

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo

**Estudio de Factibilidad del Hotel Boutique “Elite”
Cotacachi-Ecuador**

Proyecto de investigación.

Diego Javier Rueda Rodríguez

Administración de Empresas de Hospitalidad

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

Quito, 16 de Noviembre de 2016

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

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

Hotel Boutique “Elite” Cotacachi-Ecuador

Diego Javier Rueda Rodríguez

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico

Mauricio Cepeda , MBA

Firma del profesor

Quito, 16 de noviembre de 2016

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: Diego Javier Rueda Rodríguez

Código: 00106504

Cédula de Identidad: 1719242958

Lugar y fecha: Quito, noviembre de 2016

RESUMEN

El objetivo del presente proyecto es realizar un estudio de factibilidad del Hotel Boutique “Elite”, en la provincia de Imbabura, en el Cantón Cotacachi, ubicado a 500 metros del centro de la ciudad. Este cantón es reconocido por ser un gran atractivo turístico tanto por sus artesanías, sus parques ecológicos, su cultura, como por su gastronomía tradicional. Durante la realización de este proyecto, se estudiará la demanda latente, que es necesaria para la puesta en marcha de este hotel, cuales son las fortalezas y debilidades en el desarrollo del proyecto, así como conocer cuáles son los atractivos turísticos que podrían dar mayor potencial al proyecto. Una vez concluido el estudio se ha podido verificar que el segmento de mercado al que va dirigido serán los extranjeros provenientes de Estados Unidos, que vienen principalmente por descanso y turismo. A partir del análisis financiero con flujos proyectados a 5 años, se ha determinado que el proyecto es factible con un VAN de \$ 106.542,478 y una TIR del 23%.

ABSTRACT

The objective of this project is to conduct a feasibility study Boutique Hotel "Elite", in the province of Imbabura, in the Canton Cotacachi, located 500 meters from the city center. This county is renowned for being a great attraction both for its handicrafts, ecological parks, its culture and its traditional cuisine. During the project we are going to verify the latent demand, which is necessary for the implementation of this hotel, what are the strengths and weaknesses in the project; we will study and learn what attractions could give us greater potential to the project. Once the study is completed, it has been verified that the market segment will be foreign visitors from the United States, which come mainly to rest and make tourism. From the financial analysis of projected cash flows to 5 years, it has been determined that the project is feasible with an NPV of \$ 106.542,478 and an IRR of 23%.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN	4
ABSTRACT	5
ÍNDICE DE CONTENIDOS	6
Sumario Ejecutivo	8
Concepto	9
Visión.....	10
Misión.....	10
Ubicación	10
Dimensión	11
Servicios.....	11
Tipo de empresa	12
 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	 13
Entorno macroeconómico.....	13
Análisis de sitio.....	15
<i>Historia</i>	16
<i>Factores Geográficos</i>	17
<i>Demografía</i>	18
<i>Acceso y Visibilidad</i>	18
Situación legal y Regulación Municipal	19
Análisis del vecindario	22
Análisis del área de mercado.....	23
<i>Fuerza laboral</i>	24
<i>Información económica y demográfica</i>	24
<i>Información Económica</i>	25
<i>Actividades Económicas</i>	26
Análisis de la oferta	28
<i>Competencia Directa</i>	28

<i>Competencia Indirecta</i>	31
Análisis de la demanda	32
<i>Generadores de demanda</i>	33
Estudio de penetración de mercado, market share y porcentaje de ocupación	34
Presupuesto de inversiones	35
Análisis de rentabilidad del proyecto	36
Diseño de arquitectura	37
<i>Programa de espacio</i>	37
<i>Habitaciones</i>	38
<i>Cafetería</i>	38
<i>Área Administrativa-Lobby</i>	38
<i>Área de piscina</i>	39
<i>Cuarto de yoga</i>	39
<i>Jardín externo:</i>	39
<i>Cuarto de lavandería:</i>	39
<i>Parqueadero:</i>	39
<i>Organización de espacio</i>	40
<i>Áreas generales</i>	41
<i>Áreas de servicio</i>	41
Programa de alimentos y bebidas	42
Recursos Humanos	42
Plan de marketing	43
Conclusiones	46
Referencias bibliográficas	47

Sumario Ejecutivo

El cantón Cotacachi, ubicado en la provincia de Imbabura, se destaca por su increíble ámbito cultural, ecológico y turístico. En medio de los Andes se pueden encontrar bosques tropicales, una variedad de hermosas aves y algunos lugares turísticos como la Laguna de Cuicocha, la cual se encuentra a 3250 msnm de altura, con un diámetro de 2 km, a una distancia de 21 km de la ciudad de Cotacachi. En el centro de la ciudad, existe una amplia variedad de almacenes y comercios, donde la venta de artículos de cuero es la más popular a nivel nacional, por la alta calidad de su confección y materiales. Así mismo, en el parque se encuentra una amplia variedad de negocios de venta de hermosas artesanías hechas a mano. A 500 metros de allí, en la calle Pedro Moncayo, se construirá el Hotel Boutique “Elite”. Que se ubicará en un terreno con un área de 1.136,85 m², donde actualmente se encuentra una antigua casa de hacienda, considerándose como una ubicación especial por la vista de sus hermosos paisajes andinos, donde se puede admirar montañas y la vegetación característica de la zona y con ello lograr un relajamiento y descanso, al encontrarse en armonía con el ambiente del lugar, además se puede disfrutar de un clima templado, que permitirá que se puedan realizar interesantes actividades dentro y fuera del hotel para satisfacción y comodidad del cliente. El Hotel contará con 10 habitaciones (5 simples y 5 dobles). El diseño será tradicional, con un estilo rústico, hecho a base de cemento con el fin de obtener un ambiente más hogareño y tranquilo con muebles de madera en el área del lobby; cada habitación tendrá baño privado, agua caliente, servicio de transporte, room service, y servicio de cafetería. El hotel también contará con espacios verdes donde el cliente podrá disfrutar de la tranquilidad campestre, donde se pueden realizar actividades como la cosecha en los sembríos de árboles frutales, tendrá también un salón de yoga y una piscina. El huésped podrá optar por cualquier paseo del día acompañado por un guía individual. Dado que el hotel se encuentra cerca del centro de la ciudad, el cliente podrá disfrutar de una buena caminata hacia

el centro, para ir de compras y degustar de los diferentes platos típicos que se ofrece en el mercado “Jatuk Cem”. A su vez tendrá servicio de transporte para los paseos más largos como a: la Laguna de Cuicocha, Ibarra, Atuntaqui, Otavalo entre otros lugares turísticos cercanos.

Ya que hay una gran demanda de turistas, particularmente de norteamericanos que gustan de lugares nacionales y ricos en sus productos hechos artesanalmente nos hemos enfocado en un segmento medio a medio alto, con un enfoque en extranjeros, a partir de los 50 años en adelante, incluidas personas con capacidades especiales, personas que les gusta viajar alrededor del mundo, conocer diferentes culturas, personas jubiladas y no jubiladas que desean pasar unas vacaciones de tranquilidad y disfrutar de la naturaleza.

Concepto

El concepto del Hotel Boutique “*Elite*” será tradicional-rústico, con un enfoque en la cultura de Cotacachi y un ambiente acogedor y hogareño. Esto se obtendrá a través de la arquitectura, diseño, decoración, gastronomía y servicio exclusivo. Consiste en un hotel pequeño de 10 habitaciones: 5 simples y 5 dobles. Una habitación será adecuada para personas con capacidades especiales. La misión del hotel será ofrecer una experiencia de relajación a los turistas extranjeros que vienen al Ecuador. El objetivo es que los huéspedes además de conocer el país, se alberguen en el hotel, y no únicamente pasen un tiempo de descanso sino también, puedan aprender de esta cultura y de la población de Cotacachi. No solo se brindará una experiencia única y diferente, sino también el beneficio de estar a 15 minutos de las ciudades de Otavalo y Atuntaqui, ricas en turismo y tradición. De esta forma, los huéspedes tendrán diversas alternativas para su distracción como: descansar, pasear, conocer y hacer compras durante su estadía. La decoración de hotel se enfocará en uso de muebles de madera, con colores pasteles como beige, café y verde. El objetivo es que el

huésped se sienta como en su casa y al mismo tiempo pueda disfrutar de las actividades al aire libre. Se aprovechará la tierra del sector de Cotacachi para la producción de árboles frutales y cosechas para ser usadas en la cocina. Además, nuestros huéspedes podrán aprender de las artesanías elaboradas por la comunidad. Se contará con una cafetería para que los huéspedes puedan tomar el desayuno. Este menú tendrá tres tipos de desayuno: americano, continental y light. Por otro lado, se ofrecerán actividades de cosechas, donde el personal trabaje con el huésped para enseñarles el proceso de extraer un producto fresco desde la tierra hacia la mesa. El servicio será personalizado para que el huésped sienta el concepto hogareño por parte de nuestro hotel. El mercado meta se enfoca en los jubilados de clase trabajadora de Estados Unidos, de un nivel económico medio-medio alto.

Visión

La visión hacia el futuro es ser reconocidos por el servicio, exclusividad y personalización, brindando satisfacción a los huéspedes a través de un hotel ecológico y multicultural, ofreciendo paquetes turísticos variados, implementando nuevas ideas que logren diferenciación de la competencia y así llegar a ser una de las mejores opciones en la mente de los consumidores.

Misión

La misión es brindar un servicio de calidad y comodidad, ofreciendo a los clientes un espacio privado y tranquilo con atención personalizada y un excelente ambiente para que los clientes se sientan como en casa.

Ubicación

El Hotel se ubicará en el cantón Cotacachi, aproximadamente a dos horas y media de la ciudad de Quito, en las calles Pedro Moncayo y el Coco, en la parroquia San Francisco.

Dimensión

El Hotel “Elite” estará ubicado en la provincia de Cotacachi. Cuenta con un área de 1.136,85 m². Está limitado por varios terrenos vecinos y la calle principal Pedro Moncayo, cuyo límite son: el hospital “Asdrúbal de la Torre” y el Estadio “Rumiñahui”.

Servicios

Habitaciones: el proyecto contará con 10 habitaciones: 5 simples y 5 dobles, que miden alrededor de 23 metros cada una. La habitación más grande mide aproximadamente 25.23 m² y las habitaciones pequeñas tienen un promedio de 20.65 m². Cada una de ellas estará equipada con una cama, velador, televisión, cuarto de baño con ducha, juego de toallas y amenities (jabón, shampoo, acondicionador, gorra de baño).

Áreas verdes: Área de descanso con plantas frutales a su alrededor donde el cliente podrá hacer uso de mesas de lectura. El huésped tendrá una divertida experiencia recolectando frutas de los sembríos y tendrá un espacio de relajación.

Tours: A la cascada de Peguche en el Cantón Otavalo a 10 minutos de Cotacachi. También podrán visitar la “Plaza de los Ponchos” donde podrán observar los característicos pantalones blancos para los hombres y las blusas bordadas y demás artesanías características de la población de la región. Se brindará asesoría para que los huéspedes puedan viajar a los puntos turísticos que se encuentran en los alrededores como Ibarra, Atuntaqui, Otavalo y a la Laguna Cuicocha.

Cafetería: Desayunos realizados con productos frescos, bebidas y snacks al gusto del huésped.

Transporte: Se contará con un chofer designado para llevar a los clientes tanto a los paseos, como al aeropuerto Mariscal Sucre de la ciudad de Quito.

Lavandería: El cuarto de lavandería contará con lavadora y secadora, máquina de planchado y estantes para cada producto.

Cuarto de Yoga: el cuarto de Yoga tendrá 11 colchonetas para comodidad de los huéspedes, 1 calefactor y puerta de vidrio.

Tipo de empresa

El Hotel Boutique “Elite” se constituirá como una compañía anónima. De acuerdo al Art. 143 de la Ley de Compañías: “la compañía anónima es una sociedad cuyo capital dividido en acciones negociables está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones. Las sociedades o compañías civiles anónimas están sujetas a todas las reglas de las sociedades o compañías mercantiles anónimas.” (CCQ, 1999).

Este tipo de sociedad requiere por lo menos dos accionistas al momento de la constitución, en nuestro caso serán cuatro accionistas y de acuerdo a la ley esto se debe construir mediante escritura pública y recibir la aprobación de la Superintendencia de Compañías e inscribir en el Registro mercantil.

Las aportaciones de cada accionista serán mediante dinero o especies. La Junta General de la empresa estará conformada por cuatro accionistas.

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

Entorno macroeconómico

La industria hotelera es una de las más grandes del mundo. Sin embargo, debido a la versatilidad del mercado, es importante analizar aspectos macroeconómicos que tendrían un impacto en el proyecto. La cantidad de turistas extranjeros que ingresaron al país en el año 2015 fueron 1.560.429, con un incremento de un 4% en cantidad de visitantes respecto al año anterior. Con un ingreso estimado para el país de 1.691,2 millones para el 2015. Los turistas que más visitan Ecuador vienen de Colombia, Estados Unidos y Perú entre los principales. El promedio de gasto por turista se estima en \$1.200. La balanza turística tuvo un saldo positivo para este año de \$650 millones, a diferencia del 2007 que tenía una balanza negativa de 106 millones. Actualmente el país tiene 36 premios y reconocimientos internacionales (Ministerio de Turismo, 2015).

También es necesario analizar el ambiente macroeconómico del Ecuador y saber cuáles son las ventajas y desventajas sobre el implemento del hotel en Cotacachi.

VARIABLES \ AÑOS	2014	2015
	(p)	(prev)
Población miles de habitantes (*)	16.027	16.279
Dólares		
Producto interno bruto	6.297	6.086
Consumo final de hogares	3.710	3.873
Formación bruta de capital fijo	1.736	1.535
Exportaciones	1.799	1.325
Importaciones	1.896	1.636
Dólares de 2007		
Producto interno bruto	4.353	4.302
Consumo final de hogares	2.695	2.674
Formación bruta de capital fijo	1.200	1.050
Exportaciones	1.193	1.132
Importaciones	1.377	1.253
Tasas de variación en dólares de 2007		
Producto interno bruto	2,04	-1,17
Consumo final de hogares	1,84	-0,79
Formación bruta de capital fijo	3,64	-12,50
Exportaciones	3,25	-5,11
Importaciones	3,98	-9,06

*Grafico 1 .Proyecciones oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censos
Elaborado por: INEC*

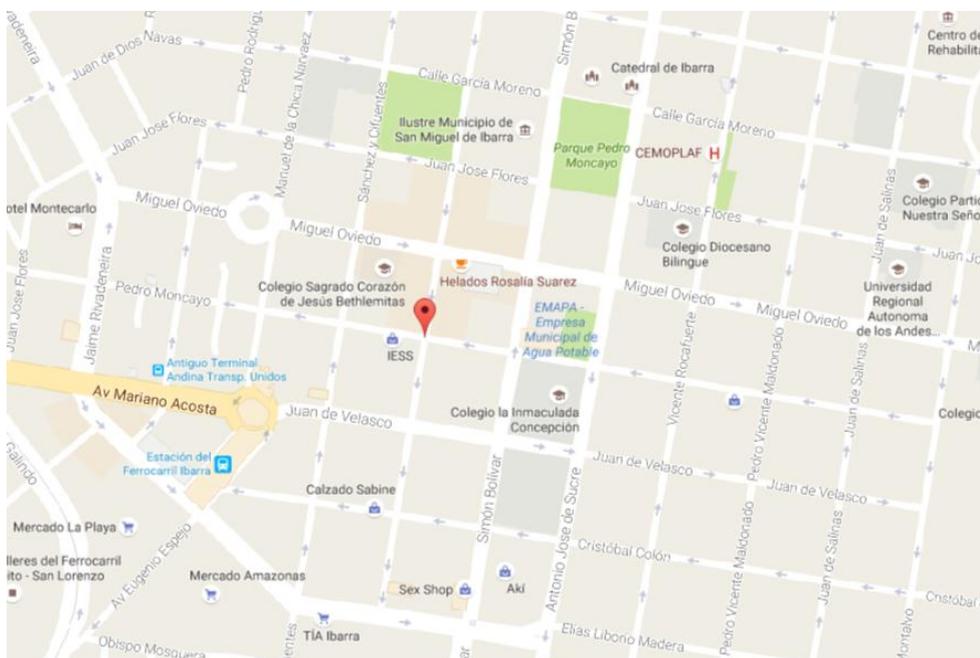
En el Grafico 1 se observan los cambios de las variables del sector comparando desde el 2014 al 2015. Lo que se puede ver, es que el producto interno bruto, (PIB) ha disminuido principalmente por la disminución del precio del petróleo.

