	\$ 320,00	\$ 0,00
			\$ 0,00
			\$ 0,00
			\$ 0,00
<b>Total</b>	<b>11</b>		<b>\$ 5.100,00</b>
		Recargos	\$ 692 13,56%
		Subtotal	\$ 5.792 1,14
		Prestaciones	\$ 908 15,67%
		Aportes	\$ 661 11,42%
		Subtotal	\$ 7.360 1,44
		Comida empl.	\$ 497 8,58%
		<b>Total</b>	<b>\$ 7.857 1,54</b>

34 Tabla 17 Nómina Departamental Habitaciones-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

<b>ADMINISTRACION</b>			
Cargos	NºEmpl.	Salario basico	Total salario
Gerente General	0	2.000	0
Contralor General	0	1.900	0
Contador	1	800	800
Almacenista	0	320	0
Auxiliar de almacen	0	0	0
Jefe de Seguridad	0	0	0
Jefe de Compras	0	490	0
Jefe de Costos	0	490	0
Auditor de Egresos e Ingresos	0	400	0
Auditor de Ingresos	0	0	0
Tesorero	0	490	0
Asistente de Costos	0	0	0
Auditor Nocturno	0	400	0
Cajeros Ambientes	0	320	0
Supervisor de Seguridad	0	0	0
Secretaria Gerencia	1	700	700
Mensajero	0	330	0
Coordinador de Control interno	0	544	0
Porteros - Vigilantes	2	320	640
Asistente de Contabilidad	0	0	0
<b>Total</b>	<b>4</b>		<b>2.140</b>

Recargos	97	4,52%
Subtotal	2.237	1,05
Prestaciones	360	16,09%
Aportes	262	11,73%
Subtotal	2.859	1,34
Comida empl.	105	4,71%
<b>Total</b>	<b>2.964</b>	<b>1,39</b>

35 Tabla 18 Nomina Departamental Administración-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

<b>MANTENIMIENTO</b>			
Cargos	NºEmpl.	Salario basico	Total salarios
Jefe de Mantenimiento	0	\$ 800	\$ 0
Supervisor de mantenimiento	1	\$ 500	\$ 500
Auxiliares Mantenimiento	1	\$ 320	\$ 320
			\$ 0
<b>Total</b>	<b>2</b>		<b>\$ 820</b>

Recargos	\$ 125	15,19%
Subtotal	\$ 945	1,15
Prestaciones	\$ 149	15,75%
Aportes	\$ 108	11,48%
Subtotal	\$ 1.202	1,47
Comida empl.	\$ 74	7,82%
<b>Total</b>	<b>\$ 1.276</b>	<b>1,56</b>

36 Tabla 19 Nómina Departamental Mantenimiento-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

<b>MERCADEO</b>			
Cargos	NºEmpl.	Salario basico	Total salarios
Gerente Mercadeo y Ventas	0	\$ 1.300	\$ 0
Ejecutiva de mercadeo	1	\$ 500	\$ 500
Secretaria			\$ 0
			\$ 0
<b>Total</b>	<b>1</b>		<b>\$ 500</b>

Recargos	\$ 393	78,63%
Subtotal	\$ 893	1,79
Prestaciones	\$ 147	16,46%
Aportes	\$ 106	11,90%
Subtotal	\$ 1.146	2,29
Comida empl.	\$ 26	2,90%
<b>Total</b>	<b>\$ 1.172</b>	<b>2,34</b>

