



# Universidad San Francisco de Quito

**TESIS:**

**PROYECTO HOSTERÍA "SUMAK PACHA"**

**INTEGRANTES:**

**DANIEL CEVALLOS**

**KENIA QUINCHIGUANGO**

**ISABEL VELASTEGUI**

**DIRECTOR DE PROYECTO:**

**MAURICIO CEPEDA**

**USFQ-BIBLIOTECA**

**FECHA:**

**26-ABRIL-2012**

106434

Universidad San Francisco de Quito

Colegio de Hospitalidad y Arte Culinario

Carrera: Licenciatura en Administración de Empresas de Hospitalidad

Hoja de Aprobación de Tesis

Proyecto Estudiantil

“SUMAK PACHA”

Integrantes:

Cevallos Morales Daniel Alejandro 22030

Quinchiguango Kenia 22739

Velastegui Isabel 22217

Mauricio Cepeda  
Decano del Colegio de  
Hospitalidad y Arte culinario



---

Claudio Ianotti  
Coordinador de Arte Culinario



---

# **GLOSARIO**

- 1. SUMARIO EJECUTIVO**
- 2. CONCEPTO DEL PROYECTO**
- 3. ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD**
  - 3.1 Entorno Macroeconómico**
  - 3.2 Análisis del sitio**
    - 3.2.1 Aptitud Física**
    - 3.2.2 Adaptabilidad y Conveniencia Física del terreno**
    - 3.2.3 Acceso y visibilidad**
    - 3.2.4 Servicios Básicos**
    - 3.2.5 Situación legal y Regulaciones municipales aplicables**
  - 3.3 Análisis del vecindario**
  - 3.4 Análisis del área del mercado**
  - 3.5 Análisis de la oferta**
  - 3.6 Análisis de la Demanda**
  - 3.7 Estudio de penetración de mercado, share of marketing y porcentaje de ocupación**
  - 3.8 Pronósticos de ingresos y gastos**
  - 3.9 Análisis de la rentabilidad del proyecto**
- 4. DISEÑO Y ARQUITECTURA**
  - 4.1 Programa de espacio**
  - 4.2 Diagramas de relación espacial**
  - 4.3 Piso de habitación**
    - 4.3.1 Eficiencia del guest room Área**
    - 4.3.2 Definición del Guest Room Mix**
    - 4.3.3 Guest Room Design**
  - 4.4 Diseño de espacios públicos**
  - 4.5 Back of the house**
    - 4.5.1 Descripción de la cocina**
    - 4.5.2 Áreas de bodega**
    - 4.5.3 Oficinas**
    - 4.5.4 Recibidor y basura**

1. SI 4.5.5 Área de empleados

A los ex 4.5.6 Lavandería y housekeeping

por ser 4.5.7 Mantenimiento

vol 5. SISTEMAS DE INGENIERIA

tur 6. PROGRAMA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

sus alre 6.1 Restaurantes

Mag a 6.2 Costos y Precios de Venta A y B

ob 7. RECURSOS HUMANOS

Cur 8. PLAN DE MARKETING

dob 9. PRESUPUESTO TOTAL DE PROYECTO

ladr 10. CONCLUSIONES

con 11. ANEXOS

un toque más ru

privados, servio

Dentro del área

desarrolla d-

la hotele

Aunque p

en v

hote

Nue

que of

estar u

Cayapa

Así mis

nos hemo

aproxim

micam

r ser u

...

## 1. SUMARIO EJECUTIVO

A los extremos del volcán Cotacachi, se encuentra la Laguna Cuicocha, caracterizado por ser uno de los volcanes más conocidos a nivel de todo el país, debido a que es un volcán inmerso dentro de una laguna. Además de ello cuenta con paisajes que cualquier turista quisiera conocer, ofreciendo vistas desde todo tipo de ángulos hacia la laguna y sus alrededores incluyendo los volcanes que existen en la provincia de Imbabura.

Mas a bajo, a 180 m de La Laguna Cuicocha se encuentra La Hostería "Sumak Pacha", ubicada en un área totalmente extensa, y con un sin número de actividades por ofrecer a sus huéspedes. La Hostería "Sumak Pacha" cuenta con 15 cabañas divididas entre dobles, triples y cuádruples (grupos); su estructura está basada en acabados rústicos en ladrillo, tejas y madera, mientras que por dentro crea un ambiente totalmente confortable adecuado con sillones, camas, un conjunto de muebles de madera que dan un toque más rustico y relajado del ambiente. Además de ello contamos con baños privados, servicio de agua caliente, room service y mucho más para cada habitación.

Dentro del área de terreno La Hostería "Sumak Pacha" cuenta con una cascada que se desemboca desde el mismo volcán Cotacachi, y esta desemboca un pequeño río junto a la hostería. Amplios senderos verdes, vista hacia las ciudades de Otavalo, Cotacachi, Atuntaqui e Ibarra, además de los volcanes Imbabura, Cotacachi, Cayambe, Mojanda y en verano el Cotopaxi, todo esto junto con excelentes paquetes turísticos es lo que La Hostería "Sumak Pacha" ofrece a sus clientes.

Nuestro negocio ha sido basado en un turismo ecológico debido a que el área da mucho que ofrecer en este tipo de turismo además de contar con la infraestructura adecuada y estar ubicada junto a una de las reservas ecológicas más reconocidas, Cotacachi-Cayapas.

Así mismo hemos visto las necesidades del sector en rescatar mas a sus turistas, por ello nos hemos enfocado en un segmento de mercado medio-medio alto extranjero de aproximadamente 40-60 años, personas que ya han sido jubiladas y que por ahora únicamente buscan descansar y conocer e inmiscuirse más en la naturaleza.

Por ser una empresa dirigida a este tipo de segmento extranjero, nuestras alianzas serán con las agencias de viajes mas fuertes dentro de la provincia, siendo estas: Ecotravel, de la ciudad de Quito, y dentro de la ciudad de Otavalo, nos manejaremos con Zulay Tours e Imbaviajes. Además de ello contaremos con una oficina en el centro de la ciudad de Cotacachi, la cual se encargara de armar los paquetes turísticos y de recibir con el

primer momento de la verdad hacia los futuros clientes, aquí explicaremos más a fondo sobre la Hostería y sus alrededores además de encaminar a los turistas en un furgón de la empresa.

La Hostería "Sumak Pacha" brindara a sus clientes una atención personalizada y se enfocara en que cada huésped se sienta como en casa, siendo esta la primera propuesta dentro del hotel.

## **2. CONCEPTO DEL PROYECTO:**

La Hostería "Sumak Pacha", es un lugar de alojamiento, con servicio de comida incluido, destinado a ofrecer un turismo ecológico, además de garantizar que sus clientes sientan la tranquilidad de estar como en casa.

### ***VISION***

Nuestra visión para el 2017 es dar a conocer nuestro establecimiento, rescatando el turismo ecológico. Planificamos en un futuro, mantener nuestra imagen dentro y fuera de la industria hotelera implementando varias estrategias, ofreciendo opciones turísticas, diferenciándonos de la competencia gracias a la implementación de servicios eco turístico en conjunto con la reserva Cotacachi-Cayapas, logrando de esta manera ser los primeros en la mente de todos nuestros clientes potenciales y de Imbabura.

### ***MISION***

Nuestra misión es brindar un producto-servicio de calidad, ofreciendo un excelente espacio físico, y una atención personalizada en un ambiente propicio para sentirse en casa.

### **Análisis FODA**

#### **- FORTALEZAS**

Nuestra fortaleza principal es la especialización del turismo ecológico dentro de la zona, además de mantener una ambiente totalmente natural y cercano a reservas ecológicas que nuestros clientes apreciaran. En la provincia de Imbabura, existe una gran variedad de lugares turísticos como el nuestro, pero difícilmente se puede encontrar un lugar que ofrezca un producto-servicio de calidad.

Además contamos con unas instalaciones muy delicadas en el aspecto ambiental, como son las mismas áreas verdes dentro del terreno, estas no serán destruidas sino pasaran a ser parte del área recreativa para cabalgatas a caballo y caminatas hacia la cascada, aspectos que se acoplan a nuestra imagen de confort, tranquilidad y acogedora.

Otra de las fortalezas es el servicio, ya que ofreceremos una amplia variedad de paquetes turísticos dentro y fuera de la Hostería; además, su decoración rústica, sus servicios básicos de calidad, los distintos espacios del la Hostería como las cabañas, los espacios verdes, su vista preliminar; el conocimiento y la idoneidad de los funcionarios que trabajan en la empresa.

#### - **DEBILIDADES**

- Elemento humano no capacitado en el servicio personalizado
- Falta de administración
- El deterioro de la Hostería
- Problemas con los servicios básicos
- Falta de seguridad
- Falta de servicios telefónicos

#### - **OPORTUNIDADES**

- Un buen financiamiento
- Buenas oportunidades de capacitación para todo el personal
- Ofertar, promocionar el ecoturismo dentro del terreno, por medio del internet, agencias de viaje, en eventos turísticos.
- La Laguna de Cuicocha
- Reserva Ecológica Cotacachi-Cayapas.
- Tenemos la oportunidad de empresas internacionales nos auspicien
- Seremos reconocidos y promocionados por el ministerio de turismo
- Competencia

## - AMENAZAS

- Mal uso de las instalaciones por parte de los clientes
- Gente que roba
- Personal que no trabaja con ética
- La Inestabilidad económica del país

## CONCEPTO

El concepto de La Hostería "Sumak Pacha", se basa en su tipo de alojamiento rústico; en su estructura, sus cabañas tienen acabados netamente tradicionales, además cuentan con una infraestructura elegante, algo adecuado para nuestro segmento de mercado. Al estar ubicados en las alturas, manejamos un hotel de montaña junto a un turismo ecológico.

## Experiencia del cliente

Nuestros clientes mantendrán un servicio personalizado durante toda su estadía. El trato por parte del personal de recursos humanos hacia el huésped siempre es importante ya que esto explica cuál es la cara y en si el servicio del lugar, por ello La Hostería "Sumak Pacha" se ve obligada a mantener altos estándares de servicio, en los que cada huésped lleva consigo los mejores recuerdos del lugar. Por su parte el cliente, mantendrá momentos de la verdad que darán un inicio a su estadía.

## Ubicación

En los bordes de la Laguna de Cuicocha, aproximadamente a dos horas y media del norte de Quito, se encuentra La Hostería "Sumak Pacha", un lugar relajante que hará de sus instalaciones las mejores opciones de descanso para sus clientes.

## Dimensión

La Hostería "Sumak Pacha" está ubicada dentro de la provincia de Cotacachi, cuenta con un área de aproximadamente 278.356.645 m<sup>2</sup> que abarcan alrededor de 300000 hectáreas los cuales se encuentran delimitados por la laguna de Cuicocha y por terrenos vecinos, además de contar con una cascada cercana a uno de sus límites.

## **Servicios**

La hostería cuenta con 15 cabañas, amplios espacios verdes, una cascada del cual se desemboca un pequeños río, un bosque con plantas endémicas de la zona, además de ello se armaran paquetes turísticos dentro y fuera del establecimiento, tales como paseos en lancha dentro de la Laguna Cuicocha, caminatas por los senderos de la misma, cabalgatas dentro de la hostería y fuera de ella, tours a las antenas de Cotacachi, Tours a la reserva ecológica Cotacachi-Cayapas, pesca deportiva, servicio de restaurante, servicio de lavandería, room service, entre otros. Además, contamos con un proyecto a futuro el cual se trata de un espacio para baños de cajón, el cual se llevara a cabo dentro del segundo año.

En cuanto a los horarios de atención, el resaturante abrirá de 7:30 y cerrara a las 10 pm, se darán casos en los que la hora de salía cambie, como por ejemplo: fines de semana y salidas programadas.

## **Capacidad**

Dentro de la Hostería "Sumak Pacha" contamos con 15 cabañas entre dobles y triples; la capacidad de la hostería será aproximadamente para 45 personas. Cada cabaña contara con la siguiente distribución:

10 Cabañas Dobles

5 Cabañas triples

Además, contamos con un restaurante que abarca una capacidad de 30 personas, ya que se encuentra promediado con el número de personas alojadas. (anexo, Menu)

## **Mercado Meta**

El producto por ser nacional y más aún específicamente de una región única en Ecuador, está dirigido a consumidores extranjeros, gente que quiere conocer esta parte del país tan rica en aspectos eco turísticos como en su cultura, gente que busque descansar como en casa y a su vez conocer e inmiscuirse más dentro de la naturaleza, internándose en un ambiente acogedor y agradable que ofrece un poco de aventura e invita a disfrutar de una de las lagunas más conocidas en Ecuador.