El PIB disminuyó de 6,29 a 6.08 entre 2014 y 2015 y se mantiene una proyección negativa para el año 2016. Esto se debe a la caída del precio del petróleo en los últimos

meses. La agricultura también es una fuente importante de ingresos junto a las exportaciones e inversiones, pero, como se puede ver, las exportaciones han caído de 1.19 a 1.13; esto hace que debamos empezar a explotar de mejor manera los demás sectores, no solo petroleros, sino en este caso el sector hotelero y turístico del país (Organización Mundial del Turismo OMT, s.f.).

Análisis de sitio

El Hotel Boutique “Elite” se localizará en la Provincia de Imbabura, en el cantón Cotacachi, en un terreno de 1.136,85 m² que se encuentra en la calle Pedro Moncayo a 500 metros del centro de la ciudad.



Fuente: Google Maps

Sus Límites son:

- Norte: Urcuquí
- Sur: Otavalo y Provincia de Pichincha
- Este: Antonio Ante

- Oeste: Provincia de Esmeraldas

Historia

El nombre de Cotacachi tiene muchos significados. En “Cara” significa “el lago con las mujeres hace frente a” que se refiere en forma general a los islotes que se encuentran en la Laguna de Cuicocha; en quechua su significado es sal de polvo. Leyendo un poco de la historia, Cotacachi yace desde la conquista española desde 1534 en los pueblos indígenas de Cotacachi, como también la provincia de Imbabura. (Asociación de Municipalidades Ecuatorianas, 2016). Como todos quedaron con el poder de la esclavitud de Benalcázar, para 1563 se estableció el corregimiento de Otavalo siendo Cotacachi parte de él y a partir de 1576 los tributos de impuestos a Intag, consisten en oro y algodón según Juan Vera de Mendoza. En 1750 aparecen nuevas migraciones españolas en Cotacachi, conformando varias haciendas como San Nicolás, Yana Yacu, Piava, los San Martines, Quitugo, Punge. En esta época inicia el mestizaje con la llegada de los primeros conquistadores, fundadores de asentamientos, estancieros y encomenderos.

En 1777, se produce un gran levantamiento indígena en toda la región de Imbabura, la misma que fue reprimida por las fuerzas con un resultado sangriento. Para el movimiento del 10 de agosto de 1809, la población de Imbabura apoyó siendo parte del ejército y para 1823, gente de Cotacachi formó ya parte del ejército de Bolívar en la Gran Batalla de Ibarra.

Pasados unos pocos días de la Batalla de Pichincha e incorporada Quito a la Gran Colombia, Cotacachi aparece como cantón integrante de la provincia de Imbabura en 1824 recibiendo la categoría de Simón Bolívar. Finalmente el 6 de julio de 1861 se hace efectiva jurídicamente la cantonización siendo conformada por las parroquias de Cotacachi, Imantag e Intag, fecha en que se logra la cantonización e iniciando así la vida política con el nombre de Santa Ana de Cotacachi.

En el terremoto de 1868, colapsan algunas poblaciones de Cotacachi y se reestructura en lo que es el centro de la ciudad en la actualidad, con las calles más ordenadas, más amplias y dispuestas ortogonalmente al estilo de las ciudades españolas. Las fiestas más importantes son: La fiesta de Jora que se celebra el 21 de Septiembre; la Fiesta del Inti Raymi que se celebra el 21 de Junio; la fiesta de cantonización que se celebra el 6 de Julio: la tradicional Fiesta de la Jora que se celebra la segunda semana de septiembre; evento en que se recuerda a las adoraciones del Sol durante el equinoccio de Septiembre.

La fiesta del Inti Raymi se celebra en junio, con el baño ritual que es conocido como la purificación dentro del calendario agrícola junto con la cosecha de maíz. En esto se realizan también ritos indígenas, por sus vestuarios coloridos, música y danza folklórica.

Adicionalmente, Cotacachi es reconocido como una reliquia ecológica y cultural de los Andes. Cotacachi fue fundada en 1824 por el Fray Pedro de la Peña en la época colonial. En 1961 fue ascendido a categoría cantón debido a Simón Bolívar, iniciando la vida política con el nombre de Santa Ana de Cotacachi. También es considerada como “la capital de la música del Ecuador”, por el fanatismo que expresa su pueblo; denominado “Castillo de Luz” por su unión cultural, social, artesanal y natural cuenta con una escuela donde preparan personal docente en educación musical (Cevallos, 2011).

Factores Geográficos

1. Altitud

La altitud es de 2,418 msnm

2. Clima

La Temperatura mínima y máxima es de 14 C° / 76 F° con una precipitación del día del (80%) y en la Noche del 40%, los meses más calurosos son de Octubre a Noviembre subiendo a una temperatura máxima en el día de 18 C°, mientras que los meses lluviosos son

febrero- mayo - Junio y las precipitaciones más fuertes se dan el mes de enero. El clima en Imbabura, varía desde seco a muy seco, pasa por uno mediterráneo y templado seco en Ibarra, por un frío de páramo en los Andes y un clima húmedo en Otavalo y Cotacachi cambiando hasta un templado subtropical (IMBABURA PROVINCIA DE LOS LAGOS, s.f.)

Demografía

La población de Cotacachi es de 45.000 habitantes. Sus parroquias urbanas son El Sagrario y San Francisco y las rurales son: Quiroga, Imantag, 6 de julio de Cuellaje, Apuela, Carcia Moreno, Peñaherrera y plaza Gutiérrez (Juntos Para Vivir Bien, 2015).

Superficie: Su superficie es de 1.809 km²

Acceso y Visibilidad

Acceso

Con relación a este apartado es indispensable considerar que el proyecto tiene factores positivos dentro de los cuales se enuncia.

1) Ubicación estratégica

El hotel boutique “Elite” se encuentra ubicado en una calle principal Pedro Moncayo a 500 metros del Parque de Imbabura. Existiendo facilidad para llegar al lugar de destino, los turistas extranjeros podrán hacer uso del GPS para facilitar la ubicación al hotel.

2) Acceso a instalaciones seguras y cómodas

Los turistas nacionales y extranjeros que visiten la ciudad de Imbabura, tendrán la posibilidad de tener como una de sus mejores opciones el Hotel Boutique “Elite”, ya que contará con instalaciones muy cómodas y atractivas, pues serán concebidas con un diseño innovador y sofisticado, que conlleva a lograr una pasantía agradable y de relax, también el

sitio donde se pretende montar el negocio, está ubicado en un sitio totalmente seguro, para que la estadía de los visitantes sea muy tranquila.

3) Acceso a servicios básicos

Al encontrarse en una zona céntrica de Imbabura, se tendrá acceso a todos los servicios básicos, así como a zonas comerciales y bancarias, que contribuirán para que los usuarios tengan todo a su alcance, adicional a los servicios de calidad que brindará el hotel.

Visibilidad

Al encontrarse en un lugar central de la ciudad, el hotel será totalmente visible y sus accesos son viables de forma rápida, tomando en cuenta también que la ciudad no cuenta con un tráfico denso. La vía de entrada y sus alrededores se encuentra perfectamente señalizada desde el parque central hasta llegar a la ubicación del hotel. Como parte de un proceso integral será necesario considerar algunos puntos aumentar la visibilidad, ya que se prefiera dar una mejor y rápida ubicación al turista, de ello que como parte del montaje y promoción del Hotel Boutique “Elite” se hará uso de vallas publicitarias en el ingreso a Imbabura y en la Av. Principal, en donde se podrá ver de manera bastante llamativa y directa, las instalaciones y servicios que se ofrecerá a los turistas.

Situación legal y Regulación Municipal

Para realizar la construcción de un hotel en este sector indicado, es necesario cumplir con los siguientes requisitos de regulación municipal: primeramente se necesita contar con la propiedad del terreno, la misma que debe constar como inscrita en el registro de la propiedad del cantón Cotacachi, Por lo que luego de una búsqueda se indica que el terreno se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad con el número de predial 324709 y clave catastral:

02010303046000. Posteriormente se debe verificar si es posible la construcción en este tipo de zona, lo cual ha sido verificado de forma positiva, en el mismo municipio, ya que el terreno está ubicado en una zona comercial, teniendo la facultad de construcción hasta máximo 5 pisos, además ya existen otros hoteles y hostales que funcionan en los alrededores, por lo que no hay inconveniente para la edificación. Luego de conocer que no hay impedimentos para la construcción, es indispensable llenar el formulario de permiso municipal para la construcción, en el que constan los siguientes puntos 1) Ubicación e identificación de la edificación, 2) Tipo de Obra, 3) Datos del terreno y áreas a construirse, 4) Materiales predominantes para ser utilizados en la edificación, 5) uso y otras características de la edificación, 5) Valores de cuartos, 6) Valor, Origen, destino de financiamiento, 7) Valor estimado del metro de construcción y tipo de acabado, 8) Tiempo estimado de la ejecución de la obra. (Ecuador en Cifras , 2013)

Para solicitar este permiso y para que la construcción cumpla con todas las condiciones establecidas por la ley, los requisitos son los siguientes:

- Formulario de Permiso de Construcción (F2).
- Copia del Certificado de la Aprobación Arquitectónica.
- Copia del pago por Aprobación Arquitectónica.
- Copia del plano arquitectónico aprobado.
- Dos copias (mínimo) de los planos estructurales.
- Copia del Pago Predial actualizado.
- Dos carpetas con nombre del proyecto y propietario.
- Formulario lleno del INEC.

- Una vez aprobado, pago del 1/1000 y de Garantía

Procedimiento

1. El cliente se acerca a la secretaria de Dirección y Planificación de Obras Públicas, solicita información a la secretaria, acerca de los requisitos necesarios para realizar el Trámite de Fraccionamiento.

2. La Secretaria le informa al cliente que tiene que cumplir primeramente con el trámite de Línea de Fábrica, Aprobación de Planos Arquitectónicos y reunir toda la documentación.

3. Una vez que el cliente cumpla con todos los requisitos, se acerca a la secretaria de la oficina de Dirección y Planificación de Obras Públicas, donde va a entregar toda la documentación, aquí se le informara el tiempo que se va a tramitar su solicitud.

4. La Secretaria procede a realizar los trámites correspondientes y designa a la oficina de Jefatura de Planificación, donde el Arquitecto de la Institución revisa y analiza la documentación, verifica que todo esté en perfecto orden, para posteriormente coordinar la inspección respectiva.

5. Una vez culminada la inspección y si no existe ningún error con la documentación entregada por el cliente se procede a realizar el respectivo informe aprobando el trámite, caso contrario un oficio informando al cliente las falencias existentes.

6. Este informe regresa a la secretaría de la Dirección y Planificación de Obras Públicas, con lo que se concluye el proceso del trámite.

7. El cliente se acerca a la secretaria en la fecha designada, donde se le entrega una orden de pago por inspección con la que debe ir a tesorería a cancelar y regresa con el correspondiente recibo de pago.

8. La secretaria le solicita al cliente una copia de la documentación para el archivo de la Institución y le entrega los originales para su uso pertinente

Costo:

- Costo del Formulario de Línea de Fábrica: 1.00 USD.
- Costo del Formulario de Permiso de Construcción (F2): 1.00 USD.
- Costos de Certificado de No adeudar a la Municipalidad: 1.00 USD.
- Costo de la Inspección 1.50 USD.

Tiempo Estimado de Entrega:

Plazo de la entidad ejecutora: Plazo de Ordenanza 8 días. (Trámites Municipales , 2016)

Análisis del vecindario

En la Av. Pedro Moncayo, está ubicado el estadio de Cotacachi y el Coliseo. Hacia el este, se encuentra el Hospital Asdrúbal de la Torre y en la misma calle se encuentran distintos terrenos y plantaciones. A 5 minutos del lugar, en la calle Imbabura y Rocafuerte, se encuentra la plaza de artesanías “San Francisco”, a una cuadra de la iglesia San Francisco (“Plan de desarrollo del cantón Cotacachi, 2011-2025).

Los principales competidores del hotel se encuentran en Cotacachi y en los alrededores, específicamente, Atuntaqui, Otavalo, Ibarra y la Laguna de San Pablo. Existe un

exceso de oferta entre hostales y hoteles. Sin embargo, el nicho de mercado del proyecto difiere del enfoque actual. El análisis de la oferta se explicará en el siguiente capítulo.

Por el momento no hay proyectos futuros, sin embargo, se deben tomar en cuenta los informes presentados anualmente por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón

Disponibilidad de tierras en el entorno

Hay tierras que son pertenecientes a las comunidades indígenas del sector, por cual es un poco difícil la venta de los mismos terrenos porque se brinda para la agricultura.

Análisis del área de mercado

Los sectores importantes que se encuentran en los alrededores del hotel son:

- Ciudad de Cotacachi: 5 minutos
- Otavalo: 15 minutos
- Ibarra : 18 minutos
- Quito: 59 minutos

Cotacachi está dividido en 9 parroquias. Como podemos observar en el cuadro, el 22,1% de la población pertenece a la zona urbana. El 77,9% es rural. También se puede observar que en la población, el 50,2% son hombres y el 49,8% son mujeres.

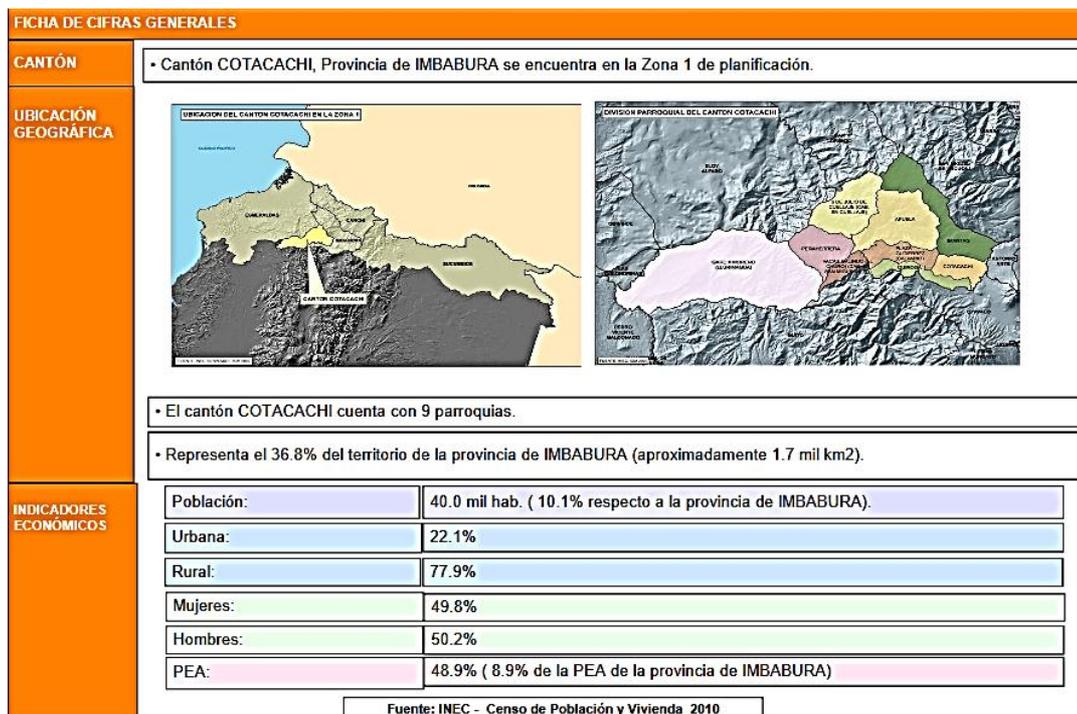


Grafico 2. Fuente INEC: Censo de población y vivienda 2010

Fuerza laboral

Hay un total de 45.000 habitantes en el Cantón Cotacachi, lo cual representa el 10.1% de la provincia de Imbabura. Un alto porcentaje población no está capacitado adecuadamente pues la mayoría se ha dedicado a la agricultura y artesanías. Además, son reservados en cuanto a la presencia de personas extranjeras. En este sentido se considerará además de las personas que se pueda contratar del sector, a personal de Ibarra y lugares aledaños para la construcción y administración del Hotel, con lo cual se podrá contribuir con fuentes de empleo para la misma comunidad.

