



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

**Facultad de Ingeniería Marítima, Ciencias Biológicas, Oceánicas y Recursos
Naturales**

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE UN HOSTAL TEMÁTICO ‘REGIONES DEL
ECUADOR’ EN LA CIUDAD DE CUENCA”**

TESIS DE GRADO

Previa la obtención del título de:

LICENCIADO EN TURISMO

Presentada por:

Joyce Mercedes Gurumendi Tomalá

Miryam Gidgsy Sarcos Neyra

Guayaquil – Ecuador

2015

Agradecimiento

A Dios.

A la MBA Cinthy Veintimilla, por brindarnos apoyo durante el desarrollo de nuestra tesis.

A la persona que aceptó el gran desafío de ser mi compañera de tesis, Gidgsy Sarcos Neyra.

Joyce Gurumendi

Agradecimiento

A Dios por brindarme paciencia y perseverancia, para lograr el desarrollo de esta tesis.

A mis padres y a mis hermanas

A la MBA. Cinthy Veintimilla por su constante apoyo en el desarrollo de nuestro trabajo, sin usted esto no hubiese sido posible.

A mi amiga y compañera Joyce Gurumendi, por su tiempo y dedicación a nuestro trabajo.

Juntas logramos el desarrollo del mismo.

Miryam Sarcos

Dedicatoria

A mis padres.

A mis hermanas, por haber sido un pilar fundamental a lo largo de mis años de estudios.

A mis sobrinas: Valeria, Miriam, Débora y Sophia, porque son mi fuente de inspiración.

A la comunidad en la que Dios me ha situado.

Joyce Gurumendi

Dedicatoria

Dedico esta tesis a Dios por ser mi guía,

día a día, en cada paso que doy.

A mis padres, Agustín Sarcos y Miryam Neyra.

A mis hermanos, Darwin Sarcos y Stalin Sarcos.

A mis sobrinos, Alessandro, Scarleth, Dadlyn y Aaron.

Esto es para ustedes y por ustedes.

Los quiero.

Miryam Sarcos

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN



Dra. Carla Ricaurte

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL



M.Sc. Wilmer Carvache

DIRECTOR DE TESIS



M.Sc. José Proaño

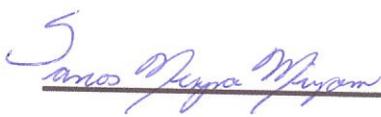
VOCAL PRINCIPAL

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de esta Tesis de Grado, nos corresponde exclusivamente; y el patrimonio intelectual de la misma a la Escuela Superior Politécnica del Litoral”.



Joyce Gurumendi Tomalá



Miryam Sarcos Neyra

RESUMEN

La ciudad de Cuenca ha sido el lugar elegido para desarrollar el proyecto de un hostel temático basado en las regiones del Ecuador, debido a su privilegiada ubicación dentro del territorio ecuatoriano y a su título de Patrimonio Cultural de la Humanidad,

La industria hotelera dentro del Ecuador se encuentra en un punto en el que necesita ideas innovadoras, es por esto que nace esta nueva propuesta de alojamiento.

En el primer capítulo, *Conceptualización y Aspectos Generales*, se podrá obtener información general de la ciudad de Cuenca, conocer los principales conceptos del vocabulario hotelero y el tipo de clasificación que reciben los hostales dentro del Ecuador.

En el segundo capítulo, *Características del Mercado Turístico*, se detallará el estudio de la oferta y demanda hotelera dentro de la ciudad, con sus principales características.

En el tercer capítulo, *Estudio Técnico*, se definirá la ubicación, descripción, programa arquitectónico, equipamiento y dimensionamiento con la que contará el hostel.

En el cuarto capítulo, *Estudio Financiero*, a través del análisis económico realizado se podrá conocer si el proyecto es factible, estableciendo también el perfil de huésped.

En el quinto capítulo, *Estudio Legal, Sociocultural y Ambiental*, se detallarán los requisitos legales necesarios para emprender el proyecto del hostel. También se analizarán los afectos socioculturales e impactos ambientales.

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN.....	I
ÍNDICE GENERAL.....	III
ÍNDICE DE FIGURAS.....	VII
ÍNDICE DE TABLAS.....	IX
ÍNDICE DE ANEXOS.....	X
INTRODUCCIÓN.....	1

CAPÍTULO I

CONCEPTUALIZACIÓN Y ASPECTOS GENERALES

1.1 Aspectos Geográficos.....	2
1.1.1 Clima.....	3
1.2 Antecedentes Históricos.....	5
1.2.1 Desarrollo de Turismo en la ciudad de Cuenca.....	5
1.3 Información General.....	9
1.3.1 Definición de conceptos.....	9
1.3.2 Reglamentos para considerar un establecimiento de hospedaje turístico.....	12
1.3.3 Categorización de los hostales.....	14

CAPÍTULO II

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO TURÍSTICO

2.1	Análisis de la oferta.....	18
2.1.1	Definición de Oferta.....	18
2.1.2	Oferta Hotelera en la Ciudad de Cuenca.....	20
2.1.3	Análisis de Competencia Directa.....	24
2.1.4	Definición de productos o servicios sustitutos.....	27
2.1.5	Análisis de los productos sustitutos.....	28
2.1.6	Conclusión de la oferta.....	30
2.2	Análisis de la Demanda.....	32
2.2.1	Definición de Demanda.....	32
2.2.2	Cálculo de la muestra.....	34
2.2.3	Análisis de las encuestas.....	38
2.2.3.1	Lugar de procedencia.....	38
2.2.3.2	Edad de turistas.....	41
2.2.3.2	Interpretación de las encuestas.....	43
2.3	Afluencia.....	57
2.4	Permanencia.....	59
2.5	Estacionalidad.....	60
2.6	Perfil de los potenciales huéspedes.....	62
2.7	Determinación de las oportunidades cuantitativas del mercado.....	64

2.7.1	Proyección de la demanda.....	64
2.7.2	Proyección de la Oferta.....	65
2.7.3	Análisis de la ocupación media.....	66

CAPÍTULO III

ESTUDIO TÉCNICO

3.1	Ubicación.....	67
3.2	Descripción del Producto.....	71
3.2.1	Descripción de habitaciones.....	71
3.3	Programa arquitectónico y equipamiento.....	80
3.4	Dimensionamiento.....	85
3.5	Diseño.....	89

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS FINANCIERO

4.1	Costeo de la obra.....	95
4.2	Calendario y presupuesto de inversiones.....	97
4.2.1	Calendario de inversiones.....	97
4.2.2	Presupuesto de inversión.....	99
4.3	Estructura del capital.....	104
4.4	Pronóstico de ingresos.....	105
4.5	Pronóstico de Costos.....	109
4.5.1	Sueldos.....	109
4.5.2	Cálculo de sueldos.....	111

4.5.3	Pronóstico de Costos.....	113
4.5.4	Amortización del préstamo.....	116
4.6	Evaluación económica del proyecto.....	117
4.6.1	Estado de pérdidas y ganancias.....	117
4.6.2	Flujo de Caja.....	119
4.6.3	Punto de Equilibrio.....	121
4.6.4	VAN.....	123
4.6.5	TIR.....	123
4.6.6	Conclusión financiera.....	124

CAPÍTULO V

ESTUDIO LEGAL, SOCIAL Y AMBIENTAL

5.1	Consideraciones Legales.....	125
5.2	Consideraciones Socioculturales.....	127
5.3	Consideraciones ambientales.....	129
5.3.1	Metodología para la evaluación ambiental.....	129
5.3.2	Desarrollo de la evaluación ambiental.....	130
5.3.3	Conclusión de evaluación ambiental.....	140

CONCLUSIONES.....	141
--------------------------	------------

RECOMENDACIONES.....	143
-----------------------------	------------

ANEXOS.....	145
--------------------	------------

BIBLIOGRAFÍA.....	168
--------------------------	------------

BIBLIOGRAFÍA WEB.....	170
------------------------------	------------

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa Turístico de Cuenca	4
Figura 2: Análisis de establecimientos hoteleros en Cuenca.....	7
Figura 3: Estadísticas de lugar de procedencia de turistas	40
Figura 4: Edad de turistas	42
Figura 5: Motivo de estadía.....	44
Figura 6: Frecuencia de visitas	45
Figura 7: Permanencia de visitas	46
Figura 8: Número de compañeros de viaje	47
Figura 9: Tipos compañeros de viaje	48
Figura 10: Preferencia de la ubicación del hostel	49
Figura 11: Temática del hostel	50
Figura 12: Tipo de música.....	51
Figura 13: Precio de habitaciones	52
Figura 14: Tipos de desayuno.....	53
Figura 15: Precios de desayuno.....	54
Figura 16: Medios publicitarios	55
Figura 17: Medios de reservación	56
Figura 18: Afluencia de turistas.....	58
Figura 19: Permanencia de turistas	59

Figura 20: Estacionalidad de turistas	61
Figura 21: Ubicación de terreno 1	68
Figura 22: Ubicación de terreno 2	69
Figura 23: Foto del terreno.....	70
Figura 24: Garage.....	90
Figura 25: Planta baja.....	91
Figura 26: Primera Planta	92
Figura 27: Segunda Planta	93
Figura 28: Tercera Planta	94
Figura 29: Organigrama	110
Figura 30: Punto de Equilibrio.....	122

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla I: Establecimientos hoteleros de Cuenca	7
Tabla II: Hostales y pensiones de 3 estrellas.....	15
Tabla III: Hostales y pensiones de 2 estrellas.....	16
Tabla IV: Hostales y pensiones de una estrella	17
Tabla V: Tipos de Establecimientos turísticos.....	21
Tabla VI: Análisis Competencia directa - Hostales	25
Tabla VII: Análisis Competencia directa – Hostales Residencia	26
Tabla VIII: Productos Sustitutos	29
Tabla IV: Simbología	35
Tabla X: Lugar de Procedencia	39
Tabla XI: Edad de turistas	42
Tabla XII: Afluencia de turistas.....	58
Tabla XIII: Permanencia de turistas	59
Tabla XIV: Estacionalidad de turistas	61
Tabla XV: Calendario de inversiones.....	98
Tabla XVI: Inversión – Costeo de Construcción	99
Tabla XVII: Inversión – Adecuación de habitaciones.....	100
Tabla XVIII: Inversión – Adecuación de departamento.....	101

Administrativo y lobby	101
Tabla XIX: Inversión – Equipamiento de cocina y lavandería	102
Tabla XX: Inversión – Menaje.....	103
Tabla XXI: Estructura de capital	104
Tabla XXII: Pronóstico de ocupación mensual	106
Tabla XXIV: Proyección de ingresos	107
Tabla XXV: Tabla de depreciación de activos	108
Tabla XXVI: Sueldos	112
Tabla XXVII: Costos Variables.....	113
Tabla XXVIII: Costos 1	114
Tabla XXIX: Costos 2.....	115
Tabla XXX: Estado de pérdidas y ganancias.....	118
Tabla XXXI: Flujo de Caja.....	120
Tabla XXXII: Escala de identificación y evaluación de impactos	131
Tabla XXIII: Transporte y almacenamiento de materiales para la construcción.....	132
Tabla XXXIV: Construcción.....	133
Tabla XXXV: Operación y Servicio.....	134
Tabla XXXVI: Manejo de Residuos Sólidos	135
Tabla XXXVII: Manejo de Aguas Negras y Jabonosas	136
Tabla XXXVIII: Captación y Suministro de Agua	137
Tabla XXXIX: Captación y Suministro de Energía.....	138
Tabla XL: Presencia de huéspedes en la ciudad de Cuenca	139
Tabla XLI: Matriz de Valoración Total de Impactos Ambientales	140

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Competencia directa – Hostales	146
Anexo 2 - Competencia directa – Hostales Residencia.....	149
Anexo 3: Productos sustitutos	150
Anexo 4: Certificado de autenticidad de encuestas	152
Anexo 5: Certificado de autenticidad de encuestas	158
Anexo 6: Formato de encuesta	159
Anexo 7: Cotización muebles El Bosque	159
Anexo 8: Cotización Mobiliaria RedOficce	159
Anexo 9: Cotización DISTMAQ.....	160
Anexo 10: Amortización del préstamo.....	161
Anexo 11: Modelo de tasa de patente.....	167

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Cuenca desde que fue registrada en la lista de Bienes Patrimoniales de la Humanidad, ha aumentado el número de turistas que recibe anualmente.

