

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO

Colegio de Hospitalidad Arte Culinario y Turismo

Aqua Mindo Spa

**Claudia Francine Yáñez Salazar
Daniela Carolina Ordóñez Tasigchana**

Mauricio Cepeda, MBA., Director de Tesis

Tesis de grado presentada como requisito
para la obtención del título de Licenciada en Administración de Empresas de
Hospitalidad

Quito, mayo 2015

**Universidad San Francisco de Quito
Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo**

HOJA DE APROBACION DE TESIS

Aqua Mindo Spa

**Claudia Francine Yáñez Salazar
Daniela Carolina Ordóñez Tasigchana**

Mauricio Cepeda, MBA.,
Director de Tesis

.....

Mauricio Cepeda, MBA.,
Decano del Colegio de
Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo

.....

Quito, mayo 2015

© DERECHOS DE AUTOR

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

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

Firma:

Nombre: Claudia Francine Yáñez Salazar

C. I.: 1720741501

Firma:

Nombre: Daniela Carolina Ordóñez Tasigchana

C. I.: 1718072778

Quito, mayo 2015

Dedicatoria

Dedico mi proyecto de titulación en primer lugar a la mujer que me dio la vida, a ti madre querida que has luchado siempre por darme lo mejor, a ti que no has desvanecido ante las pruebas de la vida, a ti porque me has enseñado a ser una mujer luchadora. Gracias madre por tu apoyo incondicional, por ser mi amiga y mi confidente. Estoy segura que esta no será la primera dedicatoria en un proyecto de titulación; es uno de los muchos logros que me verás dedicarte. Gracias mamá.

No puedo olvidarme de dedicar este proyecto a mis familiares en especial a mi abuelita, que desde el cielo sé que estarás orgullosa. Bendíceme porque estoy a punto de empezar mi carrera como profesional.

Finalmente puedo decir que se han presentado varios obstáculos en el camino, pero mi fuerza principal para culminar mi carrera se la debo a mi hijo, Martín esto es para ti, por un futuro lleno de éxito.

Daniela Ordóñez

Dedicatoria

Este esfuerzo lo dedico a mi madre y a mi hija.

A mi madre, porque gracias a su amor y a su esfuerzo de siempre, he salido adelante y he crecido con valores que los llevo y los llevaré siempre presentes.

A mi hija, porque ella ha sido la más grande motivación de la vida para salir adelante. Esto te lo dedico como un ejemplo de que nada es imposible. Siempre persigue tus sueños a pesar de cualquier obstáculo. Todo por ti princesa. Te amo por siempre.

Y en general dedico este proyecto a toda mi familia por el apoyo de cada día.

Claudia Yáñez

Resumen

Se ha realizado un proyecto de Spa en el pueblo de Mindo, determinando que este es un sector con buena acogida y con crecimiento alto en lo que se refiere a la industria del Turismo, se toma como potenciales clientes a los huéspedes de hosterías con un target medio-alto, alto. En nuestras instalaciones podrán disfrutar de diferentes tipos de masajes, yoga, meditación jacuzzi, hidromasaje, turco, piscina polar y de lodo; a la vez de una comida saludable. El porcentaje de ocupación que hemos determinado es de 55% tomando en cuenta que este sería el porcentaje en caso de que únicamente captemos el 10% de los huéspedes de las hosterías aliadas. A partir de este porcentaje hemos desarrollado un estado financiero de ingresos y gastos, con flujos proyectados a diez años, en la cual hemos proyectado una venta a los diez años, la que nos ha arrojado un VAN de \$408.480,65 y un TIR de 26,5 %.; concluyendo que si sería factible realizar este proyecto en Mindo.

Abstract

There has been a project of Spa in the village of Mindo, determining that this is an area with good reception and high growth in relation to the tourism industry, it is taken as leads guests to lodges a target medium-high, high. In our facilities you can enjoy different types of massage, yoga, meditation jacuzzi, whirlpool, steam, polar pool and mud; while a healthy meal. The occupancy rate we have determined is 55% considering that this would be the percentage if we capture only 10% of guests of Allied inns. From this figure we have developed a statement of income and expenditure, with projected ten-year flows, which we have projected a sale after ten years, he has thrown us a NPV \$408.480,65 and a TIR 26,5% .; concluding that it would be feasible this project in Mindo.

Contenido

1. Concepto	11
2. Estudio de Factibilidad	13
2.1 Estudio Macroeconómico	13
2.2 Análisis de Sitio.....	15
2.2.1 Localización	15
2.2.2 Adaptabilidad y Conveniencia Física del Terreno	16
2.2.3 Acceso y Viabilidad.....	17
2.2.4 Servicios Básicos.....	17
2.2.5 Situación Legal y Regulaciones Municipales Aplicables	18
2.3 Análisis de Vecindario	19
2.4 Análisis del Área de Mercado.....	19
2.5 Análisis de la oferta	20
2.6 Análisis de la demanda.....	25
2.7Pronóstico de ingresos y gastos	32
2.8 Análisis de Rentabilidad del Proyecto	38
3. DISEÑO Y ARQUITECTURA.....	40
3.1Programa de espacio:.....	42
3.2 Diagramas de la relación espacial	42
3.3 Guestroom floor	42
3.4 Public Space Design.....	45
3.5 Back of the House.....	46
3.5.1Descripción de la cocina.....	47
3.5.2 Área de Bodegas.....	47
3.5.3 Oficinas.....	47
3.5.4 Basura.....	47
3.5.5 Área de empleados, lavandería y housekeeping	48
4. Plan de Comunicación de Marketing	48
5. Recursos Humanos.....	49
6. Conclusiones.....	50
7. Anexos	51

Tabla de Ilustraciones

1 Fuente: Ministerio Coordinador de la Política Económica.....	13
2 Localización de Mindo.....	16
3 Punto de partida Mitad del Mundo	17
4 Ocupación de las posibles hosterías aliadas	24
5 Ocupación Aqua Mindo Spa	25
6 Tabla de encuestas	28
7 Radiografía de la Competencia Primaria.....	31
8 Resumen de la Inversión del proyecto	32
9 Ocupación Spa.....	35
10 Ventas Spa	36
11 Ocupación restaurante.....	36
12 Ventas Restaurante	37
13 Costos y gastos de Spa y Restaurante	38
14 Flujo de caja operativo después de impuestos	39
15 VAN y TIR.....	39
16 Discounted Payback	40
17 Cuadro de áreas	42
18 Personal y salarios	50

1. Concepto

Aqua Míndo es un proyecto de spa que nace de la idea de crear algo diferente con respecto a servicios de relajación en el Ecuador. El lugar donde deseamos implementar nuestro proyecto brinda tranquilidad, naturaleza y relajación fuera de la tensionante ciudad y vida cotidiana. Aqua Míndo estará ubicada a dos horas de Quito aproximadamente.

Nuestro proyecto desea tener un enfoque especial en comparación a lo que generalmente ofrecen los spas. Deseamos que nuestro cliente se sienta desconectado y revitalizado en nuestras exclusivas instalaciones, las mismas que cuentan con un ambiente acogedor, diferente al de las ciudades y diferente a cualquier otro spa que haya cerca del sector. Por otro lado, queremos que nuestro cliente sienta una notable diferencia con respecto a la calidad de servicio que deseamos brindar, para que su experiencia en Aqua Míndo sea única e inigualable.

Para la creación de nuestro proyecto hemos adoptado la idea de ofrecer servicios de restaurante y spa. Nuestro spa brindará cuartos temáticos para masajes con el fin de brindar varias opciones novedosas al cliente.

Gracias a la naturaleza que rodea el lugar, la tranquilidad en medio del bosque y la armonía que transmite, queremos que nuestro cliente obtenga los máximos beneficios posibles de esta maravillosa experiencia, que podrá vivir por medio de prácticas de meditación guiada, las misas que serán principalmente enfocadas en diferentes aspectos de salud mental y espiritual, practica de yoga, diferentes tipos de masajes, dietas saludables entre otras actividades.

Aqua Míndo, busca contagiar al máximo paz, tranquilidad y armonía con sus instalaciones y servicios, con el objetivo de ayudar al equilibrio de salud mental, corporal y espiritual de nuestros clientes.

El mercado al cual queremos llegar es de segmento medio-alto y alto. Enfocándonos en turistas extranjeros y nacionales de diferentes edades. Es decir, deseamos orientarnos a un mercado que practique, guste o desee conocer de la espiritualidad, relajación, masajes, salud y dietas especiales para equilibrarse. Conjuntamente con la valiosa experiencia brindada, en

nuestro concepto general incluiremos excelentes instalaciones, exclusividad y servicios de primera.

Por otro lado, con nuestro proyecto también deseamos fomentar el crecimiento económico y de desarrollo de Mindo, lo cual consideramos un punto de vital importancia para nosotros, ya que deseamos crecer como empresa y al mismo tiempo deseamos ver crecer a la gente de esta comunidad. Para esto, hemos decidido trabajar conjuntamente con gente del lugar, ofreciéndoles previas capacitaciones con respecto a tipos de masajes, meditación, yoga, nutrición, administración y en general los campos los cuales atenderá Aqua Mindo.

Aqua Mindo contará con 5 cuartos temáticos de masajes, cada uno será dirigido para diferentes fines de relajación o masajes. Ofreceremos una alta variedad de tipos de masajes para cubrir cualquier necesidad que tenga el cliente. También implementaremos un cuarto relajante para que los clientes descansen después de los masajes o terapias. Contaremos con un centro de relajación (spa), el cual tendrá un sauna, un turco, vestidores y baños tanto para mujeres como para hombres.

Contamos también con un hidromasaje, una piscina polar y una piscina de lodo al aire libre. Finalmente, para completar nuestros servicios, ofrecemos un restaurante con capacidad para 34 personas en el cual se brindara comida y bebidas nutritivas y saludables que acompañen el concepto de Aqua Mindo.

VISIÓN:

Aqua Mindo pretende ser un inigualable spa en Mindo que brinde relajación, alimentación, y confort en cada una de sus diferentes áreas, con un equipo de trabajo que se asegurara de que la experiencia del cliente sea excelente e inigualable.

MISIÓN:

Por medio de un excelente trabajo en equipo, transmitir al cliente bienestar y satisfacción gracias a los servicios de primera calidad que se brindarán en nuestras instalaciones. La fidelidad será nuestra recompensa y reconocimiento de un inigualable

servicio brindado sin dejar a un lado la importancia de la conservación y respeto al medio ambiente que nos rodea.

OBJETIVOS

Cumplir y sobrepasar las expectativas del cliente sobre nuestras instalaciones y diferentes servicios ofrecidos y brindados en Aqua Mindo.

2. Estudio de Factibilidad

2.1 Estudio Macroeconómico

Para comenzar el estudio de factibilidad, es necesario realizar un estudio macroeconómico de nuestro país para saber las ventajas y desventajas que tendremos cuando implementemos nuestro proyecto en Mindo.

Las cifras acerca del PIB, nos indicarán en que porcentaje está creciendo la economía de nuestro país, para esto hemos acudido a fuentes del Banco Central e investigado los últimos reportes anuales y proyecciones de 2015.