Información económica y demográfica

De acuerdo al Plan de Desarrollo Poblacional y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cota cachi, la población es de 44.772 habitantes. Viendo un crecimiento significativo del 2008 al 2020.

Años	Población Cotacachi
2008	43,894
2009	44,772
2010	45,580
2011	46,459
2012	47,338
2013	48,218
2014	49,098
2015	49,978
2016	50,860
2017	51,860
2018	51,746
2019	53,507
2020	54,369

Tabla 1: *Crecimiento de la Población. Fuente: INEC*

Información Económica

Los indicadores económicos señalan que, un alto porcentaje del cantón Cotacachi se encuentra en actividad para trabajar entre 8 y 65 años y que están en capacidad de cumplir funciones productivas. Sin embargo, el nivel de la pobreza es alto. Como vemos también la población solo han completado la primaria y Bachillerato.

Indicadores	TOTAL
PEA	17,018
PEI	13,374

Tabla 10. *Población Económicamente Activa (PEA). Inactiva (PEI).*

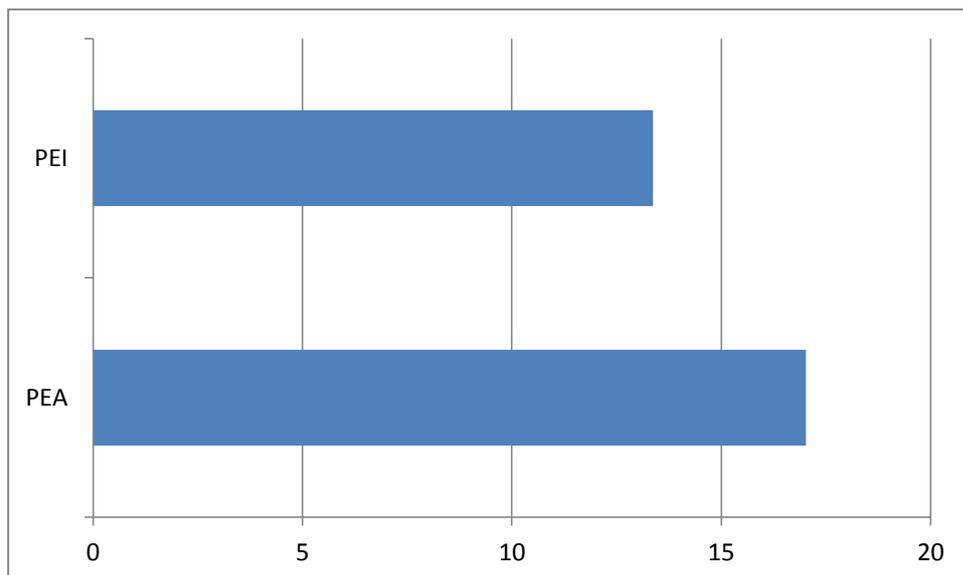


Grafico 4. Población Económicamente Activa (PEA). Inactiva (PEI). Fuente: INEC

Actividades Económicas

La fuente principal de los ingresos de la población es basada en la agricultura y ganadería. Mientras que las actividades como manufactura, construcción y comercio ha crecido en los últimos años. (INEC, 2001). Un sector favorecido de la zona es la variedad de producción agrícola y ganadera, gracias a su ubicación en la provincia de Imbabura. (Informacion, 2010)

Debido a la característica de un suelo fértil y productivo, se puede producir gran variedad de productos como maíz, papa y legumbres. Sin embargo, estos son usados para el consumo local y no se comercializa afuera.

Rama de actividad	Total	Porcentaje
Agricultura, ganadería	13374	50%
Caza, pesca	6781	25%
Manufactura	1725	6%
Construcción	887	3%
Comercio	846	3%
Enseñanza	491	2%
Otras actividades	2644	10%
TOTAL	26748	100%

Cuadro 5. Rama de Actividad. Fuente: INEC

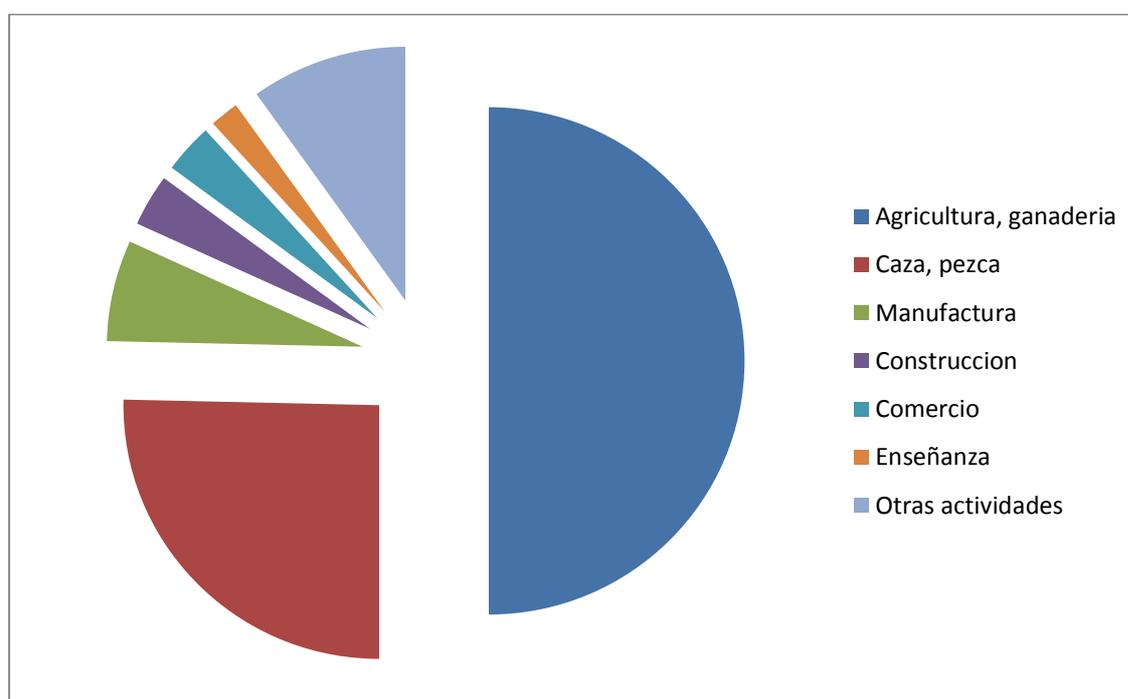


Gráfico No. 6 Actividades según rama de actividades. Fuente: INEC

La mayor cantidad de distribución podemos ver en la muestra de la población que se dedica a la agricultura, ganadería, caza y pesca (50%). Seguidamente nos encontramos con la

caza y pesca con un 25%, manufactura con un 6%, comercio y construcción con un 3%, enseñanza con un 2%, y otras actividades con un 10%.

Análisis de la oferta

Se analizó a nuestra competencia que se encuentra en la población más cercana del Hotel Boutique, siendo el principal generador de demanda, la Laguna de Cuicocha.

Para analizar la oferta, se realizó un estudio de mercado donde se tomó información de todas las haciendas, hosterías y hoteles en Cotacachi especialmente a la competencia directa para el Hotel. Al visitar cada establecimiento, se conversó con los dueños y personal que estaba encargado para sustentar el analizar de la oferta. A continuación detallamos en una lista los establecimientos que se analizaron:

1. Hostería Santa Fe
2. Hostería La Mirage
3. Land of the Sun
4. Hacienda San Isidor de Itaqui
5. Hotel El Roy
6. Yellow Guest House

Competencia Directa

Hostería Rancho Santa Fe

Hacienda Hostería Santa Fe, cuenta con 44 habitaciones con una variedad de entre matrimoniales, triples y cuádruples, tiene una tarifa promedio de \$150. Contiene con una infraestructura colonial y con una decoración preciosa, piscina al aire libre, sauna, baño turco

y Wi-Fi gratuito. Además ofrece servicio de bar con karaoke, infocus TV, DVD, música fiesta, billar, fútbol, hockey de mesa, pin pon, caballos, borregos, burros y otros. Cuenta también con parqueadero, guardería para los niños, fogata nocturna, canchas de in-door y futbol, cancha de vóley, tenis, básquet, zona practica de patinaje, hockey, zona de autos para control remoto y también rutas para bicicletas montaÑeras, motos y cuadrones. Se encuentra ubicada a 30 minutos de la laguna Cuicocha. Fue la primera propiedad adquirida jesuita en la década de los 60. Cuenta con un patio central. Los fines de semana podrá el huésped montar a caballo y disfrutar de música en vivo. Las habitaciones tienen un estilo rustico con muebles de madera. Todas las habitaciones disponen de TV de pantalla plana con cable y algunas cuentan con chimenea. Por las mañana se sirve un desayuno de fruta de la temporada, huevos, leche, cereales y otras delicias. En el restaurante se prepara especialidades locales y platos internacionales. Además, el hotel cuenta con servicio de alcance al aeropuerto cuenta con bar, sala de lectura y aparcamiento privado gratuito. Se encuentra a 15 km de la feria de Otavalo.

Land of the Sun

Otra competencia directa es Land of The Sun Hotel Spa. Tiene una tarifa promedio de \$59 dólares y contiene 16 habitaciones. Cuenta con una piscina y un restaurante nacional. Se encuentra en Cotacachi. El lago San Pablo se halla a unos 30 minutos en coche. Las habitaciones son funcionales y disponen de TV. El baño privado está equipado con ducha. También cuenta con Wi-fi gratis, parqueadero 24 horas, sala de computadoras gratis, llamadas internacionales gratis, caja fuerte para cada habitación, sauna, una hora de masajes gratis por tres días de estadía, masajista personal y servicio de lavandería. A su alrededor se pueden encontrar con varias actividades como equitación y senderismo. El establecimiento cuenta con aparcamiento gratuito. Los mercados de artesanías de Otavalo y Cotacachi queda a 10

minutos en coche. El aeropuerto Mariscal Sucre se encuentra a 90 minutos y el centro de Quito a dos 2 horas.

Hacienda San Isidor de Itaqui

La Hacienda San Isidor de Itaqui, con una tarifa promedio de \$85 y 10 habitaciones, situada a 5 km del centro del cantón Cotacachi, ofrece a los huéspedes conexión Wi-Fi gratuita y desayuno. Los huéspedes también podrán disfrutar de las actividades en el huerto y realizar visitas a la finca que incluye ordeñar vacas. Las habitaciones de la Hacienda son tranquilas y cuentan cada uno con baño privado y vista al jardín que llama la atención su paisaje lleno de bosques. La Hacienda se encuentra a 4 km de la laguna de Cuicocha y a 15km de la zona comercial de la plaza de ponchos de Otavalo. Hay aparcamiento público gratuito.

Hotel El Roy

El hotel Roy se encuentra ubicado en Cotacachi a 8 km de Otavalo, maneja una tarifa promedio de \$45, cuenta con 9 habitaciones para hospedaje, equipadas con TV de pantalla plana, con servicio de televisión por cable, incluyen baño privado para cada una El hotel tiene servicio de bar, parqueadero gratuito, ofrece una hermosa vista a la montaña, desde su amplia terraza, la recepción está abierta al público las 24 horas. El aeropuerto Mariscal Sucre se encuentra a 49 km.

Yellow Guest House

El Yellow Guest House está ubicado en Cotacachi. Dispone de 6 habitaciones, a una tarifa promedio de \$50 por noche. Las habitaciones incluyen baño privado o compartido. Las toallas y la ropa de cama están incluidas. Ofrece servicios de conexión Wi-Fi gratuita en todas las instalaciones, parqueadero privado y gratuito, dispone también de hermosos jardines. La

ciudad de Otavalo se encuentra a 7 km. El Yellow está a 17 km de Ibarra y a 48 km del aeropuerto Mariscal Sucre.

Competencia Indirecta

Mirage Garden Hotel &Spa

La Mirage Garden Hotel & Spa, cuenta con 23 habitaciones y maneja una tarifa promedio de \$309. El hotel está ubicado en la calle 10 de agosto. Es un hotel y spa de 5 estrellas, construido en los terrenos de una hacienda andina de 200 años de antigüedad. El establecimiento cuenta con jardines de orquídeas, en los que hay muchos pavos reales lo cual marca una experiencia única al huésped. También hay una escuela de cocina gourmet. Las suites clásicas están decoradas con muebles antiguos y lámparas arañas de cristal. Todas las instalaciones, tienen amplias salas de estar, con flores frescas cortadas, conexión inalámbrica a internet gratuito y acogedoras chimeneas. Los huéspedes podrán reservar un paseo guiado en caballo al cráter de Cuicocha y al lago de San Pablo. También podrán disfrutar de una cancha de tenis, para relajarse después con un masaje y tratamiento de barro volcánico. El restaurante cuenta con un techo de vidrio de colores y sirve especialidades gourmet; como codorniz fresca y pechuga de pato dorada al fuego. El establecimiento se sirve un desayuno compuesto por croissants con mantequilla, zumos naturales y huevos revueltos. La Mirage Hotel está rodeada de jardines con flores fragantes y un estanque de nenúfares. El establecimiento está a 2 horas en coche desde Quito. Hay aparcamiento gratuito (Booking, 2016).

Disponibilidad de habitaciones y tarifas

Habitaciones	Disponibilidad	Tarifa
Habitación Queen	5	195 dólares (Con desayuno)
Habitación Twin	5	195 dólares (Con desayuno)
Suite King	3	280 dólares más impuestos
Suite Queen	3	280 dólares más impuestos
Suite de lujo King	2	450 dólares más impuestos
Suite de lujo Queen Twin	3	450 dólares más impuestos
Suite Familiar	2	360 dólares más impuestos

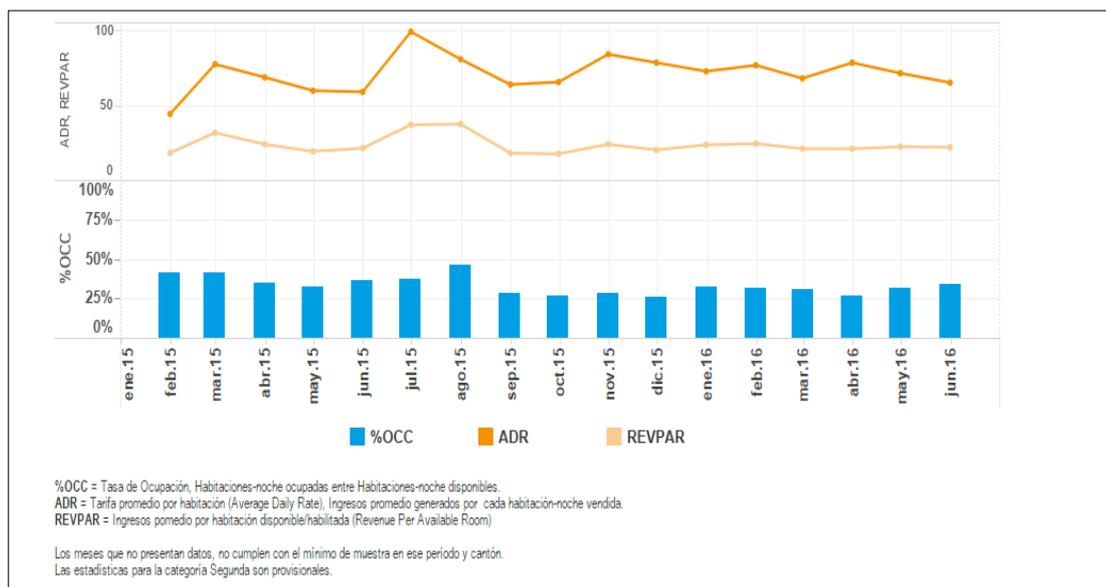
Fuente: La Mirage, 2016

Análisis de la demanda

Para realizar nuestro análisis de la demanda, es importante conocer el flujo de turistas que entran a nuestro país. El Hotel Boutique pretende hospedar a turistas de Estados Unidos como también personas nacionales, por eso es importante los datos para que nos ayude a diferenciar nuestra competencia y así estimar una demanda futura de huéspedes para nuestro hotel. El arribo de turistas extranjeros al Ecuador en el año, fue de 1'560.429 visitantes extranjeros en todo el país. Las llegadas por tipo de transporte también hace la diferencia, como podemos ver en aerolíneas han ingresado 252,993 visitantes que equivale al 61%. En transporte terrestre ha llegado por este medio un total de 142.334 visitantes que equivale a un 34% y tan solo el 5% que equivale a 20.710 visitantes solo por vía marítima. Este último mostro el mayor dinamismo durante el primer trimestre del año al incrementarse el número de llegadas en un 24,1 respecto al primer trimestre del año. Gracias a este incremento en la llegada de extranjeros al país se obtuvo cerca de USD 388 millones de ingreso por concepto de turismo durante el primer trimestre del año, esto quiere decir que son 24 millones más que lo que se recibió en el periodo del 2014.