37 Tabla 20 Nómina Departamental Mercadeo-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

<b>ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADO</b>		
<b>PROYECTO</b>		<b>ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADO</b>
<b>Estructura</b>	<b>Valores</b>	<b>Ventas departamentales</b>
90,7%	52.469	Habitaciones
8,2%	4.745	Alimentos y bebidas
1,1%	619	Telecomunicaciones
0,0%	0	Lavandería
0,0%	0	Recreación
0,0%	0	Otros SS Huésped
0,0%	0	Otros ingresos generales
0,0%	0	Otros ingresos A - B
0,0%	0	Suites - Locales
0,0%	0	Parqueadero
<b>100,0%</b>	<b>57.833</b>	<b>Total ventas departamentos</b>
		<b>Costos y gastos departamentos</b>
24,7%	14.303	Habitaciones
0,0%	0	Alimentos y bebidas
0,5%	279	Teléfono
0,0%	0	Lavandería
0,0%	0	Recreación
0,0%	0	Otros SS Huésped
0,0%	0	Suites - Locales
0,0%	0	Parqueadero
<b>25,2%</b>	<b>14.582</b>	<b>Total costos y gastos deptos.</b>
<b>74,8%</b>	<b>43.251</b>	<b>Utilidad departamental</b>
		<b>Gastos no distribuidos</b>
12,6%	7.279	Administración
1,0%	600	Sistemas
1,0%	600	Recursos humanos
3,1%	1.772	Mercadeo
5,8%	3.336	Mantenimiento
5,5%	3.200	Agua - luz - fuerza
<b>29,0%</b>	<b>16.787</b>	<b>Total gastos no distribuidos</b>
<b>45,8%</b>	<b>26.464</b>	<b>UTILIDAD ANTES DE CARGOS FIJOS (GOP)</b>
<b>14,9%</b>	<b>8.623</b>	<b>CARGOS FIJOS</b>
<b>30,8%</b>	<b>17.840</b>	<b>UTILIDAD ANTES DE REMUNERACION</b>
<b>4,6%</b>	<b>2.646</b>	<b>REMUNERACIÓN OPERADOR</b>
<b>26,3%</b>	<b>15.194</b>	<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>
<b>2,0%</b>	<b>1.157</b>	<b>FONDO DE REPOSICION</b>
<b>24,3%</b>	<b>14.037</b>	<b>UTILIDAD A DISTRIBUIR</b>
	<b>50,00%</b>	<b>Porcentaje de ocupación</b>
	<b>58</b>	<b>Tarifa promedio</b>
	<b>57.833</b>	<b>Total ventas</b>
	<b>13.270</b>	<b>Nómina</b>
	<b>1.825</b>	<b>Capacidad habitaciones</b>
	<b>60</b>	<b>Habitaciones disponibles día</b>
	<b>913</b>	<b>Habitaciones ocupadas</b>
	<b>29</b>	<b>REVPAR</b>
	<b>32</b>	<b>GrossRevPAR</b>
	<b>18</b>	<b>Empleados</b>

38Tabla 21 Estado de Resultados Condensados con ocupación promedio mensual de 50%-Fuente Copia Modelo

## PROYECCIÓN 10 AÑOS

PROYECTO:		PROYECCIÓN A 10 AÑOS											
B&B		Habitaciones/Año					21.900	CAPACIDAD MAX. MESES:			1.825	AÑO:	21.900
HABITACIONES	60	LOWER CASE						MESES:			12	FECHA DE PROI:	21-dic-15
OCUPACION	FIJO	VAR	COE	13.00%	33.00%	53.00%	63.00%	73.00%	73.00%	73.00%	73.00%	73.00%	73.00%
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>TOTAL CARGOS FIJOS</b>				<b>68.185</b>	<b>89.172</b>	<b>132.087</b>	<b>153.916</b>	<b>176.961</b>	<b>180.032</b>	<b>183.179</b>	<b>186.402</b>	<b>189.702</b>	<b>193.082</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>				<b>-198.885</b>	<b>21.848</b>	<b>234.757</b>	<b>351.801</b>	<b>475.332</b>	<b>487.459</b>	<b>499.792</b>	<b>512.332</b>	<b>525.078</b>	<b>538.029</b>
DEPRECIACIÓN	50 AÑOS			40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
COSTO FINANCIERO	8,00%			209.200	195.600	177.000	153.400	129.800	106.200	82.600	59.000	35.400	11.800
ISD	5,00%			8.800	8.400	8.000	7.600	7.200	6.800	6.400	6.000	5.600	5.200
FONDO DE REPOSICION	2,00%	VT		3.609	9.436	15.609	19.110	22.908	23.492	24.197	24.923	25.671	26.441
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (BAI)</b>				<b>-451.694</b>	<b>-223.187</b>	<b>2.148</b>	<b>139.291</b>	<b>282.724</b>	<b>317.766</b>	<b>352.995</b>	<b>388.409</b>	<b>424.007</b>	<b>459.788</b>
15% Participación trabajadores	15,00%			0	0	322	20.894	42.409	47.665	52.949	58.261	63.601	68.968
22% Impuesto a la renta	22,00%			0	0	402	26.047	52.869	59.422	66.010	72.632	79.289	85.980
<b>UTILIDAD A DISTRIBUIR</b>				<b>-451.694</b>	<b>-223.187</b>	<b>1.424</b>	<b>92.350</b>	<b>187.446</b>	<b>210.679</b>	<b>234.036</b>	<b>257.515</b>	<b>281.117</b>	<b>304.840</b>