Principales Indicadores Macroeconómicos 2012-2015

Variables	2012 (e)	2013 (e)	2014 (e)	2015 (e)
A. SECTOR REAL				
Inflación promedio del período	5,14%	3,82%	3,75%	3,67%
Crecimiento real PIB	5,35%	4,37%	3,26%	3,28%
Crecimiento real PIB no petrolero	6,10%	4,50%	3,16%	4,21%
Crecimiento real PIB petrolero	0,28%	3,39%	3,97%	-3,38%
PIB nominal (millones dólares)	71.625,4	77.454,1	83.321,6	88.728,3
PIB ramas petroleras (millones dólares)	10.164,9	9.895,4	10.747,6	11.056,1
PIB ramas no petroleras (millones dólares)	61.460,5	67.558,7	72.574,1	77.672,2
Tasa de variación del deflactor del PIB	3,10%	3,61%	4,18%	3,11%

1 Fuente: Ministerio Coordinador de la Política Económica

En el cuadro podemos observar los cambios de las variables del sector real desde el año 2012, algo muy importante que se observa es que a partir del año 2014 existe una reducción

del crecimiento; principalmente esto se debe a la baja del petróleo, sin embargo el crecimiento del PIB en sectores no petroleros tiene un aumento notable. Recordemos que la industria del turismo es una de las principales dentro de este crecimiento.

Se considera que el crecimiento del PIB rodeará el 4% considerando que llegar al 3,8% será la proyección más baja para este año. Estas cifras se deben a la caída del petróleo desde el último semestre del 2014, la agricultura seguirá siendo la principal fuente de ingresos al país junto a las exportaciones e inversiones públicas. El país en comparación con el mundo se encuentra en la posición 62 por su PIB. El saber que existe una caída del petróleo hace que se considere necesario empezar a explotar de la mejor manera los demás sectores no petroleros, en este caso la Hotelería y Turismo del país.

Otro indicador muy importante para poder determinar la factibilidad del proyecto es la tasa de inflación, se considera que esta tasa aumentará al 3,9% y por otro lado la tasa de desempleo es menor a 5% y por este porcentaje hace que Ecuador se ubique en el lugar 38 en comparación al resto de países.

Cabe mencionar que resulta muy importante saber el crecimiento de la Industria del Turismo en Ecuador, para poder empezar a realizar un proyecto. En este caso las cifras de la industria del Turismo han crecido notablemente, los ingresos que produce esta Industria al país es una de las primeras en el sector no petrolero. Según las fuentes de investigación se deduce que para el año 2018/2020, esta será la industria pionera en los ingresos del país. Las últimas cifras determinan que en el 2014 esta Industria generó 405.820 fuentes de empleo en las que se encuentran empleos directos e indirectos del sector turístico.

Por otro lado la inversión que realiza el estado en promocionar el país, es principal para este crecimiento, ya que estamos siendo un destino elegido por extranjeros.

2.2 Análisis de Sitio

2.2.1 Localización

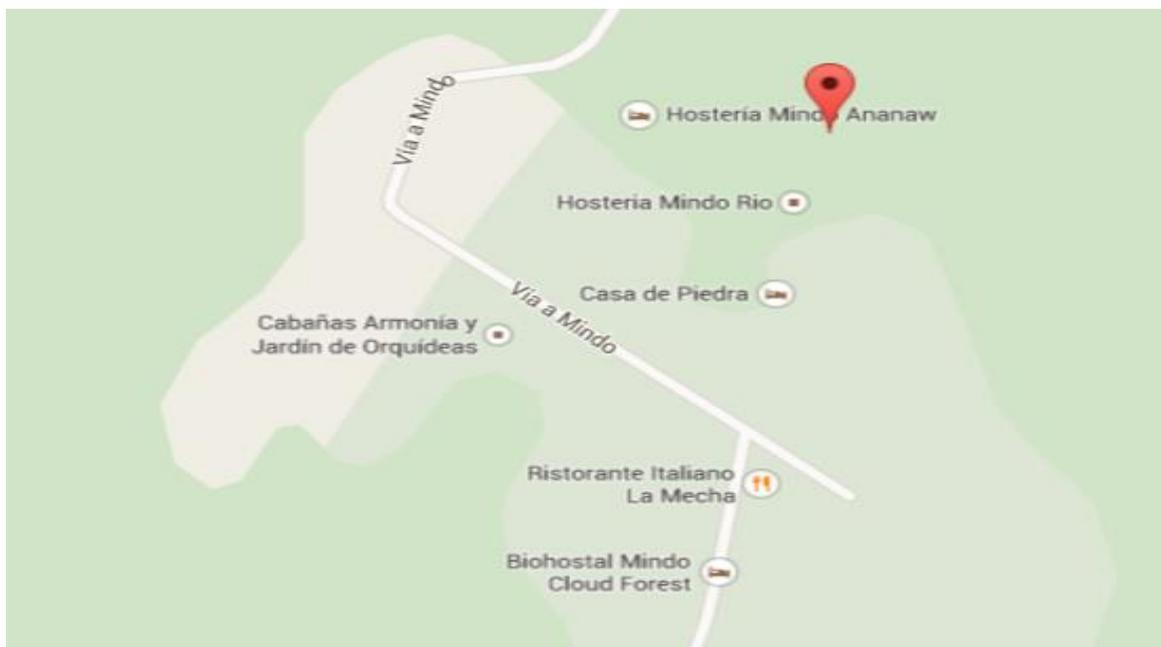
Este proyecto está ubicado en la Provincia de Pichincha, en el Cantón de San Miguel de Los Bancos a 80 km aproximadamente del Noreste de Quito desde el redondel de la Mitad del Mundo.

La localización de Mindo hace que este rodeado de hermosos paisajes y actividades turísticas en torno a la naturaleza.

Un atractivo principal de Mindo es el Bosque Protector Mindo Nambillo. En este Parque hay muchas variedades de aves, mariposas y flores. En la industria del turismo se conoce que hay varias personas las cuales se dedican a este tipo de actividades como ir a observar la naturaleza en el estado más puro. Sin embargo las actividades de Mindo no culminan ahí, el montañismo, rafting, ciclismo y equitación son actividades que enriquecen la estadía del turista nacional y extranjero.

Específicamente el terreno está ubicado a 3/5 min a pie del centro de Mindo, no está localizado en la calle principal y esto nos favorece ya que esta calle se encuentran negocios como bares que harían que nuestro turista que va a relajarse no disfrute de su experiencia, pero a la vez está muy cerca para poder ir a disfrutar las actividades nocturnas o actividades de la naturaleza.

La localización de Mindo nos favorece por su cercanía a Quito y por su clima, ya que a pocos minutos de la capital donde tenemos un clima muchas veces frío, podemos visitar Mindo y encontrar un ambiente tropical. Estas temperaturas varían de 15° a 26° durante todo el año. Mayormente desde Junio deja de llover pero aun así cuando llueve el clima es caliente y húmedo.



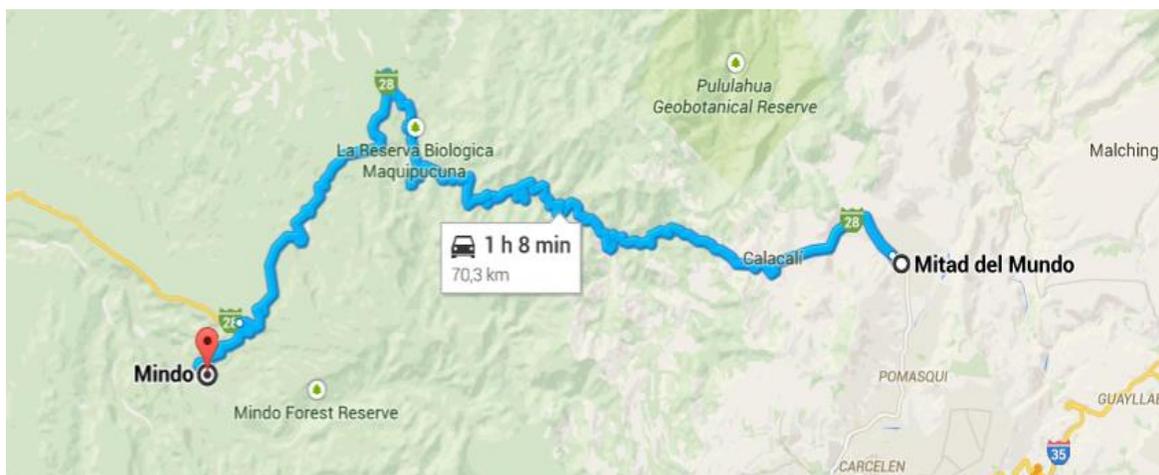
2 Localización de Mindo

2.2.2 Adaptabilidad y Conveniencia Física del Terreno

El terreno ubicado en el centro de Mindo, consta de 450 m². En las respectivas escrituras se informa que la composición de este terreno está conformado por tres lotes, los cuales son enumerados lote uno, lote dos y lote diez; el lote número uno de la manzana treinta y seis, se encuentra dentro de los siguientes linderos, Norte, lote número dos en quince metros; Sur, calle pasaje en quince metros; Este, lote diez en diez metros, y, Oeste, calle s/n en diez metros; Superficie ciento cincuenta metros cuadrados; el lote número dos de la manzana treinta y seis; dentro de los siguientes linderos, Norte, lote número tres en quince metros; Sur, lote número uno en quince metros; Este, lote número nueve en diez metros; y, Oeste calle s/n en diez metros; Superficie total ciento cincuenta metros cuadrados; el lote número diez de la manzana treinta y seis, al Norte, lote número nueve en quince metros; Sur, calle pasaje en quince metros, Este, calle s/n en diez metros; y Oeste, lote número uno en diez metros; Superficie ciento cincuenta metros cuadrados.

Actualmente el terreno está limpio, este lote está a desnivel, se necesita hacer un proyecto acorde a este desnivel o hacer un relleno, el suelo es apto para la construcción.

2.2.3 Acceso y Viabilidad



3 Punto de partida Mitad del Mundo

Tomamos como punto de partida la salida de Quito en el sector de la Mitad del Mundo, se calcula un tiempo real de aproximadamente dos horas para llegar al destino turístico Mindo, la accesibilidad que tiene nuestro proyecto es que está a un minuto de la calle principal de Mindo. Actualmente ha mejorado la condición de las calles ya que se encuentran totalmente asfaltadas gracias al desarrollo hotelero que ha habido en los últimos años.

2.2.4 Servicios Básicos

El terreno ubicado en el cantón San Miguel de los Bancos. Mindo, cuenta con el acceso de todos los servicios básicos; refiriéndose a luz, agua, alcantarillado. Hemos anexado el documento de la línea de fábrica en la que constan todos los datos del terreno. (Ver Anexo 1)

En el área rural de Mindo no se registra escasez de agua durante todo el año, sin embargo contaremos con cisternas para el beneficio de nuestras instalaciones y la estadía de nuestros huéspedes. Con respecto a la basura, el municipio brinda el servicio de recogimiento de basura los días lunes y miércoles para basura inorgánica, y martes y jueves para basura orgánica.