La hotelería en Cuenca, durante los últimos años ha tenido que desarrollar ideas que puedan captar la atención de los turistas, además de cubrir las necesidades que ellos requieren.

Teniendo que diversificar los tipos de alojamiento, por eso la ciudad actualmente cuenta con: hostales, hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, moteles y hosterías.

Los turistas día a día se vuelven exigentes al momento de buscar hospedaje. Esperan encontrar detalles únicos, estos pueden ser: el precio, las referencias encontradas en los diversos blogs de opiniones de hoteles, la manera en la que se publicita el establecimiento.

A partir de este argumento nace la idea de un hostel temático basado en “las Regiones del Ecuador”, ya que, de esta manera se ofrece un tipo de servicio de hospedaje distinto al tradicional, y al mismo tiempo se promocionan los diversos puntos turísticos que existen en Ecuador.

CAPÍTULO 1

CONCEPTUALIZACIÓN Y ASPECTOS GENERALES

1.1 Aspectos Geográficos

Según el portal de la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, la ciudad de Cuenca se encuentra localizada en la región sierra sur ecuatoriana entre los 2.350 y 2.550 metros sobre el nivel del mar. Asentándose sobre una planicie en la Cordillera de los Andes.

Está constituida por un sistema de cuatro terrazas o placas de terreno que le brindan a la ciudad un paisaje montañoso, estas placas son bañadas por varias corrientes de agua que distinguen los cuatro ríos de mayor importancia de la

ciudad: el *Machangara* más hacia el norte, el *Tomebamba* que divide a la ciudad en dos, el *Yanuncay* y el *Tarqui* más hacia el Sur que se unen para confluir como uno solo en el Tomebamba hacia el extremo este de la ciudad.

Una de las características más interesantes de la geografía cuencana es EL Barranco, que actualmente delimita la Cuenca histórica y la moderna, se encuentra ubicado en la calle Larga, 12 de Abril, subida a El Vado y bajada de Todos los Santos. El Barranco del río Tomebamba es un accidente geográfico que se forma a partir del borde de la segunda terraza del cono aluvial donde está asentada la parte central de ciudad.

1.1.1 Clima

La ciudad de Cuenca posee un piso climático templado interandino, la temperatura promedio según el INAMHI es de 11 a 18 °C, su piso climático se caracteriza porque tiene época lluviosa templada con vientos frecuentes de calma en los meses de Octubre a Diciembre y de Marzo a Mayo. También muestra época seca con vientos fuertes, aire seco y cálido desde Junio hasta Septiembre.

Figura 1 - Mapa Turístico de Cuenca



Fuente: *Portal de la Fundación Municipal Turismo para Cuenca.*

1.2 Antecedentes Históricos

1.2.1 Desarrollo de Turismo en la ciudad de Cuenca

Los datos que se pueden ofrecer acerca de la hotelería en la ciudad de Cuenca se remontan a principios del siglo XIX, época en la cual el ambiente turístico era reducido.

Una de las mejores posadas que existían en esta época era la Posada Azuaya, y los Hoteles de corte moderno eran el Patria Grand Hotel y Gran Hotel Azuayo, que abrieron sus puertas entre 1921 y 1924, dichos establecimientos de alojamiento eran de propiedad de familias cuencanas.

En 1930 existe una recesión turística en el país, pero en 1942 pasada la recesión, se inaugura el Hotel Crespo convirtiéndose en un hotel de vanguardia en dicha época, pero años después deja de funcionar.

En 1990 un grupo de persona decide abrir las puertas del Hotel El Dorado que funciona hasta la actualidad, es a partir de esta década, que el turismo en la ciudad de Cuenca entra en auge, siendo una gran necesidad ampliar la planta hotelera.

Cuenca, es un ciudad que debido a la privilegiada ubicación que posee dentro del territorio ecuatoriano, cuenta con características excepcionales que la hacen

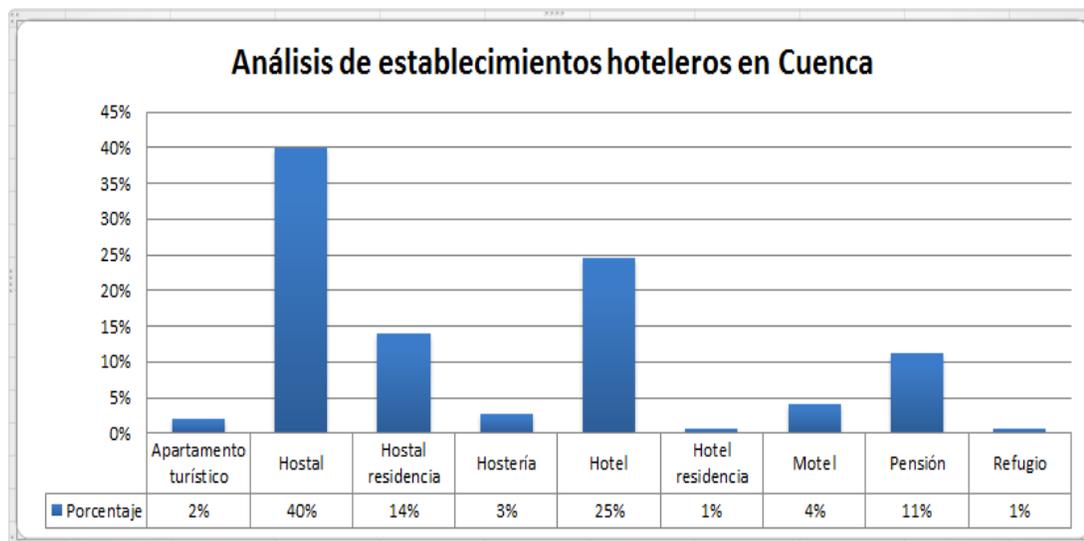
unos de los principales destinos turísticos tanto para turistas nacionales como para turistas extranjeros.

Desde su designación como Patrimonio Cultural de Humanidad el primero de Enero de 1999, las entidades encargadas del desarrollo de turismo en la ciudad, han ido implementando estrategias para mejorar la calidad de los servicios, ya sean estos de alojamiento, restauración, transporte y otros. Es por esto que los sitios de alojamiento dentro de la ciudad han ido incrementando.

La Municipalidad de Cuenca, junto a la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, presentó en el 2011 el PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO TURÍSTICO DEL DESTINO CUENCA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA, la nueva planificación para tres años que pretende incrementar el turismo de la ciudad. Dicha planificación incluye: la inversión para este programa, \$1.257.000, y plantea nueve estrategias y 32 actividades enfocadas en el ámbito de la naturaleza, aventura y cultura. Entre los principales ejes de acción, se busca posicionar a Cuenca como destino complementario de Guayaquil y Galápagos, diseñar campañas de promoción, trabajar de forma directa con los operadores de turismo para unificar la atención a los visitantes, extender los horarios de los puntos de visita como los museos, incrementar la capacidad de alojamiento, crear el grupo de policía turística y fortalecer el recurso humano con la implementación de talleres de capacitación en atención y servicio.

Tabla I: Establecimientos hoteleros de Cuenca

TIPO DE ALOJAMIENTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Apartamento turístico	3	2%
Hostal	60	40%
Hostal residencia	21	14%
Hostería	4	3%
Hotel	37	25%
Hotel residencia	1	1%
Motel	6	4%
Pensión	17	11%
Refugio	1	1%
TOTAL	150	100%

Figura 2: Análisis de establecimientos hoteleros en Cuenca

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Fuente: *Catastro Turístico del Ecuador 2013*

Análisis

Según el Catastro Turístico del Ecuador 2013 se puede apreciar que la ciudad de Cuenca ha desarrollado diversas opciones de alojamiento, entre ellos hoteles, hostales, pensiones, hosterías, entre otros, teniendo un total 150 establecimientos, de los cuales 60 son hostales. (*Ver Tabla 1 y Gráfico 2*).

A pesar de todas las opciones de alojamiento que ofrece la ciudad, se puede observar que la mayor parte lo ocupan los hostales y los hoteles, según lo establecido por la fuente se determina que: el 40% de alojamiento en Cuenca lo cubren los Hostales, seguido del 25% presentado por los hoteles.

1.3 Información General

1.3.1 Definición de conceptos

- **Hostal**

Según *Gallego, Jesús (2004)*, hostel conocido como *hostel*, “es un lugar que provee de alojamiento a viajeros o mochileros, particularmente alentado a las actividades al aire libre y el intercambio cultural entre jóvenes de distintos países”.

En un hostel los huéspedes rentan una cama en un dormitorio que comparte baño, cocina, salones comunes y frecuentemente están disponibles habitaciones privadas. Entre los principales beneficios de un hostel predomina el bajo precio de alojamiento comparado con otras nuevas alternativas, como en los hoteles.

Según el *Reglamento General de Actividades Turísticas, Ecuador, Decreto No. 3400*, es hostel todo establecimiento hotelero que, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de veintinueve ni menor de doce habitaciones.

- **Hostal Temático**

En primer lugar se determinará la definición de *temático* establecido por el *Diccionario de Turismo, Hotelería y Transportes*, autoría de Noemí Wallingre y Mónica Toyos (1998):

Que trata de un determinado tema. Con este nombre se designan a diferentes tipos de actividades turísticas, como ser restaurante temático: es el que ofrece comidas de una región, que combina con shows típicos alusivos; parque temático: es el que ofrece entretenimientos y juegos del mismo tipo. Ejemplo: Disneylandia en Los Ángeles, Disney World en la Florida, USA; cruceros temáticos: los que tienen una especialización. Ejemplo: cruceros gastronómicos.

El libro de Gestión de hoteles: una nueva visión de Jesús Felipe Gallegos (1996) menciona que:

La tematización de los alojamientos es una tendencia que viene siendo desarrollada por empresas de turismo a fin de satisfacer a una determinada demanda. Hay diferentes formas de tematizar a un hotel como pueden ser: un tema central para todo el hotel; una temática solo para las habitaciones, o bien solo para una zona del alojamiento.

Según *Msc. Julio Gavilanes*, docente de la carrera Licenciatura en Turismo, ESPOL, los hostales temáticos se pueden clasificar en:

- **Culturales/Históricos:** Es un hostal que tiene implícito las formas, las costumbres, prácticas, códigos, normas y reglas; vestimenta, religión, rituales y creencias.
- **Modernos/Contemporáneos:** El hostal tiene implícito nuevas ideas sobre materiales, funciones artísticas, en formas abstractas.
- **Futuristas/Vanguardia:** El hostal implícito los medios de reflejar el movimiento, la fuerza interna de las cosas, ya que el objeto no es estático, pueden dar como resultado la impresión de dinamismo, con ritmos mediante formas y colores, detalles y sonidos.