39 Tabla 22 Proyección a 10 años con 2 de gracia-Fuente Copia Modelo Hotel Breakfast V4

## CONCLUSIÓN

Luego de realizar este trabajo se puede concluir que, pese a las condiciones actuales por las que pasan las economías mundiales y la del país, el proyecto podría ser factible. Esto considerando que las inversiones consisten en entregar 3 años de gracia para pagos de renta fija y variable, los cuales se empezarán a pagar desde el tercer año. Esto da la oportunidad de lograr estabilizar el negocio en base al porcentaje de ocupación la mejoría de la tarifa promedio. El retorno de la inversión del inversionista externo como del inversionista del terreno tienen niveles aceptables de entre el 14% y el 16% (TIR), lo cual hace que la inversión sea aceptablemente atractiva.

Para el caso de la operación del hotel, el negocio es mucho mejor ya que, aunque los dos primeros años también sería bueno tenerlos en gracia, los ingresos por operación son constantes y van siempre en aumento.

## BIBLIOGRAFÍA

Ministerio de Turismo (2014), Principales Indicadores de Turismo, Extraído de:

[http://www.optur.org/estadisticas/Diciembre\\_boletin\\_2014.pdf](http://www.optur.org/estadisticas/Diciembre_boletin_2014.pdf)

Wyndham Hotel Group (2015), Days Inn-Developer Brochure, extraído de:

<http://wyndhamhotelgroup.http.internapcdn.net/wyndhamhotelgroup/whgdevelopment/toolbox/Days%20Inn-Development%20Brochure.pdf>

Wyndham Hotel Group (2015), Days Inn-Develop extraído de:

[http://wyndhamhotelgroup.http.internapcdn.net/wyndhamhotelgroup/whgdevelopment/toolbox/2015\\_0323\\_DAYS%20INN\\_FULLSET\\_PDF\\_FINAL.pdf](http://wyndhamhotelgroup.http.internapcdn.net/wyndhamhotelgroup/whgdevelopment/toolbox/2015_0323_DAYS%20INN_FULLSET_PDF_FINAL.pdf)