Dentro del segmento de mercad al que estamos dirigidos, la edad varía entre 45 y 60 años. Extranjeros ya jubilados en sus países, que buscan descansar y descubrir nuevas experiencias.

### **3. ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD**

#### **3.1 Entorno Macroeconómico**

El turismo es una de las industrias más grandes del mundo, el crecimiento del turismo mundial creció en un 4% anual, alcanzando los 980 millones de visitantes internacionales (OMT), el cual representa un aproximado del 10% en empleo y el 11% del Producto Interno Bruto.

En cuanto a Ecuador, en cifras estadísticas en el año 2012 presentan datos de entrada de 1.214.000 turistas extranjeros. Según el Ministerio de Turismo del Ecuador, mediante el plan (planetur 2020) nos explica que en el turismo interno del Ecuador hay un 36% (3.504.131) de excursionistas y un 64% (6.354.341) son turistas con un total de 9.858.472 personas.

Además, datos del INEC muestran la actividad de alojamiento y de servicios. En la provincia de Imbabura, sector de importancia de acuerdo a nuestro proyecto, existen 1841 establecimientos, relacionados con la oferta de servicios, funcionando en la actualidad. Otro dato importante son las 4292 personas que trabajan en esta área. De estos establecimientos 2 del sector de Cuicocha son nuestra competencia principal. Y un establecimiento hotelero ubicado en Cotacachi es un competidor indirecto. Las cifras económicas de Ecuador para Enero del 2012, se encuentra anexada.

Impuestos a las tierras rurales: es el impuesto que grava a la propiedad o posesión de tierras de superficie superior a 25 hectáreas en el sector rural según la delimitación efectuada en el catastro de cada municipio. Se deberá pagar \$9.21 por cada hectárea o fracción de hectárea de tierra que sobrepase las 25 hectáreas declaradas.

#### **3.2 Análisis del sitio**

##### **3.2.1 Aptitud Física**

Ubicación y Tamaño: Terreno ubicado en el punto denominado Conrayaro, perteneciente a la parroquia Quiroga, cantón Cotacachi, provincia de Imbabura. Cuenta con un área total de 278.356,645 m<sup>2</sup> (28 hectáreas aproximadamente). Se encuentra afuera de la reserva ecológica Cotacachi- Cayapas, por lo que se deberá efectuar el pago del impuesto a la tierra, como manda la ley.

Linderos: Al Norte, con la quebrada onda; Sur, camino público; Oriente, terreno del Sr. Lizandro Ruiz; Occidente, con los filos de la laguna Cuicocha. Se debe agregar que los terrenos aledaños tienen un uso de tierra de tipo ganadero y en su mayoría no tienen un uso en particular. El terreno se encuentra atravesado (parte superior) por una vía de 3er orden la cual bordea la laguna de Cuicocha y se dirige a las antenas en el volcán Cotacachi.

Permisos de Construcción y Espacio Público: actualmente existen mínimas regulaciones y políticas de construcción en la zona. Se debe tomar en cuenta que al terreno llega agua de vertientes naturales que provienen del nevado del volcán Cotacachi. Y esas aguas son usadas por comunidades autóctonas y aledañas al lugar (existen 2 mangueras que pasan bajo tierra). En el caso de construcción se tomara en cuenta el uso de esta agua por parte de las comunidades. Además posee especies de flora endémicas de la zona.

En cuanto al camino público, se deberá tener en cuenta que el ancho de la calzada en un futuro podrá aumentar hasta un total de 2,5 m.

### **3.2.2 Adaptabilidad y Conveniencia Física del terreno**

#### *Forma y topografía:*

El terreno se encuentra en una pendiente, posee una cascada, y un pequeño río de agua que varía en la cantidad de agua que transporta dependiendo del clima (pero no afecta a la infraestructura ya que se encuentra en la quebrada). En general el terreno tiene una forma irregular y varía en la altitud desde: 3100 hasta 3350 m.s.n.m. en su parte más alta. Por ende, los costos de construcción deberán tener en cuenta el aplanamiento de ciertas zonas en el terreno, aunque el terreno ya posee una zona plana para posible construcción que el dueño ha implementado y ya está incluido en el costo total de la propiedad, así como también cuenta con infraestructura que podría ser usada en el proyecto. No es necesario paredes de contención ya que la zona concebida para la construcción es relativamente plana con una pequeña pendiente, y se encuentra a la entrada de este.

Ver anexo para el levantamiento topográfico del terreno.

### 3.2.3 Acceso y visibilidad

De acuerdo a la accesibilidad, es necesario tener adecuada señalización desde el parque central de Quiroga para que los turistas y posibles clientes puedan llegar sin dificultad al hotel. Como llegar, desde el parque central de Cotacachi, tomar la vía que se dirige a la laguna de Cuicocha por la comunidad de Quiroga, desde el parque central de Quiroga dirigirse a la izquierda por el camino asfaltado, y a 5 minutos a la izquierda existen 2 caminos públicos, tomar el de la izquierda y recorrerlo hasta el final. Por otro lado, la visibilidad directa del hotel no es importante, más bien resulta mejor, para el tipo de clientela y el concepto que aplicamos, que las instalaciones no estén a simple vista desde las calles aledañas. (Aunque se incluirá señalización apropiada para guiar al turista). Es decir que el concepto de nuestra hostería comprende estar rodeado de vegetación abundante, no es necesario y va contra el concepto la fácil visibilidad de las instalaciones. El turista se relacionara de una manera directa con la flora y fauna, y toda la experiencia que ofrecemos al estar más separado de las vías principales.

Método de transporte: Para clientes extranjeros que lleguen al Aeropuerto internacional de la ciudad de Quito, se contara con servicio de transfer y de acuerdo a las peticiones del cliente se acoplaran los pedidos de transporte que se realicen. Contamos con parqueadero con capacidad para acomodar a los turistas. En detalle en el punto de diseño y arquitectura.

### 3.2.4 Servicios Básicos

#### *Disponibilidad de servicios básicos*

- Electricidad: este servicio está disponible ya que el alambrado pasa por la carretera aledaña y va hasta las antenas del volcán Cotacachi, se deberá tener en cuenta cables de alta tensión que pasan por la vía superior que atraviesa el terreno.
- Agua: no se cuenta con el servicio de agua potable, aunque el terreno recibe de parte de una vertiente natural, un flujo de agua constante que proveería algunas necesidades para el proyecto. Aunque, es necesario la instalación de un filtro y bomba. ( incluidos en los costos de inversión)
- Alcantarillado: no existe. Se tiene planeado la construcción de una fosa séptica, incluida en los costos de inversión. (Revisar presupuesto).

- Teléfonos: no existen, en el caso de nuestro proyecto se implementaría el servicio de teléfono e internet digital.
- Gas: en la ciudad de Otavalo existen proveedores de Gas para uso en las instalaciones, y se recargarán la compra de los tanques a la inversión.
- Aceites/Combustibles: proveedores en Otavalo. No en mayor proporción, para uso en cocina (equipos), y vehículos.
- Recolección de basura: contratación del servicio con entidades locales.(revisar Presupuesto)
- Drenaje de lluvias: drenaje natural (río que posee la propiedad con adecuaciones para apropiado desvío y evitar deslaves)

### 3.2.5 Situación legal y Regulaciones municipales aplicables

#### *Permisos de Construcción:*

Se ha solicitado los permisos al municipio de Cotacachi, contando el terreno, inscrito en el registro de la propiedad, con el número predial: 266483 y clave castral: 565102020027. La carta de solicitud se encuentra anexada.

Por el momento el propietario del terreno es el señor Cesar Ruiz, quien mantiene el terreno en venta, con un avalúo comercial de 150000 dólares, pero en un valor de venta de 300000 dólares, debido a que el área de terreno es extensa y que el costo por metro cuadrado es \$1.00

Debido a que el área de terreno se encuentra ubicada en la montaña, las restricciones de construcción no son un problema para nosotros, el municipio no intervendrá en la construcción si tenemos las escrituras y los papeles pertinentes al terreno en orden; lo único necesario para iniciar con la construcción será presentar una copia de la escritura del terreno junto con un plano de las cabañas, esto es necesario únicamente para dar a conocer al municipio que La Hostería "Sumak Pacha" funcionara en esa zona, los tramites no son un mayor problema gracias a la ubicación. Las restricciones de construcción inician a partir del lindero de la reserva ecológica Cotacachi-Cayapas, si nuestro terreno estuviese ubicado dentro de esta, necesitaríamos permisos del Ministerio de Medio Ambiente antes de la construcción, pero este no es el caso.

Tierras en exceso

El área total del terreno es de aproximadamente 280000 m<sup>2</sup>, y 1000 m<sup>2</sup> están destinados para la construcción de cabañas. El área restante está consignada para actividades turísticas como:

- Senderos ecológicos.
- Canyoning.
- Aéreas verdes y de recreación.
- Paseos a caballo.
- Otras.

El costo de adecuaciones está reflejado en la parte financiera. Aunque ya se cuenta con gran parte de senderos.

### **3.3 Análisis del vecindario**

#### *Clima*

El cantón de Cotacachi está ubicado al norte de Quito, en la provincia de Imbabura, con un clima templado y muy variable.

#### *Principales Generadores de demanda*

Empresas, hospitales, centro de salud en la zona: en cuanto visitamos el lugar, podemos constatar que no hay centros de salud en el mismo, sin embargo en Quiroga a 10 minutos del lugar hay un centro de salud, y en Cotacachi, cerca del lugar, en el caso que haya una emergencia muy grave debe dirigirse al hospital de Otavalo o Ibarra. Uno de los principales generadores de demanda es la misma laguna de Cuicocha, puesto que es un atractivo turístico.

#### *Estado de las vías*

La propiedad se encuentra vía a la laguna de Cuicocha, a lado derecho existe un camino que se hizo por el mismo propietario, que se encuentra asequible al lugar.

#### *Vías terrestres*

La principal vía para llegar a Cotacachi se encuentra en la carretera de Otavalo, después del sector Carabuela, pasando el peaje de San Roque se ubica la hacienda de

Pinsaquí y junto a esta encontramos el mismo ramal o partidero que lleva hacia la ciudad de Cotacachi.

Otra vía por el sur está antes de la salida norte de la ciudad de Otavalo: Es la vía que conduce hacia Selva Alegre. En esta encontramos un desvío que lleva a la parroquia de Quiroga y luego a Cotacachi.

Por el norte se encuentra la vía en construcción Atuntaqui, Cotacachi que se encuentra al sureste de la ciudad de Atuntaqui. Junto a Ibarra también se ubica la vía en construcción Urcuqui Cotacachi que discurre por la parroquia de Imantag hacia Cotacachi.

### **Usos de las tierras (actividad industrial y residencia) y su composición por km a la redonda**

Las tierras alrededor se encuentran en el sector agrícola, en especial en la parte de abajo del terreno, las tierras se encuentran cerca de la reserva ecológica de Cuicocha, es un sector rural.

Tipo de construcción en la zona y condiciones de esta

La infraestructura del lugar no está muy desarrollada, sin embargo encontramos dos hosterías cercanas a la laguna, el mirador tiene una construcción no muy buena y la hostería Cuicocha la infraestructura es buena, sin embargo nos parece que es necesario que se mejore ya que la demanda lo necesita.

#### *Disponibilidad de tierras en el entorno*

Hay tierras que pertenecen a comunidades indígenas, por ende es un poco difícil su venta ya que estas se dedican a sus negocios como la agricultura.

#### *Principales competidores ubicados en la zona y su core competency*

Nuestras dos competencias directas son la hatería mirador, que cuenta con una infraestructura no muy buena, está ubicada en la parte superior de la laguna, cuenta con dos plantas, un restaurante y una buena vista; la hostería Cuicocha tiene una infraestructura buena, posee bar, restaurante y en cada habitación posee chimeneas, sin

embargo creemos que su valor es muy elevado a pesar que se ofrece desayuno y cena. El valor por persona es de 40 dólares americanos.

#### *Futura competencia (propiedades en desarrollo o planificación)*

Conversando con el propietario del terreno nos comento que no hay mucha planificación de nuevas propiedades por el sector, las personas prefieren solo visitar el lugar y hospedarse en otros lugares, sin embargo, el mismo propietario con la venta del terreno, está planificando una hostería ecológica en la parte superior de la laguna, está esperando la aprobación del ministerio del ambiente.