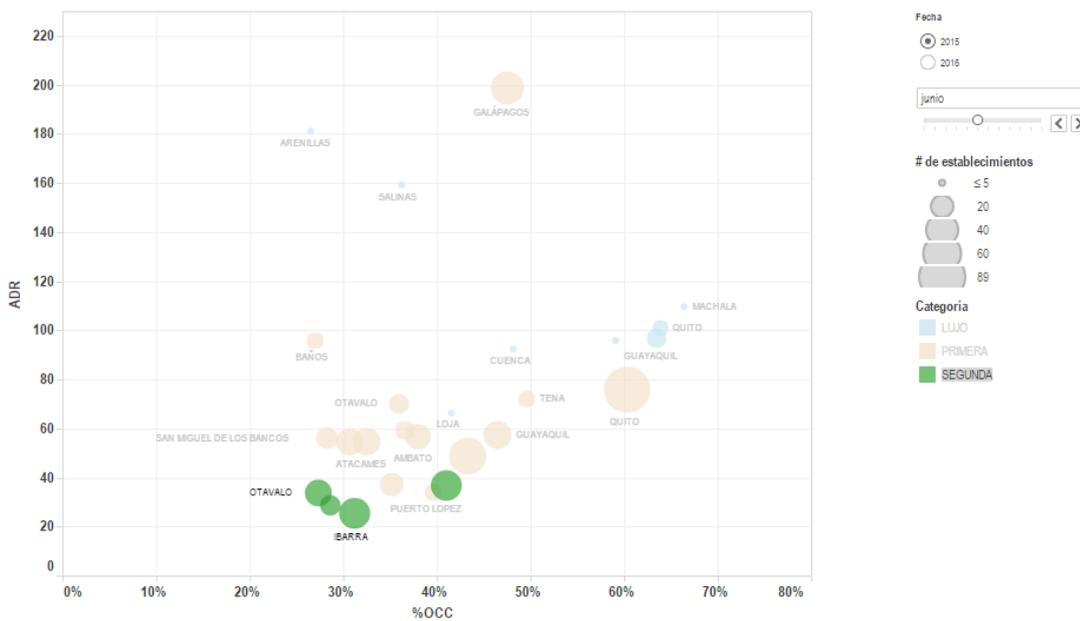
Generadores de demanda

Como parte del estudio se evidencia que la tasa de ocupación de categoría de primera desde Enero a Junio del 2016 ha tenido una tendencia constante entre el 42% hasta el 47%, sin embargo con tendencia creciente se registró un crecimiento en los meses de Febrero, Marzo y Agosto del 2015.



Fuente: Ministerio de Turismo, 2016

Adicionalmente se evidencia que los turistas tienen preferencia por categoría segunda datos que se obtuvieron de 64 establecimientos como se muestra en la gráfica



%OCC = Tasa de Ocupación, Habitaciones-noche ocupadas entre Habitaciones-noche disponibles.
 ADR = Tarifa promedio por habitación (Average Daily Rate), Ingresos promedio generados por cada habitación-noche vendida.
 REVPAR = Ingresos promedio por habitación disponible/habitada (Revenue Per Available Room)

Los meses que no presentan datos, no cumplen con el mínimo de muestra en ese período y cantón.
 Las estadísticas para la categoría Segunda son provisionales.

Fuente: Ministerio de Turismo, 2016

Estudio de penetración de mercado, market share y porcentaje de ocupación

El cuadro mostrado a continuación presenta la información del mercado donde pretende penetrar el Hotel Boutique Elite:

Hotel	No. Hab.	Fair share	ADR	OCC
La Mirage	23	22%	210	80%
Hostería Santa Fe	44	40%	148	75%
Land Of Sun	16	12%	59	61%
Hacienda San Isidor de Italquí	10	8%	85	65%
Hotel El Roy	9	7%	45	61%
Yellow Gest House	6	4%	44	59%
Hotel Boutique Elite	10	7%	40	55%
Total	118	100%	90,14	65,14%

Donde:

No. Hab: es el número de habitaciones que posee el hotel

Market share: es la porción de mercado en relación a la competencia

ADR: Es el precio promedio por habitación

OCC: es la ocupación promedio

Por lo que el cuadro muestra los principales hoteles que serán competencia, dentro de los que se observan con precios relacionados y porción de ocupación y mercado a: Hacienda San Isidor de Italquí, Hotel El Roy y Yellow Guest House, los cuales representarán específicamente la competencia directa del hotel.

Presupuesto de inversiones

La inversión del proyecto hotelero es alta, aunque hay que tomar en cuenta que existen negocios que requirieron inversiones altas para empezar su operación o que han ido creciendo en el tiempo. En este tipo de industria el tiempo en el que se estima recuperar la inversión y observar ganancias, que corresponde a 5 años. Por lo que para este tipo de proyectos se necesita tiempo y tener en cuenta que el retorno de inversión no es inmediato, sino es a largo plazo.

El valor total del proyecto se estima en \$400,000 dólares, de ello se contará con un financiamiento del 15% que será mediante préstamo bancario y el 85% será aportado por los 4 accionistas. En este monto se toma en cuenta dentro de la inversión todo lo que son muebles y enseres y también lo que son equipos para la piscina y la habitación de yoga. También tomando en cuenta el capital de trabajo requerido y que se asignará para pagar a todos los empleados e insumos, al igual que otros cargos fijos en los primeros meses.

El terreno tiene un costo de \$57.000 dólares. Este rubro se tomó en base al valor real de mercado, aunque el mismo es parte del aporte de los accionistas. Por otra parte también se ha sumado la inversión de la construcción, en la que el metro cuadrado cotizado será \$400 dólares que incluye construcción, los acabados y la mano de obra. Por tanto para una construcción de 1.340 metros cuadrados, la inversión en infraestructura será de \$536.000. El presupuesto total se encuentra desglosado en anexos.

Aparte de los valores de ingresos por hospedaje, se estima percibir ingresos por otros servicios como: cafetería y clases de yoga.

Análisis de rentabilidad del proyecto

El proyecto presenta un valor de \$ 506.542,78 con una tasa interna de retorno de 23% y un periodo de recuperación de 4 años. Se realizó esta valoración con un costo de capital del 15%. En el Anexo D se encuentra el flujo de caja proyectado a 5 años, el cálculo de valor presente neto, tasa interna de retorno, y periodo de recuperación

Las tarifas por habitación serán de \$80 por las habitaciones simples y \$95 las habitaciones dobles, este valor incluye:

- Desayuno de lunes a viernes
- Servicio de Housekeeping

- Servicio de máquina de lavado y secado
- Acceso a los 5 parqueaderos que disponemos
- Wi-fi gratis las 24 horas
- Uso de piscina y sala de yoga

Dentro del pronóstico de las ventas se planea un 5% de incremento anual. Además se determinó el EBITDA ya que es uno de los indicadores importantes en la industria hotelera para medir el desempeño del negocio.

Diseño de arquitectura

Programa de espacio

El hotel Boutique “Elite” cuenta con un área de 1.136 m² dentro del cual Contiene 10 habitaciones distribuidas de la siguiente manera:

Cantidad	Habitaciones	Tipo de camas
5	Habitaciones simples	King
5	Habitaciones dobles	Queen

Cuadro 6. Fuente: Autor

Habitaciones

El hotel contará con 10 habitaciones: 5 simples y 5 dobles. cada habitación tiene un área entre 22 y 23 m² de acuerdo a su disposición, aunque la habitación de discapacitados tiene un área de 60 m². Cada habitación tendrá: baño, cama, velador, lámpara y un televisor plasma. Habrá una habitación específicamente para discapacitados, con el equipamiento necesario para el huésped. En el Anexo B mostraremos los planos del hotel con las especificaciones correctas de cada área.

Cafetería

La cafetería tendrá capacidad para 25 personas, con una medida de 41.3 mts², estamos hablando de mesas para 4 personas y un barra para 9 personas. Las mesas estarán distribuidas adecuadamente para que los clientes se sientan cómodos con un espacio de 1mt entre mesas, con el objetivo de que el comensal este sumamente cómodo. Existirá un área de preparación y entrega de platos. La cafetería estará ubicada a lado izquierdo del lobby. Su decoración es un diseño rustico/tradicional donde los clientes se sentirán como en casa.

Área Administrativa-Lobby

El área del lobby está ubicada en el centro del hotel, el cual tendrá un jardín interno que se diseñará con un paisajismo llamativo. Al lado izquierdo estará el counter y el recibidor de maletas, para que los clientes puedan hacer rápidamente el check-in. Contará con una amplia sala de espera , cuya decoración será rústica, con elementos como muebles de madera y un gran piano, pretendiendo realizar shows de música, realzando un ambiente cultural. El área de oficina estará ubicada en la parte derecha del lobby, con dos oficinas: una para el administrador y una para el contador. También existirá el cuarto de empleados y su respectivo baño, en la parte interior.

Área de piscina

El hotel cuenta con área de piscina externa con un área de 15 m² y un área total de relajación de 80 m². El área de piscina tiene a disposición un área de relajación y la piscina para que los clientes puedan hacer ejercicio. Existirán 2 mesas con parasol, dos sillas para tomar el sol y las toallas se entregaran en el área del lobby.

Cuarto de yoga

Salón ubicado junto de la piscina, con una medida de 40 m². El equipamiento contendrá: colchonetas, toallas y calefactor.

Jardín externo:

El jardín estará diseñado para actividades de cosecha de árboles frutales. El área será de 220 m². Los huéspedes podrán interactuar durante el proceso.

Cuarto de lavandería:

El cuarto de la lavandería, está ubicado a lado izquierdo junto la cocina principal, este cuarto mide 20 m² debido a que el proyecto está basado en una antigua hacienda. Este estará conformado con lavadora y secadora, una plancha, estantes para los amenities de baño, toallas, sábanas y productos de limpieza, además contara con un tendedero en la parte exterior de mismo.

Parqueadero:

El parqueadero contara con 5 espacios para autos con un área total de 75 m². Incluido el espacio para la furgoneta del hotel que tendrá como fin llevar a los huéspedes a las actividades turísticas.

Organización de espacio

Con el fin de organizar las áreas de forma óptima se ha realizado un cuadro para estudiar las relaciones que tienen las habitaciones con las diferentes áreas y servicios del hotel, que se analiza a continuación:

Programa de espacio

Actividad	Bodega	Cocina	Housekeeping	Habitaciones	Cafetería	Lobby	Jardín	Parqueaderos
Bodega		2	2	1	2	1	0	0
Cocina			1	1	2	1	0	1
Housekeeping				2	1	1	0	0
Habitaciones					1	1	1	1
Cafetería						1	1	1
Lobby							1	2
Jardín								1

Esencial 2

Deseable 1

Innecesario 0

Cuadro 7. Fuente: Autor

El programa de espacio muestra las necesidades de relación, que será necesario considerarlo en el diseño del hotel. Como se observa en el programa de espacio será necesario mantener la cocina, housekeeping y bodega cercanos, además la cafetería, un lobby cercano a

los parqueaderos y en general una distribución que facilite otras relaciones como habitaciones – cafetería.

Áreas generales

En la parte frontal del hotel se ubicarán el lobby y el área administrativa, de una manera que se aproveche el espacio de la construcción que ya está establecida. A continuación, se construirá un hall que guía hacia al área de la piscina, a la cafetería, al jardín interno y a las habitaciones. El hotel está diseñado en forma de U por la planicie del terreno. La entrada principal se encuentra ubicada a 2 minutos del parqueadero. La fachada del hotel será elaborada con ladrillo y madera, dando así un estilo rústico por fuera y por dentro, pero también con colores pasteles que hagan sentir al huésped como en casa.

Áreas de servicio

El hotel contará con una cafetería cuya capacidad será para 25 personas. El área de la cocina estará distribuida de la siguiente manera: una estación con cocina doble, freidoras, una campana, mesones, 3 lavabos con extractor de alimentos dos para cocina, una bodega con estante para productos secos y una refrigeradora para productos frescos y congelamiento. El área de housekeeping estará localizada en la parte derecha junto a las habitaciones dobles. Estarán disponibles una lavadora y una secadora, una tabla de planchar, un estante con productos de limpieza y amenities para las habitaciones. El área administrativa está localizada en la parte central del hotel, donde estarán ubicados el gerente y el contador con su secretaria. Las dos oficinas estarán equipadas con un escritorio, silla, computadora, basurero y dos sillas para atención al cliente. El área de mantenimiento no está ubicada dentro del hotel ya que tendremos gente de afuera contratada para venir a hacer el mantenimiento correspondiente dos veces a la semana.

Programa de alimentos y bebidas

El modelo de alimentos y bebidas del hotel brindará el servicio de desayuno para los huéspedes. El Anexo I encontrarán las recetas estándar de cada desayuno. Este incluirá lo siguiente:

Desayuno

- Desayuno americano: Incluye café, té o leche, jugos/zumos de/o frutas, huevos, pan o tostadas, mermelada o mantequilla
- Desayuno Continental: Incluye café, té o leche, jugo o frutas, pan o tostadas, mermelada o mantequilla
- Desayuno Light Incluye café, té o leche, jugo o frutas, pan o tostadas

Recursos Humanos

El Hotel Boutique como empresa que brinda servicio de hospedaje, cafetería y sala de yoga, busca encontrar personal calificado con una excelente actitud hacia el huésped que cumpla con estándares y disposición legal para nuestro hotel. Se harán entrevistas a personas del sector, analizando la experiencia y aptitudes de cada uno. A esto se suma personal de limpieza, cocina, masajes, administrador, contador.

Antes de abrir nuestras instalaciones haremos una inversión de capacitación a todo el personal y a su vez también al personal del salón de yoga que se manejará. Los salarios se van a manejar como se muestra en la siguiente tabla.

Hemos hecho el cálculo del salario según como se va a manejar el negocio y las áreas de uso del mismo. Contaremos con 15 personas trabajando en el proyecto. Mostramos el detalle de salarios en los anexos.

Personal	Cantidad	Salario Mensual	Salario Anual
Contador	1	\$ 400,00	\$ 5.600,00
Administrador	1	\$ 373,43	\$ 4.481,16
Cocineros	2	\$ 371,60	\$ 8.918,40
Meseros	2	\$ 370,14	\$ 8.883,36
Limpieza	4	\$ 370,87	\$ 17.801,76
Recepción	2	\$ 370,87	\$ 8.900,88
instructor yoga	1	\$ 379,84	\$ 4.558,08
Piscina	1	\$ 370,14	\$ 4.441,68
mantenimiento	2	\$ 369,77	\$ 8.874,48
TOTAL	15		\$ 72.459,80

Cuadro 9. Fuente: Tabla Salarial 2016

Plan de marketing

El plan de marketing es una parte fundamental, parte del desarrollo de este proyecto. Ya que permitirá conseguir un posicionamiento entre los clientes y potenciales consumidores. Y con ello conseguir un reconocimiento nacional e internacionalmente por la excelencia en servicio y calidad.

El presupuesto es de USD 3450 para iniciar. Esto será distribuido de la siguiente manera:

Se elaborará una página web del hotel, donde se dará a conocer las instalaciones, precios, servicios, reservaciones, fotografías, e información general. Esta página web deberá mantener una campaña de posicionamiento en la red a través de Google Adwords, además de

hacer uso de herramientas para que la misma pueda generar tráfico y por tanto potenciales visitas.