1.3.2 Reglamentos para considerar un establecimiento de hospedaje turístico

De acuerdo al *Reglamento General de Actividades Turísticas, Ecuador, Decreto (3400)*, se puntualizan las descripciones generales que debe de poseer un establecimiento turístico:

- **Placas distintivas**

Todos los alojamientos deberán exhibir junto a la entrada principal la placa distintiva que consistirá en un cuadrado de metal en el que, sobre fondo azul turquesa figurarán, en blanco, la letra o letras correspondientes a la actividad que desarrolle el establecimiento, así como las estrellas que indiquen su categoría.

El Ministerio de Turismo diseñará y elaborará dichas placas y las pondrá a disposición de los usuarios, previo al pago de su valor.

- **Uso de denominaciones**

Ningún establecimiento de alojamiento podrá usar denominación o indicativos distintos de los que le correspondan por su grupo y subgrupo, ni otra categoría que aquella que les fuera asignada.

- **Modificaciones en los establecimientos**

Toda modificación en la estructura, características o sistema de administración de los establecimientos, que pueda afectar a su clasificación, deberá ser notificada previamente para su aprobación al Ministerio de Turismo.

1.3.3 Categorización de los hostales

De acuerdo al *Reglamento General de Actividades Turísticas, Ecuador, Decreto 3400 (2002)*, la categoría de los establecimientos hoteleros será fijada por el Ministerio de Turismo por medio del distintivo de la estrella, en cinco, cuatro, tres, dos y una estrella, correspondientes a lujo, primera, segunda, tercera y cuarta categoría.

Para el efecto, se atenderá a las disposiciones de este reglamento, a las características y calidad de las instalaciones y a los servicios que presten.

En la entrada de los alojamientos, en la propaganda impresa y en los comprobantes de pago, se consignará en forma expresa la categoría de los mismos.

Se detalla a continuación la categorización de los hostales con los respectivos servicios que deben de prestar. (*Ver tabla 2, 3 y 4*).

Tabla II: Hostales y pensiones de 3 estrellas

Hostales y pensiones de 3 estrellas 	
Servicios	Características
Recepción	Permanente atendido por personal capacitado. El recepcionista, además de conocer el idioma español, tendrá conocimientos básicos de inglés. Los botones y mensajeros dependerán de la recepción.
Pisos	Para el mantenimiento de las habitaciones, su limpieza y preparación. Estará a cargo de camareras cuyo número guardará relación con la capacidad del establecimiento, a razón de una camarera por cada dieciséis habitaciones, debiendo contar por lo menos con una camarera, cuando la capacidad sea inferior a ese número de habitaciones.
Comedor	El menú deberá permitir al cliente la elección entre tres o más especialidades dentro de cada grupo de platos.
Telefónico	A través de una central atendida permanentemente, pudiendo ocuparse de este servicio el personal de recepción.
Lavandería y planchado	Podrá ser propio del establecimiento o contratado.
Botiquín de primeros auxilios	Deberá estar equipado para cualquier eventualidad que se presente en el establecimiento.

Elaborado por: *Miryam Sarcos*

Fuente: *Reglamento General de Actividades Turísticas, Ecuador, Decreto 3400 (2002)*

Tabla III: Hostales y pensiones de 2 estrellas

Hostales y pensiones de 2 estrellas	
	
Servicios	Características
Recepción y Servicio telefónico público	La recepción deberá estar convenientemente atendido por personal que al mismo tiempo se ocupará del servicio telefónico
Pisos	Para el mantenimiento de las habitaciones, su limpieza y preparación. Estará a cargo de camareras cuyo número guardará relación directa con la capacidad del establecimiento, a razón de una camarera por cada dieciocho habitaciones como mínimo, debiendo contar por lo menos con una camarera, cuando la capacidad sea inferior a ese número de habitaciones
Comedor	Este servicio deberá permitir a los clientes sustituir uno de los platos que compongan el menú por el que a tal efecto deberá ofrecer el establecimiento en cada comida.
Lavandería y planchado	Podrá ser propio del establecimiento o contratado.
Botiquín de primeros auxilios	Deberá estar equipado para cualquier eventualidad que se presente en el establecimiento.

Elaborado por: *Miryam Sarcos*

Fuente: *Reglamento General de Actividades Turísticas, Ecuador, Decreto 3400 (2002)*

Tabla IV: Hostales y pensiones de una estrella

Hostales y pensiones de una estrella	
	
Servicios	Características
Recepción, Pisos y Comedor	Contará con el personal necesario para atender debidamente estos servicios.
Servicio Telefónico Público	Deberá estar en recepción.
Botiquín de primeros auxilios	Deberá estar equipado para cualquier eventualidad que se presente en el establecimiento.

Elaborado por: *Miryam Sarcos*

Fuente: *Reglamento General de Actividades Turísticas, Ecuador, Decreto 3400 (2002)*

CAPÍTULO 2

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO TURÍSTICO

2.1 Análisis de la oferta

2.1.1 Definición de Oferta

La Organización Mundial de Turismo, 1994, define a la oferta turística cómo:

El conjunto de elementos que conforman el producto turístico al que se le añade el desarrollo de un adecuado programa de promoción orientado a los posibles consumidores, un programa de distribución del producto

turístico manejado por los operadores turísticos y el establecimiento de un precio adecuado a las características del mercado. La oferta está desarrollada principalmente por el sector privado con el apoyo del sector público específicamente en la identificación de los recursos, la evaluación de los mismos, el desarrollo de la infraestructura necesaria, la promoción en los mercados de interés, la normatividad y la capacitación.

El libro Técnico en Hotelería y Turismo, Tomo 1, en la sección Evolución y situación actual de turismo, define a la oferta como; *“el conjunto de empresas, que están encargadas de elaborar todos los productos y servicios que consumen los turistas”*.

Por lo tanto oferta turística, se considera al conjunto de productos que desarrollados de la forma correcta influirá sobre el turista para que puedan ser consumidos, con el fin de satisfacer cada una de las exigencias del turista al momento de realizar un viaje, excursión o visita a un determinado lugar.

2.1.2 Oferta Hotelera en la Ciudad de Cuenca

La oferta hotelera en la ciudad de Cuenca, con el paso de los años y partir de su Declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad, se ha incrementado y diversificado. Brindándole a los turistas un amplia gama de opciones para elegir donde hospedarse. (*Ver tabla 5*) Siendo así que entre los productos hoteleros que ofrece la ciudad de Cuenca, se encuentran:

Tabla V: Tipos de Establecimientos turísticos

Tipo de Establecimiento	Cantidad
Apartamento turístico	3
Hostal	60
Hostal Residencia	21
Hostería	4
Hotel	37
Hotel Residencia	1
Motel	6
Pensión	17
Refugio	1
Total	150

Elaborado por: *Joyce Gurumendi*

Fuente: *Catastro Turístico del Ecuador 2013*

Análisis de oferta hotelera de Cuenca

En base al cuadro anterior se puede observar que en la ciudad de Cuenca hay un total de 150 establecimientos de alojamiento, disponibles para el turista; que a su vez se encuentran distribuidos en:

- ✓ Apartamento turístico
- ✓ Hostal
- ✓ Hostal residencia
- ✓ Hostería
- ✓ Hotel
- ✓ Hotel Residencia
- ✓ Motel
- ✓ Pensión
- ✓ Refugio

Para el siguiente estudio se tomará en consideración los hostales y hostales residencia como competencia directa mientras que los hoteles se ubicarán en el la categoría de productos sustitutos.

Se han tomado en cuenta estos establecimientos debido a que la propuesta del proyecto es un hostel temático.

2.1.3 Análisis de Competencia Directa

En base al análisis que se ha efectuado sobre los datos proporcionados por el *Catastro Turístico del Ecuador 2013*, se concluye que la potencial competencia de un hostel temático son: los hostales y los hostales residencia que se encuentran a 1 kilómetro a la redonda de las calles Tadeo Torres entre C. Aguilar y José Alvear, donde se ubicará el hostel. En los *anexos 1 y 2*, se encontrará el listado de hostales y hostales residencia que se han considerado como competencia directa.

Dentro del perímetro de exploración se ha encontrado 32 hostales divididos en 15 hostales de primera categoría, 8 de segunda categoría y 9 hostales de tercera categoría, además de 7 hostales residencias divididos a su vez en 5 de segunda categoría y 2 de tercera categoría.

Para establecer términos de servicios y poder comparar con los servicios que brindaría el Hostel “Regiones del Ecuador”, se han tomado en cuenta 4 de hostales y 4 cuatro hostales residencia que se considerarían como competencia directa, entre los aspectos que se han analizado están: el precio, el número de habitaciones, el número de mesas y los servicios que cada establecimiento presta.

Tabla VI: Análisis Competencia directa - Hostales

Nombre	Dirección	Servicios	Datos generales de operación	Hab.
Casa del Barranco	Larga 9-41 y Luis Cordero	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cafetería ➤ Terrazas ➤ Tv cable ➤ Internet Wi-Fi 	Mesas: 21 Plazas por mesas:84 Camas:14 Plazas por camas: 28 Precio: Desde \$30 hasta \$85.	14
El Cafecito	Honorato Vasquez 7-36 y Luis Cordero	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Teléfono ➤ Internet Wi-Fi ➤ Cafetería 	Mesas: 10 Plazas por mesas:40 Camas:5 Plazas por camas: 24 Precio: Desde \$15	6
Chordeleg	Gran Colombia 11 15 y General Torres	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tv cable ➤ Teléfono ➤ Internet Wi-Fi ➤ Caja y casilleros de seguridad ➤ Cafetería ➤ Lavandería 	Mesas: 6 Plazas por mesas:24 Camas:25 Plazas por camas: 30 Precio: Desde \$26 hasta \$60.	18
La Orquídea	Borrero 9 31 y Bolívar	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tv cable ➤ Internet Wi-Fi ➤ Teléfono. ➤ Caja de seguridad ➤ Lavandería y planchado ➤ Hall de lectura ➤ Cafetería- Servicio de desayunos. 	Mesas: 15 Plazas por mesas:60 Camas:24 Plazas por camas: 30 Precio: Desde \$30 hasta \$120.	15

Tabla VII: Análisis Competencia directa – Hostales Residencia

Nombre	Dirección	Servicios	Datos generales de operación	Hab.
Paredes	Luis Cordero 11-29	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cuarto de cocina ➤ Baños privados y compartidos. 	Mesas:6 Plazas por mesas:24 Camas:48 Plazas por camas: 56 Precio: Desde \$12	28
Siberia	Luis Cordero 4-22	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Internet Wi-Fi ➤ Cafetería ➤ Garaje 	Mesas: 10 Plazas por mesas:40 Camas:52 Plazas por camas: 52 Precio: Desde \$ 12 hasta \$14	24
Niza	Lamar 4 51	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tv ➤ Baño privado ➤ Internet Wi-Fi ➤ Lavandería y planchado 	Mesas: 0 Plazas por mesas:0 Camas:30 Plazas por camas: 37 Precio: Desde \$15	20
El Monasterio	Padre Aguirre 7-24 y Sucre 6TO piso	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Internet Wi-Fi ➤ Cuarto de cocina y cafetería. ➤ Tv Cable ➤ Intercambio de Libros ➤ Servicio de lavandería 	Mesas:0 Plazas por mesas:0 Camas:27 Plazas por camas: 35 Precio: Desde \$11 hasta \$16.	14

2.1.4 Definición de productos o servicios sustitutos

Según *Michael Porter (1982)*,

Los productos sustitutos se refiere al número de productos capaces de satisfacer la necesidad cubierta por el producto del sector en estudio; en general, suelen realizarse comparaciones en términos de precios y desempeño, puesto que mientras más cercano es el valor de este índice, más cercana es la posibilidad de sustitución entre los productos.