Al ser un lugar de descanso y de disipación del estrés nuestro spa estará equipado con instalaciones de agua fría y caliente, alumbrado de luz, zonas Wi-Fi.

2.2.5 Situación Legal y Regulaciones Municipales Aplicables

El terreno actualmente se encuentra sin restricciones legales, cumpliendo con todos los pagos prediales. Pertenece a Daniela Ordóñez desde el año 2013, se planea a futuro construir algún proyecto de la Industria Hotelera y/o Gastronómica.

En la escritura realizada el año 2013 constan todas las actualizaciones de pagos realizadas por el dueño anterior, así mismo nos hemos preocupado de mantener al día los pagos en el Municipio de Los Bancos.

Las regulaciones municipales correspondientes indican que el Municipio de los Bancos no tiene restricciones de construcción en el área rural, la información pertinente para el caso de nuestro proyecto es tener:

- Patente de servicio del Municipio de los Bancos
- Registro en el Ministerio de Turismo
- Inscripción del nombre en el IEPI
- Afiliación a la Cámara de Turismo
- Inspección de la secretaria de Agua
- Inspección de Bomberos

Con respecto a cómo utilizaremos el área del terreno, detallamos a continuación:

Área de construcción planta baja: 254.59 m².

Área de construcción planta alta: 152.19 m²

Total de área construida: 306.78 m²

Área sin construir: 170.95 m².

Total del área del terreno: 425.99 m²

2.3 Análisis de Vecindario

Aqua Mindo, se encuentra ubicado en el Cantón San Miguel de los Bancos, parroquia Mindo. Este pequeño poblado está a 1250 metros de altura. El número aproximado de habitantes es de 2500 los cuales se dedican a tres actividades principales; ganadería, agricultura y turismo. Como ya hemos mencionado al inicio del proyecto, Mindo alcanza temperaturas desde 15° hasta 26°, con la característica que desde junio el clima se torna más seco y desde Enero las lluvias predominan en este pequeño poblado.

Al ser una parroquia, Mindo tan solo cuenta con un Centro de Salud y su respectiva Escuela y Colegio.

Lo que hace especial a este lugar son sus atractivos turísticos provenientes de nuestra madre naturaleza, que nos muestra una flora y fauna excepcional para quienes disfrutan del turismo natural. Siendo así el Bosque Protector de Mindo Nambillo un generador de demanda al igual que los diferentes deportes de aventura que existen en el área.

Mindo es un lugar elegido por el turista nacional en los meses de vacaciones y/o fines de semana para visitar su Bosque y hacer diversas actividades como visitar cascadas como La Sucia, Milpe, entre otras. Entre las actividades escogidas por el turista nacional y extranjero es el canopy, tubing, equitación, ciclismo. Las actividades acuáticas se realizan principalmente en el espectacular Río Mindo.

La actividad hotelera es predominante en esta zona, encontramos hostales, hosterías y restaurantes de toda clase. El tipo de construcción de hostales dominantes están construidos a base de bambú, la mayoría tienen construcciones rústicas ya que quieren acoplarse al ambiente natural de la zona.

2.4 Análisis del Área de Mercado

Como hemos dicho hay un total aproximado de 2500 habitantes en Mindo, los cuales 1600 pertenecen a la cabecera parroquial y el resto a los poblados aledaños de la parroquia. Poblados como San Tadeo, Tandayapa y Cooperativa Primero de Mayo. Los migrantes

principales que hay en Mindo son de Loja y Manabí. En relación al nivel de educación en la población existe un porcentaje de 6,3% de analfabetismo.

Cerca de Mindo, se encuentran otras poblaciones como, Nanegalito, San Miguel de los Bancos, Calacalí, La independencia. Siendo San Miguel de los Bancos una ciudad que cuenta con mayor actividad económica ya que en esta se encuentra supermercados, oficinas del sector público y privado.

2.5 Análisis de la oferta

La oferta que ofrece Mindo ha crecido en los últimos años por la implementación de los diferentes servicios turísticos requeridos en el sector. Este crecimiento se ha generado gracias al aumento del turismo nacional e internacional que acoge Mindo actualmente.

El principal proceso que se ha utilizado para determinar la oferta existente en Mindo, ha sido por medio de encuestas telefónicas, encuestas a turistas en el lugar y visitas de campo con el fin de recaudar la mayor información posible. Tras la investigación hecha para el análisis de la oferta, no hemos encontrado spas en el sector. Solamente hemos encontrado 2 competidores directos, pero se encuentran fuera de Mindo.

Uno de ellos es Yumbo Spa, que se encuentra en Nanegalito a aproximadamente 45 minutos antes de llegar a Mindo. Por otro lado, está Arashá que se encuentra pasando Mindo a aproximadamente 50 minutos.

Hemos considerado a estos spas como nuestros competidores directos ya que son los más cercanos a Mindo, donde implementaremos nuestro proyecto. Cabe recalcar que tras este análisis, podemos decir que somos pioneros en este sector. Sin embargo, existen algunas hosterías que brindan limitados servicios de masajes dentro de Mindo.

Este análisis de oferta, nos permite conocer y estudiar a quienes serían nuestros competidores directos, en este caso, fuera de Mindo, para luego aplicar estrategias inteligentes con el fin de cautivar a nuestros futuros clientes.

Para empezar, deseamos aliarnos con ciertas hosterías con el fin de que nos promocionen como spa, a cambio de una comisión mensual dependiendo de la cantidad de clientes de recibamos de cada una de las diferentes hosterías.

A continuación se presenta el análisis de la oferta con respecto a nuestros futuros aliados. Con este análisis, buscamos conocer más información sobre las hosterías con las cuales queremos trabajar conjuntamente. Cuál es su porcentaje de ocupación y que porcentaje de este queremos captar.

Hosterías:

- Mindo Garden
- Hostería el Carmelo de Mindo
- Terrabambu lodge
- Mindo Lago

Mindo Garden:

Esta hostería fue creada en el año 1993 y cuenta con más de 300 hectáreas. Se enfoca principalmente en brindar sus servicios de descanso y aventura a grupos familiares. Su segmento de mercado es medio-alto y alto.

Mindo Garden ofrece cabañas con habitaciones dobles, triples y cuádruples. Cuenta con un restaurante pizzería, un bar, y zonas de entretenimiento.

La calidad percibida es de 4/5, esta calificación la hemos basado en los comentarios y calificaciones de la hostería en las páginas booking.com y tripadvisor.com. Los precios que maneja Mindo Garden se clasifican de la siguiente manera.

TEMPORADA BAJA: 16/09 al 30/06

Single 45.00 p/persona

Doble 30.00 p/persona

Triple 25.00 p/persona

Cuádruple 20.00 p/persona

TEMPORADA ALTA: 01/07 al 15/09 y feriados

Single 55.00 p/persona

Doble 35.00 p/persona

Triple 30.00 p/persona

Cuádruple 25.00 p/persona

Hostería El Carmelo

Esta hostería fue creada en el año 1994. Brinda servicios de hospedaje y restaurante. Se enfoca principalmente en un mercado direccionado a la aventura y grupos familiares. Su segmento de mercado es medio-alto y alto.

La misma tiene capacidad para 100 personas y ofrece una amplia variedad de cabañas como: Cabañas nativas, cabañas familiares, cabañas superiores, cabañas en los árboles, cabañas en los árboles con jacuzzi, habitaciones estándar, habitaciones familiares.

La hostería el Carmelo cuenta con 26 hectáreas de terreno en el cual hay 3 piscinas, 2 hidromasajes, turco, cabañas, sendero, laguna para pesca, restaurante, mariposario, orquidario, teleférico, bar y parqueadero.

La calidad percibida es de 4/5 esta calificación está basada en los comentarios y calificaciones de los clientes por medio de las paginas booking.com y tripadvisor.com. Los precios de la Hostería el Carmelo se clasifican de la siguiente manera:

Los precios expuestos a continuación son por cabaña:

El precio por una persona extra es de \$ 30.00

Cabaña nativa: 85,00 (capacidad 2 personas)

Cabaña familiar: 196,00 (capacidad 6 personas)

Cabaña superior: 98,00 (capacidad 2 personas)

Cabaña del árbol: 110,00 (capacidad 2 personas)

Cabaña del árbol con jacuzzi: 130,00 (capacidad 2 personas)

Habitación familiar dúplex: 170,00 (capacidad 5 personas)

Habitación: 80,00 (capacidad 2 personas)

Terrabambú lodge

Terrabambu es un restaurante-lodge que está ubicado en Mindo. Se enfoca principalmente en un mercado pequeño para familias y adultos ya que contiene solamente 4 lodges. El segmento de mercado al cual está enfocado es medio-alto y alto. Entre sus servicios brinda: Hospedaje, restaurante y excursiones.

La calidad percibida es de 5/5. Esta calificación está basada en los comentarios y calificaciones de los clientes por medio de las páginas booking.com y tripadvisor.com. Los precios de hospedaje que maneja Terrabambú son los siguientes:

Suit: \$141.52

Familiares: \$ 48 por adulto y \$ 38 por niños menores a 12 años

Mindo Lago

Esta Hostería está ubicada en Mindo. Cuenta con servicios de hospedaje, restaurante y sala de convenciones. El segmento de mercado al cual está principalmente enfocado es medio-alto y alto. Y el mercado que maneja es generalmente grupos familiares y corporativos.

La calidad percibida es de 4/5. Esta calificación está basada en los comentarios y calificaciones de los clientes en la página Tripadvisor.com.

Los precios que maneja Mindo Lago son los siguientes:

Cabaña 2 personas: \$ 88.00

Cabaña 3 personas: \$ 120.00

Cabaña 4 personas: \$ 144.00

Tras haber desglosado la información puntual de las diferentes hosterías con las cuales estamos interesadas en trabajar conjuntamente, con el fin de lograr beneficios mutuos. Podemos decir que estas tienen el tipo de mercado el cual queremos captar.

Gracias a visitas de campo y encuestas, hemos obtenido un aproximado del porcentaje de ocupación que tiene cada hostería. Con estos porcentajes, hemos obtenido un porcentaje promedio de ocupación que es del 43% en temporadas bajas y un 76% en temporadas altas. Este es un promedio obtenido de 4 hosterías.

Con respecto a este resultado, queremos captar un 10% de temporadas bajas y un 15% en temporadas altas. A continuación presentamos los cuadros con los porcentajes de ocupación en las diferentes temporadas. Conjuntamente con la justificación de porque queremos captar un 10% y 15% en temporada baja y alta respectivamente.