Se contará con el manejo de redes sociales, a través de una página de Facebook y Twitter con información, en donde se presentarán todas las promociones del hotel y las fotos de las instalaciones. Se hará uso de promociones pagadas y un seguimiento permanente para atraer clientes y mantenerlos informados de las promociones, así como ventajas del hotel.

Se creará una base datos de los clientes, para así realizar un permanente programa de fidelización, mediante el envío emails de cumpleaños, promociones y detalles que permitan lograr un vínculo más personalizado entre la organización y el cliente.

Se realizará un mailing masivo orientado al cliente potencia, así como se hará uso de rotulación y vallas para que clientes que se encuentran en el sector y tengan necesidad de hospedaje de este nivel puedan acceder.

Se realizarán convenios con operadores turísticos tanto nacionales como internacionales con el cual se pueda dar a conocer el hotel y sus servicios y a su vez con ventajas para las operadoras.

Se buscará que sea incluido el hotel en revistas turísticas internacionales, así como en páginas web del país y de servicios turísticos.

Presupuesto de marketing

Medio	Valor
Página web	650
Posicionamiento web	650
Google adwords	400
Redes sociales	250
Mailing masivo (4 campañas)	450
Convenios con operadores (transporte)	200
Publicaciones	850
TOTAL	3450

Conclusiones

Una vez realizado el estudio de factibilidad del Hotel Boutique Elite, se puede concluir que el proyecto es viable. El segmento de mercado a quien se enfoca el hotel es un nicho que tiene potencial en relación a hospedaje, principalmente cuando en el Ecuador aún existe falta de infraestructura de este tipo. De esta manera, existe la oportunidad para poder suplir las necesidades del huésped que no ha sido tomado en cuenta. Estas necesidades son principalmente la interacción con la cultura del país. Por esta razón podemos concluir que el concepto del hotel busca que el turista se sienta en casa, que sienta las costumbres de los ecuatorianos y a su vez sea un lugar cálido y amigable.

El sector donde se va a realizar es en un lugar tranquilo y estratégico, ya que está ubicado a dos horas del aeropuerto de Quito expuesto a la gran biodiversidad de su fauna y flora del sector. Al comparar con los hoteles y centro de hospedaje de la zona, se puede observar que existe oferta, pero no del nivel que se está planteando en el presente estudio, por lo que se considera que no existe una competencia directa que ofrezca el mismo servicio personalizado para el huésped, permitiendo así presentar una diferencia competitiva.

Se puede concluir que el proyecto es rentable, con una TIR del 23%, demostrándose la viabilidad para la implementación del mismo y por tanto la recomendación de realizar la inversión.

Referencias bibliográficas

Asociacion de municipalidades del Ecuador. (2014). Obtenido de

<http://www.ame.gob.ec/ame/index.php/ley-de-transparencia/67-mapa-cantones-del-ecuador/mapa-imbabura/286-canton-cotacachi> asociación de municipalidades del Ecuador esto va en límites

Asociacion de Municipalidades Ecuatorianas. (2016). Obtenido de ASOME:

<http://www.ame.gob.ec/ame/index.php/ley-de-transparencia/67-mapa-cantones-del-ecuador/mapa-imbabura/286-canton-cotacachi>

Banco Central Del Ecuador. (s.f.). Obtenido de Indicadores Economicos:

<http://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/788>

Booking. (2016). Obtenido de Booking:

http://www.booking.com/searchresults.es.html?aid=318615;label=New_Spanish_ES_EC_26746721665-_*YZT_oACtZxgTFZoDGIZQS100761265105%3Ap1%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap1t1%3Aneg%3Afi%3Atidsa-195228951385%3Aip%3Ali%3Adec%3Adm;sid=fb399468eb9907ea78956ecaf4eabf1b;dcid

CCQ. (1999). Obtenido de CCQ: http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_comp.pdf

Cevallos, M. P. (Marzo de 2011). *Gobierno Municipal de Santa Ana de Cotacachi.* Obtenido de Gobierno Municipal de Santa Ana de Cotacachi: www.cotacachi.gob.ec

Ecostravel. (s.f.). Obtenido de Ecostravel: <http://www.ecostravel.com/ecuador/ciudades-destinos/plazadelosponchos-otavalo.php>

Ecuador en Cifras. (s.f.). Obtenido de Ecuador en Cifras :

<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>

INEC. (25 de Noviembre de 2001). *Fasciculo de Cotacachi.* Obtenido de Fasciculo de Cotacachi.

Informacion, S. N. (2010). *SNI.* Obtenido de SNI: [http://app.sni.gob.ec/sni-](http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/1003_COTACACHI_IMBABURA.pdf)

[link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/1003_COTACACHI_IMBABURA.pdf](http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/1003_COTACACHI_IMBABURA.pdf)

Ministerio de Turismo. (2014). Obtenido de Ministerio de Turismo: <http://www.turismo.gob.ec>

Ministerio de Turismo. (2015). *Resultados del 2015, año de la Calidad Turística en Ecuador*.

Obtenido de: <http://www.turismo.gob.ec/resultados-del-2015-ano-de-la-calidad-turistica-en-ecuador/>

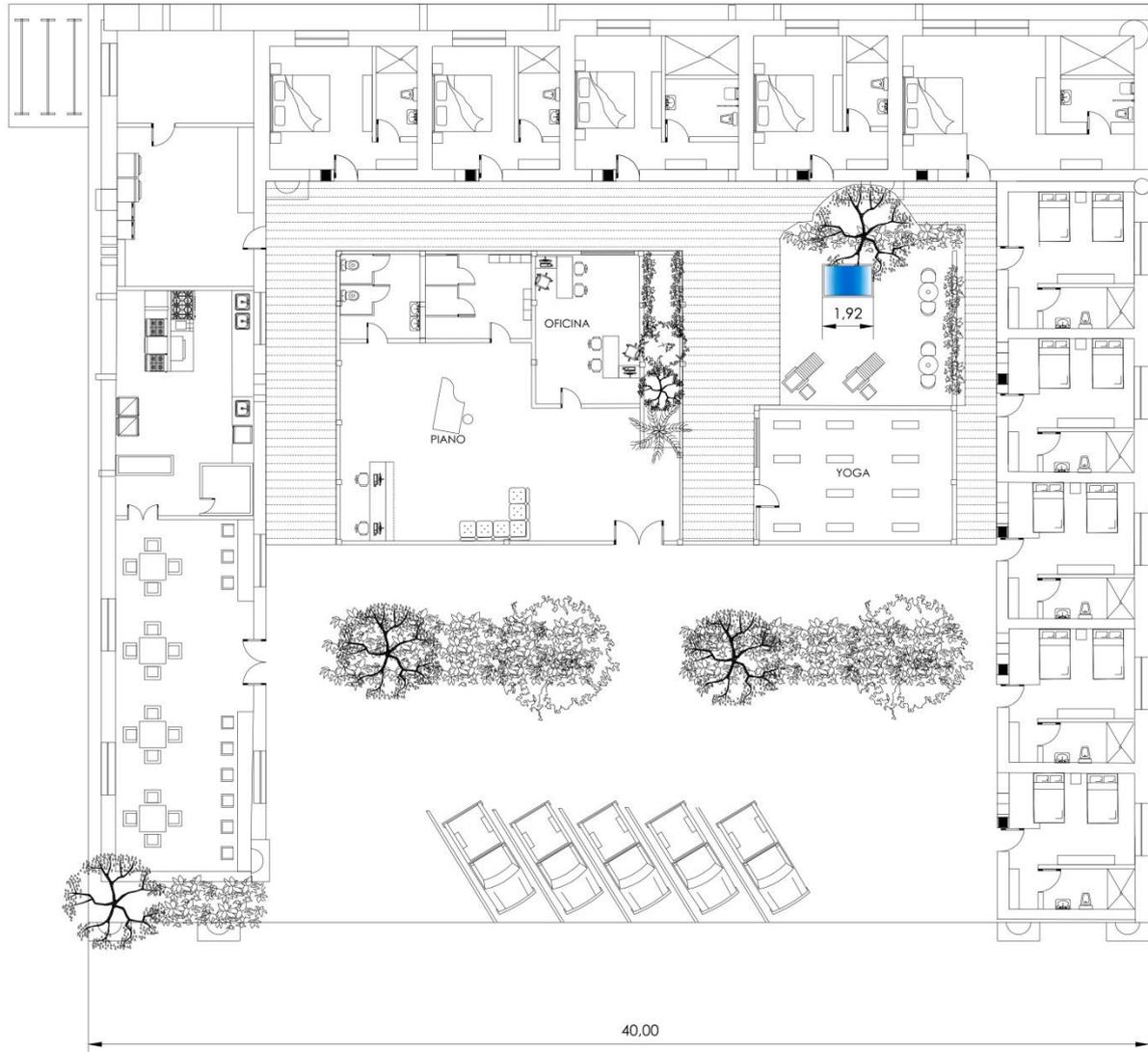
S.f. (2015). *Estadísticas del turismo*. Obtenido de

<http://servicios.turismo.gob.ec/descargas/Turismo-cifras/BoletinesEstadisticos/BoletinTrimestral/Boletin-1er-trimestre-2015.pdf>

Senplades. (2014). *Planificación*. Obtenido de Proyectos emblemáticos Imbabura:

<http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/10/Proyectos-Emblemáticos-Imbabura.pdf>

PLANO DE MOBILIARIO



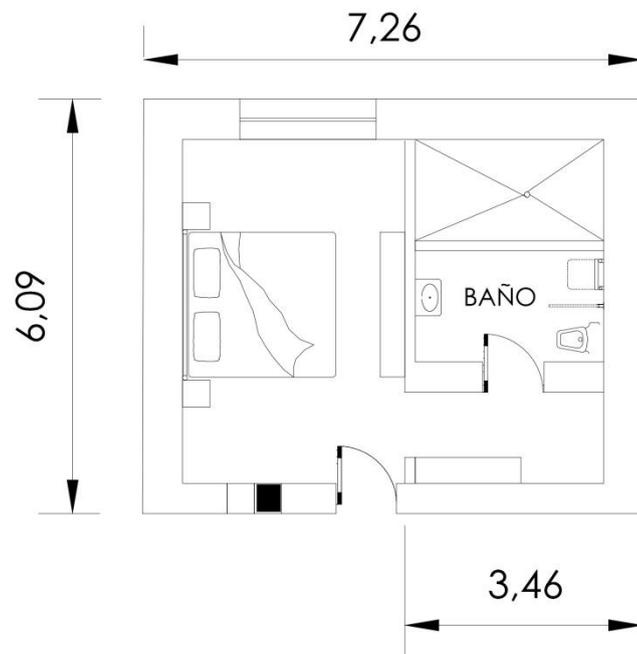
ESCALA 1:250

"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



DETALLES DE CUARTO DISCAPACITADO 2



ESCALA 1:100

"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO



ESCALA 1:100

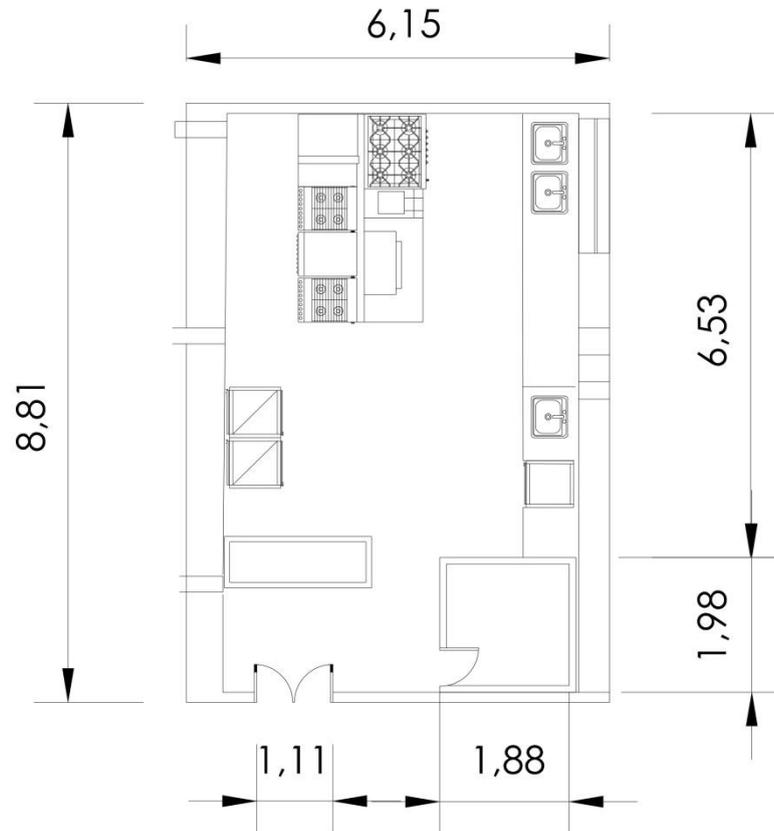
"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

DETALLES DE RESTAURANTE



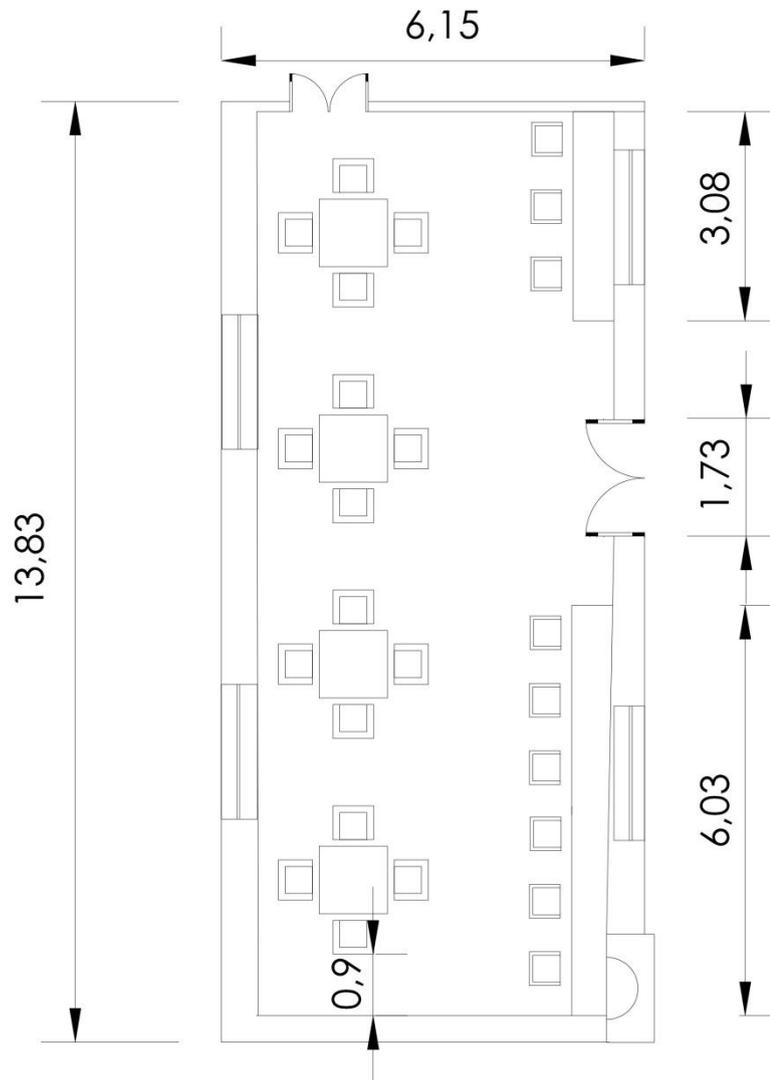
ESCALA 1:100

"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



DETALLES DE COCINA



ESCALA 1:100

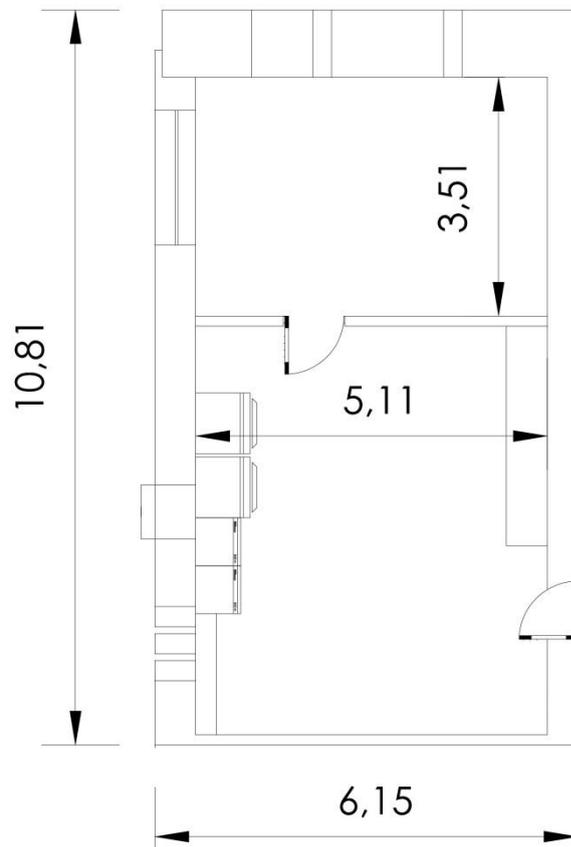
"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