La importancia de analizar a los productos sustitutos radica en que dicho factor ayudará a determinar una plataforma en el precio que se establece para cubrir las necesidades del consumidor.

2.1.5 Análisis de los productos sustitutos

Se ha realizado un análisis tomando los datos recabados en el *Catastro Turístico del Ecuador 2013*, donde se ha determinado como productos sustitutos un total de 22 hoteles de primera, segunda y tercera categoría, que se encuentran a 1km a la redonda del área geográfica de donde estará ubicado el hostel. Estos establecimientos ofrecen el servicio de hospedaje similar al que ofrecería el hostel temático. En el anexo 3, se encontrará el listado de hoteles que se han considerado como productos sustitutos.

Para establecer términos de servicios y poder comparar con los servicios que brindaría el Hostel “Regiones del Ecuador”, se han tomado en cuenta 4 hoteles que se considerarían como productos sustitutos, entre los aspectos que se han analizado están: el precio, el número de habitaciones, el número de mesas y los servicios que cada establecimiento presta.

Tabla VIII: Productos Sustitutos

Nombre	Dirección	Servicios	Datos generales de operación	Hab.
El Conquistador	Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tv Cable ➤ Internet Wi-Fi ➤ Lavandería y planchado ➤ Transfer ➤ Sala de reuniones ➤ Bar / Minibar 	Mesas:10 Plazas por mesas:40 Camas:73 Plazas por camas: 73 Precio: Desde \$51 hasta \$82	42
Atahualpa	Sucre 3-50 entre Thomas Ordoñez y Vargas Machuca	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tv Cable ➤ Internet Wi-Fi ➤ Lavandería y planchado ➤ Garaje ➤ Servicio médico ➤ Realizan tours 	Mesas: 11 Plazas por mesas:44 Camas:50 Plazas por camas: 50 Precio: Desde \$35 hasta \$89,60	30
Crespo	Calle larga 7-93 y Luis Cordero	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tv Cable ➤ Internet Wi-Fi ➤ Lavandería y planchado ➤ Transfer ➤ Sala de reuniones 	Mesas: 5 Plazas por mesas:20 Camas:91 Plazas por camas: 101 Precio: Desde \$81 hasta \$95	40
Victoria	Calle larga y Borrero	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Restaurante ➤ Bar ➤ Tv cable ➤ Caja de seguridad ➤ Lavandería ➤ Garaje 	Mesas:26 Plazas por mesas:104 Camas:52 Plazas por camas: 62 Precio: desde \$82,17 hasta \$190,90	30

2.1.6 Conclusión de la oferta

La oferta hotelera de la ciudad de Cuenca cuenta con varias opciones para los turistas, tal cómo se puede observar en el análisis de los hostales y hostales residencia los cuales se han considerado como la competencia directa del hostel temático.

Para realizar dicho análisis se tuvo en cuenta 1 kilómetro alrededor de donde se ubicará el hostel debido a que abarca el Estadio Alejandro Serrano Aguilar, centro comercial Millenium Plaza, el Parque de la Madre y Centro Histórico lugar en donde se encuentran los puntos de importancia para los turistas, entre los que se puede mencionar bares, restaurantes, galerías de arte, discotecas, además de agencias de viajes que ofrecen tours a los sitios cercanos a la ciudad.

En el estudio de la potencial competencia para el hostel temático también se prestó atención a las tarifas, y servicios prestan estos establecimientos, debido a que dicha información ayudará a determinar el precio que presentará el hostel “Regiones del Ecuador”, a los turistas. Dichos valores varían en un rango desde 15\$ hasta 120\$ según el tipo de habitación.

Mientras que analizando los productos sustitutos, se pudo concluir que las tarifas por habitaciones fluctúan entre \$35 hasta \$190.90. Siendo así que los hoteles ofrecen servicios más especializados.

Es así, que, a través de este estudio también se obtiene el porcentaje de ocupación de los hostales para el feriado del 25 de Julio del 2014, lo que permite estimar que para este periodo vacacional los lugares de alojamiento en Cuenca tienen un porcentaje aproximado de ocupación del 90%, en su mayoría de turistas guayaquileños, debido a que estos fueron días festivos exclusivos de la ciudad de Guayaquil.

2.2 Análisis de la Demanda

2.2.1 Definición de Demanda

La Organización Mundial de Turismo, 1994, define a la demanda turística como: *“La demanda la constituyen los visitantes que desean acceder a los diversos servicios que conforman la actividad turística”*.

La demanda turística, como en todo mercado, se divide en:

Demanda turística potencial: *“Es aquel grupo de personas que tiene todas las características necesarias para consumir o comprar un servicio o producto turístico, pero aún no lo han consumido o comprado”*.

Demanda turística actual o real: *Es aquel grupo de personas que consumen o compran un servicio o producto turístico.*

El libro Técnico en Hotelería y Turismo, Tomo 1, en la sección Evolución y situación actual de turismo, define a la demanda como: *“el resultado de las decisiones individuales de los usuarios turísticos. También podemos definirla como la cantidad demandada por los consumidores a cada uno de los productos y servicios que componen los viajes.”*

Por lo tanto demanda turística, se considera al conjunto de servicios o factores que determina el perfil del turista, también es el tipo de requerimientos que solicita el turista para lograr satisfacer sus necesidades y ver cumplidas así sus expectativas en el lugar que visita.

2.2.2 Cálculo de la muestra

Para determinar el número de encuestas que se debería realizar para el estudio de la demanda, se consideró como fuente el número de personas que visitó la ciudad de Cuenca durante el año 2013. Estos datos fueron tomados de la Fundación Municipal Turismo para Cuenca. Las cifras señalan que durante el años 2014 Cuenca recibió 610.000 turistas nacionales y 220.000 turistas extranjeros, un total de 830.000 turistas.

El cálculo de la muestra se realiza a partir de la fórmula de tamaño muestral aleatorio, dicho desarrollo se explica a continuación:

Fórmula:
$$n = \frac{z^2 * p * q * N}{e^2 (N-1) + z^2 (p * q)}$$

Tabla IV: Simbología

n	Tamaño de muestra
N	Tamaño de población: 830.000
z	Nivel de confiabilidad: 95% = 1,96
p	Probabilidad de ocurrencia: 0.5
q	1-p= 1-0,5= 0,5
e	Margen de error: 0,5

Tomando en consideración los datos proporcionados, se desarrolló la fórmula de la siguiente manera:

$$n = \frac{z^2 * p * q * N}{e^2 (N-1) + z^2 (p * q)}$$

$$\frac{1,96^2 * 0,5 * 0,5 * 830.000}{(0,5)^2 * (830.000 - 1) + (1,96)^2 * (0,5 * 0,5)}$$

$$\frac{3,84 * 0,5 * 0,5 * 830.000}{0,25 * 829.999 + 3,84 * 0,25}$$

$$\frac{796.800}{207.499,75 + 0,96}$$

$$\begin{array}{r} 796.800 \\ \hline 207.500,71 \\ \hline = 383 \end{array}$$

De esta manera se determina que, deben realizar 383 encuestas.

2.2.3 Análisis de las encuestas

Las encuestas fueron realizadas en las 3 oficinas de información turística de Cuenca, distribuidas en el centro la ciudad, dicha oficina se encuentra en la calle Sucre entre Luis Cordero y Benigno Malo, la según oficina en el Terminal Terrestre y la tercera oficina en el Aeropuerto Mariscal Lamar. En los anexos 4 y 5 se encontrarán los certificados que respaldan la autenticidad de las encuestas.

2.2.3.1 Lugar de procedencia

Dichas encuestas ayudaron a determinar la nacionalidad de los turistas que llegan a la ciudad de Cuenca. Entre los principales lugares de procedencia se encuentra la ciudad de Guayaquil, los Estados Unidos y la ciudad de Quito.

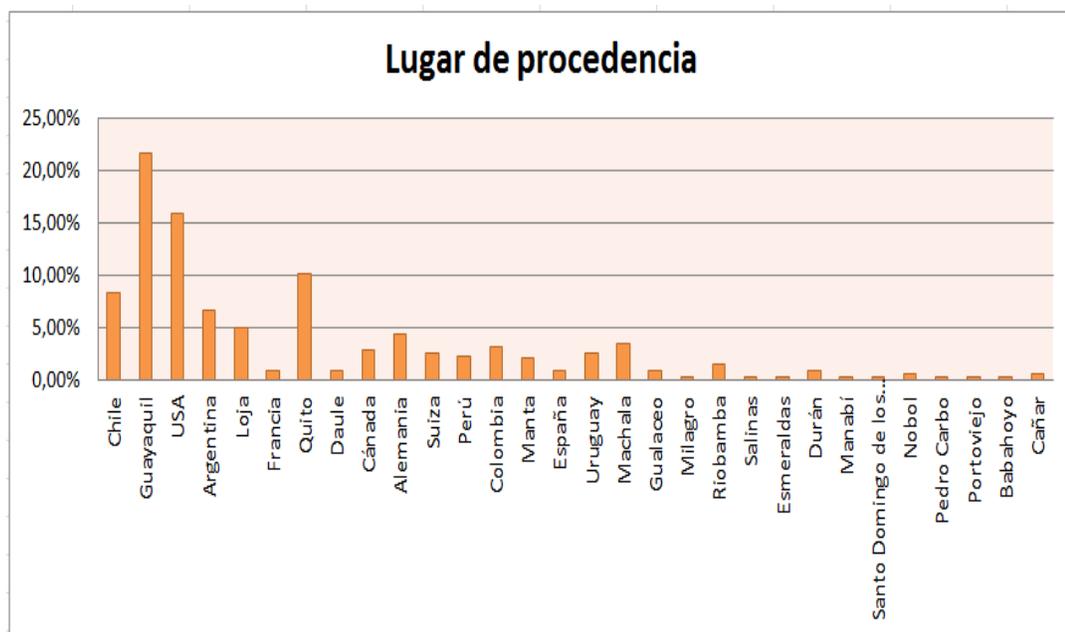
(Ver tabla 10 y figura 5)

Tabla X: Lugar de Procedencia

Lugar de Procedencia	Total	Porcentaje
Guayaquil	75	21.61%
USA	55	15.85%
Quito	35	10.09%
Chile	29	8.36%
Argentina	23	6.63%
Loja	17	4.90%
Alemania	15	4.32%
Machala	12	3.46%
Colombia	11	3.17%
Canadá	10	2.88%
Suiza	9	2.59%
Uruguay	9	2.59%
Perú	8	2.31%
Manta	7	2.02%
Riobamba	5	1.44%
Francia	3	0.86%
Daule	3	0.86%
España	3	0.86%
Gualaceo	3	0.86%
Durán	3	0.86%
Nobol	2	0.58%
Cañar	2	0.58%
Milagro	1	0.29%
Salinas	1	0.29%
Esmeraldas	1	0.29%
Manabí	1	0.29%
Santo Domingo de los Tsáchilas	1	0.29%
Pedro Carbo	1	0.29%
Portoviejo	1	0.29%
Babahoyo	1	0.29%

Elaborado por: Joyce Gurumendi y *Miryam Sarcos*

Figura 3: Estadísticas de lugar de procedencia de turistas



Elaborado por: Joyce Gurumendi y *Miryam Sarcos*

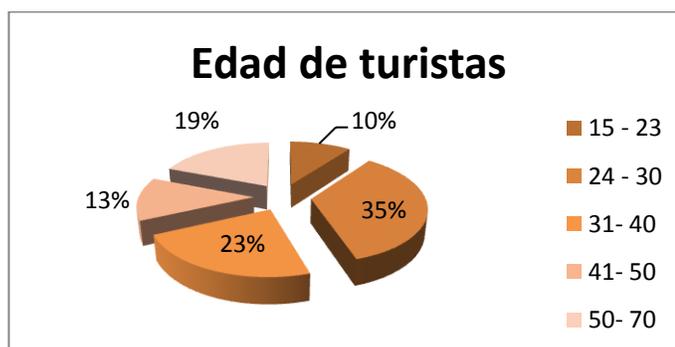
2.2.3.2 Edad de turistas

Según los resultados obtenidos de las encuestas se determinó que a la ciudad de Cuenca llegan turistas de diversas edades, dichos resultados se han dividido por rangos, tal como se puede observar en la tabla 11 y en la figura 6.