#### **Que se puede determinar del vecindario**

El vecindario es tranquilo por lo que nos dijeron, sin embargo siempre hay que tener cuidado, se han detectado robos de ganado y robos a los turistas cuando se encuentran solos, por esta razón es importante que tengan un guía que les pueda ayudar en cualquier situación.

### **3.4 Análisis del área del mercado**

#### *Definición de Límites:*

La Hostería "Sumak Pacha", se encuentra ubicada a 180 m bajo la Laguna Cuicocha, ya que uno de sus linderos es la misma.

Nos encontramos a 10 km del sur oeste de la ciudad de Cotacachi y a 13 km de la ciudad de Otavalo, el tiempo máximo de llegada desde el centro de Cotacachi (parque central) hasta la Hostería es de 20-25 minutos en auto y 2 horas caminando aproximadamente.

En este caso, el perímetro del área de mercado se define por el generador de demanda más que se encuentra en Cotacachi. Ahí también se encuentra nuestro competidor indirecto, Hotel La Mirage. El perímetro es extenso, demora su recorrido en un 4X4, una hora y 20 minutos. El perímetro recorre la laguna de Cuicocha, vías de acceso al volcán Cotacachi, vías de acceso hacia las antenas, se recorren las distintas comunidades, como Quiroga y se llega hasta el parque central de Cotacachi.

#### *Fuerza Laboral*

La fuerza laboral que necesitaremos se encontrara en el centro de Cotacachi, Otavalo e Ibarra, ya que el personal humano que rodea la Hostería no se encuentra capacitado debido a que su nivel de estudio es únicamente primario, puesto que ellos han optado por la agricultura. Además, no mantienen una confianza con personal de las afueras de sus comunidades, esto implica que los costos aumentaran debido a que la capacitación y entrenamiento de personal requerirá de una inversión.

#### *Información económica y demográfica*

De acuerdo a datos estadísticos del INEC publicados para el 2007, la parroquia de Quiroga mantenía una población de 6420 habitantes aproximadamente, obviamente el incremento de la población durante los últimos 5 años esta cifra aumento ya que dentro de parroquias aledañas a sectores rurales, el incremento de población suele ser mayor debido a diferentes ámbitos de vida. El hecho de tener a varias comunidades indígenas dentro del sector, implica varios cambios extremos, no únicamente en el porcentaje de población, sino que también en el índice de trabajo al igual que el índice de desempleo.

Ver anexos distribución de la población por grupos de edad del cantón Cotacachi.

Al analizar la zona Conrayaro descubrimos que un 60% de su población tenían únicamente instrucción primaria, mientras que un 20% terminaba su instrucción secundaria y luego de ello se proponían a trabajar en la agricultura; el 20% restante esta dentro de los índices de analfabetismo que mantiene el país. Un 45% de los jefes de hogar de la zona Conrayaro mantienen un nivel de instrucción primario debido a que por su ubicación y situación, no contaron con los suficientes recursos económicos para continuar sus estudios, esta es una de las razones que ha impedido que fuerza laboral como esta sea rescatada y utilizada en este tipo de empresas.

Por otro lado si observamos la población Urbana vs. la rural, dentro del cantón Cotacachi, el 75% de su población se encuentra dentro del sector rural, pero este porcentaje aun esta variando ya que poco a poco ha ido apareciendo sectores que van dentro de este grupo.

Dentro del cantón Cotacachi, se dan dos grupos que realizan dos tipos de actividades económicas; el primero es el sector urbano, que mantiene la industria del cuero como su principal fuente de ingreso económico, mientras que el segundo grupo es

el sector rural que ha hecho de la agricultura y ganadería su ingreso para vivir. A pesar de existir dos segmentos, el cantón se prioriza por ambos ya que cada uno aporta un factor económico muy alto para Cotacachi; es decir que el cantón se encuentra en una situación económica estable pero con grandes oportunidades de crecimiento ya que gran parte de sus ingresos también se deben al sector extranjero que hoy por hoy se ha focalizado como un ingreso permanente en Cotacachi.

### **3.5 Análisis de la oferta**

Para determinar la oferta nos dirigimos a la zona de Cotacachi, Quiroga y nuestro mercado la laguna Cuicocha, y mediante algunas encuestas, análisis de infraestructura de la competencia, y entrevista a las mismas, determinamos el grado de impacto de la oferta sobre la demanda; comprobando que hay una gran demanda que requiere alojamiento cómodo y en algunos casos de lujo; Los extranjeros europeos prefieren este lugar por la tranquilidad que brinda, también por el cuero; la ciudad de Cotacachi se ha caracterizado por la feria del cuero y esto a influido para que se dé a conocer tanto nacional como internacionalmente.

La referencia del Hotel La Mirage sirvió como un punto de inicio para focalizarnos desde ahí como competencia, sin embargo, ésta forma parte de nuestra competencia indirecta ya que se encuentra fuera de nuestra área de mercado.

En cuanto a nuestra competencia principal, optamos por las dos únicas hosterías ubicadas en la laguna de Cuicocha, estas son La Hostería Cuicocha y cabañas Mirador, ambas serían nuestra competencia directa ya que se encuentran dentro del área en el que nos vamos a desempeñar y abarcan a turistas, tanto nacionales como internacionales.

En cuanto a su infraestructura, La Hostería Cuicocha cuenta con una amplia área de construcción, tiene una capacidad para 30 personas, tiene el 81% de ocupación, cuenta con cabañas dobles, triples, grupales y familiares, cada cabaña tiene su propio baño, una pequeña chimenea y vista hacia la laguna Cuicocha.

Su administración es pública, es decir una parte está administrada por el municipio y la otra por personas privadas, cuenta con un centro de conferencias, el cual tiene una capacidad para 180 personas, ofrece servicio de restaurante, mini bar y room service;

de acuerdo, a lo que pudimos observar esta hostería es la única que abastece al sector turístico de la zona con un alojamiento cómodo, pero que podría mejorar.

El Hotel el mirador, en cuanto a su infraestructura podemos determinar que no es buena, cuenta con una capacidad de alojamiento de 15 personas, tiene el 90 % de ocupación, la accesibilidad al lugar, se la realiza caminando por un sendero ya que se encuentra en la parte alta de la zona, creemos que su alojamiento se basa más en el mercado de mochileros ya sean estos nacionales o extranjeros, cuenta con un restaurante, y uno de sus frentes da hacia la laguna Cuicocha.

Hotel la Mirage al ser un hotel de lujo y considerado el único hotel de Imbabura de 5 estrellas, lo consideramos como competencia indirecta, cuenta con Suites de lujo como: Deluxe Suite King, Suite Queen Twin; Además en sus aéreas de relajación ofrece una piscina cubierta, spa con innumerables masajes para sus clientes, cuenta con una cancha de tenis, iglesia, una área verde bastante grande con pavos reales a su alrededor ; también brinda servicio de restaurante con platos gourmet, room service.

Con estos antecedentes creemos que Cuicocha puede ser un gran potencial de turismo, sus paisajes se venden por sí solos, a pesar de que su demanda ha bajado debido a la falta de infraestructura adecuada para alojamiento, creemos que esto puede volver a subir brindando un servicio excelente.

Cuando hicimos entrevistas a personas del sector nos comentaron que esta falta de infraestructura se debe a la falta de apoyo por parte del municipio, pero que sin embargo esto ha ido cambiando y existe más apertura, por eso justificamos que la zona no tiene alcantarillado pero que en un futuro no muy lejano podríamos contar con este servicio.

En un futuro, se creara una hostería en la reserva ecológica, sin embargo esto se encuentra en proceso ya que es difícil conseguir el permiso de construcción en esta zona, pero lo tomamos en cuenta como una competencia a futuro.

Competencia Directa

Competencia

			<b>Secundaria</b>
	Hostería Cuicocha	cabañas Mirador	La Mirage
ubicación	Laguna Cuicocha	Laguna Cuicocha	Cotacachi (Centro)
capacidad de Alojamiento	30	15	23
de Ocupación	81%	90%	89%
idad Percibida (1-5)	3	2	5
ha de apertura			1997
o de administración	Publico (municipio)	Privado	Privado
igen	buena	regular	excelente
eso y visibilidad	buena	regular	bueno
ndición Física (1-5)	3	1,5	5
mento de Mercado	medio	medio, medio-bajo	alto
ue llega por reservación	50%	0%	90%
eradores de demanda	Extranjero, local, UIO	Local, Nacional, Extranjeros	Extranjero, UIO

Habitaciones	15	6	23
simples	si	si	x
dobles	si	si	x
suits	si	x	si
de lujo	no	x	si
cabañas	si	x	x
Otras	si	si	si
Restaurantes	1	1	1
Unidades			
Gimnasio	No	No	No
Piscinas	No	No	Si
Sauna	No	No	Si
Jacuzzi	No	No	Si
Bar	Si	No	Si
centro de conferencias	1	0	0
Capacidad	180	0	0
Minibar	Si	No	Si
Room Service	Si	No	Si
precio promedio habitación	98.33 usd	35 usd	575 usd
Cheque promedio de restaurante	7,50	5,00	\$ 30,00
acionalidad			
Semana	fin de semana	fin de semana	variable
Mensual	variable	variable	variable
Anual	variable	variable	variable
endencia Observadas	Buena	Mala, por falta de infraestructura	bueno, porque no existe competencia

### 3.6 Análisis de la Demanda

Algunas de las razones (generadores de demanda) para que la gente se sienta atraída a esta zona son:

- Laguna Cuicocha
- Turismo ecológico (Reserva Cotacachi Cayapas)
- Ciudades aledañas y sus centros recreacionales como museos
- Parque Cóndor
- Actividades como: senderismo, fotografía.

La demanda se calculó usando la metodología de "Lodging activity built-up approach". Primeramente, se estimaron porcentajes de ocupación de la competencia, usando entrevistas y contactando a cada una de las empresas competidoras, además de visitarlas. Luego se obtuvo un valor total de la demanda que esta siendo acomodada actualmente. Asimismo, se tomaron datos porcentuales altos (20%) para la demanda no acomodada. Ya que consideramos que nuestro mercado tiene una ocupación alta y con mucho potencial de ser utilizado. Otro punto es la demanda inducida, su porcentaje (15%) fue calculado basándonos en la apertura de nuestro establecimiento. Está, justifica una demanda que es atraída por nuestras instalaciones y servicios nuevos y únicos en la zona.

Igualmente se cuantifico la oferta total del área en noches de habitación, lo cual contribuyó al cálculo final. Que explica y justifica el porqué de nuestro proyecto y es la ocupación total proyectada para el área (86%). (Anexada la tabla de análisis de la demanda).

<b>Análisis de la Demanda</b>	
<b>Demanda Acomodada</b>	<b>13877</b>
<b>Demanda Latente Total</b>	<b>4857,055</b>
<b>Demanda No Acomodada</b>	<b>20%</b>
<b>Demanda Inducida</b>	<b>15%</b>

<b>Demanda Latente Acomodable</b>	
<b>Habitaciones Actuales</b>	<b>44</b>
<b>Habitaciones Nuevas</b>	<b>15</b>
<b>Total Habitaciones Área</b>	<b>59</b>
<b>Calculo Nuevo Hotel (Sumak Pacha)</b>	
<b>Cabañas</b>	<b>15</b>
<b>Ocupación</b>	<b>75%</b>
<b>Total Habitaciones Sumak Pacha</b>	<b>4106,25</b>
<b>Demanda Total Usable en noches de habitación</b>	<b>18734</b>
<b>Oferta Total de Habitaciones</b>	<b>59</b>
<b>Oferta Total de Noches de Habitación</b>	<b>21535</b>
<b>Porcentaje de Occ Total proyectada para el area</b>	<b>0,869949 87%</b>

**3.7 Estudio de penetración de mercado, share of marketing y porcentaje de ocupación**

Market Analysis of Hosteria Sumak Pacha											
Hotel	Hotel Data					Demand (Room Night)					
	Rooms	Fair share	Market share	ADR	OCC%	Comercial	Grupal	Individual	Total	PI	
Hosteria Cuicocha	15	34,09091	27,6%	40	81%	621	1951		1863	4435	0,008
Cabañas Mirador	6	13,63636	12,3%	25	90%	-	1.143		828	1971	0,009
La Mirage	23	52,27273	46,5%	550	89%	598	3.661		3213	7472	0,009
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>				<b>87%</b>		<b>6.755,53</b>		<b>5.903,18</b>	<b>13877</b>	

**3.8 Pronósticos de ingresos y gastos**

*Mensuales*

Costos desglose	
\$10.559,46	Sueldos y Administración
\$ 2.000,00	Gastos Operación
\$1.200,00	Marketing y Publicidad
\$1.800,00	Luz, agua, teléfono, gas
\$ 404,95	Reparación y mantenimiento
\$2.400,00	Renta
\$200,00	Gastos Fijos (reservas)
\$800,00	Seguros
\$331,56	Impuestos a la propiedad

\$9.136,51	<b>Total Mes</b>
<b>109.638,12</b>	<b>Total Año</b>

Costos de venta se basan en un 26% de la venta de la habitación. Ya que para mantener un ambiente de primera se necesita este porcentaje. Que incluye mantenimiento, luz, agua, teléfono, gas (calefón). Y gastos directamente relacionados con la operación. Los sueldos se encuentran anexados, con la respectiva nomina de personal.