DETALLES LAVANDERIA



ESCALA 1:100

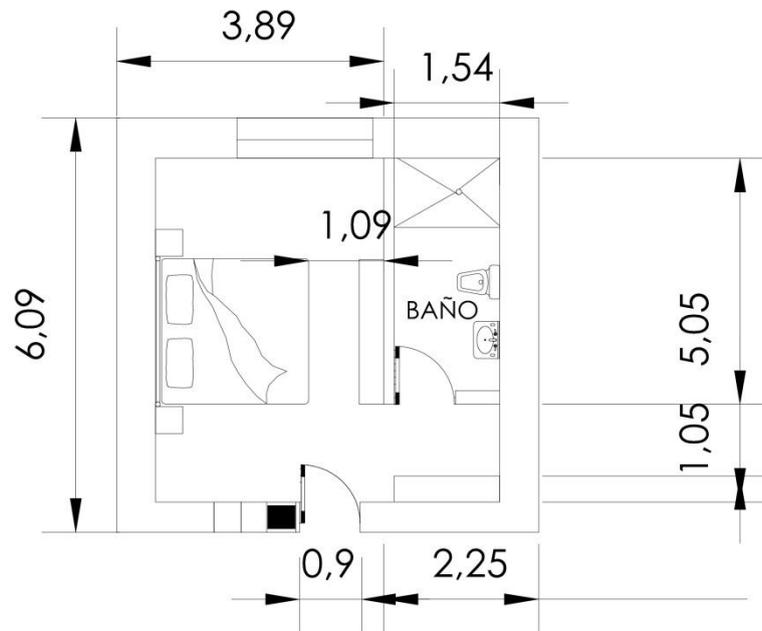
"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

DETALLES DE CUARTO GRANDE



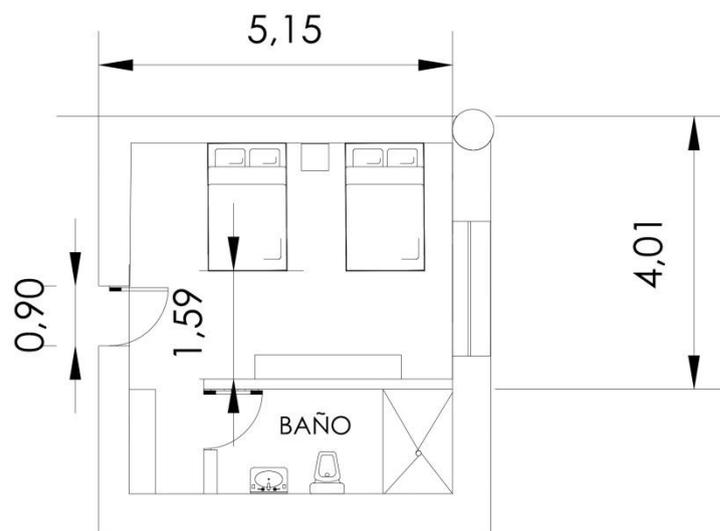
ESCALA 1:100

"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



DETALLES DE CUARTO PEQUEÑO



ESCALA 1:100

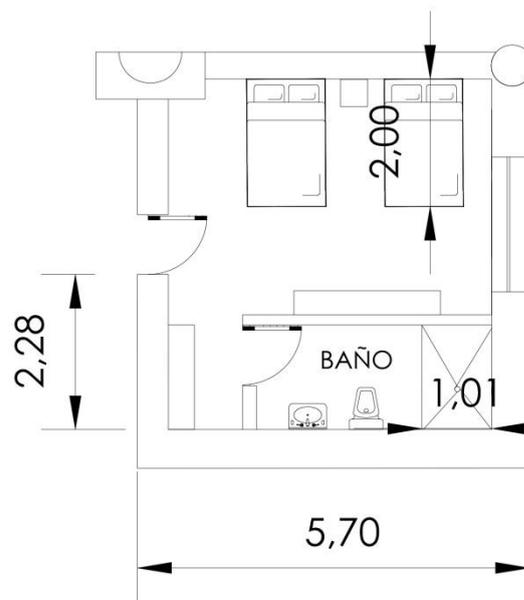
"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

DETALLES DE CUARTO PEQUEÑO



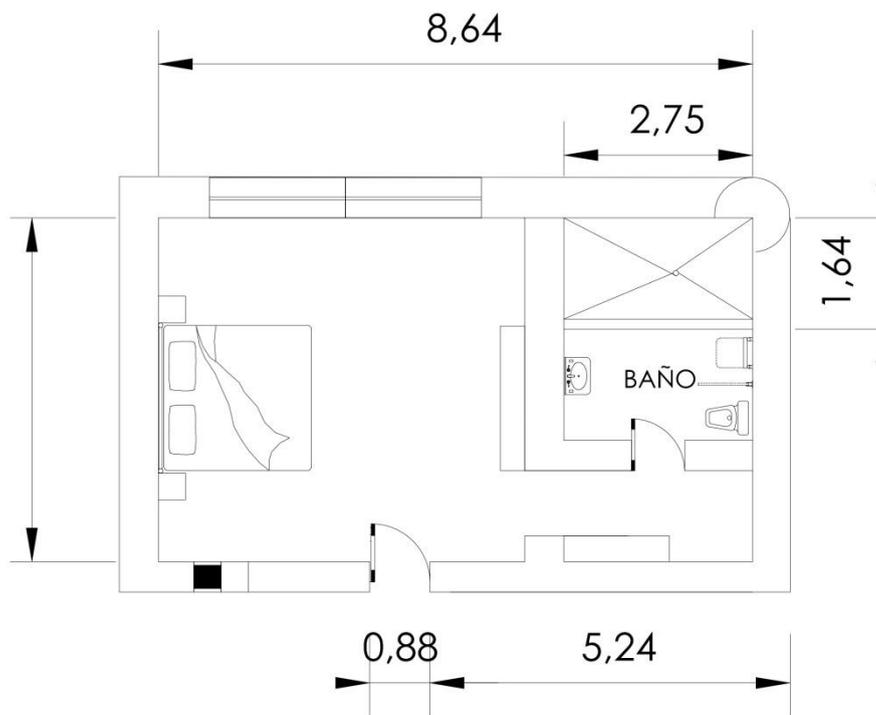
ESCALA 1:100

"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO



ESCALA 1:100

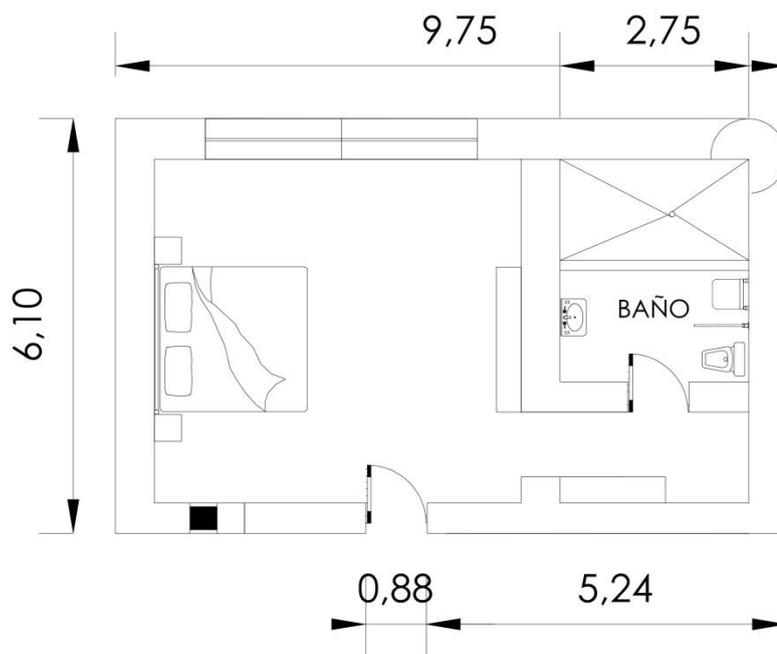
"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

DETALLES DE CUARTO DISCAPACITADO



ESCALA 1:100

"Elite"
HOTEL BOUTIQUE

DIEGO RUEDA



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

Anexo C: Calculo Formula de Hubbart

1) Utilidad deseada.	
Inversión	\$ 400.000,00
Tasa de retorno	0,22
Utilidad deseada	\$ 88.000,00
2) Utilidad antes de impuestos	
Utilidad deseada	\$ 88.000,00
% Impuestos	24%
Total de impuestos	\$ 21.120,00
UAll	\$ 66.880,00
3) Costos fijos y pagos por contratos de administración	
Total management fees	\$ -
Seguros a la propiedad	\$ 4.119,94
Impuesto predial	\$ 2.746,63
Gastos financieros	\$ 39.791,25
Depreciación	\$ 4.000,00
Amortización	\$ 243,90
Total	\$ 50.901,72
4) Gastos no distribuidos:	
Administración	\$ 10.081,16
Mercadeo	\$ 4.500,00
Mantenimiento	\$ 8.874,48
Agua-Luz-Fuerza	\$ 8.700,00
Total	\$ 32.155,64
5) Utilidad de departamentos no operativos	
Restaurante	\$ 35.640,00
Teléfonos	\$ 2.500,00
Parqueadero	\$ 1.280,00
Total	\$ 39.420,00
6) Ingreso requerido	
Utilidad antes de impuestos	\$ 66.880,00
Costos fijos y pagos por contratos de administración	\$ 50.901,72
Gastos no distribuidos	\$ 32.155,64
Ingresos de departamentos no operativos	\$ 39.420,00
Total	\$ 189.357,36
7) Cálculo del total de ingresos necesarios en el departamento de habitaciones	
Ingreso requerido	\$ 189.357,36
Costos y gastos del departamento de habitaciones	\$ 16.150,00
Total	\$ 205.507,36
8) Calcular tarifa por habitación	
Ingresos esperados por habitaciones	\$ 205.507,36
Ocupación esperada	70%
Total de habitaciones hotel	10
# de hab. Vendidas esperadas anualmente	2555
Tarifa por habitación	\$ 80,43

Anexo D: Estados Financieros, flujos y proyecciones

Habitaciones			
Tamaño del Hotel			
	5	Habitaciones simples	
	5	Habitaciones dobles	
Tarifas (ADR)			
	\$ 80,00	simples	
	\$ 95,00	Dobles	
	Nota:	Se espera que las tarifas se incrementen 5% al año	
Ocupación %	70%	Se espera que se mantenga durante los próximos 5 años	
Ventas Habitaciones		simples	Dobles
		\$ 102.200,00	\$ 121.362,50
			Total
			\$223.562,50

Restaurante				
Capacidad:	20	Cheque promedio	Tiempo de servicio	Rotación/Ocupación
		\$ 10,00	Desayuno	70%
Ventas Restaurante	Desayuno			
		\$ 51.100,00		

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas Habitaciones	\$ 223.562,50	\$ 234.740,63	\$ 246.477,66	\$ 258.801,54	\$ 271.741,62
Ventas Restaurante	\$ 51.100,00	\$ 53.655,00	\$ 56.337,75	\$ 59.154,64	\$ 62.112,37
+ Total Ingresos departamentales	\$ 274.662,50	\$ 288.395,63	\$ 302.815,41	\$ 317.956,18	\$ 333.853,99
Costos y Gastos Habitaciones	\$ 16.150,00	\$ 16.796,00	\$ 17.467,84	\$ 18.166,55	\$ 18.893,22
Costos y Gastos Restaurante	\$ 15.460,00	\$ 16.078,40	\$ 16.721,54	\$ 17.390,40	\$ 18.086,01
- Total Costos y Gastos departamentales	\$ 31.610,00	\$ 32.874,40	\$ 34.189,38	\$ 35.556,95	\$ 36.979,23
= utilidad Departamental	\$ 243.052,50	\$ 255.521,23	\$ 268.626,03	\$ 282.399,23	\$ 296.874,76
Administración	\$ 10.081,16	\$ 10.383,59	\$ 10.695,10	\$ 11.015,96	\$ 11.346,43
Mercadeo	\$ 4.500,00	\$ 4.590,00	\$ 4.681,80	\$ 4.775,44	\$ 4.870,94
Mantenimiento	\$ 8.874,48	\$ 9.051,97	\$ 9.233,01	\$ 9.417,67	\$ 9.606,02
Agua-Luz-Fuerza	\$ 8.700,00	\$ 9.004,50	\$ 9.319,66	\$ 9.645,85	\$ 9.983,45
- Total Gastos No Distribuidos	\$ 32.155,64	\$ 33.030,06	\$ 33.929,57	\$ 34.854,91	\$ 35.806,85
= utilidad despues de gastos operativos no distribuidos	\$ 210.896,86	\$ 222.491,16	\$ 234.696,46	\$ 247.544,32	\$ 261.067,90
Seguros a la propiedad	\$ 4.119,94	\$ 4.325,93	\$ 4.542,23	\$ 4.769,34	\$ 5.007,81
Impuesto predial	\$ 2.746,63	\$ 2.883,96	\$ 3.028,15	\$ 3.179,56	\$ 3.338,54
Gastos financieros	\$ 39.791,25	\$ 37.413,93	\$ 34.735,10	\$ 31.716,54	\$ 28.315,14

Depreciación	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00
Amortización	\$ 243,90	\$ 243,90	\$ 243,90	\$ 243,90	\$ 243,90
- Total Cargos Fijos	\$ 50.901,72	\$ 48.867,72	\$ 46.549,39	\$ 43.909,34	\$ 40.905,39
= utilidad antes de impuestos	\$ 159.995,14	\$ 173.623,44	\$ 188.147,07	\$ 203.634,98	\$ 220.162,52
(15% Empleados)	\$ 23.999,27	\$ 26.043,52	\$ 28.222,06	\$ 30.545,25	\$ 33.024,38
Saldo	\$ 135.995,87	\$ 147.579,92	\$ 159.925,01	\$ 173.089,73	\$ 187.138,14
(22% Impuesto a la renta)	\$ 29.919,09	\$ 32.467,58	\$ 35.183,50	\$ 38.079,74	\$ 41.170,39
= Utilidad Neta	\$ 106.076,78	\$ 115.112,34	\$ 124.741,51	\$ 135.009,99	\$ 145.967,75
1) Flujo de caja Operativo después de impuestos					
= utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA)	\$ 204.030,30	\$ 215.281,27	\$ 227.126,08	\$ 239.595,41	\$ 252.721,55
- Intereses	\$ 39.791,25	\$ 37.413,93	\$ 34.735,10	\$ 31.716,54	\$ 28.315,14
- Pago de Principal (Capital)	\$18.744,89	\$ 21.122,22	\$ 23.801,04	\$ 26.819,61	\$ 30.221,01
= Flujo de caja antes de impuestos	\$ 145.494,15	\$ 156.745,12	\$ 168.589,93	\$ 181.059,27	\$ 194.185,41
- Impuestos de la operación	\$ 56.638,28	\$ 61.462,70	\$ 66.604,06	\$ 72.086,78	\$ 77.937,53
= Flujo operativo después de impuestos	\$ 88.855,87	\$ 95.282,43	\$ 101.985,87	\$ 108.972,49	\$ 116.247,88
Reversión del patrimonio después de impuestos					\$ 342.073,80
Flujo de Caja Total	\$ 88.855,87	\$ 95.282,43	\$ 101.985,87	\$ 108.972,49	\$ 458.321,67
Cálculo de impuestos para el flujo operativo					
(EBITDA)	\$ 204.030,30	\$ 215.281,27	\$ 227.126,08	\$ 239.595,41	\$ 252.721,55
- Intereses sobre la deuda	\$ 39.791,25	\$ 37.413,93	\$ 34.735,10	\$ 31.716,54	\$ 28.315,14
- Depreciación	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00
- Costos financieros amortizados	\$243,90	\$243,90	\$243,90	\$243,90	\$243,90
+ reserva para reposiciones					
= utilidad antes de impuestos	\$ 159.995,14	\$ 173.623,44	\$ 188.147,07	\$ 203.634,98	\$ 220.162,52
- 15% trabajadores	\$ 23.999,27	\$ 26.043,52	\$ 28.222,06	\$ 30.545,25	\$ 33.024,38
saldo	\$ 135.995,87	\$ 147.579,92	\$ 159.925,01	\$ 173.089,73	\$ 187.138,14
- 24 % impuesto renta	\$ 32.639,01	\$ 35.419,18	\$ 38.382,00	\$ 41.541,54	\$ 44.913,15
	\$ 151.392,02	\$ 157.818,57	\$ 164.522,01	\$ 171.508,63	\$ 178.784,02