Se ha determinado que el mayor porcentaje de turistas que visita la ciudad fluctúan entre los 24 y 30 años, ocupando el 35% de las 383 encuestas realizadas. Seguidas del 23% que corresponde a turistas de entre 31 y 40 años.

Tabla XI: Edad de turistas

Rango de edades	Porcentaje	Total por edades
15 - 23	10%	39
24 - 30	35%	134
31- 40	23%	88
41- 50	13%	49
50- 70	19%	73
Total	100%	383

Figura 4: Edad de turistas

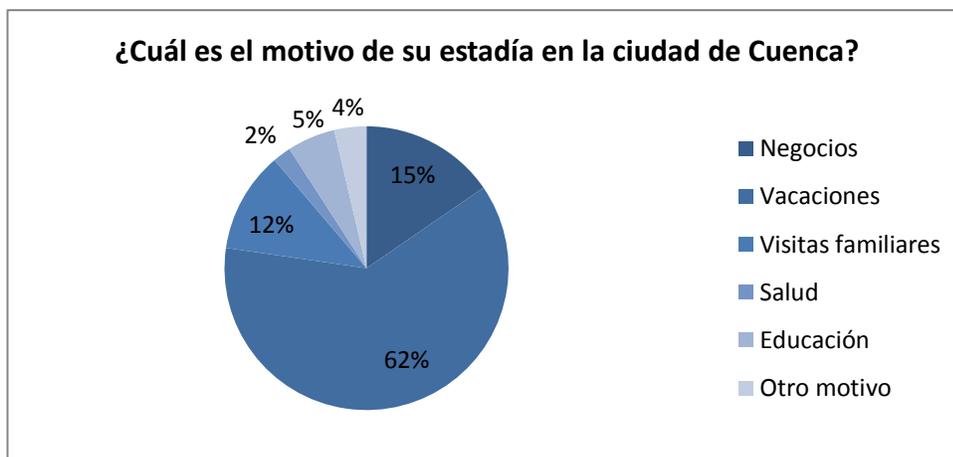
Elaborado por: Joyce Gurumendi y *Miryam Sarcos*

2.2.3.3 Interpretación de las encuestas

Tomando en cuenta los datos que se obtuvieron de las encuestas (*Ver formato de encuesta en anexo 6*), realizadas en los puntos de información turística de la ciudad, se lleva a cabo el análisis de cada una de las preguntas, detalladas a continuación:

1. ¿Cuál es el motivo de su estadía en la ciudad de Cuenca?

Figura 5: Motivo de estadía



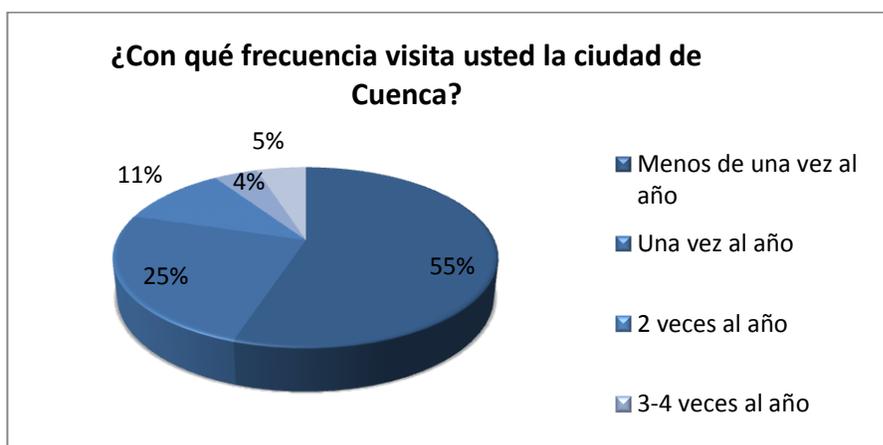
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Según los resultados de la encuesta realizada se concluye que la razón principal por la que los turistas llegan a Cuenca, son las vacaciones con el 62% del total de las encuestas, mientras que el siguiente motivo por el cual hay afluencia de turistas en la ciudad son los negocios con el 15%, seguido por el 12% de los turistas que llega para visitar a familiares, el 5% de turistas visita la ciudad por salud, el 4% corresponde a turistas que llegan por educación y finalmente el 2% de turistas llegan por otra razón.

2. ¿Con qué frecuencia visita usted la ciudad de Cuenca?

Figura 6: Frecuencia de visitas



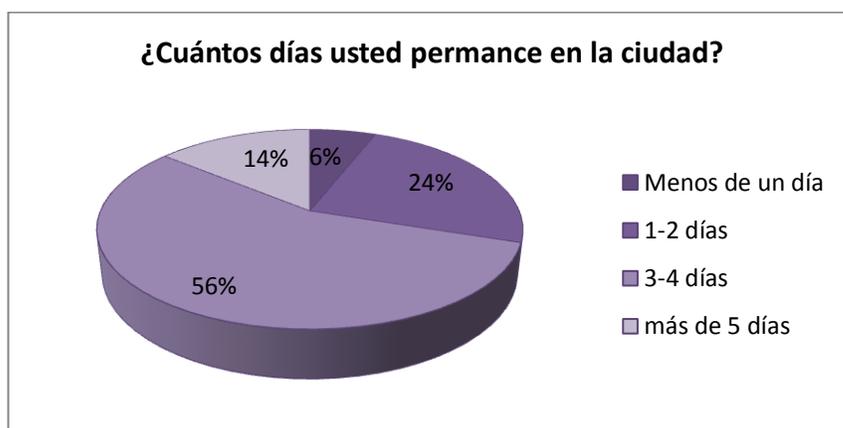
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Dicha pregunta tiene los siguientes resultados: 198 turistas correspondientes al 57%, respondieron que visitan la ciudad menos de una vez al año, el 24% de turistas llega una vez al año a Cuenca, seguido con el 9% de turistas que llegan 2 veces al año, el siguiente 5% de turistas llega entre 3 o 4 veces al año y el 5% visita Cuenca 5 veces al año.

3. ¿Cuántos días usted permanece en la ciudad?

Figura 7: Permanencia de visitas



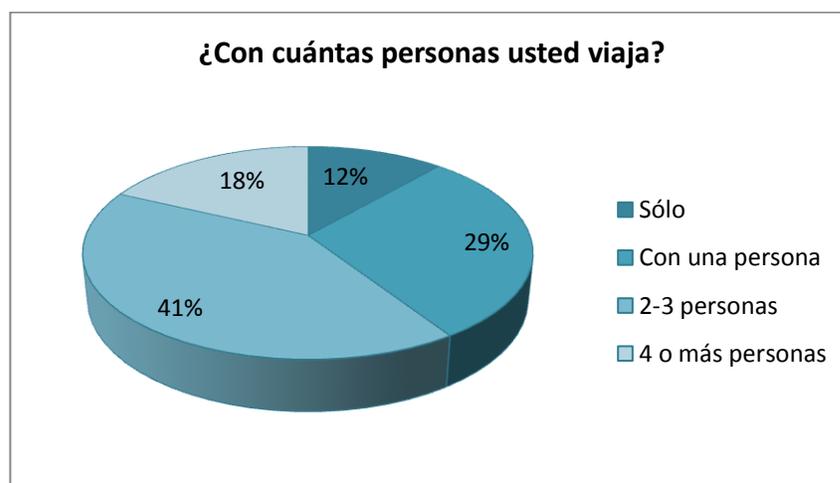
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

A través de la encuesta realizada se determina que la mayor parte de turistas permanece en la ciudad entre 3 y 4 días correspondientes al 56% del total de las encuestas, el siguiente 24% de turistas permanece entre 1 y 2 días, el 14% pernocta en la ciudad más de 5 días y el 6% permanece en Cuenca menos de un día.

4. ¿Con cuántas personas usted viaja?

Figura 8: Número de compañeros de viaje



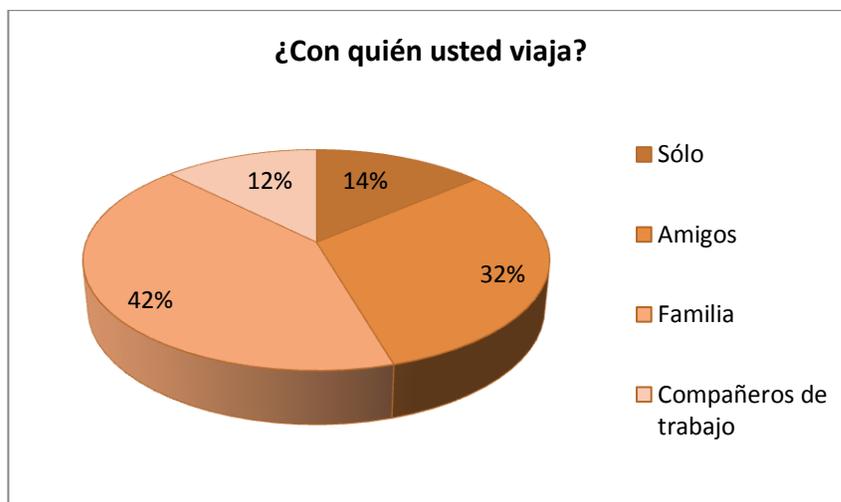
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Según las encuestas realizadas el 41% de los turistas llegan a Cuenca acompañado por 2 o 3 personas, el siguiente 29% de encuestados llega a la ciudad con 1 persona, el 18% viaja a Cuenca en grupos de 4 o más personas y el 12% prefiere viajar sólo.

5. ¿Con quién usted viaja?

Figura 9: Tipos compañeros de viaje



Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Los resultados de la encuesta realizada han determinado que el 42% de turistas viaja a Cuenca en compañía de su familia, el 32% de turistas visita la ciudad con amigos, mientras que el 12% de turistas viaja junto a sus compañeros de trabajo, finalmente el 14% restante de turistas, viaja sólo.

6. ¿Le gustaría hospedarse en un hostel que esté ubicado cerca del Centro Histórico?