Los ingresos por ventas de habitaciones y ventas de AyB se calcularon en base al número de habitaciones, porcentaje de ocupación y ADR. En A y B, en cambio se tomo en cuenta cheque promedio, numero de asientos y porcentaje de ocupación.

### 3.9 Análisis de la rentabilidad del proyecto

Podemos establecer que el tamaño o la capacidad de la hostería es de 45 habitaciones. Con este dato podemos estimar la posible inversión total para el proyecto. Tomando en cuenta el costo de compra del terreno, pago de permisos, construcción, adecuaciones y otros valores que se desglosan en los anexos, en la sección de inversión. El valor total de inversión es de \$1'057.906 y se financiara el 45 % de esta. 28% con la Corporación Nacional Financiera, 15% en Bancos. El restante se harán cargo 4 socios que aportaran con un capital inicial de 603.006,42. El capital requerido por el accionista es del 13,5%. Asimismo la tabla de amortización de la deuda se encuentra anexada.

NPV: el valor actual neto es positivo y como se observa en el anexo del flujo de caja en una proyección de 10 años, es mayor a la inversión inicial. Lo que quiere decir que el proyecto es viable. El TIR se muestra en un 47%.

En base al capital requerido, La Hostería "Sumak Pacha" será financiada en un 28% por la Corporación Financiera Nacional y su programa "Fondos de Garantía", 17% Bancos y un 55% inversión propia.

La Hostería Sumak Pacha contará con el apoyo financiero de la CFN, en vista de que esta institución financiera oferta El Fondo de Garantía, que es una herramienta financiera que facilita el acceso al crédito a micro empresarios. En nuestro caso particular, este producto financiero de la CFN nos permite brindar las garantías

necesarias para nuestros inversionistas, de tal manera que el proyecto se lleve a cabo en un plazo determinado y se comience a operar de la misma manera. Esta característica de la empresa resultará de interés para los inversionistas y lo considerarán valioso al momento de invertir en la Hostería Sumak Pacha.

### **Descripción del Fondo de Garantía**

Su función principal es cubrir a las Instituciones Financieras el riesgo asociado a la falta de las garantías necesarias, de igual forma facilita el acceso a créditos directos a los pequeños empresarios, de manera que esta falencia no se convierta en un impedimento para emprender y desarrollar la actividad económica en el país.

Este instrumento financiero actúa como garante del beneficiario del crédito y en caso de que este no pague a la Institución Financiera, el Fondo entrega los recursos a la Institución, en proporción a la parte garantizada. Bajo esta forma de operar con el Fondo, la empresa y sus inversionistas tienen asegurada la inversión. El Fondo brinda a sus usuarios el respaldo necesario al momento de otorgar el crédito y sobre todo, brinda accesibilidad para el tipo de emprendimiento como el propuesto en este proyecto.

### **Experiencia de servicios del Fondo de Garantía de la CFN**

Alrededor del mundo los fondos de garantía crediticia han dado buenos resultados y han demostrado ser efectivos para fortalecer los sectores productivos dentro de los países. De esta forma, también han resultado ser buenas iniciativas en reducciones de riesgo en los sistemas financieros. Específicamente en Ecuador, el Fondo, se convertirá en un importante instrumento financiero y fomentará la productividad, ya que es generador de beneficios tanto para el usuario final, como para las Instituciones Financieras, y de igual forma para la economía ecuatoriana.

Optimistas de que todos estos preceptos se apliquen a la realidad de nuestra empresa se ha decidido hacer uso de este servicio financiero. Con el apoyo del Fondo de Garantía de la CFN, hasta el 31 de marzo de 2012, se han formalizado 1.599 operaciones de crédito que han permitido el acceso al financiamiento a micro empresarios en las 24 provincias del país, por un monto de USD. 9.599.350,00 en sectores productivos como

agricultura campesina, producción de calzado, elaboración de embutidos, transporte, servicios de informática, comercialización de productos, entre otros.

#### Beneficios para el Beneficiario Final son:

- Facilidad para el acceso al crédito en el Sistema Financiero.
- Podrán obtener mayores montos de crédito con mejores plazos.
- Mejores condiciones para su crecimiento y desarrollo.

#### Formas de pago de tarifas del Fondo de Garantía

##### ▪ Tarifa Fija

Un solo pago, a la entrega del crédito y la garantía.

##### ▪ Tarifa Periódica

Pago anual anticipado, durante todo el período del crédito.

Las tarifas son calculadas en base a la calificación de riesgo determinadas por la CFN, según el cuadro de referencia.

TARIFA FIJA			
IFI/CLIENTE	A	B	C
AAA	0.71%	0.90%	1.09%
AA	0.76%	0.95%	1.14%
A	0.81%	1.00%	1.19%
BBB	0.86%	1.05%	1.24%
BB	0.91%	1.10%	1.29%

## 4. DISEÑO Y ARQUITECTURA

### 4.1 Programa de espacio

La Hostería "Sumak Pacha" cuenta con un área aproximada de 278.356.645m<sup>2</sup>, dentro de las cuales se encuentran distribuidas 15 cabañas; dentro de la distribución de cabañas están:

Cantidad	Cabañas		Tipo de camas
10	Cabañas dobles	Sumak	Camas queen
5	Cabañas Triples	Pacha	Camas queen, King, dobles,
14			

### Cabañas

Para la identificación de cada cabaña, hemos utilizado los mismos nombres de la Hostería, es decir que nuestras habitaciones dobles serán llamadas Sumak, mientras que las habitaciones triples serán llamadas Pacha. Dentro de cada cabaña, la distribución de camas será de acuerdo al tipo de habitación que sea; junto a cada cama, estarán ubicados pequeños veladores de cada lado; además de ello contaremos con una mini sala dentro de cada cabaña para crear un ambiente más confortable, por último los closets que son parte del área de construcción al igual que los baños de cada cabaña; en cuanto a los últimos, los baños de las cabañas Sumak están conformados de dos lavamanos, un urinario, y un amplio espacio para la regadera; casi similar a esta, las cabañas Pacha, cuentan con un baño de tres lavamanos junto con un amplio lugar para el inodoro y la regadera. Por último, cada cabaña contará con baño completo privado, y un pequeño recibidor a la entrada de cada una. Cabe recalcar que cada cabaña estará conectada por senderos iluminados y amplios para caminar.

### Restaurante

Además de las cabañas, contamos con un restaurante que abarca una capacidad de 45 personas, las mismas que se encuentran promediadas para el número de personas alojadas en la hostería. Dentro del restaurante, las mesas se encuentran distribuidas en amplios espacios manteniendo 1.5m – 2m entre cada mesa; así mismo estas están ubicadas en todo el salón del restaurante, como también fuera, en un pequeño balcón. Además, contaremos con una recepción junto a la entrada principal, para que ahí se maneje cuestiones de recibimiento, menús y caja, El restaurante contará con baños privados, para uso de los huéspedes.

Por otro lado, la cocina contara con espacios adecuados para la circulación de su personal, evitando cualquier tipo de inconveniente durante la preparación de la comida. Dentro del área de cocina (AyB) los muebles adecuados para este tipo de negocio serán colocados a una altura de 2m ya que así no se impedirá el trabajo rápido. Fuera de la cocina estarán ubicados los tanques de gas, esto para evitar accidentes al tenerlos dentro. También se colocaran los almacenamientos de basura fuera del área de A y B, por cuestiones de higiene y mas; estos estarán ubicados detrás de las instalaciones de cocina, exactamente a unos metros de la puerta de ingreso de la misma.

### **Área Administrativa-Lobby**

Por el hecho de manejar unas cabañas ubicadas en un lugar alto y de un ambiente eco turístico, mantendremos un solo espacio amplio para el área administrativa, el hall principal y el lobby; estos estarán ubicados a la entrada a nuestra hostería, ya que el lobby debe permanecer siempre al inicio de todo lugar esperando dar una bienvenida a nuestros huéspedes y así mismo una despedida agradable. El lobby contara con un espacio amplio para el recibimiento de nuestros clientes y sus equipajes; así mismo este será ambientado con colores cálidos y acordes a el lugar en el que esta ubicada la Hostería y de la misma manera su decoración ira junto con muebles rústicos y cómodos. Junto al lobby se encontrara un pasillo que conectara a las oficinas administrativas, por el momento contaremos con dos oficinas que permitirán manejar la hostería desde aquí. Por otro lado los parqueaderos también serán distribuidos a la entrada, ya que los carros no podrán ingresar junto a las cabañas puesto que los senderos ubicados serán únicamente para la caminata de huéspedes. Contaremos con un parqueadero general y amplio.

Fuera de las instalaciones físicas, las áreas recreativas son sumamente extensas, se ubicaran senderos que dirijan a conocer y explorar el área; uno de nuestros mayores atractivos será la cascada que esta ubicada dentro de la Hostería, en la cual ofreceremos un tipo de turismo extremo para los que gusten de ello. Además, se implementara un pequeño criadero de truchas, que servirá como pesca deportiva. El camino a la cascada ofrece una mirada a un quebrada que pasa por uno de los límites del terreno. Frente a cada cabaña se mantienen áreas verdes con asientos de descanso para cada huésped. Así mismo se ubicaran senderos para dirigir a los huéspedes hacia miradores con los

que cuenta la Hostería, los cuales son miradores que no requieren de ningún tipo de modificaciones puesto que se encuentran muy seguros.

En cuanto a cuestiones de agua, dentro del terreno existe un ojo-vertiente de agua que proporcionara durante muchos años la cantidad necesaria para las instalaciones, estas serán manejadas también con tanques de reserva en caso de cambios climáticos dentro del área. En cuanto al alcantarillado, ubicaremos pozos sépticos debido a que dentro del terreno no existe un sistema de alcantarillado ya construido.

## PROGRAMA DE ESPACIO

Detalle de los requerimientos de espacios por áreas	M2
Parqueaderos y circulación vehicular	221
Instalaciones	3657
Área Verde y area de recreación	118058.81
Cascada	
Área de Restaurantes (AyB)	326.66
Cocina y Servicios	169
Hall Principal	44
Área Administrativa	69.64
Habitaciones	722.56
Área de estar y circulación	802
Área Total	278,356.645 m2

## GUESTROOM FLOOR

\* Eficiencia del Guest Room Área . Efic. del uso del espacio (%),

- Gross Guestroom Área

15 cabañas @ 42 m<sup>2</sup>/room    70%= 630 m<sup>2</sup>

### **\* Definición del Guest Room Mix**

La Hostería "Sumak Pacha" contara con 2 tipos de cabaña en las que se combinaran camas King y queen .

### **\* Forma arquitectónica de las habitaciones (Anexo)**

La Hostería "Sumak Pacha" no contara con suites, pero si manejara cada tipo de cabaña como si lo fuera, ya que todas están muy bien equipadas y cuentan con todos los servicios necesarios. Por otro Sumak Pacha contara con 10 habitaciones dobles, y 5 triples.

### **\* Guest Room Design**

El concepto a utilizarse para el diseño de cada habitación será el tema de montaña, relajación y ecoturismo, por ello cada habitación contara con muebles delicados y rústicos, los colores utilizados serán cálidos y acoplados al ambiente de ubicación, tanto cojines como edredones serán seleccionados por colores llamativos y alegres, pero no escandalosos; la pequeña recepción que se ubicara en cada cabaña será amoblada por sillones suaves y rústicos junto con una mesa que lograra ser parte del conjunto de recibimiento.

## **PUBLIC SPACE DESIGN**

Como es de conocimiento, el área de restaurante estará ubicada cerca al lobby, pero no dentro de las mismas instalaciones, ya que el área administrativa junto con el lobby mantiene un espacio único al igual que el restaurante. Por ello ambos estarán distribuidos en una misma cabaña general, pero eso no significa que tendrán mucha relación, ya que todas las instalaciones del lobby fueron muy bien diseñadas para que sea manejada independientemente. Al utilizar el término cabañas, nos referimos a un edificio para cada lugar ya que manejamos el concepto de cabañas para cada área de la Hostería, excepto áreas recreativas.