Datos	Mindo Garden	El Carmelo	Terra Bambú	Mindo Lago	TOTAL
capacidad	90	100	48	80	
ocupación Temporada baja	50%	38%	42%	40%	43%
PERSONAS	45	38	21	32	136
PORCENTAJE DE CAPTACIÓN 10%	4,5	3,8	2,1	3,2	13,6
Ocupación Temporada alta	80%	70%	78%	75%	76%
PERSONAS	72	70	37,44	60	240
PORCENTAJE DE CAPTACIÓN 10%	10,8	10,5	5,616	9	36

4 Ocupación de las posibles hosterías aliadas

Al tener los datos de las diferentes hosterías y haber realizado investigaciones y encuestas en algunas de ellas se ha determinado que los huéspedes si irían a un spa y sería mucho mejor que sea aliado a la hostería donde se encuentran. Es por eso que determinamos captar un 10% y 15% de personas del total de ocupación, siendo pesimistas pero muy reales, ya que sabemos

que somos nuevos y queremos abrírnos mercado.

A continuación, se encuentra el cuadro que representa el movimiento que tendría Aqua Mindo basándose en los resultados anteriores.

Columna1	PERSONAS	Total
CAPACIDAD	45	100%
TEMPORAD A BAJA	14	30%
TEMPORAD A ALTA	36	80%
promedio ocupación	25	55%

5 Ocupación Aqua Mindo Spa

Tras hacer este análisis, tenemos una proyección de tener un 55% de ocupación promedio anual. Este porcentaje se refiere al primer año de funcionamiento de Aqua Mindo. Sin embargo esperamos aumentar nuestro porcentaje de ocupación en un 4% cada año y por ende nuestras ventas.

2.6 Análisis de la demanda

Mediante este análisis buscamos saber cuáles son los principales requerimientos del turismo en Mindo. Tras este estudio podremos guiarnos para que nuestro proyecto cubra las necesidades requeridas por el tipo de mercado meta al cual nos estamos enfocando.

A través de la creación de nuestro Spa Aqua Mindo, buscamos promover el turismo extranjero y nacional con el fin de que el cliente obtenga una conexión con la naturaleza que nos brinda nuestro país y por ende conozca los paradisíacos lugares que brinda Mindo.

Para analizar la demanda es importante tomar en cuenta las cifras de extranjeros que ingresan a nuestro país. Alrededor de 1,5 millones de extranjeros, principalmente colombianos, estadounidenses y peruanos, visitaron Ecuador en el 2014.

Aqua Mindo desea enfocarse en el turismo extranjero y nacional que quiera encontrar

algo diferente. Aprovechando la mágica naturaleza de Mindo, nosotros deseamos brindar una experiencia única e inolvidable que busca envolver al cliente en un ambiente de relajación, naturaleza, meditación, yoga y una dieta saludable. Es por esto que gracias a los datos que nos brinda el Ministerio de Turismo sobre las cifras de visitantes que tiene el Ecuador aproximadamente, podremos buscar estrategias factibles para cautivar a un porcentaje de este.

Para poder conocer más de cerca y a detalle la demanda existente en Mindo, realizamos un total de 54 encuestas a turistas nacionales y extranjeros que se encontraban en Mindo. De las cuales hemos tomado como encuestas reales un total de 48 encuestas. Las 6 restantes, fueron descartadas por incongruencia en respuestas o falta de relevancia.

En la encuesta utilizamos 10 preguntas claves que nos sirvieron como guía para conocer lo que piensan los turistas acerca de varios aspectos de nuestro proyecto. Cabe recalcar que nuestro spa, no planea enfocarse a un cierto rango de edad ya que los servicios de un spa pueden ser aptos para todo público. Sin embargo, hemos dividido los resultados de las encuestas en 2 rangos de edades, ya que los jóvenes no comparten mismos gustos o pensamientos que adultos mayores y viceversa. Como Aqua Mindo estamos interesados en saber todo tipo de requerimientos y necesidades de todos nuestros clientes con el fin de poder cumplir con las diferentes expectativas que puedan tener.

Tras analizar los resultados de las encuestas obtuvimos 26 encuestas respondidas por personas de 22 a 40 años y 22 encuestas respondidas por personas de 41-61 años.

ENCUESTA	1	2
	EDAD	EDAD
	22-40	41-61
1 Su hostería cuenta con servicio de spa?		
SI	4	3
NO	13	19
Turistas de paso	9	0
2 Considera usted una buena idea implementar un spa en mindo?		
SI	24	18
NO	2	4
NULO	0	0
3 Estaría usted interesado en que su hotel este aliado con un spa?		
SI	23	18
NO	3	4
NULO	0	0
4 Practicaría usted yoga o meditacion guiada en Mindo?		
SI	16	19
NO	8	3
NULO	2	0
5 Pagaría usted \$20 por esta actividad? (90 minutos)		
SI	20	19
NO	4	3
6 Cuanto pagaría usted por un masaje con aceites especiales con diferentes fines? (90 minutos)		
\$30	10	12
\$40	11	2
\$45	1	3
OTRO	3	4
Promedio	33.65	30
*en otro (1) tuvimos 3 precios sugeridos. 2 de \$20 y 1 de \$50		
*en otro (2) tuvimos 4 precios sugeridos. 3 de \$20 y 1 de \$25		

7 Cuanto pagaría usted por un masaje de chocolate?		
\$40	11	18
\$50	6	1
\$55	2	0
OTRO	7	3
Promedio	41.35	39.32
*en otro (1) tuvimos 7 precios sugeridos. 4 de \$30 y 3 de \$35		
* en otro (2) tuvimos 3 precios sugeridos. 2 de \$30 y 1 de \$35		
8 Le gustaría que hayan paquetes que incluyan diversos servicios de spa?		
SI	24	18
NO	2	4
NULO	0	0
9 Si hubiese un spa, usted solicitaría servicios estéticos faciales?		
SI	18	16
NO	6	5
NULO	2	1
10 Que le gustaría encontrar en un spa?		
Basado en un total de 48 encuestas (elección libre)	48	
Restaurante (comida saludable, vegetariana)	24	
Hidromasaje	14	
Sauna	11	
Turco	13	
Gimnasio	9	

6 Tabla de encuestas

Tras un análisis de las respuestas obtenidas en esta encuesta, podemos ver en la pregunta #1, que la mayoría de los encuestados no tiene servicio de spa. Es por esto que consideramos que nuestro proyecto podría ser una gran implementación en Mindo.

Por otro lado, la pregunta #2 muestra que a muchos de los turistas les gustaría que se implemente un spa en Mindo. Con esta pregunta nos pudimos dar cuenta que un centro de relajación como el spa que deseamos implementar, sería bien acogido por el turista nacional e internacional, como también de las personas locales de Mindo ya que un total de 6 encuestas fueron hechas a habitantes del lugar.

Con respecto a la pregunta #3, concluimos que podremos implementar la alianza con otras hosterías ya que a los turistas les gustaría estar informados sobre las actividades que ofrece Mindo. Entre estas, nuestro spa Aqua Mindo.

La pregunta #4 nos dio a conocer las preferencias que tuvieran nuestros clientes. Como podemos ver, los turistas encuestados de 22 a 40 años no prefieren mucho esta actividad. Pero los turistas encuestados de 41 a 61 años están interesados en el yoga y meditación. Por otro lado, la pregunta #5 va acorde a la #4. Con esta, buscábamos conocer si nuestro cliente estaría dispuesto a pagar \$20 por actividades de yoga y meditación. Lo cual nos dio un resultado positivo. La mayoría de los encuestados estuvieron de acuerdo.

La pregunta #6 fue de esencial importancia ya que deseábamos conocer el precio que nuestros futuros clientes estuviesen dispuestos a pagar por un masaje con aceites especiales. Tras las diferentes respuestas, sacamos un promedio de cuanto pagarían los turistas de 22 a 40 años y nos dio un promedio de \$33.65. Por otro lado, el promedio obtenido de los turistas de 41 a 61 años, es de \$30. Entre estos 2 valores, obtuvimos un promedio total de \$31.83.

Estamos conscientes que la mayoría de turistas no se dirigen a Mindo a gastar altas cantidades de dinero. Es por esto que pensamos en precios accesibles para el mercado sin dejar a un lado la importancia de obtener ganancias.

El masaje de chocolate, es uno de los masajes más difíciles de encontrar en un spa. Sin embargo, Aqua Mindo desea implementarlos como parte del menú de masajes, brindando de esta manera exclusividad a nuestros clientes.

Es por esto que nos ha parecido relevante conocer cuánto estarían dispuestos a pagar nuestros clientes por este masaje. Con respecto a los resultados obtenidos en las encuestas, la pregunta #7 nos indica que las personas de 22 a 40 años, pagarían \$41.35 y las personas de 41 a 61 años, pagarían \$39.32. Obteniendo un promedio total de \$40.34

En la pregunta #8, podemos observar que la mayoría de los encuestados consideran adecuada la idea de comprar paquetes que contengan diversos servicios de spa. Estos paquetes serán ofrecidos a todo el público, y cubrirán diferentes tipos de necesidades. La idea de implementar paquetes, es poder ofrecer al cliente diversos servicios de spa con un menor costo al normal que tiene cada uno de manera individual.

En la pregunta #9, podemos observar que la mayoría de los encuestados estarían interesados en encontrar tratamientos faciales. Esta pregunta fue incluida en la encuesta ya que queríamos conocer la opinión de los turistas sobre este tipo de tratamiento fuera de la ciudad. Generalmente, los tratamientos faciales se ofrecen en las ciudades y son difíciles de encontrarlos fuera. Tras conocer el interés positivo sobre estos por parte de los encuestados, hemos decidido implementar este servicio en nuestras instalaciones. Cabe recalcar que los tratamientos faciales que ofreceremos son tratamientos simples como; hidratantes y exfoliantes.

Finalmente, la pregunta #10, fue una pregunta abierta para no limitar a las personas encuestadas en emitir sus opiniones. Con esta buscábamos saber qué es lo que esperan en un spa. Más de la mitad nos comenta que desearían encontrar un restaurante con comida saludable y vegetariana. Lo cual si está dentro de la idea como proyecto de Aqua Mindo. En segundo, tercero y cuarto lugar, mencionaron hidromasaje, sauna y turco, con lo cual también cuenta Aqua Mindo. Por último, nos han mencionado que desearían beneficiarse de un gimnasio. Pero lamentablemente, Aqua Mindo no contará con un gimnasio ya que nuestro enfoque es diferente.

Con respecto a los resultados de las 48 encuestas, podremos tomar en consideración las opiniones del público en el momento de fijar precios y ofrecer las diferentes actividades con el fin de estar acorde con el cliente y cumplir con sus expectativas.

A continuación presentamos un cuadro con información de nuestra competencia directa. Como ya hemos mencionado, estos se encuentran fuera de Mindo, lo cual es una ventaja para nosotros en el ámbito de crecimiento e innovación. Sin embargo, es importante conocer de cerca lo que estas instalaciones ofrecen.