2) Estimar la Reversión del patrimonio después de impuestos	
Precio de Venta Esperado	\$ 774.985,85
- Gastos de venta	\$ 46.499,15
= ingresos netos por venta	\$ 728.486,70
- Saldo pendiente de la deuda	\$ 219.291,23
Reversión del patrimonio antes de impuestos	\$ 509.195,47
- Impuesto Generado en Venta 25 %	\$ 167.121,67
Reversión del patrimonio después de impuestos	\$ 342.073,80
Cálculo de impuestos generados por la venta	
= ingresos netos por venta	\$ 728.486,70
- valor en libros	\$ 60.000,00
= Ganancia por venta de Activos	\$ 668.486,70
- Impuesto Generado en Venta 25 %	\$ 167.121,67

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
\$ (400.000,00)	\$ 88.855,87	\$ 95.282,43	\$ 101.985,87	\$ 108.972,49	\$ 458.321,67

Costo de Capital	15%
VP	\$506.542,78
Inversión Inicial	\$ (400.000,00)
VAN	\$ 106.542,78
TIR	23%

Anexo E: Tabla de Amortización

Inversión	Capital propio	Financiamiento
-400.000,00	\$ (60.000,00)	\$ (340.000,00)

FINANCIAMIENTO

Loan-to-Value (LTV) 15%				
Tasa de interés	12%	Tasa interés mensual	1,00%	
Plazo	10	años con pagos mensuales	120	Periodos
PAGO		\$4.878,01		

COSTOS DE FINANCIAMIENTO

#	SALDO INICIAL	PAGO	CAPITAL	INTERÉS	SALDO FINAL
1	\$ 340.000,00	\$4.878,01	\$1.478,01	\$3.400,00	\$ 338.521,99
2	\$ 338.521,99	\$4.878,01	\$1.492,79	\$3.385,22	\$ 337.029,20
3	\$ 337.029,20	\$4.878,01	\$1.507,72	\$3.370,29	\$ 335.521,48
4	\$ 335.521,48	\$4.878,01	\$1.522,80	\$3.355,21	\$ 333.998,68
5	\$ 333.998,68	\$4.878,01	\$1.538,03	\$3.339,99	\$ 332.460,65
6	\$ 332.460,65	\$4.878,01	\$1.553,41	\$3.324,61	\$ 330.907,25
7	\$ 330.907,25	\$4.878,01	\$1.568,94	\$3.309,07	\$ 329.338,31
8	\$ 329.338,31	\$4.878,01	\$1.584,63	\$3.293,38	\$ 327.753,68
9	\$ 327.753,68	\$4.878,01	\$1.600,48	\$3.277,54	\$ 326.153,20
10	\$ 326.153,20	\$4.878,01	\$1.616,48	\$3.261,53	\$ 324.536,72
11	\$ 324.536,72	\$4.878,01	\$1.632,65	\$3.245,37	\$ 322.904,08
12	\$ 322.904,08	\$4.878,01	\$1.648,97	\$3.229,04	\$ 321.255,11
13	\$ 321.255,11	\$4.878,01	\$1.665,46	\$3.212,55	\$ 319.589,64
14	\$ 319.589,64	\$4.878,01	\$1.682,12	\$3.195,90	\$ 317.907,53
15	\$ 317.907,53	\$4.878,01	\$1.698,94	\$3.179,08	\$ 316.208,59
16	\$ 316.208,59	\$4.878,01	\$1.715,93	\$3.162,09	\$ 314.492,66
17	\$ 314.492,66	\$4.878,01	\$1.733,09	\$3.144,93	\$ 312.759,58
18	\$ 312.759,58	\$4.878,01	\$1.750,42	\$3.127,60	\$ 311.009,16
19	\$ 311.009,16	\$4.878,01	\$1.767,92	\$3.110,09	\$ 309.241,24
20	\$ 309.241,24	\$4.878,01	\$1.785,60	\$3.092,41	\$ 307.455,64
21	\$ 307.455,64	\$4.878,01	\$1.803,46	\$3.074,56	\$ 305.652,19
22	\$ 305.652,19	\$4.878,01	\$1.821,49	\$3.056,52	\$ 303.830,70
23	\$ 303.830,70	\$4.878,01	\$1.839,71	\$3.038,31	\$ 301.990,99
24	\$ 301.990,99	\$4.878,01	\$1.858,10	\$3.019,91	\$ 300.132,89
25	\$ 300.132,89	\$4.878,01	\$1.876,68	\$3.001,33	\$ 298.256,21
26	\$ 298.256,21	\$4.878,01	\$1.895,45	\$2.982,56	\$ 296.360,76
27	\$ 296.360,76	\$4.878,01	\$1.914,40	\$2.963,61	\$ 294.446,35
28	\$ 294.446,35	\$4.878,01	\$1.933,55	\$2.944,46	\$ 292.512,80
29	\$ 292.512,80	\$4.878,01	\$1.952,88	\$2.925,13	\$ 290.559,92
30	\$ 290.559,92	\$4.878,01	\$1.972,41	\$2.905,60	\$ 288.587,50
31	\$ 288.587,50	\$4.878,01	\$1.992,14	\$2.885,88	\$ 286.595,37
32	\$ 286.595,37	\$4.878,01	\$2.012,06	\$2.865,95	\$ 284.583,31
33	\$ 284.583,31	\$4.878,01	\$2.032,18	\$2.845,83	\$ 282.551,13
34	\$ 282.551,13	\$4.878,01	\$2.052,50	\$2.825,51	\$ 280.498,63
35	\$ 280.498,63	\$4.878,01	\$2.073,03	\$2.804,99	\$ 278.425,60
36	\$ 278.425,60	\$4.878,01	\$2.093,76	\$2.784,26	\$ 276.331,85

37	\$ 276.331,85	\$4.878,01	\$2.114,69	\$2.763,32	\$ 274.217,15
38	\$ 274.217,15	\$4.878,01	\$2.135,84	\$2.742,17	\$ 272.081,31
39	\$ 272.081,31	\$4.878,01	\$2.157,20	\$2.720,81	\$ 269.924,11
40	\$ 269.924,11	\$4.878,01	\$2.178,77	\$2.699,24	\$ 267.745,34
41	\$ 267.745,34	\$4.878,01	\$2.200,56	\$2.677,45	\$ 265.544,78
42	\$ 265.544,78	\$4.878,01	\$2.222,56	\$2.655,45	\$ 263.322,22
43	\$ 263.322,22	\$4.878,01	\$2.244,79	\$2.633,22	\$ 261.077,43
44	\$ 261.077,43	\$4.878,01	\$2.267,24	\$2.610,77	\$ 258.810,19
45	\$ 258.810,19	\$4.878,01	\$2.289,91	\$2.588,10	\$ 256.520,28
46	\$ 256.520,28	\$4.878,01	\$2.312,81	\$2.565,20	\$ 254.207,47
47	\$ 254.207,47	\$4.878,01	\$2.335,94	\$2.542,07	\$ 251.871,53
48	\$ 251.871,53	\$4.878,01	\$2.359,30	\$2.518,72	\$ 249.512,24
49	\$ 249.512,24	\$4.878,01	\$2.382,89	\$2.495,12	\$ 247.129,35
50	\$ 247.129,35	\$4.878,01	\$2.406,72	\$2.471,29	\$ 244.722,63
51	\$ 244.722,63	\$4.878,01	\$2.430,79	\$2.447,23	\$ 242.291,84
52	\$ 242.291,84	\$4.878,01	\$2.455,09	\$2.422,92	\$ 239.836,75
53	\$ 239.836,75	\$4.878,01	\$2.479,64	\$2.398,37	\$ 237.357,10
54	\$ 237.357,10	\$4.878,01	\$2.504,44	\$2.373,57	\$ 234.852,66
55	\$ 234.852,66	\$4.878,01	\$2.529,49	\$2.348,53	\$ 232.323,18
56	\$ 232.323,18	\$4.878,01	\$2.554,78	\$2.323,23	\$ 229.768,40
57	\$ 229.768,40	\$4.878,01	\$2.580,33	\$2.297,68	\$ 227.188,07
58	\$ 227.188,07	\$4.878,01	\$2.606,13	\$2.271,88	\$ 224.581,94
59	\$ 224.581,94	\$4.878,01	\$2.632,19	\$2.245,82	\$ 221.949,74
60	\$ 221.949,74	\$4.878,01	\$2.658,51	\$2.219,50	\$ 219.291,23
61	\$ 219.291,23	\$4.878,01	\$2.685,10	\$2.192,91	\$ 216.606,13
62	\$ 216.606,13	\$4.878,01	\$2.711,95	\$2.166,06	\$ 213.894,18
63	\$ 213.894,18	\$4.878,01	\$2.739,07	\$2.138,94	\$ 211.155,11
64	\$ 211.155,11	\$4.878,01	\$2.766,46	\$2.111,55	\$ 208.388,65
65	\$ 208.388,65	\$4.878,01	\$2.794,13	\$2.083,89	\$ 205.594,52
66	\$ 205.594,52	\$4.878,01	\$2.822,07	\$2.055,95	\$ 202.772,45
67	\$ 202.772,45	\$4.878,01	\$2.850,29	\$2.027,72	\$ 199.922,16
68	\$ 199.922,16	\$4.878,01	\$2.878,79	\$1.999,22	\$ 197.043,37
69	\$ 197.043,37	\$4.878,01	\$2.907,58	\$1.970,43	\$ 194.135,80
70	\$ 194.135,80	\$4.878,01	\$2.936,65	\$1.941,36	\$ 191.199,14
71	\$ 191.199,14	\$4.878,01	\$2.966,02	\$1.911,99	\$ 188.233,12
72	\$ 188.233,12	\$4.878,01	\$2.995,68	\$1.882,33	\$ 185.237,44
73	\$ 185.237,44	\$4.878,01	\$3.025,64	\$1.852,37	\$ 182.211,80
74	\$ 182.211,80	\$4.878,01	\$3.055,89	\$1.822,12	\$ 179.155,91
75	\$ 179.155,91	\$4.878,01	\$3.086,45	\$1.791,56	\$ 176.069,45
76	\$ 176.069,45	\$4.878,01	\$3.117,32	\$1.760,69	\$ 172.952,14
77	\$ 172.952,14	\$4.878,01	\$3.148,49	\$1.729,52	\$ 169.803,65
78	\$ 169.803,65	\$4.878,01	\$3.179,98	\$1.698,04	\$ 166.623,67
79	\$ 166.623,67	\$4.878,01	\$3.211,78	\$1.666,24	\$ 163.411,89
80	\$ 163.411,89	\$4.878,01	\$3.243,89	\$1.634,12	\$ 160.168,00
81	\$ 160.168,00	\$4.878,01	\$3.276,33	\$1.601,68	\$ 156.891,67
82	\$ 156.891,67	\$4.878,01	\$3.309,10	\$1.568,92	\$ 153.582,57
83	\$ 153.582,57	\$4.878,01	\$3.342,19	\$1.535,83	\$ 150.240,39
84	\$ 150.240,39	\$4.878,01	\$3.375,61	\$1.502,40	\$ 146.864,78
85	\$ 146.864,78	\$4.878,01	\$3.409,36	\$1.468,65	\$ 143.455,41
86	\$ 143.455,41	\$4.878,01	\$3.443,46	\$1.434,55	\$ 140.011,96
87	\$ 140.011,96	\$4.878,01	\$3.477,89	\$1.400,12	\$ 136.534,06
88	\$ 136.534,06	\$4.878,01	\$3.512,67	\$1.365,34	\$ 133.021,39
89	\$ 133.021,39	\$4.878,01	\$3.547,80	\$1.330,21	\$ 129.473,59
90	\$ 129.473,59	\$4.878,01	\$3.583,28	\$1.294,74	\$ 125.890,32
91	\$ 125.890,32	\$4.878,01	\$3.619,11	\$1.258,90	\$ 122.271,21
92	\$ 122.271,21	\$4.878,01	\$3.655,30	\$1.222,71	\$ 118.615,91

93	\$ 118.615,91	\$4.878,01	\$3.691,85	\$1.186,16	\$ 114.924,05
94	\$ 114.924,05	\$4.878,01	\$3.728,77	\$1.149,24	\$ 111.195,28
95	\$ 111.195,28	\$4.878,01	\$3.766,06	\$1.111,95	\$ 107.429,22
96	\$ 107.429,22	\$4.878,01	\$3.803,72	\$1.074,29	\$ 103.625,50
97	\$ 103.625,50	\$4.878,01	\$3.841,76	\$1.036,26	\$ 99.783,75
98	\$ 99.783,75	\$4.878,01	\$3.880,17	\$ 997,84	\$ 95.903,57
99	\$ 95.903,57	\$4.878,01	\$3.918,98	\$ 959,04	\$ 91.984,59
100	\$ 91.984,59	\$4.878,01	\$3.958,17	\$ 919,85	\$ 88.026,43
101	\$ 88.026,43	\$4.878,01	\$3.997,75	\$ 880,26	\$ 84.028,68
102	\$ 84.028,68	\$4.878,01	\$4.037,73	\$ 840,29	\$ 79.990,95
103	\$ 79.990,95	\$4.878,01	\$4.078,10	\$ 799,91	\$ 75.912,85
104	\$ 75.912,85	\$4.878,01	\$4.118,88	\$ 759,13	\$ 71.793,97
105	\$ 71.793,97	\$4.878,01	\$4.160,07	\$ 717,94	\$ 67.633,90
106	\$ 67.633,90	\$4.878,01	\$4.201,67	\$ 676,34	\$ 63.432,22
107	\$ 63.432,22	\$4.878,01	\$4.243,69	\$ 634,32	\$ 59.188,53
108	\$ 59.188,53	\$4.878,01	\$4.286,13	\$ 591,89	\$ 54.902,41
109	\$ 54.902,41	\$4.878,01	\$4.328,99	\$ 549,02	\$ 50.573,42
110	\$ 50.573,42	\$4.878,01	\$4.372,28	\$ 505,73	\$ 46.201,14
111	\$ 46.201,14	\$4.878,01	\$4.416,00	\$ 462,01	\$ 41.785,14
112	\$ 41.785,14	\$4.878,01	\$4.460,16	\$ 417,85	\$ 37.324,98
113	\$ 37.324,98	\$4.878,01	\$4.504,76	\$ 373,25	\$ 32.820,22
114	\$ 32.820,22	\$4.878,01	\$4.549,81	\$ 328,20	\$ 28.270,41
115	\$ 28.270,41	\$4.878,01	\$4.595,31	\$ 282,70	\$ 23.675,10
116	\$ 23.675,10	\$4.878,01	\$4.641,26	\$ 236,75	\$ 19.033,84
117	\$ 19.033,84	\$4.878,01	\$4.687,67	\$ 190,34	\$ 14.346,16
118	\$ 14.346,16	\$4.878,01	\$4.734,55	\$ 143,46	\$ 9.611,61
119	\$ 9.611,61	\$4.878,01	\$4.781,90	\$ 96,12	\$ 4.829,72
120	\$ 4.829,72	\$4.878,01	\$4.829,72	\$ 48,30	\$ 0,00