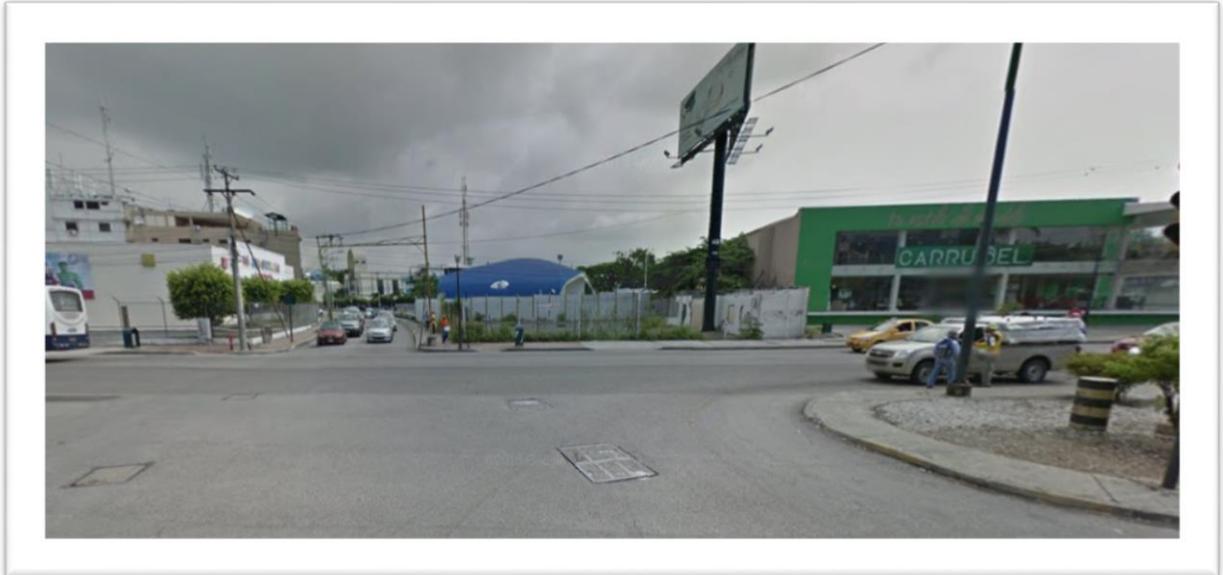
Brochure,

Fotos y mapas extraídos de: <https://www.google.com/earth/>

Tablas extraídas de: Copia Modelo Hotel Breakfast V4, Luis Ponce.