	YUMBO SPA & RESORT	ARASHA
UBICACIÓN	Nanegalito	Calacalí / La Independencia
CAPACIDAD	25	180
CALIDAD PERCIBIDA (1-5)	4	5
FECHA DE APERTURA	--	--
TIPO DE ADMINISTRACIÓN	Dueño	Dueño
IMAGEN	Regular	Buena
ACCESO Y VISIBILIDAD	Excelente	Excelente
CONDICION FÍSICA (1-5)	3	5
SEGMENTO DE MERCADO	Medio alto/ alto	Medio alto/alto
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN:	50%	70%
NÚMERO DE HABITACIONES	3	61
SIMPLE	1	18
DOBLES	1	43
OTRAS	1	--
SALA DE CONVENCIONES	no	si
CAPACIDAD TOTAL	--	130
NÚMERO DE RESTAURANTES	1	1
CAPACIDAD TOTAL	10	140
AMENIDADES		
	piscian	piscina
	Sala de juegos	spa
	Sala de karaoque	restaurante
	Restaurante	mini golf
	Spa	discoteca/ Karaoque

7 Radiografía de la Competencia Primaria

Cabe recalcar que nuestra competencia no se enfoca solamente en servicios de spa. Sino

que principalmente son hosterías, que brindan servicios de spa completos y otras actividades.

2.7Pronóstico de ingresos y gastos

La inversión del proyecto se estima que sea de \$408.315,00 dólares, el porcentaje de financiamiento es 60%; es decir \$244.989.000 dólares, el 40% restante será aportado por las inversionistas. Al hacer el cálculo de la inversión hemos desglosado lo siguiente:

terreno			\$ 35.000,00
Construcción	\$ 1.000,00	317,3	\$ 317.300,00
equipos			\$ 34.675,50
salarios	\$ 3.730,00	2	\$ 7.460,00
practices	\$ 240,00	2	\$ 480,00
pre opening			\$ 1.000,00
marketing			\$ 5.200,00
gastos extraordina rios	\$ 7.199,50		\$ 7.199,50
total			\$ 408.315,00

8 Resumen de la Inversión del proyecto

El terreno tiene un costo de \$35.000 dólares, este rubro lo hemos sumado a pesar de que no tenemos que realizar la compra, ya que es por parte de una de las inversionistas. Por otro lado hemos sumado la inversión de construcción, por cada metro cuadrado se planea invertir \$1000 dólares con respecto a la construcción, acabados, y mano de obra. Este número lo hemos multiplicado por 317.300 que es el total de metros de construcción. A continuación observamos que los equipos dirigidos plenamente a servicios de spa suman \$36.875,50 dólares. Hemos destinado \$7.460,00 dólares de nuestra inversión inicial en los 2 primeros sueldos de nuestros trabajadores, \$480,00 dólares serán para poder cubrir los rubros de los dos primeros meses de nuestro programa de reservas. Así mismo hemos pensado en hacer un evento de pre apertura con los administradores de nuestras hosterías aliadas, este rubro no sobrepasa de los 1000\$ ya que será un coctel para pocas personas. A la campaña de marketing le hemos destinado \$5.200.00 dólares el primer mes. A todo esto hemos añadido un valor de

\$7.199,50 dólares para cualquier gasto extraordinario que se presente. El presupuesto total del proyecto se encuentra desglosado en anexos. (Ver Anexo2)

Con respecto a los ingresos que obtendremos por nuestros servicios, Aqua Mindo manejará precios de spa, yoga, meditación y restaurante. El precio que hemos establecido para cada actividad, incluye una bebida relajante de bienvenida para nuestros clientes y el uso de las instalaciones del spa y área libre.

A continuación detallamos los precios de nuestro menú de masajes y nuestro cuadro de ingresos de Aqua Mindo de los primeros diez años.

Masajes

En el menú de masajes brindamos varias opciones según la necesidad y preferencia del cliente. A continuación detallamos:

Cuarto #1

Aqua:

Este cuarto es exclusivo para masajes de relajación corporal con aceites esenciales:

- Masaje relajante simple con aceite hidratante de aloe vera (40 min): \$ 25
- Masaje nutritivo e hidratante con aceite de Almendras y orquídea (60 min): \$35
- Masaje relajante muscular con aceite de eucalipto: (60 min): \$30
- Masaje anti estrés con aceite de lavanda (60 min): \$30
- Masaje relajante mix (elección de 2 tipos de aceites): (60 min): \$ 45
 - Aceite de almendras (Hidratante)
 - Aceite de eucalipto (Relajante muscular)
 - Aceite de lavanda (Calmante)
 - Aceite de enebro (tonificante)

Cuarto #2

Mindo

Este cuarto es exclusivo para masajes con piedras y tratamientos faciales.

- Tratamiento facial exprés (30 min): \$25
- Tratamiento facial completo para mujeres (45 min): \$35
- Tratamiento facial completo para hombres (45 min): \$35
- Terapia geotermal (piedras calientes) (60 min): \$45

Cuarto #3

Dulce armonía:

Este cuarto es exclusivo para masajes con chocolate y café

- Exfoliante corporal de chocolate (30 min): \$25
- Exfoliante corporal y facial de chocolate (45 min): \$35
- Exfoliante corporal de café (30 min): \$25
- Masaje relajante de chocolate y aceite de almendras (60 min): \$65

Cuarto #4

Relajación y descanso

Esta cabaña cuenta con un ambiente de descanso con inciensos para los clientes que ya hayan pasado por los cuartos de masajes y deseen descansar. Contará con 4 camillas reclinables y servicio de bebidas calientes o frías.

Cuarto privado

Sueño de amor

Este cuarto es exclusivo para descanso y relajación de parejas, posterior a paquete de masajes que incluye:

- Exfoliación de café y azúcar morena, masaje con aceites de almendras, limón y lavanda, relajación en jacuzzi y cremas corporales hidratantes de cacao posteriores a los masajes y terapias.

Los masajes para parejas tendrán lugar en cuarto #1 y posterior a eso, podrán pasar tiempo de relajación en el cuarto privado. Este paquete tiene una duración de 2 horas y tiene un costo de: \$175 por pareja. En caso de solo querer utilizar el cuarto privado de relajación para parejas, esta tendrá un costo de \$20 por persona. Con un tiempo de uso máximo de 1 hora.

Actividades

Las actividades que brinda Aqua Míndo son las siguientes y sus precios son por persona:

Yoga inicial (60 min): \$ 20

Meditación budista o completa de la mente (60 min): \$25

Meditación Mantra (60 min): \$25

Meditación Zen (60 min): \$25

SPA	
Capacidad	45
Tarifa promedio	38,57
Ocupación	55%
TOTAL VENTAS	\$ 229.105,80

9 Ocupación Spa

En el cuadro podemos observar nuestra tarifa promedio en base a nuestros precios, la ocupación que tendríamos si únicamente vinieran personas de nuestras hosterías aliadas y el total de ventas del primer año, contando con 240 días de trabajo.

Año 1	\$ 229.105,800
Año 2	\$ 238.270,03
Año 3	\$ 247.800,83
Año 4	\$ 257.712,87
Año 5	\$ 268.021,38
Año 6	\$ 278.742,24
Año7	\$ 289.891,93
Año8	\$ 301.487,60
Año9	\$ 313.547,11
Año 10	\$ 326.088,99

10 Ventas Spa

Se puede observar las ventas de nuestro Spa en los 10 primeros años, con un crecimiento del 4% anual.

Restaurante

RESTAURANTE	feriados y fin de semana	entre semana
Capacidad	34	34
Cheque promedio	5,43	5,43
Ocupación	70%	50%
Total ventas	\$ 31.016,16	\$ 22.154,40

11 Ocupación restaurante

Para poder sacar los cálculos de las ventas, en el cuadro mostramos los datos de la capacidad total que tiene nuestro restaurante, de tal manera que multiplicamos por el cheque promedio, en lo cual hicimos un promedio de todos los ítems que brindamos y esto multiplicado por la ocupación ya sea en feriados y fin de semana o a su vez entre semana.

El restaurante de la hostería estará disponible desde las 9:00 am hasta las 7:00 pm. A continuación se muestran los precios de nuestro menú y los ingresos que tendremos en los 10 primeros años.

Menú desayuno:

Desayuno armonía (frutas, yogurt, granola y jugo): \$ 6.50

Desayuno Mindo (pancakes a base de banano, fruta y jugo): \$ 8.00

Menú almuerzo:

Ensalada al gusto: \$6.50

Crepe vegetariano: \$4.50

Pollo/lomo a la plancha: \$6.50

Sopa del día: \$3.50

Menú cena:

Pizza artesanal pro vegetales (elección libre de ingredientes, Max 5): \$ 8.00

Sánduche de pollo a la plancha: \$ 4.50

Crepe vegetariano: \$ 4.50

Bebidas:

Jugos Naturales: \$ 2.00

Té aromático: \$1.25

Gaseosas: \$ 2.50

Agua con gas / sin gas: \$1.50

Cerveza (Club/ Pilsener): \$ 3.50

Copa Vino: \$ 4.75

Año 1	\$53.170,56
Año 2	\$55.297,38
Año 3	\$57.509,28
Año 4	\$59.809,65
Año 5	\$62.202,03
Año 6	\$64.690,12
Año7	\$67.277,72
Año8	\$69.968,83
Año9	\$72.767,58
Año 10	\$75.678,29

El cuadro nos indica el total de ventas anuales del restaurante durante los diez primeros años, con una proyección de crecimiento de 4% anual.

Costos y gastos

Los costos y gastos de habitaciones y spa se calcularon en base al total de ventas de habitaciones.

Costos	SPA	Restaurante
Año 1	\$ 27.492,696	\$ 15.951,168
Año 2	\$ 28.317,48	\$ 16.429,70
Año 3	\$ 29.167,00	\$ 16.922,59
Año 4	\$ 30.042,01	\$ 17.430,27
Año 5	\$ 30.943,27	\$ 17.953,18
Año 6	\$ 31.871,57	\$ 18.491,78
Año7	\$ 32.827,72	\$ 19.046,53
Año8	\$ 33.812,55	\$ 19.617,92
Año9	\$ 34.826,92	\$ 20.206,46
Año 10	\$ 35.871,73	\$ 20.812,66

13 Costos y gastos de Spa y Restaurante

Los costos y gastos del spa representan un 12% del total de ingresos departamentales, y los costos y gastos del restaurante se establecen como el 40% del total de ingresos departamentales. Estos costos y gastos tienen un aumento del 3% anual, en la tabla se puede observar las proyecciones a diez años.

Las tablas que hemos visto reflejan tan solo los ingresos y gastos para poder llegar a una utilidad departamental. Los gastos operativos no distribuidos y la utilidad neta se muestran en los anexos con el detalle de cada valor correspondiente a las diferentes áreas de nuestro proyecto. (Ver Anexo 3)

2.8 Análisis de Rentabilidad del Proyecto

A continuación vimos necesario presentar la proyección del flujo de caja después de impuestos.

	Flujo de Caja
Año 1	\$ 29.068,69
Año 2	\$ 32.914,74
Año 3	\$ 36.189,82
Año 4	\$ 39.614,18
Año 5	\$ 43.105,14
Año 6	\$ 46.649,24
Año7	\$ 50.229,81
Año8	\$ 53.826,32
Año9	\$ 57.794,55
Año 10	\$ 393.490,913

14 Flujo de caja operativo después de impuestos

El año 0 se considera la parte de la inversión también va en negativo. \$(163.326,00) dólares. El resto podemos observar en la proyección que hicimos a diez años, siendo el año diez un flujo más alto ya que hemos planteado hacer una venta para reversión del patrimonio. (Ver Anexo 4).