Figura 10: Preferencia de la ubicación del hostel



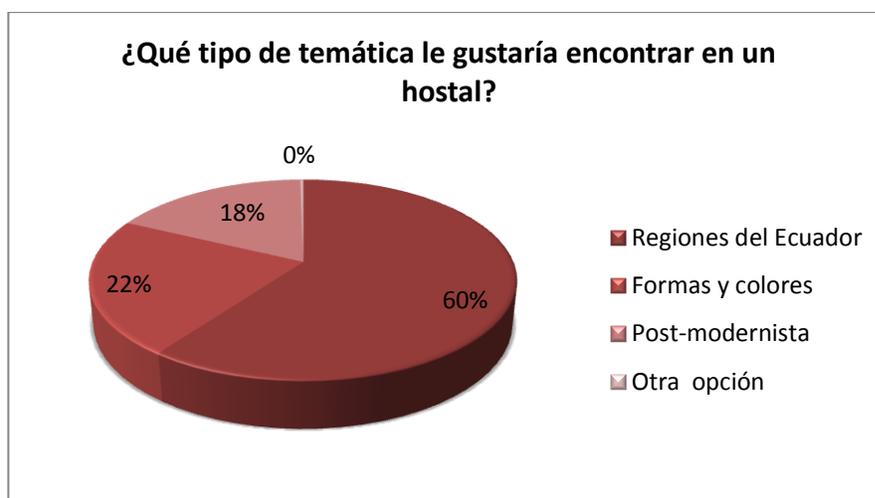
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Mediante la encuesta se pudo determinar que la mayor parte de turistas preferiría hospedarse en un hostel cercano al Centro Histórico siendo el 93% del total de personas encuestadas las que respondieron de manera afirmativa, mientras que el 7% restante prefiere hospedarse en hoteles u hostales alejados del Centro Histórico.

7. ¿Qué tipo de temática le gustaría encontrar en un hostel?

Figura 11: Temática del hostel



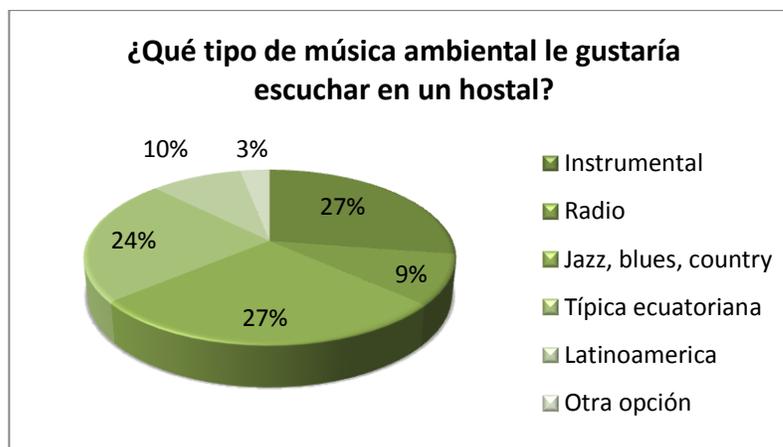
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

En cuanto a la temática que preferiría el turista al momento de hospedarse en un hostel, se pudo observar que a la mayoría le gustaría la decoración basada en las regiones del Ecuador compuesto por el 60% de los encuestados, el siguiente 22% de las turistas respondió que le gustaría encontrar en la decoración formas y colores, el 18% preferiría hospedarse en un hostel que posea decoración post-modernista y el 0.29% prefiere otra opción.

8. ¿Qué tipo de música ambiental le gustaría escuchar en un hostel?

Figura 12: Tipo de música



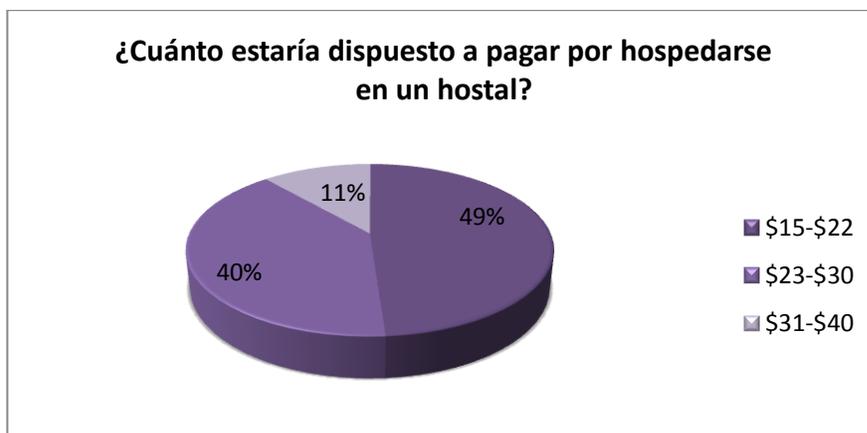
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Los turistas que llegan a la ciudad de Cuenca consideran que la música ambiental que escuchen en un hostel debería ser: instrumental, jazz, blues y country, total que se refleja en el 54% de las personas que fueron encuestadas, el 24% preferiría escuchar música típica ecuatoriana, la música latinoamericana ocupa el 10%, mientras que el 9% preferiría escuchar música de la radio, y el último 3% prefiere otra opción de música.

9. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por hospedarse en un hostel?

Figura 13: Precio de habitaciones



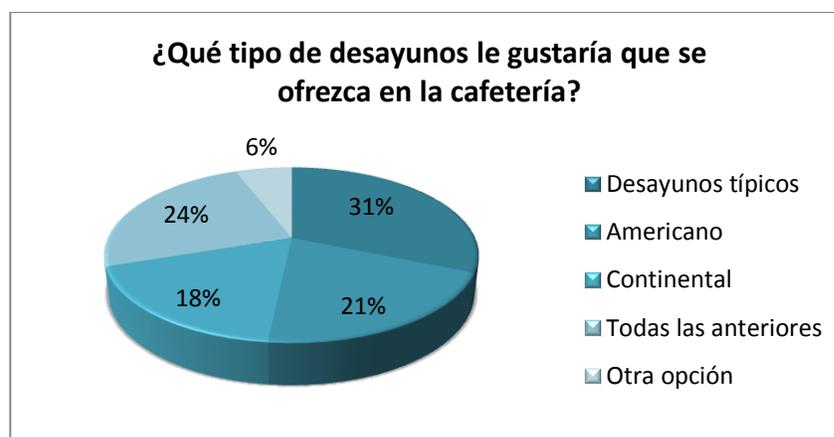
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Mediante la encuesta realizada a los turistas en la ciudad de Cuenca, se determinó que un 49% estaría dispuesto a pagar de \$15 a \$22 por cada noche de hospedaje, el 40% pagaría de \$23 a \$30 y el 11% restante de los encuestados invertiría de \$31 a \$40 por su estadía en un hostel.

10. ¿Qué tipo de desayunos le gustaría que se ofrezca en la cafetería?

Figura 14: Tipos de desayuno



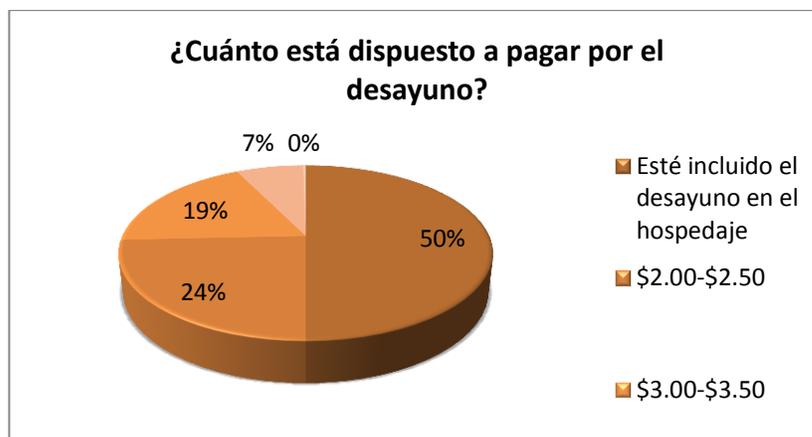
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Los turistas que visitan la ciudad de Cuenca preferirían que se les ofrezca desayunos típicos teniendo el 31% del total de los encuestados, seguido por el 24% que le gustaría que se ofrezcan todas las opciones de desayunos (desayunos típicos, americano, continental), mientras que el 21% preferiría el desayuno Americano, el 18% optó por la opción de desayuno continental y el 6% sugiere que se ofrezca otra opción de desayuno que puede ser: el desayuno tipo buffet o desayunos a base de frutas.

11. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por el desayuno?

Figura 15: Precios de desayuno



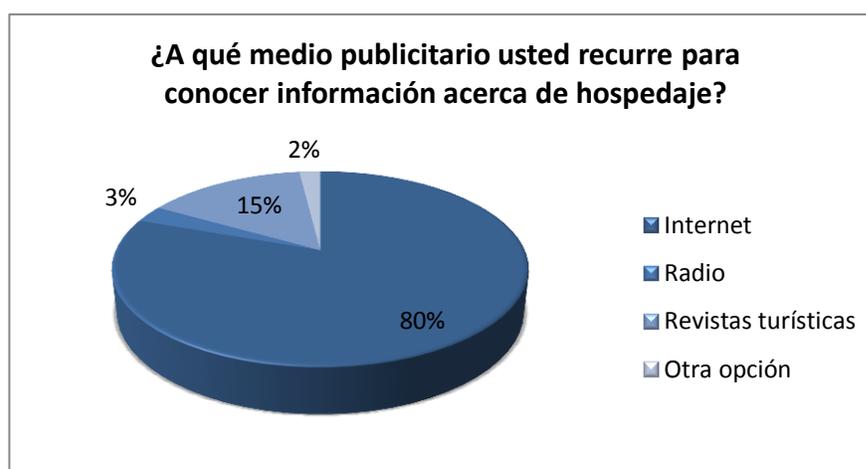
Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Considerando los resultados de la encuesta realizada a los turistas en la ciudad de Cuenca, se concluyó que al 50% le gustaría que el desayuno esté incluido en la tarifa de hospedaje, seguido del 24% de turistas que preferiría pagar \$2.00 a \$2.50 por el desayuno, el 18% pagaría entre \$3.00 y \$3,50, mientras que el 7% estaría dispuesto a pagar de \$4.00 a \$4.50, finalmente el 0.26% pagarían \$5.00 o más por el desayuno que se ofrezca en el hostel.

12. ¿A qué medio publicitario usted recurre para conocer información acerca de hospedaje?

Figura 16: Medios publicitarios



Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Según la encuesta efectuada, el medio publicitario al que recurre el turista al momento de informarse acerca de un lugar de hospedaje es el Internet que se refleja con el 80% de los encuestados, otro de los medios que prefiere el turista son las revistas turísticas con el 15%, el 3% respondió que recurre a la radio y el 2% prefiere otra opción.

13. ¿Qué medio utiliza para realizar una reservación de hospedaje?

Figura 17: Medios de reservación



Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Análisis

Según las preferencias de los turistas entrevistados en la ciudad de Cuenca, el 43% utiliza el internet como medio para realizar una reservación en un hostel, el 41% prefiere ir directamente al hostel a reservar mientras que el 16% recurre a las agencias de viajes.

2.3 Afluencia

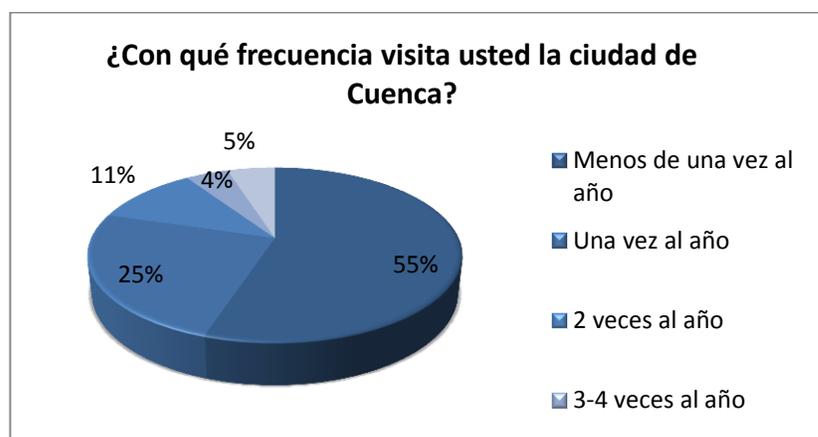
Para determinar la afluencia de turistas en la ciudad de Cuenca, se realizaron las encuestas durante 5 días, desde el jueves 17 de Julio hasta el lunes 21 de Julio de 2014.