# ANEXOS

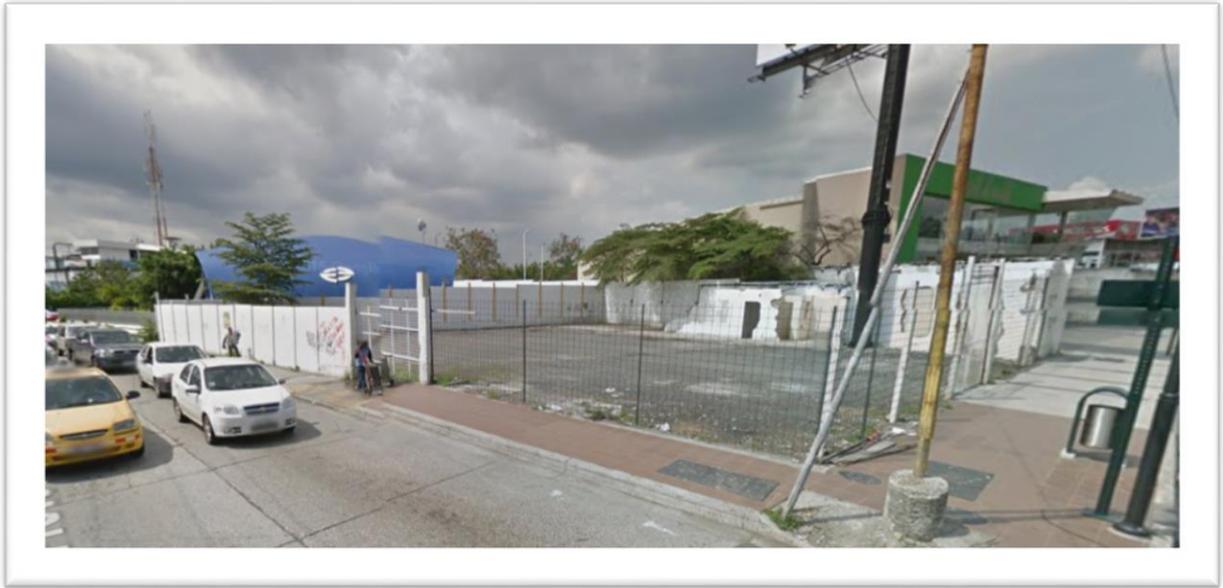
## Anexo 1.- Terreno



Vista frontal lejana Francisco de Orellana



Vista lateral Víctor Hugo Sicouret



Vista diagonal Víctor Hugo Sicouret y Francisco de Orellana



Vista Frontal



NUA: 105179

GUSTAVO ADOLFO YÉPEZ MOREIRA

## Consideraciones de riesgo ambiental para propiedades residenciales

## 1. Actividades realizadas en la propiedad

Si	No	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora o en el pasado?
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

(\* Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustible; mecánicas, lavandería limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc?

## 2. Generación, Almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

Si	No	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de sanitarios de las viviendas) ?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Flujos residuales generados son vertidos directamente al suelo?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

## 3. Otros posibles problemas ambientales

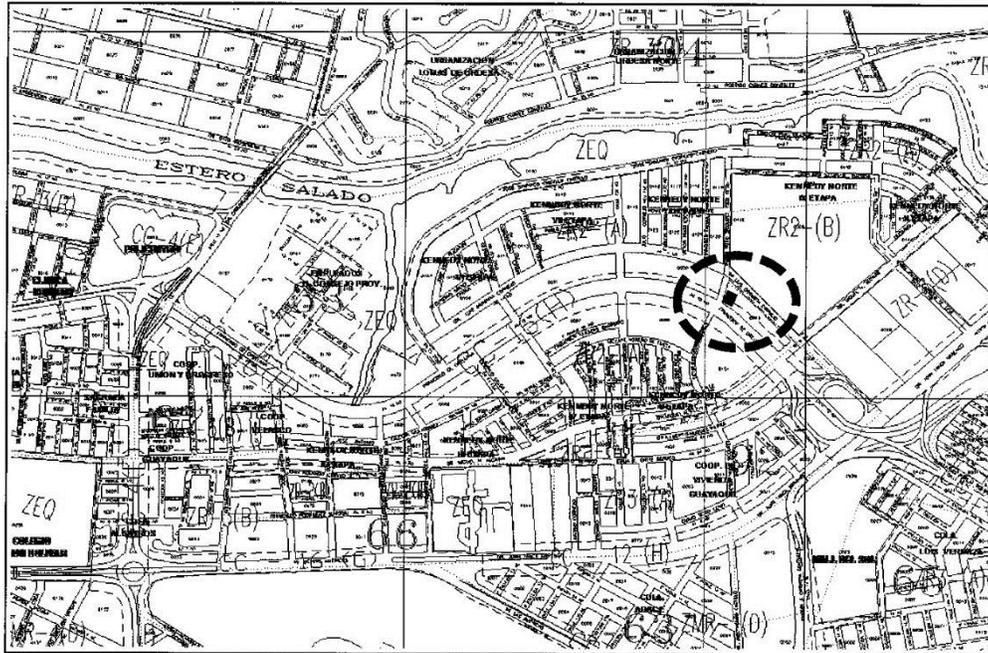
Si	No	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo ? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamiento de tierra u otro deslizamiento de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