En cuanto a fachadas, la entrada principal a la Hostería se encuentra a 5 minutos del lobby, ya que existe una cuesta desde la que inicia el terreno; en esta se focalizara una

entrada de aproximadamente 7 metros de ancho en la que ubicaremos el logotipo principal de la hostería, mientras que el resto del trayecto hasta llegar a los parqueaderos es de aproximadamente 300 metros, aquí se mantendrán los pequeños arboles que forman el camino dando así una sensación de estar sumergiéndose al medio del bosque. Por otro lado las fachadas de cada cabaña serán construidas con ladrillo visto y madera dando un toque más acogedor y cálido. Ya dentro de las instalaciones la iluminación será muy bien ubicada y sobre todo en cada área verde que rodee las cabañas, como también en la entrada y su trayecto. Se ubicaran rótulos que informen donde se encuentra cada servicio y prohibiciones que se manejan.

Dentro del lobby se ubicara una mini sala en la que se ofrecerá a los huéspedes: café, agua, te, y revistas.

#### **4.5 BACK OF THE HOUSE**

La cocina será amplia para que la circulación de los empleados no sea lenta ni incomoda. La cocina contara con mesas de trabajo a los costados, junto con los equipos como cina, refrigerador, horno, etc. Un mesón largo estará ubicado a un costado para la preparación y decoración exclusiva de platos. Junto a la puerta se ubicara una pequeña bodega en la que ubicaremos los implementos de aseo y fuera de las instalaciones los basureros. La bodega de alimentos estará dentro del área de cocina, en pequeños compartimientos, el uso de cuartos fríos no será necesario ya que contamos con refrigeradores que ayudaran de la misma manera, por cuestiones de espacio.

El área de empleados se encontrara detrás de las áreas administrativas, con una entrada muy independiente. Aquí se ubicaran cubículos y baños para el personal

Así mismo ubicaremos el área de lavandería y housekeeping junto al área de empleados, cabe mencionar que estas dos áreas estarán ubicadas detrás de todo por ello, los huéspedes no la verán.

### **5. SISTEMAS DE INGENIERIA**

Los sistemas de ingeniería dentro de la construcción de la Hostería se han planificado en base a las facilidades que existen dentro de la zona.

En cuanto al servicio de agua, la Hostería se abastecerá por medio de una vertiente que esta dentro de la jurisdicción del terreno donde estará ubicada la Hostería. La capacidad de esta vertiente abastece perfectamente los flujos de la demanda planeada. En caso de requerir mayor abastecimiento de agua, entonces se solicitará este servicio a una comunidad aledaña que se abastece de una vertiente de agua con mayor capacidad de metros cúbicos.

El agua que se obtenga de la vertiente que se encuentra dentro de la propiedad adjudicada para la Hostería será tratada en un tanque antes de ser distribuida a las tuberías. El tratamiento será similar al de potabilizar el agua, tomando en cuenta que al abastecernos de una vertiente el liquido vital estará listo para el consumo una vez que se lo clorifique.

En el sector no existe servicio de alcantarillado, por lo que nos hemos visto en la necesidad de construir un poso séptico para liberar los desechos sólidos que se produzcan en la hostería. Se ha estimado que la construcción de la fosa séptica costará 1500 dólares americanos.

El sistema de conexiones eléctricas está disponible en el área de construcción de la Hostería, por lo que bastará con solicitar tomas directas desde los postes principales hasta las instalaciones del proyecto. La capacidad de las tomas principales de luz son trifásicas.

La comunicación vía telefónica estará limitada solo al acceso de uso de telefonía celular. Al momento el sector no cuenta con el servicio de líneas de telefonía fija. Sin embargo, el uso de internet no estará limitado de ninguna manera, por esta razón este será el principal medio de comunicación.

## **6. PROGRAMA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS**

### **6.1 Restaurantes**

Contamos con un restaurante que estará abierto solo para los huéspedes de la hostería. Los puntos de venta del mismo se encuentran en el bar, y en la caja del restaurante. Además, su menú cuenta con platos nacionales e internacionales. A continuación se presenta un estimado de los costos y el precio de venta de los platos.

## 6.2 Costos y Precios de Venta A y B

### Entradas:

- Empanadas( porción de 4 empanadas de morocho o queso)  
\$3,60
- Locro de papa  
\$5
- Humita

### Ensaladas:

- Cesar  
\$6
- Oriental  
\$7
- Al gusto  
\$7,50

### Platos Fuertes

- Lomo de la casa
- (lomo fino, acompañado con ensalada/ papa fritas)  
\$15
- Camarones al ajillo
- (Acompañados son arroz y patacones)  
9,33
- Costillas de Cerdo  
(Acompañado con puré de camote)  
10,92
- Pollo a la plancha (pechuga de pollo acompañado ensaladas/ papas fritas)  
\$8,50
- Trucha
- ( Filete de trucha a la sidra acompañado con papa al horno)  
\$13,50
- Verduras salteadas al estilo sigses  
\$8,00
- Llapingachos
- (Tortillas de papa rellenas de queso, chorizo, huevo frito, aguacate, ensalada((  
\$7,00

### Postres:

- Helado de paila  
\$3,20
- Torta de la casa  
\$ 3,75
- Ensalada de Frutas  
\$ 4,00

### Bebidas:

- Jugos  
\$2,50
- Colas  
\$1,20
- Aguas  
\$1,00
- Café  
\$2,50
- Te  
\$2,00
- Vino de la casa (copa)  
\$ 6,00
- Botella de vino  
\$ 29,00

Sanduches:

• Queso		\$ 3,00
• Jamon		\$3,50
• Hamburguesa		\$ 5,00

Desayunos

• Americano (huevos, jugo, café, pan o tostadas)		\$ 3,50
• Continental (Jugo de frutas, café, pan o tostadas)		\$3,80
• Ligerito-light ( Frutas, yogurt, granola, jugo o te)		\$3,80

Recetas Estándar:

Receta Estándar		
Locro de papa		
<b>Ingredientes</b>		<b>Costos de productos en el mercado</b>
1 libra de papa chola	0,30	0,70
¼ de queso de mesa	0,20	2,25
1 taza de leche	0,15	0,75
1 huevo	0,03	0,12
Cebolla blanca	0,08	0,80
1 pizca de aceite	0,05	2,80
½ cucharadita de orégano	0,02	0,30
Acompañado para el locro (tostado, chicarrón)	0,12	0,48
Lechuga picada finita	0,03	0,40
Un pedazo de aguacate.	0,10	
Food cost	1,08	0,40

Receta Estándar		
Lomo de la casa		
<b>Ingredientes</b>		Costos de productos en el mercado
Lomo fino	3,50	7,00
Aceite	0,20	2,25
½ cucharadita de orégano	0,15	0,75
sal	0,02	0,20
pimienta	0,03	0,30
<b>Acompañamiento</b>		
Papas fritas	0,10	0,30
salsa demi-glacé	2,50	
Food cost	6,50	0,40

**7. RECURSOS HUMANOS**

La hostería Sumak Pacha es un lugar privilegiado en medio de la naturaleza, busca encontrar personal calificado que tenga una excelente actitud para aprender, comprometido con nuestra comunidad, aportando el desarrollo de nuevas habilidades y un buen trabajo en equipo.

**Valores de Sumak Pacha**

Respeto y Responsabilidad

Honestidad

Servicio al cliente

Trabajo en equipo

Calidad

**Reclutamiento:** Nuestro reclutamiento se realizará mediante nuestra página web [www.hosteriasumakpacha.com.ec](http://www.hosteriasumakpacha.com.ec), la cual nos mantendremos en constante revisión; las personas que deseen trabajar con nosotros deberán mandar su hoja de vida a nuestra página web; mediante un análisis de la carpeta y llamadas correspondientes para comprobación de información, se proseguirá a una entrevista, la misma que se realizara en nuestra oficina ubicada en la ciudad de Cotacachi.

La entrevista busca encontrar personal calificado para emprender una nueva experiencia, se admitirá a la persona que realice unos días de prueba, con el fin de que el trabajador se acople, estos días no serán remunerados.

### **Requerimientos:**

Se solicitarán todos los documentos en ley, como son una copia de cédula, y papeleta de votación, record policial, dos cartas de recomendación por personas que no sean familia, examen médico realizado en un centro médico público o privado.

### **Capacitación**

Los trabajadores son nuestra mano de obra, parte fundamental de nuestra organización, por ende seremos el motor de motivación para que en conjunto podamos generar valor a la organización.

En cuanto a la capacitación, nos vemos comprometidos con nuestros colaboradores por consiguiente, antes de empezar con nuestro negocio, realizaremos una capacitación de inducción que cuenta con un tiempo de duración de una semana, esto incluye coffe break y materiales.

En cuanto a la capacitación del personal, contaremos con una motivación cada año, la cual siempre tomará diferentes innovaciones, irá de acuerdo a las necesidades de nuestros trabajadores; sabemos que el trabajo realizado en equipo, requiere una buena relación entre ellos, de tal manera nos comprometemos a que el ambiente de trabajo brinde a sus empleados seguridad, estabilidad y oportunidades de crecer dentro de la empresa, también contarán con una cena navideña en el mes de diciembre.

Las bonificaciones se darán al mejor empleado como un reconocimiento a su esfuerzo, la bonificación no solo será en dinero, sino que se ofrecerán hospedaje por una noche con su pareja en el hotel, placas de reconocimiento al buen trabajador, placas por fidelidad, es decir trabajadores de antigüedad, se enviarán regalos a los cumpleaños como chocolates y una carta.

Estamos dispuestos a corregir errores, no aceptaremos deshonestidad, mal servicio al cliente, mala comunicación y falta de respeto a nuestros compañeros de trabajo; lo que esperamos de cada uno de nuestros trabajadores es que sepan manejar cada situación que se presenta y puedan resolverlo por sí mismos. (Anexos perfiles)

## 8. PLAN DE MARKETING

El plan de marketing es muy importante para toda organización, nos ayuda a vendernos y posesionarnos de una mejor manera; queremos que nuestra hostería tenga un buen posicionamiento tanto local, nacional e internacional ya que buscamos ir más allá.

Contamos con un presupuesto de 5000 dólares de inicio, los cuales será distribuidos de la siguiente manera, tendremos una página web en la cual estarán datos como información en cuanto habitaciones, contáctanos, trabajar con nosotros, fotografías y reservas.

Contamos con una oficina en el centro de la ciudad de Cotacachi con la finalidad de poder brindar información a los turistas, aparte tenemos un medio de transporte que llevara a los turistas a nuestra hostería desde Cotacachi. Esta también nos ayudara para recibir hojas de vida.

Las redes sociales de hoy en día nos han invadido y por esta razón haremos uso de ellas, la página facebook creemos que abarca una parte mundial por la cual podemos llegar más allá, hemos creado una página en facebook, con información de nuestra hostería, gráficos del lugar para que se vuelva más atractiva nuestra oferta.

Nos asociaremos con agencias de viajes como esta Zulay Tours ubicada en la ciudad de Otavalo la cual nos cobra de un 5 a 10% dependiendo de la tarifa, buscaremos asociarnos con mas agencias y aerolíneas, después de ver los resultados con esta asociación.

En un futuro, tenemos conocimiento que el gobierno del Ecuador, la Revolución ciudadana, se encuentra realizando un proyecto llamado Yachay que se construirá en Urcuquí, provincia de Imbabura, este proyecto consiste en la ciudad del conocimiento que consiste en un desarrollo científico, industrial y comunitario de América Latina, vemos esto como una ventaja a futuro y buscaremos asociarnos con este proyecto con la finalidad de que estas personas que viven en este lugar puedan venir a nuestra hostería a realizar observaciones de nuestras plantas endémicas y puedan hacer estudios científicos y así crear vínculos para preservar el medio ambiente; además creemos que esto aumentaría la demanda ya que los funcionarios vivirán en Urcuquí.

Mantendremos una base de datos al comienzo, para en un futuro crear un programa de fidelización el cual consiste en una base de datos de nuestros clientes, los cuales tienen un seguimiento en cuanto a sus gustos, frecuencias de viajes, es decir personalidad del cliente, lo cual nos ayudara a crear vínculos entre la organización y los clientes, se enviaran cartas de cumpleaños vía e-mail.