La pregunta que hemos considerado para definir la frecuencia con la que visita el turista la ciudad, obteniendo los siguientes resultados: 221 turistas correspondientes al 55%, respondieron que visitan la ciudad menos de una vez al año, el 25% de turistas llega una vez al año a Cuenca, seguido con el 11% de turistas que llegan 2 veces al año, el siguiente 4% de turistas llega entre 3 o 4 veces al año y el 5% visita Cuenca 5 veces al año. *(Ver tabla 12 y figura 20)*

Tabla XII: Afluencia de turistas

	Total	Porcentaje
Menos de una vez al año	211	55.09%
Una vez al año	94	24.54%
2 veces al año	42	10.97%
3-4 veces al año	17	4.44%
Más de 5 veces al año	19	4.96%

Figura 18: Afluencia de turistas



Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

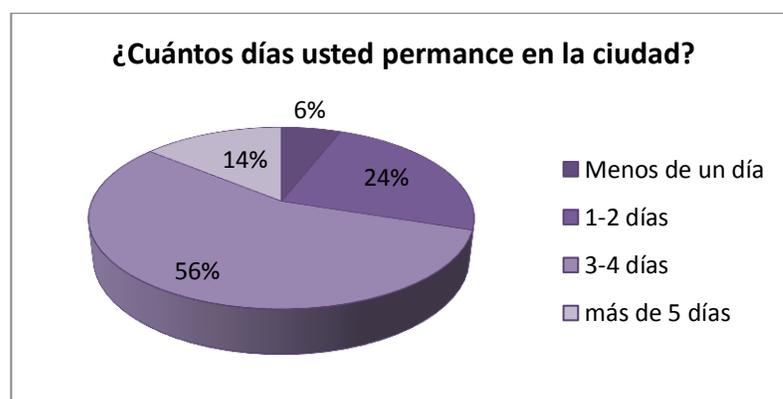
2.4 Permanencia

A través de la encuesta realizada se determina que la mayor parte de turistas permanece en la ciudad entre 3 y 4 días correspondientes al 56% del total de las encuestas, el siguiente 24% de turistas permanece entre 1 y 2 días, el 16% estaría dispuesto a quedarse en la ciudad más de 5 días y el 4% permanece en Cuenca menos de un día.

Tabla XIII: Permanencia de turistas

	Total	Porcentaje
Menos de un día	23	6.01%
1-2 días	92	24.02%
3-4 días	214	55.87%
Más de 5 días	54	14.10%

Figura 19: Permanencia de turistas



Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

2.5 Estacionalidad

Para determinar las estaciones en la que hay más turistas en Cuenca, se consideraron los datos proporcionados por el Informe de Labores 2014 de la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, según el número de turistas que visitaron las oficinas de información turística.

En el cuadro se puede evidenciar que la ciudad recibe a una gran cantidad de turistas durante todo el año, la primera temporada es durante Enero, Febrero y Marzo. En el mes de Mayo también hay una elevada cifra de turistas. La segunda temporada es durante Julio y Agosto. Finalmente el mes en el que también recibe visitas con mayor afluencia es Noviembre.

Tabla XIV: Estacionalidad de turistas

Visitantes ITUR 2014 por mes	
Enero	1473
Febrero	1116
Marzo	1089
Abril	1059
Mayo	976
Junio	1071
Julio	1315
Agosto	1469
Septiembre	861
Octubre	983
Noviembre	989
Diciembre	875
Total Visitas	13276

Figura 20: Estacionalidad de turistas

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Fuente: Oficinas Itur Fundación Municipal Turismo para Cuenca 2015

2.6 Perfil de los potenciales huéspedes

El perfil de los huéspedes se construye a partir de los resultados de las encuestas realizadas en Cuenca. A continuación el detalle:

- ◆ Edad: turistas de entre 24 y 30 años, 35% del total de encuestados.
- ◆ Nacionalidad: Variada entre turistas procedentes de Estados Unidos (15.85%), Chile (8.36%), Argentina (6.63%), Alemania (4.32%), Colombia (3.17%) y Canadá (2.88%), considerando que quienes visitan más la ciudad son los mismos ecuatorianos según las estadísticas.
- ◆ Ubicación: a los huéspedes les gustaría que el hostel tenga su ubicación cercana al Centro Histórico (93%).
- ◆ Motivo: los turistas que llegan a la ciudad por vacaciones (62%).
- ◆ Estacionalidad: los huéspedes llegarían en mayor cantidad durante Enero, Febrero, Marzo, Mayo, Julio, Agosto y Noviembre, datos obtenidos del Informe de Labores 2012 de la Fundación Municipal de Turismo para Cuenca.
- ◆ Tarifa: los huéspedes estarían dispuestos a pagar por la estadía en el hostel entre \$15 y \$22 (49%),
- ◆ Cafetería: les gustaría que el desayuno este incluido en la tarifa que paga por estadía (50%). El tipo de desayuno que les gustaría encontrar en la cafetería

están los desayunos típicos (31%), aunque otra mayoría respondió que le gustaría todos los tipos de desayunos (24%).

◆ Preferencia: los huéspedes preferirían hospedarse en un hostel que tenga la decoración basada en las regiones del Ecuador. Les gustaría escuchar como música ambiental jazz, blues, country y música clásica (54%).

◆ Medios de publicidad: existen muchos medios para publicitar un establecimiento turístico, pero según las encuestas los potenciales huéspedes prefieren el internet (80%), para conocer información acerca de hoteles y hostales.

◆ Reservas: el internet (43%), también es la herramienta que prefieren para realizar la reservación de alojamiento.

2.7 Determinación de las oportunidades cuantitativas del mercado

2.7.1 Proyección de la demanda

La proyección de la demanda se realiza a partir del cálculo entre el número de turistas que visitaron la ciudad de Cuenca durante el 2014, según la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, multiplicando por los días que estarían dispuestos a quedarse en la ciudad.

Universo: 830.000

Pregunta clave: ¿Le gustaría hospedarse en un hostel temático cercano al Centro Histórico?

Respuesta: el 93% de los encuestados respondió que si le gustaría, equivalente a 771.900 turistas.

Cálculo:

$$771.900 * 4 = 3.087.600$$

El 3.087.600 equivale al total de posible ocupación de plazas demandadas en la ciudad de Cuenca, según los resultados obtenidos en la encuesta.

2.7.2 Proyección de la Oferta

Para realizar la proyección de la oferta se requiere el número de plazas disponibles en los establecimientos hoteleros que serían considerados como la competencia directa, dicha información se la extrajo de Catastro Turístico del Ecuador correspondiente al año 2013.

- Total de plazas disponibles: 5812 plazas disponibles.

Cálculo: $5.812 * 365$ (días del año): 2.121.380 equivale al total de plazas ofertadas anualmente.

$3.087.600 - 2.121.380$: 966.220 equivale a la brecha de demanda insatisfecha.

Se concluye que existen 966.220 posibles plazas por cubrir. A partir de dicha cifra se estima que el hostel podrá cubrir una determinada sección de esta demanda insatisfecha.

2.7.3 Análisis de la ocupación media

Debido a que existen una brecha de demanda insatisfecha se puede determinar que existe un mercado al que llegará el hostel temático.

Cálculo:

- 41 plazas disponibles * 365(días al año)= 14.695

- 14.695 (Oferta total de plazas) * 45%(Porcentaje ocupación anual del sector hotelero en la ciudad de Cuenca)= 6.734

Debido a que el hostel es nuevo se apunta llegar a una ocupación del 35% durante el primer año, que equivale a 5.238 plazas ocupadas.

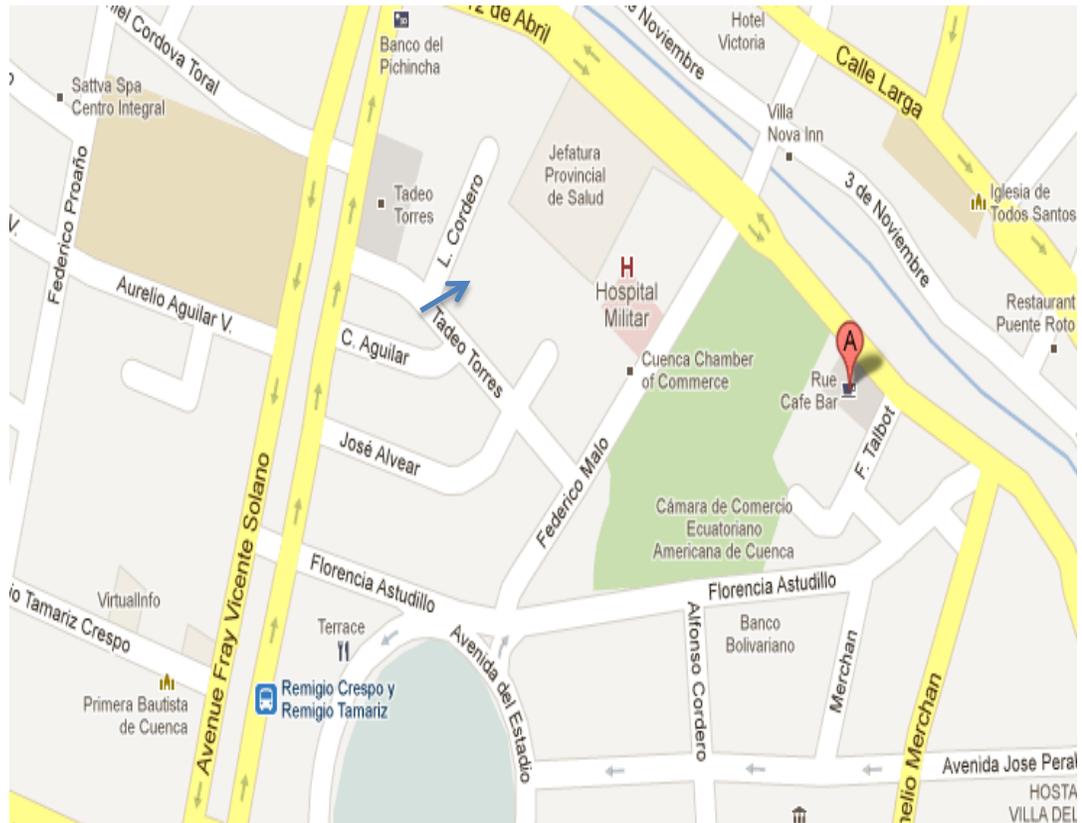
CAPÍTULO 3

ESTUDIO TÉCNICO

3.1 Ubicación

El hostel temático estará ubicado en la ciudad de Cuenca, de la provincia de Azuay, en la calle Tadeo Torres entre las calles C. Aguilar y José Alvear. Se ha elegido dicha ubicación debido a que se encuentra cerca de los principales atractivos turísticos de la ciudad, entre ellos el Centro Histórico, el estadio Serrano Aguilar; tal como se podrá observar en las siguientes imágenes:

Figura 21: Ubicación de terreno 1



Fuente: *Google Maps*

Figura 22: Ubicación de terreno 2



Fuente: Google Earth

Figura 23: Foto del terreno



Fuente: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

3.2 Descripción del Producto

3.2.1 Descripción de habitaciones

El hostel tendrá 3 pisos, con 17 habitaciones, la temática que tendrá estará basada en las regiones del Ecuador, a su vez cada habitación tendrá un cuadro que describa las principales ciudades de cada provincia.