## 4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

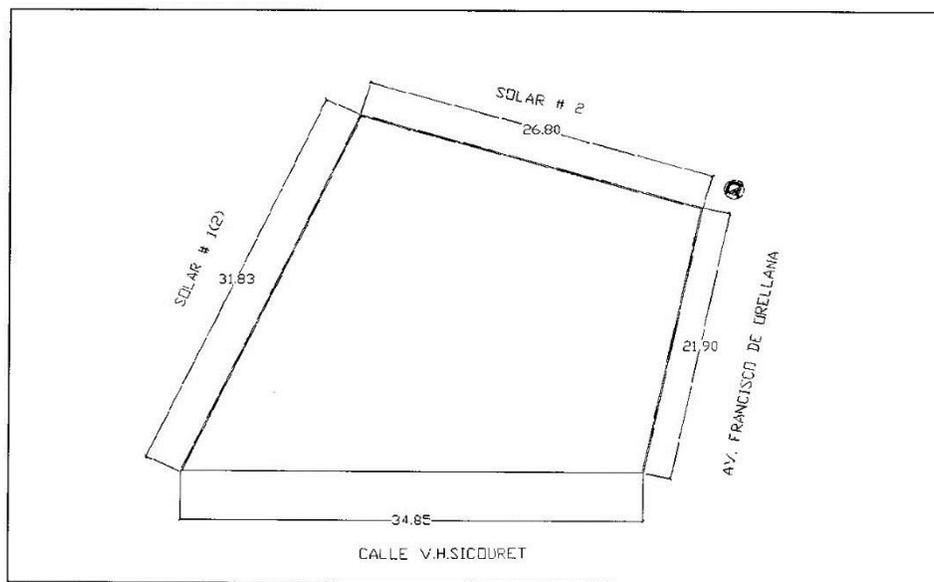
Si	No	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural o de otra condición de protección?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La propiedad en si o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del gobierno?

NUA: 105179

ZONIFICACIÓN URBANA DEL INMUEBLE



IMPLANTACIÓN DE LA PROPIEDAD



NUA: 105179

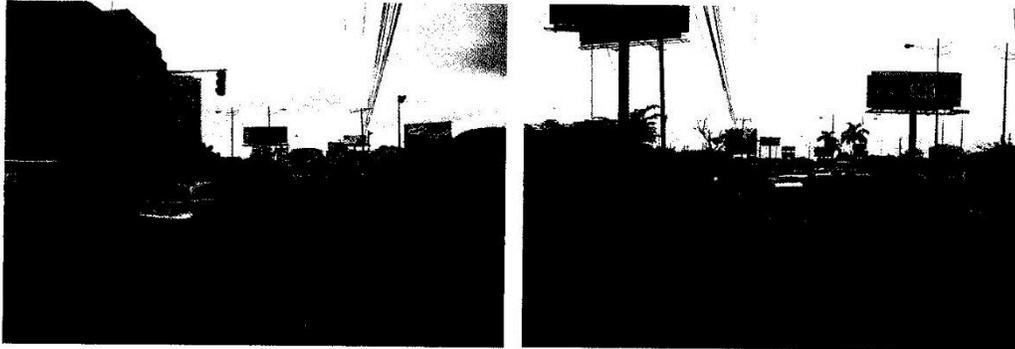


FOTO: Imágenes del entorno sobre la Av. Francisco de Orellana



FOTO: Imágenes del solar # 1-1

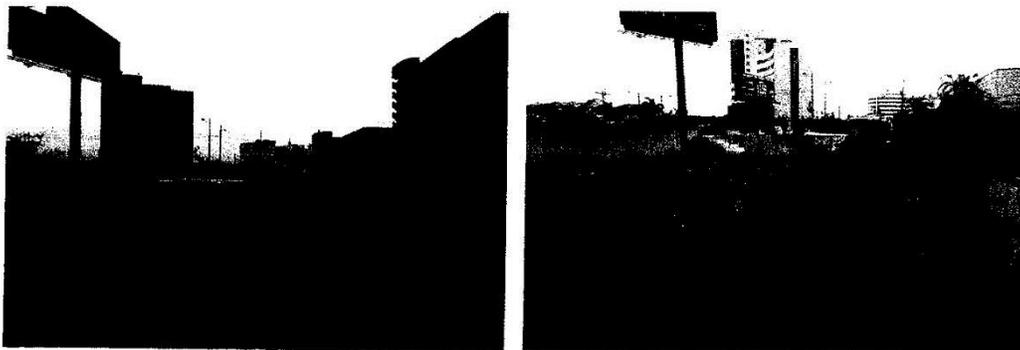


FOTO: Imágenes del interior del Solar # 1-1