Anexo F: Gastos de inversión

Detalle de inversión	Costo Unitario	Cantidad	Total
Terreno			\$ 56.462,80
Construcción			\$ 268.000
Equipamiento			
Habitaciones			
cama simple	\$ 250	5	\$ 1.250
cama doble	\$ 425	5	\$ 2.125
Juego de toallas	\$ 30	100	\$ 3.000
Bata	\$ 30	50	\$ 1.500
Sábanas	\$ 20	50	\$ 1.000
Cobijas	\$ 25	50	\$ 1.250
Armario	\$ 85	10	\$ 850
Mesas	\$ 45	15	\$ 675
Amenities y otros	\$ 30	30	\$ 900
Aceites	\$ 10	50	\$ 500
Cremas	\$ 15	50	\$ 750
Exfoliante	\$ 25	30	\$ 750
máquina para esterilización	\$ 150	10	\$ 1.500
velas pequeñas	\$ 2	50	\$ 100
TOTAL			\$ 16.150
Cuarto de Yoga			
calefactor	\$ 100	2	\$ 200
colchonetas	\$ 25	30	\$ 750
dispensador de agua	\$ 130	2	\$ 260
TOTAL			\$ 1.210
Piscina			
Piscina	\$ 8.000	1	\$ 8.000
Mesas	\$ 200	2	\$ 400
sillas de playa	\$ 300	4	\$ 1.200
Toallas	\$ 30	100	\$ 3.000
Cloro	\$ 50	2	\$ 100
aspiradora de piscina	\$ 200	1	\$ 200
red de limpieza	\$ 150	1	\$ 150
calefactor eléctrico	\$ 300	1	\$ 300
TOTAL			\$ 13.350
Cuarto de lavado			
Lavadora	\$ 1.500	1	\$ 1.500
Secadora	\$ 800	1	\$ 800
Estante	100	4	\$ 400
TOTAL			\$ 2.700
Cuarto housekeeping			
Carrito de housekeeping	\$ 150,00	4	\$ 600
Equipamiento Lobby			
Escritorios	\$ 125	2	\$ 250
Sillas	\$ 50	2	\$ 100
Computadoras	\$ 1.000	2	\$ 2.000
asientos de madera	\$ 250	2	\$ 500
mueble counter lobby	\$ 500	1	\$ 500
Iluminación	\$ 300	50	\$ 15.000
TOTAL			\$ 18.350
Equipamiento cafetería			
Mesones	\$ 200	4	\$ 800
Lavabos	\$ 400	2	\$ 800
Cocina	\$ 800	1	\$ 800

Sanduchera	\$ 30	2	\$ 60	
Refrigeradora	\$ 2.500	1	\$ 2.500	
Freidoras	\$ 700	2	\$ 1.400	
Bodega	\$ 500	1	\$ 500	
Microondas	\$ 200	2	\$ 400	
utensilios de cocina	\$ 600	1	\$ 600	
Mesas	\$ 150	8	\$ 1.200	
Sillas	\$ 100	32	\$ 3.200	
Extractor	\$ 2.500	1	\$ 2.500	
Basureros	\$ 30	4	\$ 120	
Cafetera	\$ 100	2	\$ 200	
vajillas y ollas	\$ 2.000	2	\$ 4.000	
TOTAL			\$ 17.480	
		TOTAL	\$ 381.252,80	

Anexo G: Tabla Salarial

DEPTO	PUESTO	FACTUR A	EMPLEADO						EMPRESA						TOTAL
			SALARIO BASE	IESS (9.35%) *	SALARIO NETO	13ERO	14TO	SUBTOTA L	UNIFOR M	VACACIONE S	TRANSPORT E	IESS (11.15%)	Fondo de Reserv a	ALIMENTA C	
ADMINISTRATIVOS															
Administración	Gerente General		\$ 700,00	\$ 65,45	\$ 634,55	\$ 58,33	\$ 12,50	\$ 770,83	\$ 10,00	\$ 29,17	\$ 13,00	\$ 78,05	\$ 58,33	\$ 33,00	\$ 992,38
Contabilidad	Contador General	\$ 400,00		\$ -	\$ -	\$ 33,33	\$ -	\$ 400,00	\$ 10,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 33,00	\$ 443,00
				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OPERATIVOS															
Servicio	Mesero 1		\$ 370,14	\$ 34,61	\$ 335,53	\$ 30,85	\$ 12,50	\$ 413,49	\$ 10,00	\$ 15,42	\$ 13,00	\$ 41,27	\$ 30,85	\$ 33,00	\$ 557,02
Servicio	mesero 2		\$ 370,87	\$ 34,68	\$ 336,19	\$ 30,91	\$ 12,50	\$ 414,28	\$ 10,00	\$ 15,45	\$ 13,00	\$ 41,35	\$ 30,91	\$ 33,00	\$ 557,99
Servicio	Recepcionista 1		\$ 370,87	\$ 34,68	\$ 336,19	\$ 30,91	\$ 12,50	\$ 414,28	\$ 10,00	\$ 15,45	\$ 13,00	\$ 41,35	\$ 30,91	\$ 33,00	\$ 557,99
Servicio	Recepcionista 2		\$ 370,87	\$ 34,68	\$ 336,19	\$ 30,91	\$ 12,50	\$ 414,28	\$ 10,00	\$ 15,45	\$ 13,00	\$ 41,35	\$ 30,91	\$ 33,00	\$ 557,99
Cocina	Cocinero 1		\$ 371,60	\$ 34,74	\$ 336,86	\$ 30,97	\$ 12,50	\$ 415,07	\$ 10,00	\$ 15,48	\$ 13,00	\$ 41,43	\$ 30,97	\$ 33,00	\$ 558,95
Cocina	Cocinero 2		\$ 370,14	\$ 34,61	\$ 335,53	\$ 30,85	\$ 12,50	\$ 413,49	\$ 10,00	\$ 15,42	\$ 13,00	\$ 41,27	\$ 30,85	\$ 33,00	\$ 557,02
Limpieza	Limpieza 1		\$ 370,87	\$ 34,68	\$ 336,19	\$ 30,91	\$ 12,50	\$ 414,28	\$ 10,00	\$ 15,45	\$ 13,00	\$ 41,35	\$ 30,91	\$ 33,00	\$ 557,99
Limpieza	Limpieza 2		\$ 370,87	\$ 34,68	\$ 336,19	\$ 30,91	\$ 12,50	\$ 414,28	\$ 10,00	\$ 15,45	\$ 13,00	\$ 41,35	\$ 30,91	\$ 33,00	\$ 557,99
Limpieza	Limpieza 3		\$ 370,87	\$ 34,68	\$ 336,19	\$ 30,91	\$ 12,50	\$ 414,28	\$ 10,00	\$ 15,45	\$ 13,00	\$ 41,35	\$ 30,91	\$ 33,00	\$ 557,99
Limpieza	Limpieza 4		\$ 370,87	\$ 34,68	\$ 336,19	\$ 30,91	\$ 12,50	\$ 414,28	\$ 10,00	\$ 15,45	\$ 13,00	\$ 41,35	\$ 30,91	\$ 33,00	\$ 557,99
Servicio	instructor 1		\$ 379,84	\$ 35,52	\$ 344,32	\$ 31,65	\$ 12,50	\$ 423,99	\$ 10,00	\$ 15,83	\$ 13,00	\$ 42,35	\$ 31,65	\$ 33,00	\$ 569,83
Servicio	Piscina 1		\$	\$ 34,61	\$	\$	\$	\$	\$ 10,00	\$ 15,42	\$ 13,00	\$	\$	\$ 33,00	\$

			370,14		335,53	30,85	12,50	413,49				41,27	30,85		557,02
Servicio	Mantenimiento 1		\$ 369,77	\$ 34,57	\$ 335,20	\$ 30,81	\$ 12,50	\$ 413,08	\$ 10,00	\$ 15,41	\$ 13,00	\$ 41,23	\$ 30,81	\$ 33,00	\$ 556,53
Servicio	Mantenimiento 2		\$ 369,77	\$ 34,57	\$ 335,20	\$ 30,81	\$ 12,50	\$ 413,08	\$ 10,00	\$ 15,41	\$ 13,00	\$ 41,23	\$ 30,81	\$ 33,00	\$ 556,53

Anexo H : Línea de Fabrica

GAD. MUNICIPAL SANTA ANA DE COTACACHI INFORME DE LINEA DE FABRICA AFECTACIÓN

Informe N° 148

Cotacachi, a 02 de Mayo del 2016

Especie Valorada N° 2520

CDU -

DATOS GENERALES

Nombre del propietario : Rueda Hugo Ernesto

Ubicación : Calle Pedro Moncayo y Filemón Proaño.

Sector: Urbano

Parroquia: San Francisco

DATOS DEL TERRENO

Frente del lote : 25,00m

Fondo del lote: 45,00m

Area del lote : 1136,85m²

DATOS DE VIAS EXISTENTES

NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA.	ANCHO DE LA CALZADA.	ANCHO DE LAS ACERAS	ANCHO TOTAL
FRONTAL.- CALLE PEDRO MONCAYO	8,85	1,6	12,60
LATERAL IZQ.-	-	-	-
POSTERIOR.-	-	-	-

DATOS DE VIAS PROYECTADAS

NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA.	ANCHO DE LA CALZADA.	ANCHO DE LAS ACERAS	ANCHO TOTAL
FRONTAL.- CALLE PEDRO MONCAYO	8,85	1,6	12,60
LATERAL IZQ.-	-	-	-
POSTERIOR.-	-	-	-

RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS= 3,00M EN LÍNEA DE FABRICA

SE SOLICITA RETIROS PARA EDIFICAR:	FRONTAL	LIZQUIERDA	L. DERECHA	POSTERIOR
	5,00	3,00	3,00	3,00

ZONIFICACION : I

ZONA REGLAMENTADA RESIDENCIAL

CUBIERTAS INCLINADAS PREDOMINANTE
EN EL SECTOR. VOLADO MÁXIMO
PERMITIDO: 0.80M

AREA MÍNIMA:300,00M
ALTURA MAXIMA :90m

FRENTE MINIMO: 10,00M
NUMERO DE PISOS : TRES

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS .

AGUA POTABLE	S	ALCANTARILLADO	S	LUZ ELECTRICA	S
ACERAS	S	BORDILLOS	S	CALZADA ADOQUINADA	S

NOTAS:

a.- Este documento tiene 6 meses de validez y no autoriza ningún trabajo

b.- Cualquier afectación o enmendadura lo anulará.

c.- Este certificado no significa título legal alguno que pueda hacerlo valer contra terceros ni que vaya en su contra

d.- La Arquitectura será acorde con la paisajística general, deberá privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Los colores de los terminados serán ocres o tierra, se prohíbe el uso de cerámicas como terminado de fachadas.

e.- En caso de comprobarse falsedad en planos y/o documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista.

f.- ESTE PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR EL PLAN REGULADOR VIAL VIGENTE.

g.- Se recomienda dejar el espacio de jardinera en el cerramiento frontal de acuerdo al tramo.


TLGO. JOSÉ LUNA YUNDA.
 ESP. CONTROL URBANO


ARQ. IVANA URQUIZA B.
 JEFE DE CONTROL URBANO Y RURAL (S)

GOBIERNO MUNICIPAL DE
 TESORERÍA MUNICIPAL
 CANCELADO

RECAUDADOR 2

Anexo I : Recetas Estándar

Desayuno americano

RECETA DE COSTO				
Numero de Receta:	2	Página:		
Receta:	Desayuno Americano	Fecha:	01/06/2016	
Rendimiento pax	1	Cant Porción:		
Uso:	Desayunos	Tam Porción:		
Punto de venta:		sub recetas:	1,1	
			subreceta 3,1	
			2,2	
UNIDAD	CANTIDAD	INGREDIENTES	PRECIO UNIDAD	COSTO TOTAL
ml	0,5	jugo	\$ 0,50	\$ 0,50
Kg	0,012	huevos revueltos	\$ 0,43	\$ 0,01
kg	0,06	tostadas	\$ 1,50	\$ 0,09
kg	0,03	mantequilla	\$ 2,59	\$ 0,08
kg	0,006	tomate riñón	\$ 0,99	\$ 0,01
kg	0,02	mermelada	\$ 1,69	\$ 0,03
kg	0,01	papas fritas	\$ 3,50	\$ 0,04
kg	0,02	mayonesa	\$ 1,20	\$ 0,02
kg	0,02	salsa de tomate	\$ 1,25	\$ 0,03
ml	0,1	aceite	\$ 2,13	\$ 0,21
onz	0,01	taza de café	\$ 1,09	\$ 0,01
kg	0,06	porción de fruta	\$ 0,11	\$ 0,01
		sub total		\$ 1,03
		condimentos		1,38
		total		\$ 2,41
		total unitario		2,41

Numero de Receta:	3	Página:		
Receta:	Desayuno continental	Fecha:		
Rendimiento pax	1	Cant Porción:		
Uso:	Desayunos	Tam Porción:		
Punto de venta:		sub recetas:	Subreceta 2,2	
			subreceta 3,1	
			Subreceta 1.1	
UNIDAD	CANTIDAD	INGREDIENTES	PRECIO UNIDAD	COSTO TOTAL
ml	0,07	pan cachitos	\$ 0,80	\$ 0,06
kg	0,08	jugo	\$ 0,50	\$ 0,50
kg	0,03	mantequilla	\$ 2,59	\$ 0,08
kg	0,03	mermelada	\$ 1,69	\$ 0,05
	0,012	huevos revueltos	\$ 0,43	\$ 0,01
kg	0,06	porción de fruta	\$ 0,11	\$ 0,01
onz	0,01	taza de café	\$ 1,09	\$ 0,01
		sub total		\$ 0,71
		condimentos		1,31
		total		\$ 2,02
		total unitario		2,02

RECETA DE COSTO				
Numero de Receta:		3,1	Página:	
Receta:		Jugo	Fecha:	
Rendimiento pax		1	Cant Porción:	
Uso:		Desayunos	Tam Porción:	
Punto de venta:			sub recetas:	
UNIDAD	CANTIDAD	INGREDIENTES	PRECIO UNIDAD	COSTO TOTAL
kg	0,015	fruta	\$ 1,90	\$ 0,03
ml	0,05	agua	\$ 8,00	\$ 0,40
kg	0,03	azúcar	\$ 1,87	\$ 0,06
				\$ -
			\$ -	\$ -
			\$ -	\$ -
		sub total		\$ 0,48
		condimentos		0,01
		total		\$ 0,50
		total unitario		0,50

Light

RECETA DE COSTO				
Numero de Receta:		1	Página:	
Receta:		Desayuno Light	Fecha:	
Rendimiento pax		1	Cant Porción:	
Uso:		Desayunos	Tam Porción:	

Punto de venta:			sub recetas:	Subreceta 1.1
				subreceta 3,1
				Subreceta 1.2
UNIDAD	CANTIDAD	INGREDIENTES	PRECIO UNIDAD	COSTO TOTAL
ml	0,05	Jugo	\$ 0,50	\$ 0,02
kg	0,08	Tostadas	\$ 1,50	\$ 0,08
kg	0,03	Mantequilla	\$ 2,59	\$ 0,08
kg	0,03	Mermelada	\$ 1,69	\$ 0,05
onzs	0,02	Taza de café	\$ 1,09	\$ 0,02
kg	0,06	Bowl de yogurt y cereales	\$ 0,92	\$ 0,05
sub total				\$ 0,31
condimentos				0,90
total				\$ 1,21
total unitario				1,21

RECETA DE COSTO				
Numero de Receta:	1.1	Página:		
Receta:	Taza de café	Fecha:	01/06/2016	
Rendimiento pax	10	Cant Porción:		
Uso:	Desayunos	Tam Porción:		
Punto de venta:		sub recetas:	NO	
UNIDAD	CANTIDAD	INGREDIENTES	PRECIO UNIDAD	COSTO TOTAL
lt	0,23	Agua	\$ 8,00	\$ 1,84
onza	3	Café	\$ 2,90	\$ 8,70

total	\$	0,92
total unitario	0,92	