Según nuestro flujo de caja hemos podido determinar los cálculos para obtener nuestro VAN, y nuestro TIR.

Costo de Capital		18%
Valores presentes de los flujos futuros (10 años)		\$245.154,65
Inversión Inicial		\$ (163.326,00)
VAN		\$81.828,65
TIR	26,590%	

15 VAN y TIR

La tabla que se muestra en la parte de arriba, nos indica los resultados de nuestros flujos proyectados a 10 años de una manera más clara, podemos observar el VAN y el TIR; de estas cifras podemos decir que si encontramos factible el proyecto por su VAN positivo y por su TIR mayor que el costo de oportunidad de capital.

Otro cálculo que hemos realizado para analizar la factibilidad del proyecto es el Discounted Payback.

Tiempo estimado	
8	Años
6	Mesese
7	Días

16 Discounted Payback

En el cuadro podemos observar que nuestra inversión sería recuperada en el año 8, mes 6 y día 7. Sabemos que hacer este cálculo no es 100% seguro y que siempre pueden existir errores ya que no es muy objetivo.

3. DISEÑO Y ARQUITECTURA

El diseño de Aqua Mindo es congruente con el lugar de ubicación. Al estar rodeados de árboles y naturaleza, hemos decidido que los cuartos sean de madera con un estilo rústico y al mismo tiempo con un toque de elegancia que nos diferenciara. Los elementos que implementaremos para dar ese toque de elegancia serán velas, diferentes aromas para cada cuarto, adorno de rosas y pétalos y acabados interiores de primera. Este estilo también ira de la mano con el concepto del lugar, que es la relajación y meditación.

El diseño de este proyecto en general es pequeño por las limitaciones que tenemos con respecto al área total del terreno. Pero convertiremos a este aspecto en positivo y lograremos que el espacio limitado que tenemos se convierta en un lugar acogedor y agradable.

- Las áreas de producción y ventas son las siguientes:

Spa

Restaurante

- Las áreas que no dan ventas ni producen son las siguientes:

Parqueaderos

Área piscinas

Lobby

Camino peatonal

Áreas verdes

Oficinas

Cuartos de uso del personal

Cada área ha sido analizada detenidamente para cumplir con las expectativas del cliente de comodidad y espacio, como también para contar con áreas de comodidad como lugar de trabajo para nuestros empleados.

Lo primero que tomamos en cuenta es el área total del terreno con el fin de analizar la capacidad de espacio que tiene la hostería en general y con la designación de m² a cada área de la hostería.

3.1 Programa de espacio:

CUADRO DE ÁREAS

ZONA PLANTA BAJA	ÁREA
CUARTO 1	14,19
CUARTO 2	14,87
CUARTO 3	11,52
CUARTO 4	11,22
JACUSSI	11,22
ÁREA PISCINAS	22,96
SPA	89,93
LOBBY	21,72
RESTAURANTE	33,29
C. PEATONAL	56,86
PARQUEADERO	89,73
A. VERDE	24,36
LAVANDERÍA	7,48
A. BASURAS	4,21
BODEGA	5,06
C. MÁQUINAS	4,5
GUARDIANÍA	2,87
TOTAL	425,99
ZONA PLANTA ALTA	
SPA	89,93
OFICINAS	26,48
RESTAURANTE	35,78
TOTAL	152,19

17 Cuadro de áreas

3.2 Diagramas de la relación espacial

Ver anexos (Anexo 5)

3.3 Guestroom floor

Cuartos de masajes:

Con respecto al área de las cabañas, en total tenemos un 15% de área de cuartos con respecto al área total del terreno.

Los cuartos están ubicados de manera estratégica con numeración y nombre temático. A estas se puede acceder solamente pasando por el lobby al momento de registrarse y posteriormente ingresando al spa para cambiarse de ropa. Desde el spa los clientes tendrán acceso a todas las instalaciones. Justamente, por temas de seguridad y control hemos planteado esta ubicación de los cuartos con el fin de evitar situaciones que expongan la seguridad de nuestros clientes, brindar privacidad, y evitar posibles confusiones de registro al ingresar.

El acceso a los diferentes cuartos de masajes es cómodo ya que cuenta con un corredor de madera que une a todos los cuartos con el spa. Todos los cuartos de masajes tienen acceso directo al área de piscinas, spa y restaurante.

Spa:

El spa cuenta con servicios completos y tiene capacidad para 30 personas. Esta área representa el 21% del área total del terreno. Dentro del spa tenemos vestidores para mujeres y para hombres. Cada uno cuenta con 2 baños, 3 duchas normales y una de chorros fuertes para masajes del cuello y espalda, 8 lockers y 4 vestidores.

Nuestro spa también cuenta con sauna y turco que estarán en funcionamiento desde la hora de apertura hasta el cierre. Y cuenta también con un cuarto de personal autorizado donde se almacenaran toallas limpias, suplementos de jabones y shampoos.

Restaurante:

El restaurante tiene una capacidad para 34 personas. Este representa un 8% del área total del terreno solamente tomando en cuenta planta baja. Y representa un total del 16% del área construida. En el segundo piso es donde se encontraran las mesas para nuestros clientes.

11 mesas estarán ubicadas en la parte de adentro y 6 al aire libre en la terraza. Cada una tiene capacidad para 2 personas. En el segundo piso también contamos con un área para almuerzo del personal con 3 mesas.

En planta baja, el restaurante tiene una cocina, un puesto para cajera/o y 2 baños.

Lobby:

La planta baja del lobby será el primer contacto con el cliente. Este cuenta con un escritorio para registro y una sala de espera. Y representa un 5% del área construida.

El segundo piso es destinado solamente al personal. En este se encuentran 2 baños (para el personal), 2 oficinas y área de lockers.

Área de piscinas:

El área de piscinas cuenta con un hidromasaje, una piscina polar y una piscina de lodo al aire libre. Y representa un 5% de las áreas construidas.

La piscina de lodo debe ser utilizada siempre y cuando la persona solicite una guía de utilización.

Guest room mix:

Los cuartos temáticas para masajes, tienen una capacidad de máximo 2 personas. Sin embargo, 3 de ellas estarán equipadas solamente para 1 y 2 personas.

El cuarto privado tiene una capacidad de 2 personas y esta es de uso exclusivo para parejas.

Y finalmente el cuarto de descanso tendrá una capacidad de máximo 4 personas.

Guest room design:

El diseño de cada habitación por dentro y fuera, será el mismo. La decoración y diseño de los diferentes cuartos busca envolver al cliente con la tranquilidad y relajación. En la parte interior de los cuartos tanto como la de afuera, predominara la madera. En cada habitación contamos con 1 camilla de masaje.

La decoración que utilizaremos conservara el estilo rústico y planeamos envolver el ambiente de la habitación con detalles que conecten aún más al cliente con la naturaleza. Jarrones con flores, inciensos y frutas.

Cada habitación tendrá un armario cómodo en donde nuestros masajistas podrán tener todo lo necesario para los diferentes masajes. Y 2 colgadores para que los clientes cuelguen sus batas.

Queremos que cuando los clientes visiten nuestras instalaciones, se sientan como en casa, en un lugar acogedor y cómodo. Es por esto que hemos pensado que el tipo de iluminación que se deberá utilizar en cada cuarto debe ser tenue rojiza.

Con respecto al spa, predominara también la madera. Las duchas, baños y lavamanos serán de cerámica para su fácil limpieza y desinfección. El sauna y el turco tendrán un diseño moderno pero conservando el uso de madera.

La segunda planta del SPA es área libre. En este lugar se practicarán las actividades de yoga y meditación. Este tiene capacidad para 15 a 20 personas.

3.4 Public Space Design

Contamos con 4 parqueaderos, cabe recalcar que los turistas extranjeros en su mayoría llegan sin autos, esta entrada al parqueadero tendrá un guardia que hará su respectiva vigilancia, a su vez al parqueadero podrán entrar los proveedores a la parte trasera de nuestro restaurante. Esto siempre será dirigido por el guardia que conducirá a los huéspedes hasta el lobby o indicará el paso de los proveedores, todo estará señalizado y se cuenta con la suficiente amplitud en el parqueadero para la descarga de cualquier producto.

En la entrada al lobby se le recibirá de inmediato al cliente con una bebida de bienvenida relajante mientras se hace su registro de ingreso. Tras el registro, el cliente contará con una entrada directa al spa, donde podrá prepararse para sus masajes. Finalmente para dirigirse a los cuartos de masaje o área de piscinas, saldrá por una segunda puerta del spa que conecta a todas las áreas que brinda Aqua Mindo.

Por otro lado el restaurante tiene la capacidad de acoger a todos los clientes del SPA. En el restaurante, contamos con mesas y sillas de madera. La que esta ubicadas en la parte de la terraza tendrán parasoles.

Nuestro SPA, dispone de servicios de diversos masajes y terapias que harán de nuestros servicios una excelente experiencia. Anteriormente mencionamos los servicios del SPA que estará abierto desde las 9:00 am hasta las 7:00 pm.

Hablando de la fachada de nuestro SPA, tendrá un estilo rústico y a la vez elegante. Contaremos con la mejor madera para nuestras instalaciones.

3.5 Back of the House

Las instalaciones del SPA se centran en brindar privacidad y tranquilidad al cliente, el SPA, en sí no es muy grande y por el mismo hecho no tendrá un ambiente pesado en cuanto a números de personas. El back of the house de Aqua Mindo, se conforma por el 25% de la construcción. Esto lo vemos como una estrategia de optimización de espacios ocupando al máximo el área de BOH. Por otro lado, la nómina de empleados es de poco personal y esto hará que entre todos haya un mejor ambiente y comunicación. En los costos y gastos entra un rubro de transporte a los empleados, cabe recalcar que los empleados tendrán que vivir en Mindo o San Miguel de los Bancos. El ambiente que ofrece Aqua es de tranquilidad y no sólo los clientes disfrutarán de esto, también los empleados podrán tener un ambiente armónico.

La iluminación será por faroles muy rústicos, estos se atenuarán según la hora del día en la que nos encontremos, el ruido estará controlado ya que Aqua Mindo a pesar de estar casi

en el centro de Mindo, se encuentra en una calle que no es principal, en los espacios públicos se tendrá música que incite a transportarse a la madre naturaleza al 100%.

3.5.1 Descripción de la cocina

La cocina que tendremos en nuestro restaurante estará equipada con una plancha, cocina, horno, congelador, refrigerador y microondas básicamente ya que nuestro menú no es extenso.

Sin duda los equipos serán de la mejor calidad para siempre poder obtener los mejores sabores de todo, nuestra cocina cuenta con sus instalaciones de luz, agua y gas. Ya que tiene una puerta trasera está da directamente al área de carga y descarga de cualquier producto.