## 9. PRESUPUESTO TOTAL DE PROYECTO

Presupuesto	
Terreno	\$ 300.000,00
Construccion	\$ 450.000,00
Fosa Septica	\$ 1.500,00
Tanque Cisterna/ bomba	\$ 1.200,00
Restaurante	\$ 57.000,00
Lobby	\$ 111.000,00
House Kepping	\$ 4.750,00
Equipos	\$ 10.600,00
Refrigeradora	\$ 1.000,00
Vajilla	\$ 1.000,00
Capacitacion	\$ 6.000,00
Marketing y Publicidad	\$ 3.000,00
Animales	\$ 19.200,00
Furgoneta	\$ 24.900,00
Camioneta	\$ 25.000,00
Oficina centro	\$ 1.500,00
Computadora	\$ 800,00
Acoplamiento Areas Verdes	\$ 5.000,00
Mini neveras	\$ 4.200,00
Lavadoras	\$ 2.400,00
Secadoras	\$ 3.200,00
Camas	\$ 13.500,00
Mesas	\$ 200,00
Lamparas/Iluminacion	\$ 10.150,00
Cafeteras	\$ 690,00
Cafeteras Restaurante	\$ 116,00
<b>Total</b>	<b>\$ 1.057.906,00</b>

## 10. CONCLUSIONES

- Creemos que este proyecto es factible, debido a que existe una demanda insatisfecha que no logra cubrir la demanda existente.
- El estar ubicados en la Laguna Cuicocha, generara una mayor demanda para nuestro hotel, por ello hemos considerado diferentes tours dentro del área y de la provincia.
- El proyecto es rentable debido a que tendremos un retorno de inversión en 3 años y tres meses.

### Biografía:

- [www.cfn.com.ec](http://www.cfn.com.ec)
- Reserva Cotacachi Cayapas
- Parque de cóndor (visita)
- Ministerio de Turismo (Av Eloy Alfaro 1214 y carlo tobar)
- Inec (Av Guzmán barrio Ibarra)
- Municipio de Cotacachi

HOSTERIA  
*Sumak Pacha*

# ANEXOS

### ***VISIÓN***

Nuestra visión para el 2017 es dar a conocer nuestro establecimiento, rescatando el turismo ecológico. Planificamos en un futuro, mantener nuestra imagen dentro y fuera de la industria hotelera implementando varias estrategias, ofreciendo opciones turísticas, diferenciándonos de la competencia gracias a la implementación de servicios eco turístico en conjunto con la reserva Cotacachi-Cayapas, logrando de esta manera ser los primeros en la mente de todos nuestros clientes potenciales y de Imbabura.

### ***MISIÓN***

Nuestra misión es brindar un producto-servicio de calidad, ofreciendo un excelente espacio físico, y una atención personalizada en un ambiente propicio para sentirse en casa.

### ***SERVICIO***

- 15 cabañas
- Mini bar
- Cascada
- Bosque-plantas endémicas
- Terapias naturales
- Cabalgatas a caballo
- Restaurante
- Áreas Verdes
- Senderos amplios
- Baños de cajón
- Mirador
- Servicio de transporte

### ***TARIFAS***

Cabañas Sumak (Dobles) \$120 por persona

Cabañas Pacha (Triples) \$120 por persona

### **TIEMPO MAXIMO DE RETORNO DE INVERSIO: 3 AÑOS**

*Quiroga*

*Quiroga*

*Quiroga*  
*11-4-*

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON  
COTACACHI**

**CERTIFICADO No. C17473  
FECHA DE INGRESO: 02/12/2009  
FECHA DE ENTREGA: 02/12/2009**

**CERTIFICACION**

Referencia:

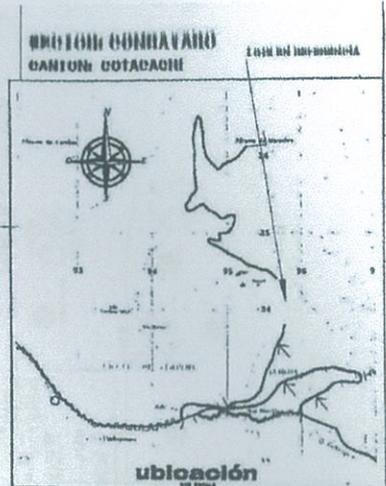
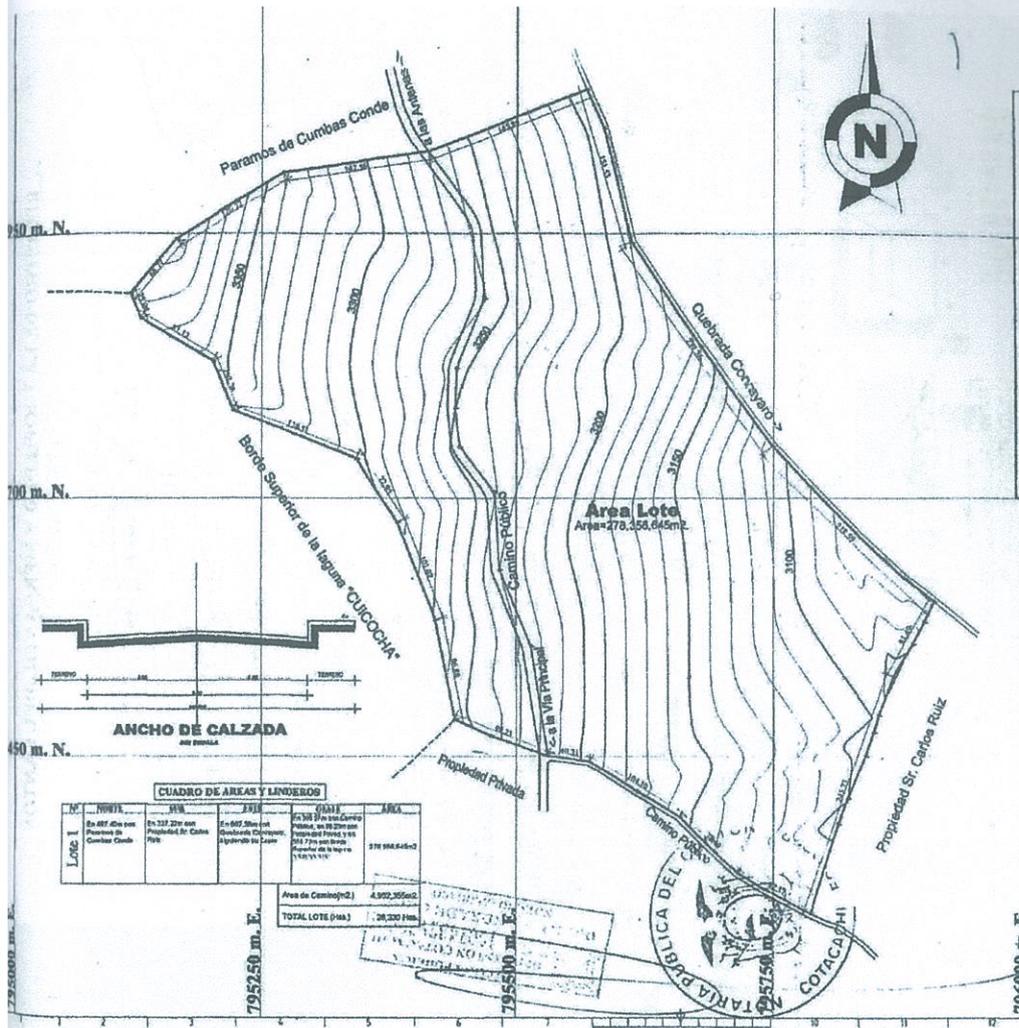
El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón en legal forma certifica que: Con fecha veintiséis de enero de mil novecientos ochenta y siete, con el número VEINTISEÍS, del Libro de Registro de la Propiedad, se halla inscrito una PROTOCOLIZACION DE SENTENCIA DE DERECHO DE DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDONARIA, dictada por el Juzgado de lo Civil de este Cantón, el cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, a las quince horas, protocolizada en la Notaría de este Cantón, el veintidós de enero de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario señor Nelson Bolívar Cerpa Tamayo, por la cual se declara a favor del señor JOSÉ VICENTE RUIZ TERAN, un lote de terreno ubicado en el punto denominado Conrayaro, perteneciente a la parroquia Quiroga, de este Cantón Cotacachi, provincia de Imbabura, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la referida escritura: NORTE, con la quebrada onda, SUR, camino público, ORIENTE, con herederos de Lizandro Ruiz, OCCIDENTE, con los filos de la laguna Cuicocha. Con una superficie de unas cuatro hectáreas aproximadamente. Revisados los registros correspondientes, se verificó que la propiedad, no se encuentra hipotecada, ni embargada, ni prohibida de enajenar.

Responsable Dr. Marco Muñoz Froaño

*Marco Muñoz Froaño*  
**EL REGISTRADOR**

Validez del Certificado: 30 días





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CANTÓN COTACACHI

LEY N° 100-1994

**Dibujo Técnico**

Dirección: Calle Obispo Baños "Buenos Aires"  
Telf: ext. 08000211 / cel: 099-255-483

PROYECTO: L. Topográfico de propiedad del Sr. **JOSÉ VICENTE RUIZ**

CONTENIDO:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CLASIFICACIÓN DE ÁREAS UBICACIÓN - DIBUJOS	N° DE FOLIOS:	CLAVE CATASTRAL:
FOLIO:	FECHA:	ESCALA:	1 / 1
UBICACIÓN:	PROYECTO:	PROYECTANTE:	PROYECTADO:

"JOSÉ VICENTE RUIZ"  
Calle Obispo Baños "Buenos Aires"  
Telf: ext. 08000211 / cel: 099-255-483

BELLOS MUNICIPALES

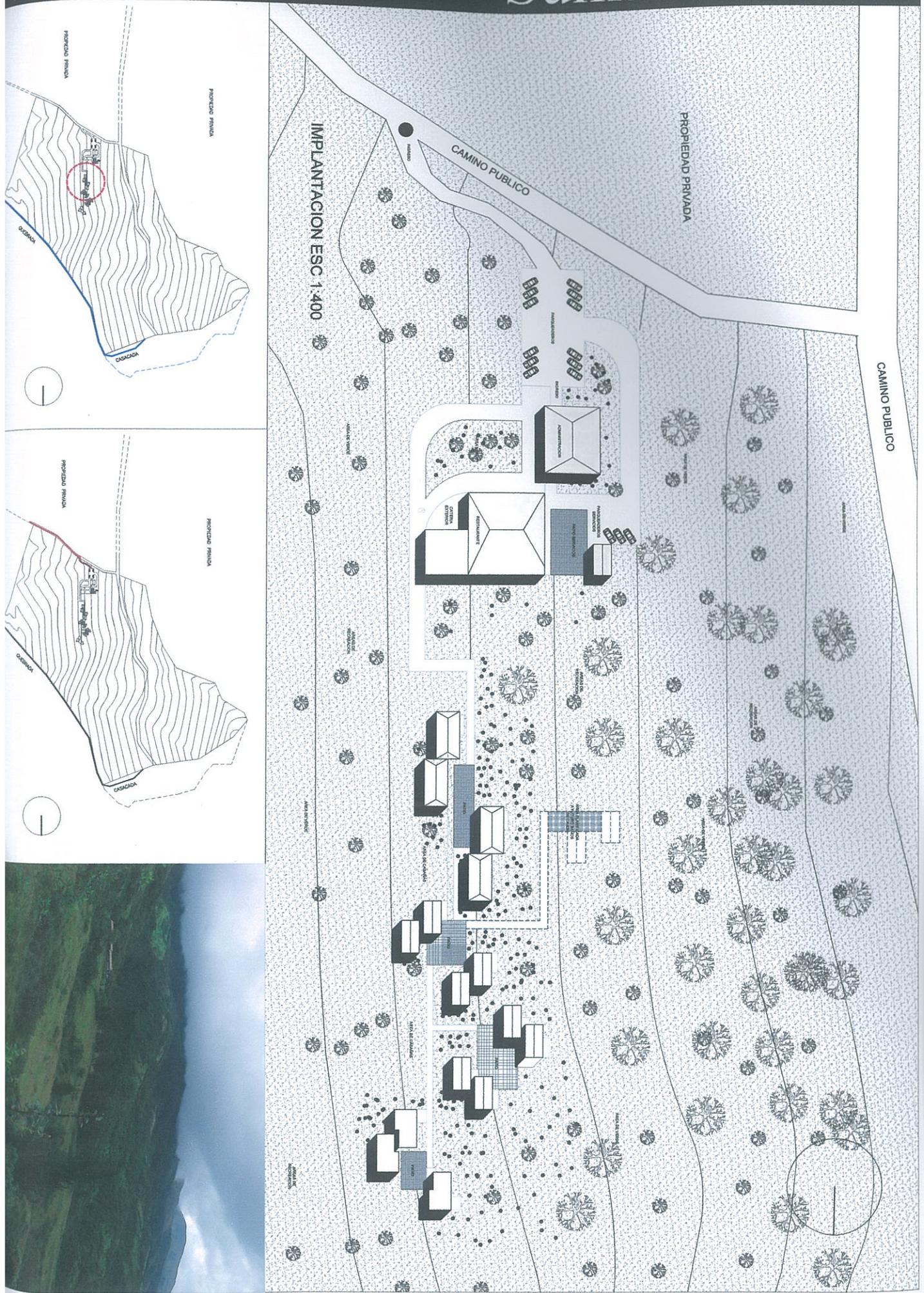
CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS

N°	FORMA	MM	AREA	AREA
1	En 487.45m con Paramos de Cumbas Conde	En 137.22m con Propiedad Sr. Carlos Ruiz	En 667.58m con Quebrada Corcayaro y Paramo de la Cruz	En 518.57m con Camino Publico, en 18.00m con Propiedad Sr. José Vicente Ruiz y 165.24m con Paramo de la Cruz
			279,968,61m <sup>2</sup>	
			Area de Camino(2)	4,922,35m <sup>2</sup>
			TOTAL LOTE (484)	28,330,14m <sup>2</sup>



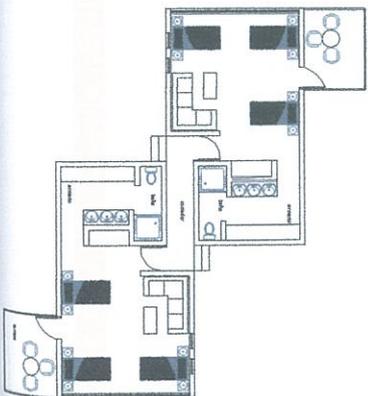
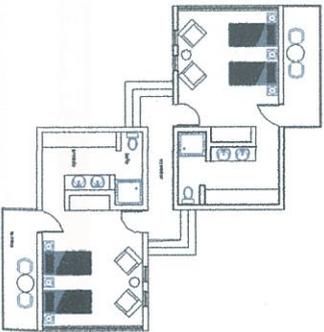
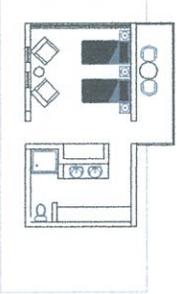
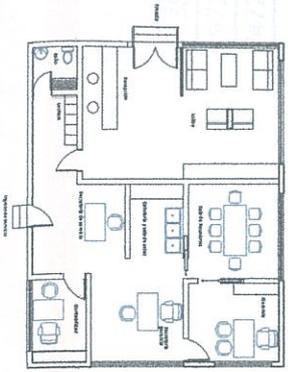
# Hostería

# Sumak Pacha



# Hostería

# Sumak Pacha

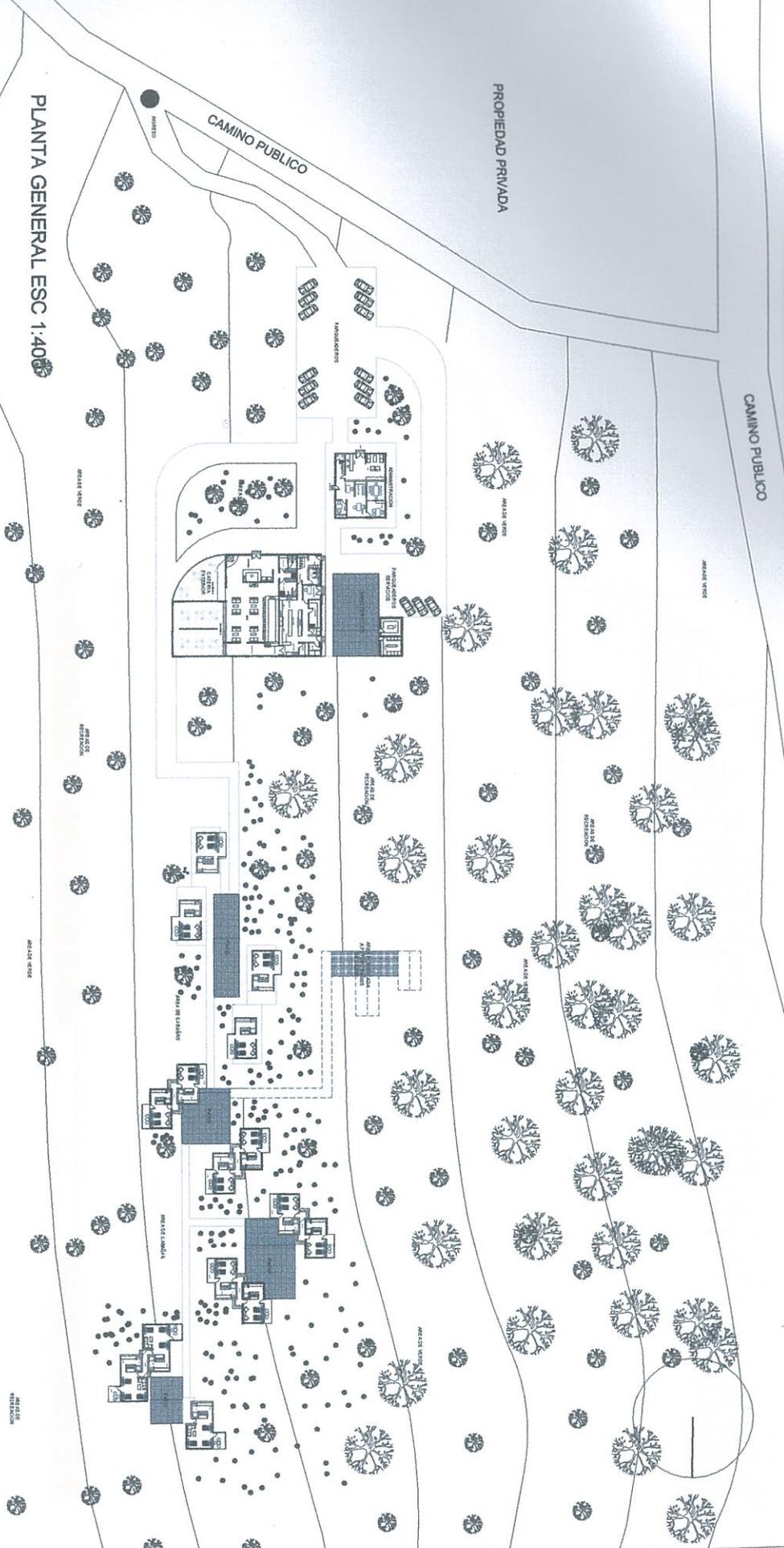


PLANTA GENERAL ESC 1:4000

CAMINO PUBLICO

PROPIEDAD PRIVADA

CAMINO PUBLICO



**Market Analysis of Hosteria Sumak Pacha**

Hotel	Hotel Data				Comercial	Grupal	Demand (Room Night)		
	Rooms	Fair share	Market share	ADR			OCC %	Individual	Total
Hosteria Cuicocha	15	34,09091	27,6%	40	621	1951	1863	4435	0,008
Cabañas Mirador	6	13,63636	12,3%	25	-	1.143	828	1971	0,009
La Mirage	23	52,27273	46,5%	550	598	3.661	3213	7472	0,009
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>					<b>6.755,53</b>	<b>5.903,18</b>	<b>13877</b>	

Análisis de la Demanda	
<b>Demanda Acomodada</b>	<b>13877</b>
<b>Demanda Latente Total</b>	<b>4857,055</b>
Demanda No Acomodada	20%
Demanda Inducida	15%
<b>Demanda Latente Acomodable</b>	
Habitaciones Actuales	44
Habitaciones Nuevas	15
Total Habitaciones Area	59
<b>Calculo Nuevo Hotel (Sumak Pacha)</b>	
Cabañas	15
Ocupación	75%
<b>Total Habitaciones Sumak Pacha</b>	<b>4106,25</b>
<b>Demanda Total Usable en noches de habitación</b>	<b>18734</b>
Oferta Total de Habitaciones	59
Oferta Total de Noches de Habitación	21535
<b>Porcentaje de Occ Total proyectada para el area</b>	<b>87%</b>

Presupuesto	
Terreno	\$ 300.000,00
Construccion	\$ 450.000,00
Fosa Septica	\$ 1.500,00
Tanque Cisterna/ bomba	\$ 1.200,00
Restaurante	\$ 57.000,00
Lobby	\$ 111.000,00
House Kepping	\$ 4.750,00
Equipos	\$ 10.600,00
Refrigeradora	\$ 1.000,00
Vajilla	\$ 1.000,00
Capacitacion	\$ 6.000,00
Marketing y Publicidad	\$ 3.000,00
Animales	\$ 19.200,00
Furgoneta	\$ 24.900,00
Camioneta	\$ 25.000,00
Oficina centro	\$ 1.500,00
Computadora	\$ 800,00
Acoplamiento Areas Verdes	\$ 5.000,00
Mini neveras	\$ 4.200,00
Lavadoras	\$ 2.400,00
Secadoras	\$ 3.200,00
Camas	\$ 13.500,00
Mesas	\$ 200,00
Lamparas/Iluminacion	\$ 10.150,00
Cafeteras	\$ 690,00
Cafeteras Restaurante	\$ 116,00
<b>Total</b>	<b>\$ 1.057.906,00</b>

**Datos de Hotel**

Valor estimado del hotel 1.057.906  
 Años. Tiempo en el que se deprecia (línea recta) 20  
 Porcentaje que se deprecia en los 20 años 100%  
 Habitaciones (Cabañas) 15

**Deuda**

LTV Ratio 43%  
 Tasa de Interes 10,00%  
 Años plazo, pagos mensuales 120  
 Pago Anual \$74.032,81  
 Pago Mensual \$6.141

**Datos operativos**

Costo de Venta Habitaciones 26,00%  
 Gastos Operativos No distribuidos para el 1er. Año. 126.714  
 Gastos Fijos anuales 109.638

**Datos para la Reversion del Capital (Venta)**

Precio estimado para la venta al final del año 10 2.000.000  
 Selling Expenses (Gastos de Venta) 100.000  
 Tiempo que mantendremos el hotel (Holding Period) en años 10

**Impuestos y Tasas de Interes**

Tasa de Impuestos 25%  
 Tasa Requerida por los inversionistas (Costo de Op. del K) 13,5%  
 ADR crecerá a partir del 2 año 3%

Inversion	300000	28% CNF
	600000	15% Bancos
	603.006,42	57% Inversion Propia

\$ 150.751,61

Costos desglose	
\$10.559,46	Sueldos y Administración
\$ 2.000,00	Gastos Operación
\$1.200,00	Marketing y Publicidad
\$1.800,00	Luz, agua, telefono, gas
\$404,95	Reparacion y mantenimiento
\$2.400,00	Renta
\$200,00	Gastos Fijos (reservas)
\$800,00	Seguros
\$331,56	Impuestos a la propiedad
\$9.136,51	<b>Total Mes</b>
<b>109.638,12</b>	<b>Total Año</b>

**TABLA A**

**FLUJO DE CAJA OPERATIVO**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
No. Habitaciones	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
% Ocup	65%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
ADR	220	226,60	233,40	240,40	247,61	255,04	262,69	270,57	278,69	287,05
Ventas de la habitaciones	782.925	967.695	996.726	1.026.628	1.057.427	1.089.150	1.121.824	1.155.479	1.190.143	1.225.847
Costo de venta de las habitaciones	203.561	251.601	259.149	266.923	274.931	283.179	291.674	300.424	309.437	318.720
Ventas A y B	234.877,50	260.533,35	268.349,35	276.399,83	284.691,83	293.232,58	302.029,56	311.090,44	320.423,16	330.035,85
Costo A y B	61.068,15	67.738,67	69.770,83	71.863,96	74.019,87	76.240,47	78.527,69	80.883,52	83.310,02	85.809,32
Utilidad departamental	753.174	908.889	936.156	964.241	993.168	1.022.963	1.053.652	1.085.261	1.117.819	1.151.354
Gastos operativos no distribuidos	126.714	130.515	134.430	138.463	142.617	146.896	151.303	155.842	160.517	165.332
Utilidad bruta operativa	626.460	778.374	801.726	825.777	850.551	876.067	902.349	929.420	957.302	986.021
Costos fijos	109.638	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
EBITDA	516.822	678.374	701.726	725.777	750.551	776.067	802.349	829.420	857.302	886.021
Pago de interés	45.490	42.636	39.496	36.042	32.243	28.064	0	0	0	0
Utilidad antes de impuestos	471.332	635.739	662.230	689.735	718.307	748.003	802.349	829.420	857.302	886.021
Pago de impuestos de la operación	117.833	158.935	165.557	172.434	179.577	187.001	200.587	207.355	214.326	221.505
FEO	353.499	476.804	496.672	517.301	538.731	561.002	601.762	622.065	642.977	664.516

**TABLA B**

**FLUJO DE CAJA ESPERADO DE LA VENTA**

Expected Selling Price	4.922.340
Gastos de Venta	100.000
Ingreso Neto por Venta	4.822.340
Saldo Pendiente de Deuda	4.822.340
Rev. del Patrim. Antes de Imp.	342.762
Impuesto Generado por la venta	4.479.578
Revers.Patrim. desp de Imp	

**TABLA C**

**IMPUESTOS ESPERADOS DE LA VENTA**

Expected Selling Price	2.000.000
Gastos de Venta	100.000
Ingreso Neto por Venta	1.900.000
Valor en Libros	528.953
Ganancia en Venta de Activ	1.371.047
Impuesto Generado en la Ve	342.762

**TABLA D**

**VALOR PRESENTE NETO DE LA INVERSION AL**

25%

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FEO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Reversion		\$353.499	\$476.804	\$496.672	\$517.301	\$538.731	\$561.002	\$601.762	\$622.065	\$642.977	\$664.516
Capital Invertido	(1.057.906)	\$353.499	\$476.804	\$496.672	\$517.301	\$538.731	\$561.002	\$601.762	\$622.065	\$642.977	\$664.516
Total		(\$1.057.906)	\$476.804	\$496.672	\$517.301	\$538.731	\$561.002	\$601.762	\$622.065	\$642.977	\$664.516

VPN

\$2.953.027,20

TIR

47%

Payback Peric \$1.021.265

3 años 3,28 meses

## Tabla de amortización

LTV ratio	43%	
plazo	10	120
tasa	10%	
monto	\$ 454.899,58	6.169,40

Mes	Saldo Inicial	Pago	Interes	Capital	Saldo Final
1	\$ 454.899,58	\$ 74.032,81	\$ 45.489,96	\$ 28.542,85	\$ 426.356,73
2	\$ 426.356,73	\$ 74.032,81	\$ 42.635,67	\$ 31.397,14	\$ 394.959,59
3	\$ 394.959,59	\$ 74.032,81	\$ 39.495,96	\$ 34.536,85	\$ 360.422,73
4	\$ 360.422,73	\$ 74.032,81	\$ 36.042,27	\$ 37.990,54	\$ 322.432,20
5	\$ 322.432,20	\$ 74.032,81	\$ 32.243,22	\$ 41.789,59	\$ 280.642,60
6	\$ 280.642,60	\$ 74.032,81	\$ 28.064,26	\$ 45.968,55	\$ 234.674,05
7	\$ 234.674,05	\$ 74.032,81	\$ 23.467,41	\$ 50.565,41	\$ 184.108,65
8	\$ 184.108,65	\$ 74.032,81	\$ 18.410,86	\$ 55.621,95	\$ 128.486,70
9	\$ 128.486,70	\$ 74.032,81	\$ 12.848,67	\$ 61.184,14	\$ 67.302,56
10	\$ 67.302,56	\$ 74.032,81	\$ 6.730,26	\$ 67.302,56	\$ 0,00

cheque promedio	22	22,66	23,3398	24,039994	24,76119382	25,50402963	26,26915052	27,05722504	27,86894179	28,70501004
Numero asientos	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
occ	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Venta A y B	\$ 234.877,50	\$ 260.533,35	\$ 268.349,35	\$ 276.399,83	\$ 284.691,83	\$ 293.232,58	\$ 302.029,56	\$ 311.090,44	\$ 320.423,16	\$ 330.035,85
26% Costo de Ventas	\$ 61.068,15	\$ 67.738,67	\$ 69.770,83	\$ 71.863,96	\$ 74.019,87	\$ 76.240,47	\$ 78.527,69	\$ 80.883,52	\$ 83.310,02	\$ 85.809,32
<b>Total</b>	<b>\$ 173.809,35</b>	<b>\$ 192.794,68</b>	<b>\$ 198.578,52</b>	<b>\$ 204.535,87</b>	<b>\$ 210.671,95</b>	<b>\$ 216.992,11</b>	<b>\$ 223.501,87</b>	<b>\$ 230.206,93</b>	<b>\$ 237.113,14</b>	<b>\$ 244.226,53</b>

NOMINA SALARIAL

DEPTO	PUUESTO	FACTURA	EMPLEADO			EMPRESA			TOTAL					
			SALARIO BASE	IESS (9.35%)*	SALARIO NETO	13ERO	14TO	BONO		SUBTOTAL	UNIFORM	TRANSPORTE (11.15%)	Fondo de Reserva	ALIMENTAC
Administración	Administrador General		\$ 800,00	\$ 74,80	\$ 725,20	\$ 66,67	\$ 22,00		\$ 888,67	\$ 15,00	\$ 89,20	\$ 66,67	\$ 42,00	\$ 1.101,53

OPERATIVOS														
Cocina	Chef		\$ 800,00	\$ 74,80	\$ 725,20	\$ 66,67	\$ 22,00		\$ 888,67	\$ 15,00	\$ 89,20	\$ 66,67	\$ 42,00	\$ 1.114,53
Cocina	Ayudante de cocina		\$ 350,00	\$ 32,73	\$ 317,28	\$ 29,17	\$ 22,00		\$ 401,17	\$ 15,00	\$ 39,03	\$ 29,17	\$ 42,00	\$ 539,36
Cocina	Mesero 1		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Cocina	Mesero 2		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Cocina	Steward 1		\$ 292,00	\$ 27,30	\$ 264,70	\$ 24,33	\$ 22,00		\$ 338,33	\$ 15,00	\$ 32,56	\$ 24,33	\$ 42,00	\$ 465,22
Cocina	Barman 1		\$ 320,00	\$ 29,92	\$ 290,08	\$ 26,67	\$ 22,00		\$ 368,67	\$ 15,00	\$ 35,68	\$ 26,67	\$ 42,00	\$ 501,01
Servicio	Recepcionista 1		\$ 350,00	\$ 32,73	\$ 317,28	\$ 29,17	\$ 22,00		\$ 401,17	\$ 15,00	\$ 39,03	\$ 29,17	\$ 42,00	\$ 539,36
Servicio	Recepcionista 2		\$ 350,00	\$ 32,73	\$ 317,28	\$ 29,17	\$ 22,00		\$ 401,17	\$ 15,00	\$ 39,03	\$ 29,17	\$ 42,00	\$ 539,36
Servicio	Camarera 1		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Servicio	Camarera 2		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Servicio	Guia Turístico		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Servicio	Guia Turístico		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Servicio	Chofer		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Administrativo	Oficinista		\$ 292,00	\$ 27,30	\$ 264,70	\$ 24,33	\$ 22,00		\$ 338,33	\$ 15,00	\$ 32,56	\$ 24,33	\$ 42,00	\$ 465,22
Seguridad	Guardia		\$ 400,00	\$ 37,40	\$ 362,60	\$ 33,33	\$ 22,00		\$ 455,33	\$ 15,00	\$ 44,60	\$ 33,33	\$ 42,00	\$ 603,27
Seguridad	Guardia		\$ 400,00	\$ 37,40	\$ 362,60	\$ 33,33	\$ 22,00		\$ 455,33	\$ 15,00	\$ 44,60	\$ 33,33	\$ 42,00	\$ 603,27
Mantenimiento	Mantenimiento		\$ 300,00	\$ 28,05	\$ 271,95	\$ 25,00	\$ 22,00		\$ 347,00	\$ 15,00	\$ 33,45	\$ 25,00	\$ 42,00	\$ 475,45
Mantenimiento	Mantenimiento medio tiempo		\$ 150,00	\$ 14,03	\$ 135,98	\$ 12,50	\$ 22,00		\$ 184,50	\$ 15,00	\$ 16,73	\$ 12,50	\$ 42,00	\$ 283,73

\$ -	\$ 6.904,00	\$ 645,52	\$ 575,33	\$ 418,00	\$ -	\$ 285,00	\$ 234,00	\$ 769,80	\$ 575,33	\$ 798,00	\$ 10.589,46
------	-------------	-----------	-----------	-----------	------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--------------

Anexos (Perfiles del personal)

### Perfil del puesto

#### Cargo: Chef de Cocina

#### **Cualidades:**

Líder

Un alto conocimiento de su área

Puntualidad

Promover la limpieza

Paciente, saber escuchar

#### **Responsabilidades:**

Supervisión: manejo de personal

Preparación de platos

Programar la producción: compras necesarias

Limpieza de cocina, platos, utensilios

Mantener una actitud positiva con el equipo de trabajo

#### **Requerimientos:**

Estudios terminados, o por terminar de Administración en Alimentos y Bebidas

Experiencia laboral mínimo 2 años

Ingles fluido

Disponibilidad de tiempo de 8:00 am a 10:00pm}

**Sueldo: 800 usd**

**Cargo: Camarera**

**Cualidades:**

Actitud: que esté dispuesta a escuchar, aprender, flexibilidad al cambio, buena atención al cliente.

Agilidad

**Responsabilidades:**

Limpieza

Realizar cualquier tipo de pedidos de bebida, comida

Servicio al cliente: es parte del equipo de trabajo.

**Requerimientos:**

Experiencia laboral mínima 1 año

Servicio al cliente

**Sueldo: 300 usd**

**Cargo: Ayudante de cocina**

**Cualidades:**

Puntualidad

Limpieza

Trabajo en equipo

**Responsabilidades:**

Preparación

Distribución de alimentos

Limpieza

**Requerimientos:**

Experiencia mínima 1 año

Conocimientos de cocina

**Sueldo: 350 usd**

**Cargo: Stewart**

**Cualidades:**

Trabajo en equipo

Polifuncional

**Responsabilidades:**

Mantener la limpieza del lugar de trabajo

Tener preparado la vajilla para su uso

**Requerimientos:**

Actitud

**Sueldo: 292 usd**

**Cargo: Mesero**

**Cualidades:**

Excelente servicio al cliente

Resolución de conflictos

Aspecto personal

Paciencia

Optimismo

**Responsabilidades:**

Toma de órdenes

Servicio al cliente

Sugerencias al cliente

**Requerimientos:**

Experiencia mínimo de 6 meses

**Sueldo: 300 usd**

**Cargo: Recepcionista**

**Cualidades:**

Buenas relaciones con el cliente

Presentación excelente

Cortés

Manejo de tecnología

Puntualidad

**Responsabilidades:**

Registros de huéspedes, check in, check out.

Información y atención al cliente.

**Requerimientos:**

Ingles fluido

Conocimientos de hospitalidad

Ventas

**Sueldo: 350 usd**

**Cargo: Guía Turístico**

**Cualidades:**

Puntualidad

Relaciones con el cliente

Resolución de conflictos

**Responsabilidades:**

Manejo de grupos

Conocimiento del lugar

**Requerimientos:**

Ingles fluido

Experiencia mínima de 1 año

**Sueldo: 300 usd**

**Cargo: Chofer**

**Cualidades:**

Buena vista

Trabajo en equipo

Responsabilidad

**Responsabilidades:**

Conocimiento de las normas de tránsito

Conocimiento de los lugares, direcciones.

**Requerimientos:**

Experiencia mínima de 1 año

Licencia profesional

**Sueldo: 300**

**Guardia de seguridad**

**Cualidades**

Puntualidad

**Responsabilidades**

Seguridad del lugar

Servicio al cliente, información

**Requerimientos**

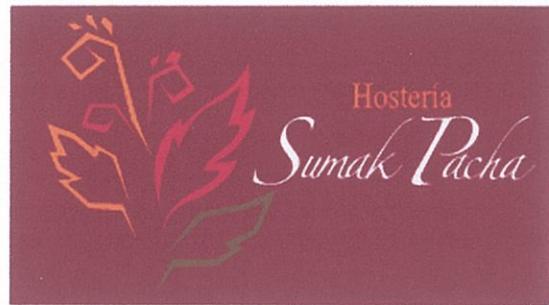
Experiencia de mínimo un año

**Sueldo: 400 usd**

Hosteria  
*Sumak Pacha*



Kenia Quinchiguango  
Gerente  
kenia\_1619@hotmail.com  
088886031



Hosteria  
*Sumak Pacha*