3.5.2 Área de Bodegas

El área de bodegas está ubicada cerca de los parqueaderos y cerca del restaurante, en esta podremos almacenar las cosas necesarias para el restaurante y los suministros de AyB. El área total de la bodega es de 5.05 m²

3.5.3 Oficinas

Las 2 oficinas principales están ubicadas en el segundo piso del lobby. En esta se realizarán las actividades de administración. Debido a la capacidad de nuestra hostería no hemos visto necesario tener más espacio para las oficinas. Estas cuentan con 2 baños y el área total del segundo piso donde se encuentran las oficinas es de 26.48m²

3.5.4 Basura

Se contará con un manejo de desechos, la basura estará en contenedores en un cuarto cerrado cerca de los parqueaderos. Será importante para nosotros que exista una cultura de reciclaje, ya que Mindo tiene 4 días de recolección de basura en la que recogen o basura orgánica e inorgánica independientemente.

3.5.5 Área de empleados, lavandería y housekeeping

Esta área estará ubicada en una esquina de la parte superior derecha de los parqueaderos. En esta área se encontrará la lavandería, donde se encuentran las máquinas para lavado y planchado. Junto a esta se encuentra el cuarto de máquinas en el cual se instalarán las bombas, calefones y equipos necesarios para el funcionamiento de hidromasajes y servicios de agua.

En el segundo piso del restaurante contaremos con área de almuerzo de empleados. Son seis mesas que se encuentran en un rincón apartado del área restante del restaurante. Y en el segundo piso del lobby se encuentran baños para el personal y lockers para que puedan guardar sus pertenencias. En el área del SPA contamos con un cuarto como bodega pequeña en la que se guardará todo lo necesario para equipar el SPA.

4. Plan de Comunicación de Marketing

Previo a la apertura de Aqua Mindo, tendremos un alto movimiento con respecto a la publicidad que deseamos lanzar para crear expectativa al público en general del proyecto. Deseamos enfocarnos principalmente en lanzar información y noticias en diferentes revistas y periódicos que circulan en todo el Ecuador. Las principales revistas en las cuales deseamos enfocarnos serán revistas de turismo, de deportes y temas sociales. Con respecto a los periódicos, publicaremos nuestra información en los 3 principales de país que son; El Comercio, El Universo y La Hora.

Por otro lado, utilizaremos redes sociales como Facebook, twitter e instagram. Con el fin de entablar una relación más directa y cercana con nuestros clientes. También contaremos con una página de internet del SPA, en donde se encontrará toda la información que el cliente necesite para conocer sobre Aqua Mindo, lo que ofrece cada una de sus instalaciones y actividades. Con esta página buscamos llegar a todo el público a nivel mundial. Es decir tanto al turismo nacional como al turismo extranjero.

Con el objetivo de esparcir nuestra marca y servicio, elaboraremos publicidad impresa en los cuales se detalle el concepto, misión, visión, objetivos, las actividades que ofrecemos y sus precios respectivamente. Los flyers que elaboremos buscarán informar lo que más se

pueda a los turistas en Mindo sobre nuestra diferenciación y servicios. La elaboración de flyers también será enfocada para brindar información en las diferentes hosterías con las cuales trabajaremos conjuntamente así como serán entregados en los distintos puntos de información turística en todo el cantón de San Miguel de Los Bancos.

Un día antes de la apertura, elaboraremos un coctel privado de inauguración con fotografías de diferentes revistas para publicaciones en las mismas sobre nuestra apertura. La idea de este coctel, será reunirnos con los dueños, principales empleados de las hosterías aliadas y nuestros principales empleados, con el fin de celebrar un nuevo proyecto que nos hará crecer como empresarias, y aportará con el movimiento de Mindo.

5. Recursos Humanos

En lo que se refiere a talento humano, como inversionistas y dueñas del proyecto; nos encontramos con la facultad de elegir el personal por lo menos hasta que nuestro proyecto crezca, ya que por tener poco personal hemos decidido no contar con un administrador de talento humano.

Se hará entrevistas y convocatorias a gente de la zona, las mismas que tendrán que tener experiencia a fin con lo que necesitamos y requerimos en Aqua Mindo. A esto me refiero con el personal de cocina, guardianía, de servicio, limpieza y masajes.

Antes de nuestra apertura nosotros realizaremos inversión en capacitaciones de masajes y terapias que se manejarán en el spa. Nosotros contamos con la inversión de dos meses de sueldos para el personal ya que suponemos contratarlos días antes de la apertura e ir capacitándolos con licenciadas en cosmetría una vez por semana.

Los salarios que se van a manejar los encontramos en la siguiente tabla.

personal	cantidad	salario mensual p/p	salario anual
administrador	1	\$ 1.100,00	\$ 13.200,00
masajistas	5	\$ 450,00	\$ 27.000,00
cocineros	2	\$ 480,00	\$ 11.520,00
meseros	2	\$ 400,00	\$ 9.600,00
personal de limpieza	2	\$ 400,00	\$ 9.600,00
repcion	1	\$ 500,00	\$ 6.000,00
guardianía	2	\$ 400,00	\$ 9.600,00
total	15	\$ 3.730,00	\$ 86.520,00

18 Personal y salarios

Hemos hecho el cálculo de los salarios según otros negocios de spa, y calculamos tener 15 personas trabajando en nuestro proyecto. Mostramos en los anexos este rubro de salarios como Administración.

6. Conclusiones

Finalmente podemos decir que si encontramos viable al proyecto Aqua Mindo Spa, ya que al resultar nuestro VAN mayor que 0, la decisión es viable; el TIR nos resulta muy positivo con un 26% en comparación con 18% de nuestro costo de capital. Cabe mencionar que en el porcentaje de ocupación solo hemos tomado en cuenta que vengan clientes de las hosterías aliadas; pero en realidad nuestro Spa es abierto para todo público, es aquí en donde creemos que el porcentaje de ocupación es muy bajo y que se lo considera por ser un proyecto nuevo en Mindo.

7. Anexos

ANEXO 1 LÍNEA DE FÁBRICA



INFORME DE REGULACION URBANA

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOS BANCOS

DIRECCIÓN DE PLANIFICACION

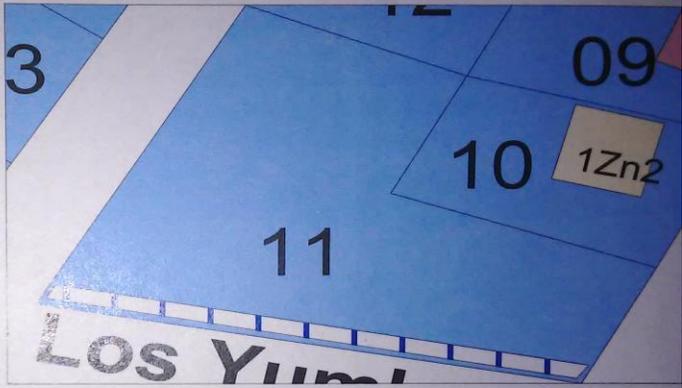
Número: 508
 Fecha: 2020

PROPIETARIO:	ORDOÑEZ TASIGCHANA DANIELA CAROLINA	C.I.:	1718072778
DIRECCION:	LOS COLIBRIES entre LOS YUMBOS		
BARRIO:	EL PROGRESO		

ZONIFICACION CATASTRAL

Zona: 2
 Sector: 2
 Manzana: 39
 Predio: 11
 Propiedad Horizontal: 000
 Derechos y Acciones: 000
 Clave Catastral: 2 - 2 - 39 - 11 - 000 - 000

PLANIMETRIA



CARACTERISTICAS DEL PREDIO	
Area del terreno:	422.597 m ²
Area de la construcción:	0 m ²

REGULACION URBANA	
Sector:	SP-1
Implantación:	CONTINUA
Lote Mínimo:	375 m ²
Frete Mínimo:	15 m
COS PB:	65 %
COS OTROS:	%
CUS:	130 %
Altura:	6 metros
Retiro Frontal:	0 m
Retiro Posterior:	10 m
Retiro Lateral :	0 m

Adosamiento

COORDENADAS U.T.M. WGS84

CENTROIDE X: 747412.4 CENTROIDE Y: 9994126.8

USO PERMISIBLE Y ADMISIBLE DEL SUELO			

LOCALIZACION, TOPOGRAFIA, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS			
Localización:	CABECERA	Red Agua Potable:	SI TIENE
Topografía:	BAJO NIVEL	Red Alcantarillado Pluvial:	NO TIENE
Material Vial:	PIEDRA	Red Alcantarillado Sanitario:	SI TIENE
Construcl. del Suelo:	EDIFICABLE CON MEJOR	Red Energía Eléctrica:	SI TIENE
Bordillos:	NO TIENE	Red Teléfono:	SI TIENE
Aceras:	NO TIENE	Alumbrado Público:	SI TIENE
		Medidor Agua:	NO TIENE
		Medidor Energía Eléctrica:	NO TIENE
		Recolección Basura:	SI TIENE
		Aseo Público:	NO TIENE
		Transporte Urbano:	NO TIENE
		Teléfono:	NO TIENE

DEFINICION VIAL			
	NOMBRE DE LA VIA	ANCHO TOTAL (m)	DISTANCIA AL EJE (m)
	LOS COLIBRIES	6	3
	EL SOLITARIO	6	3
			ANCHO DE ACERAS (m)
			1
			0

OBSERVACIONES

Responsabilidad

ACLARACIONES

TIEMPO DE VALIDEZ: 6 meses o hasta el cambio de zonificación
 No autoriza a ningún trabajo de construcción o división de lotes
 No representa título legal que perjudique a terceros
 Cualquier alteración anula este documento



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

ANEXO 2 PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO

Detalle de la Inversión	Precio Unitario	Cantidad	Total
Terreno			\$ 35.000,00
Construcción			\$ 317.300,00
Equipamiento de cabañas			
Camillas	\$ 240,00	5	\$ 1.200,00
sillas	\$ 48,00	5	\$ 240,00
juego de 3 toallas	\$ 45,00	30	\$ 1.350,00
batas	\$ 30,00	20	\$ 600,00
sábanas	\$ 20,00	50	\$ 1.000,00
cobijas	\$ 25,00	4	\$ 100,00
armarios	\$ 80,00	4	\$ 320,00
dispensadores		5	\$ 140,00
mesitas	\$ 57,00	4	\$ 228,00
aceites	\$ 15,00	20	\$ 300,00
cremas	\$ 40,00	8	\$ 320,00
exfoliantes	\$ 35,00	6	\$ 210,00
accesorios de cosmetología			\$ 117,00
Amenities y otros			\$ 1.000,00
pedras calientes			\$ 240,00
maquina de esterilización	\$ 140,00	1	\$ 140,00
velas l'occitane	\$ 38,90	5	\$ 194,50
velas pequeñas	\$ 2,50	20 paquetes	\$ 50,00
total equipamiento cabañas			\$ 7.749,50
Equipamiento de oficinas/lobby			
escritorios	\$ 150,00	3	\$ 450,00
sillas	\$ 58,00	7	\$ 406,00
mueble	\$ 200,00	2	\$ 400,00
papelaria/otros			\$ 250,00

computadoras	\$ 1.000,00	4	\$ 4.000,00
sofás	\$ 1.400,00	1	\$ 1.400,00
total			\$ 6.906,00
Equipamiento Restaurante			
cocina	\$ 800,00	1	\$ 800,00
horno	\$ 750,00	1	\$ 750,00
freidora+parrilla	\$ 900,00	1	\$ 900,00
refrigeradora	\$ 2.000,00	1	\$ 2.000,00
microondas	\$ 200,00	1	\$ 200,00
mesa central	\$ 500,00	1	\$ 500,00
utensillos de cocina	\$ 570,00	1	\$ 570,00
vajilla y ollas	\$ 1.800,00	1	\$ 1.800,00
extractor	\$ 2.500,00	1	\$ 2.500,00
mesas/sillas	\$ 500,00	20	\$ 10.000,00
total			\$ 20.020,00
Marketing			
folletos	\$ 200,00		\$ 200,00
pagina web	\$ 2.000,00		\$ 2.000,00
revistas	\$ 1.000,00	3	\$ 3.000,00
total			\$ 5.200,00
Programa de reservas			
Practices	\$ 240,00	2	\$ 480,00
Total			\$ 480,00
Salarios			
dos meses (inversión inicial)	\$ 3.730,00	2	\$ 7.460,00
Total			\$ 7.460,00
Pre-apertura			
Coctail de apertura			1000
total			\$ 1.000,00
Gastos extraordinarios			
Total			\$ 7.199,50
TOTAL INVERSIÓN			\$ 408.315,00

ANEXOS 3 y 4 ESTADOS FINANCIEROS, FLUJOS, PROYECCIONES

SPA	RESTAURANTE		feriados y fin de semana		entre semana					
Capacidad	45		Capacidad	34	34					
Tarifa promedio	38,57		Cheque promedio	5,43	5,43					
Ocupación	55%		Ocupación	70%	50%					
TOTAL VENTAS	\$ 229.105,80		Total ventas	\$ 31.016,16	\$ 22.154,40		\$ 53.170,56			
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ventas Spa	\$ 229.105,80	\$ 238.270,03	\$ 247.800,83	\$ 257.712,87	\$ 268.021,38	\$ 278.742,237	\$ 289.891,93	\$ 301.487,60	\$ 313.547,11	\$ 326.088,99
Ventas Restaurante	\$ 53.170,56	\$ 55.297,38	\$ 57.509,28	\$ 59.809,65	\$ 62.202,03	\$ 64.690,12	\$ 67.277,72	\$ 69.968,83	\$ 72.767,58	\$ 75.678,29
+ Total Ingresos departamentales	\$ 282.276,36	\$ 293.567,41	\$ 305.310,11	\$ 317.522,52	\$ 330.223,42	\$ 343.432,35	\$ 357.169,65	\$ 371.456,43	\$ 386.314,69	\$ 401.767,28
Costos y Gastos Spa	\$ 27.492,70	\$ 28.317,48	\$ 29.167,00	\$ 30.042,01	\$ 30.943,27	\$ 31.871,57	\$ 32.827,72	\$ 33.812,55	\$ 34.826,92	\$ 35.871,73
Costos y Gastos Restaurante	\$ 15.951,17	\$ 16.429,70	\$ 16.922,59	\$ 17.430,27	\$ 17.953,18	\$ 18.491,78	\$ 19.046,53	\$ 19.617,92	\$ 20.206,46	\$ 20.812,66
- Total Costos y Gastos departamentales	\$ 43.443,86	\$ 44.747,18	\$ 46.089,60	\$ 47.472,28	\$ 48.896,45	\$ 50.363,35	\$ 51.874,25	\$ 53.430,47	\$ 55.033,39	\$ 56.684,39
= utilidad Departamental	\$ 238.832,50	\$ 248.820,23	\$ 259.220,52	\$ 270.050,23	\$ 281.326,96	\$ 293.069,01	\$ 305.295,40	\$ 318.025,96	\$ 331.281,30	\$ 345.082,89
comisiones a las hosterías	\$ 22.910,58	\$ 23.827,00	\$ 24.780,08	\$ 25.771,29	\$ 26.802,14	\$ 27.874,22	\$ 28.989,19	\$ 30.148,76	\$ 31.354,71	\$ 32.608,90
sistema	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00	\$ 2.880,00
Administración	\$ 86.520,00	\$ 88.683,00	\$ 90.900,08	\$ 93.172,58	\$ 95.501,89	\$ 97.889,44	\$ 100.336,67	\$ 102.845,09	\$ 105.416,22	\$ 108.051,62
Mercadeo	\$ 5.200,00	\$ 4.500,00	\$ 4.612,50	\$ 4.613,53	\$ 4.614,55	\$ 4.615,58	\$ 4.616,60	\$ 4.617,63	\$ 4.618,65	\$ 4.619,68
Mantenimiento	\$ 8.400,00	\$ 8.401,03	\$ 8.611,05	\$ 8.826,33	\$ 9.046,99	\$ 9.273,16	\$ 9.504,99	\$ 9.742,61	\$ 9.986,18	\$ 10.235,83
Agua-Luz-Fuerza	\$ 10.000,00	\$ 10.250,00	\$ 10.506,25	\$ 10.768,91	\$ 11.038,13	\$ 11.314,08	\$ 11.596,93	\$ 11.886,86	\$ 12.184,03	\$ 12.488,63
- Total Gastos No Distribuidos	\$ 135.910,58	\$ 138.541,03	\$ 142.289,96	\$ 146.032,62	\$ 149.883,69	\$ 153.846,48	\$ 157.924,39	\$ 162.120,95	\$ 166.439,79	\$ 170.884,66
= utilidad despues de gastos operativos no distribuidos	\$ 102.921,92	\$ 110.279,21	\$ 116.930,56	\$ 124.017,61	\$ 131.443,27	\$ 139.222,53	\$ 147.371,01	\$ 155.905,01	\$ 164.841,52	\$ 174.198,23

Seguros a la propiedad	\$ 5.645,53	\$ 5.871,35	\$ 6.106,20	\$ 6.350,45	\$ 6.604,47	\$ 6.868,65	\$ 7.143,39	\$ 7.429,13	\$ 7.726,29	\$ 8.035,35
Impuesto predial	\$ 4.234,15	\$ 4.403,51	\$ 4.579,65	\$ 4.762,84	\$ 4.953,35	\$ 5.151,49	\$ 5.357,54	\$ 5.571,85	\$ 5.794,72	\$ 6.026,51
Gastos financieros	\$ 35.982,49	\$ 34.142,19	\$ 32.006,06	\$ 29.526,53	\$ 26.648,41	\$ 23.307,63	\$ 19.429,79	\$ 14.928,57	\$ 9.114,33	\$ 3.639,05
Depreciación	6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00
Amortización	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53	\$ 3.952,53
- Total Cargos Fijos	\$ 408.022,18	\$ 54.744,58	\$ 53.019,44	\$ 50.967,35	\$ 48.533,76	\$ 45.655,29	\$ 42.258,26	\$ 38.257,08	\$ 32.962,88	\$ 28.028,43
= utilidad antes de impuestos	\$ (305.100,27)	\$ 55.534,63	\$ 63.911,12	\$ 73.050,26	\$ 82.909,51	\$ 93.567,24	\$ 105.112,76	\$ 117.647,94	\$ 131.878,64	\$ 146.169,80
(15% Empleados)	\$ (45.765,04)	\$ 8.330,19	\$ 9.586,67	\$ 10.957,54	\$ 12.436,43	\$ 14.035,09	\$ 15.766,91	\$ 17.647,19	\$ 19.781,80	\$ 21.925,47
Saldo	\$ (259.335,23)	\$ 47.204,43	\$ 54.324,45	\$ 62.092,72	\$ 70.473,08	\$ 79.532,16	\$ 89.345,84	\$ 100.000,75	\$ 112.096,84	\$ 124.244,33
(24% Impuesto a la renta)	\$ (62.240,45)	\$ 11.329,06	\$ 13.037,87	\$ 14.902,25	\$ 16.913,54	\$ 19.087,72	\$ 21.443,00	\$ 24.000,18	\$ 26.903,24	\$ 29.818,64
= Utilidad Neta	\$ (197.094,77)	\$ 35.875,37	\$ 41.286,58	\$ 47.190,47	\$ 53.559,54	\$ 60.444,44	\$ 67.902,84	\$ 76.000,57	\$ 85.193,60	\$ 94.425,69
1) Flujo de caja Operativo después de impuestos										
= utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA)	\$ 93.042,24	\$ 100.004,35	\$ 106.244,70	\$ 112.904,32	\$ 119.885,45	\$ 127.202,40	\$ 134.870,07	\$ 142.904,04	\$ 151.320,50	\$ 160.136,37
- Intereses	\$ 35.982,49	\$ 34.142,19	\$ 32.006,06	\$ 29.526,53	\$ 26.648,41	\$ 23.307,63	\$ 19.429,79	\$ 14.928,57	\$ 9.114,33	\$ 3.639,05
- Pago de Principal (Capital)	\$ 11.447,86	\$ 13.288,16	\$ 15.424,29	\$ 17.903,81	\$ 20.781,93	\$ 24.122,72	\$ 28.000,56	\$ 32.501,78	\$ 37.726,58	\$ 43.791,30
= Flujo de caja antes de impuestos	\$ 45.611,90	\$ 52.574,00	\$ 58.814,36	\$ 65.473,97	\$ 72.455,10	\$ 79.772,05	\$ 87.439,73	\$ 95.473,69	\$ 104.479,58	\$ 112.706,03
- Impuestos de la operación	\$ 16.543,21	\$ 19.659,26	\$ 22.624,54	\$ 25.859,79	\$ 29.349,97	\$ 33.122,80	\$ 37.209,92	\$ 41.647,37	\$ 46.685,04	\$ 51.744,11
= Flujo operativo después de impuestos	\$ 29.068,69	\$ 32.914,74	\$ 36.189,82	\$ 39.614,18	\$ 43.105,14	\$ 46.649,24	\$ 50.229,81	\$ 53.826,32	\$ 57.794,55	\$ 60.961,92
Reversion del PATRIMONIO después de impuestos										\$ 332.529,00
Flujo de Caja Total	\$ 29.068,69	\$ 32.914,74	\$ 36.189,82	\$ 39.614,18	\$ 43.105,14	\$ 46.649,24	\$ 50.229,81	\$ 53.826,32	\$ 57.794,55	\$ 393.490,91

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
\$ (163.326,00)	\$ 29.068,69	\$ 32.914,74	\$ 36.189,82	\$ 39.614,18	\$ 43.105,14	\$ 46.649,24	\$ 50.229,81	\$ 53.826,32	\$ 57.794,55	\$ 393.490,91
Costo de Capital		18%								
Valores presentes de los flujos futuros (10 años)		\$245.154,65								
Inversión Inicial		\$ (163.326,00)								
VAN		\$408.480,65								
TIR	26,590%									

Precio de Compra/Valor del activo (HOTEL PATRIMONIO)	\$ 408.315,00
+ Costos de Adquisición	
= Costo Total	\$ 408.315,00
- Préstamo	\$ (244.989,00)
Inversión	\$ 163.326,00