A continuación se presentarán los cuadros con la descripción de cada habitación:

Primera Planta: 7 habitaciones con la temática de la Región Costa.

Nombre de la habitación	Color	Características
Montecristi (Hab. Doble)	Amarillo	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas amarillas estampadas y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la entrada de la provincia. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a una persona tejiendo un sombrero de paja toquilla.

Nombre de la habitación	Color	Características
Babahoyo (Hab. Simple)	Rosa nácar	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas rojas y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la casa de Olmedo. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva al rodeo montubio.

Nombre de la habitación	Color	Características
Valdivia (Hab. Cuádruple)	Tomate	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas naranjas y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la cultura Valdivia. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a la Venus de Valdivia.

Nombre de la habitación	Color	Características
Spondylus (2 Habitaciones Dobles)	Agua Marina	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca ➤ Sábanas agua marina y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la playa Ayangue. ➤ Un cuadro representativo de la playa Montañita. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a la concha Spondylus. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a un surfista.

Nombre de la habitación	Color	Características
Guayaquil (Hab. Matrimonial)	Celeste	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas celestes y blancas. ➤ Un cuadro representativo del Barrio Las Peñas ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a un papagayo.

Nombre de la habitación	Color	Características
Machala (Hab. Simple)	Verde arce	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas verde oscuro y blancas. ➤ Un cuadro representativo de Puerto Bolívar. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a la Isla Jambelí.

Segunda planta: 5 habitaciones con la temática de la Región Sierra.

Nombre de la habitación	Color	Características
Otavalo (Hab. Doble)	Amarillo, verde, café y mostaza	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas matizadas. ➤ 1 Cuadro representativo de la Feria de Artesanías. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a la Cascada de Peguche.

Nombre de la habitación	Color	Características
<p style="text-align: center;">Quito (Hab. Triple)</p>	<p style="text-align: center;">Azul medio</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas azules y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la Plaza San Francisco. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a El Panecillo.

Nombre de la habitación	Color	Características
<p style="text-align: center;">Baños (Hab. Matrimonial)</p>	<p style="text-align: center;">Melocotón</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas amarillo caña y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la casa del árbol. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a los diversos deportes extremos que se pueden practicar en la ciudad.

Nombre de la habitación	Color	Características
Riobamba (Hab. Doble)	Lila oscuro	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas malva y blancas. ➤ Un cuadro representativo del Parque Nacional Sangay. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva al volcán Chimborazo.

Nombre de la habitación	Color	Características
Cuenca (Hab. Cuadruple)	Coral	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas rojo sandía y blancas. ➤ Un cuadro representativo del Centro Histórico de Cuenca ➤ Un cuadro representativo del Parque de las Flores. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a la Catedral Nueva ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a las Cholitas Cuencanas.

Tercera Planta: 5 habitaciones con la temática de la Región Amazónica.

Nombre de la habitación	Color	Características
Tena (Hab. Matrimonial)	Amarillo mediodía y verde pino	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas verdes y blancas. ➤ Un cuadro representativo del Parque Nacional Sumaco. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva al Parque Intercultural de la ciudad.

Nombre de la habitación	Color	Características
Puyo (Hab. Doble)	Carisma y almendra	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas cafés y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la Cascada Hola Vida. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a la Cueva de los Tayos.

Nombre de la habitación	Color	Características
Orellana (Hab. Triple)	Manzana y jazmín	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas mostaza y blancas. ➤ Un cuadro representativo del Parque Nacional Yasuní. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva a las Cascadas de Las Loras.

Nombre de la habitación	Color	Características
Macas (Hab. Doble)	Caramelo y duna	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas naranjas y blancas. ➤ Un cuadro representativo del Parque El Cóndor. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva al volcán Sangay.

Nombre de la habitación	Color	Características
Zamora (Hab. Cuádruple)	Vainilla y ensueño	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la provincia donde está ubicada la ciudad. ➤ Mapa turístico de la ciudad de Cuenca. ➤ Sábanas salmón y blancas. ➤ Un cuadro representativo de la Cascada Velo de Novia. ➤ Un cuadro representativo a los papagayos. ➤ Dos de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva al Parque Nacional Podocarpus.

Cafetería: Tematizada con la Región Insular.

La cafetería del hostel ofrecerá la facilidad para que los turistas preparen su propio alimento, con el fin de que existan intercambios culturales y gastronómicos.

Nombre de la habitación	Color	Características
Galápagos	Vainilla, cielo y orquídea	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brochure de la región. ➤ 3 Cuadros representativos de las islas que conforman la región. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva al atractivo turístico León Dormido. ➤ Una de las paredes estará diseñada con una imagen alusiva al Solitario George.

3.3 Programa arquitectónico y equipamiento

La edificación del hostel estará distribuida en 3 plantas y estará dividida de la siguiente manera:

- **Garage**
 - Capacidad de parqueo para diez automóviles.

- **Planta baja**
 - Lobby
 - Recepción
 - Departamento administrativo
 - Cuarto de lavandería
 - Ascensor para huéspedes
 - Escaleras
 - Ascensor para el personal
 - Cuarto de utilería
 - Baños para el personal

- **Primera planta**

- Ascensor para huéspedes
- Ascensor para el personal
- Cuarto de utilería
- Habitaciones sencillas: una cama individual, un clóset, una mesa de noche, una lámpara, un baño con lavabo, inodoro y ducha, un tv y un velador con espejo.
- Habitaciones dobles: dos camas individuales, un clóset, dos mesas de noche, dos lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, un tv y un velador con espejo.
- Una habitación triple: una cama queen size, una cama individual, un clóset, tres mesas de noche, tres lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, un tv y un velador con espejo.
- Una habitación matrimonial: una cama queen size, un clóset, dos mesas de noche, dos lámparas, un baño con lavabo, inodoro y tina, un tv y un velador con espejo.

- Una habitación cuádruple: una cama queen size, dos camas individuales, un clóset, cuatro mesas de noche, cuatro lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, dos televisores y dos veladores con espejo.
- **Segunda planta**
 - Ascensor para huéspedes
 - Ascensor para el personal
 - Cuarto de utilería
 - habitaciones dobles: dos camas individuales, un clóset, dos mesas de noche, dos lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, un tv y un velador con espejo.
 - Una habitación triple: una cama queen size, una cama individual, un clóset, tres mesas de noche, tres lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, un tv y un velador con espejo.
 - Una habitación matrimonial: una cama queen size, un clóset, dos mesas de noche, dos lámparas, un baño con lavabo, inodoro y tina, un tv y un velador con espejo.

- Una habitación cuádruple: una cama queen size, dos camas individuales, un clóset, cuatro mesas de noche, cuatro lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, dos televisores y dos veladores con espejo.
- **Tercera planta**
 - Ascensor para huéspedes
 - Ascensor para el personal
 - Cuarto de utilería
 - habitaciones dobles: dos camas individuales, un clóset, dos mesas de noche, dos lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, un tv y un velador con espejo.
 - Una habitación triple: una cama queen size, una cama individual, un clóset, tres mesas de noche, tres lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, un tv y un velador con espejo.
 - Una habitación matrimonial: una cama queen size, un clóset, dos mesas de noche, dos lámparas, un baño con lavabo, inodoro y tina, un tv y un velador con espejo.

- Una habitación cuádruple: una cama queen size, dos camas individuales, un clóset, cuatro mesas de noche, cuatro lámparas, un baño con lavabo, inodoro y ducha, dos televisores y dos veladores con espejo.

3.4 Dimensionamiento

Se detalla las medidas que tendrá el hostel por piso:

Planta baja

- ◆ Oficina de Gerencia: 3,95 metros de largo x 4,70 metros de ancho.
- ◆ Oficina de Recursos Humanos: 3,85 metros de largo x 2,90 metros de ancho.
- ◆ Hall administrativo: 3,85 metros de largo x 2,80 metros de ancho.
- ◆ Corredor de ingreso del personal: 2 metros de largo.
- ◆ Pasillo: 1,50 metros de largo.
- ◆ Camerino para personal masculino: 3,25 metros de largo x 2,25 metros de ancho.
- ◆ Camerino para personal femenino: 2,95 metros de largo x 2,85 metros de ancho.
- ◆ Circulación vertical (escaleras, ascensor): 4,91 metros de largo x 3,56 metros de ancho.

- ◆ Cuarto de utilería: 1,30 metros de largo x 1,70 metros de ancho.
- ◆ Lobby: 3,80 metros de largo x 5,70 metros de ancho.
- ◆ Cuarto de lavandería y ascensor del personal: 8,70 metros de largo x 5,80 metros de ancho.
- ◆ Cafetería.

Primera Planta

- ◆ Circulación vertical (escaleras, ascensor): 4,90 metros de largo x 3,55 metros de ancho.
- ◆ Cuarto de utilería: 1,30 metros de largo x 1,70 metros de ancho.
- ◆ Cada habitación simple: 3,45 metros de largo x 4,70 metros de ancho.
- ◆ Cada habitación doble: 3,90 metros de largo x 6,80 metros de ancho.
- ◆ Cada habitación triple: 5,00 metros de largo x 6,90 metros de ancho.
- ◆ Habitación matrimonial: 4,30 metros de largo x 6,30 metros de ancho.
- ◆ Habitación cuádruple: 9,70 metros de largo x 4,33 metros de ancho.
- ◆ Corredor principal: 12,70 metros de largo x 3,90 metros de ancho.

- ◆ Pasillo: 1,50 metros de ancho.

Segunda planta

- ◆ Circulación vertical (escaleras, ascensor): 4,90 metros de largo x 3,55 metros de ancho.
- ◆ Cuarto de utilería: 1,30 metros de largo x 1,70 metros de ancho.
- ◆ Cada habitación doble: 3,90 metros de largo x 6,80 metros de ancho.
- ◆ Habitación triple: 5,00 metros de largo x 6,90 metros de ancho.
- ◆ Habitación matrimonial: 4,30 metros de largo x 6,30 metros de ancho.
- ◆ Habitación cuádruple: 9,70 metros de largo x 4,33 metros de ancho.
- ◆ Corredor principal: 12,70 metros de largo x 3,90 metros de ancho.
- ◆ Pasillo: 1,50 metros de ancho.

Tercera Planta

- ◆ Circulación vertical (escaleras, ascensor): 4,90 metros de largo x 3,55 metros de ancho.

- ◆ Cuarto de utilería: 1,30 metros de largo x 1,70 metros de ancho.

- ◆ Cada habitación doble: 3,90 metros de largo x 6,80 metros de ancho.

- ◆ Habitación triple: 5,00 metros de largo x 6,90 metros de ancho.

- ◆ Habitación matrimonial: 4,30 metros de largo x 6,30 metros de ancho.

- ◆ Habitación cuádruple: 9,70 metros de largo x 4,33 metros de ancho.

- ◆ Corredor principal: 12,70 metros de largo x 3,90 metros de ancho.

- ◆ Pasillo: 1,50 metros de ancho.

3.5 Diseño

En este punto se detallará el plano arquitectónico de cada uno de los pisos que tendrá el hostel.

Los planos fueron elaborados por John Izquierdo, estudiante de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Guayaquil.

Figura 24: Garage

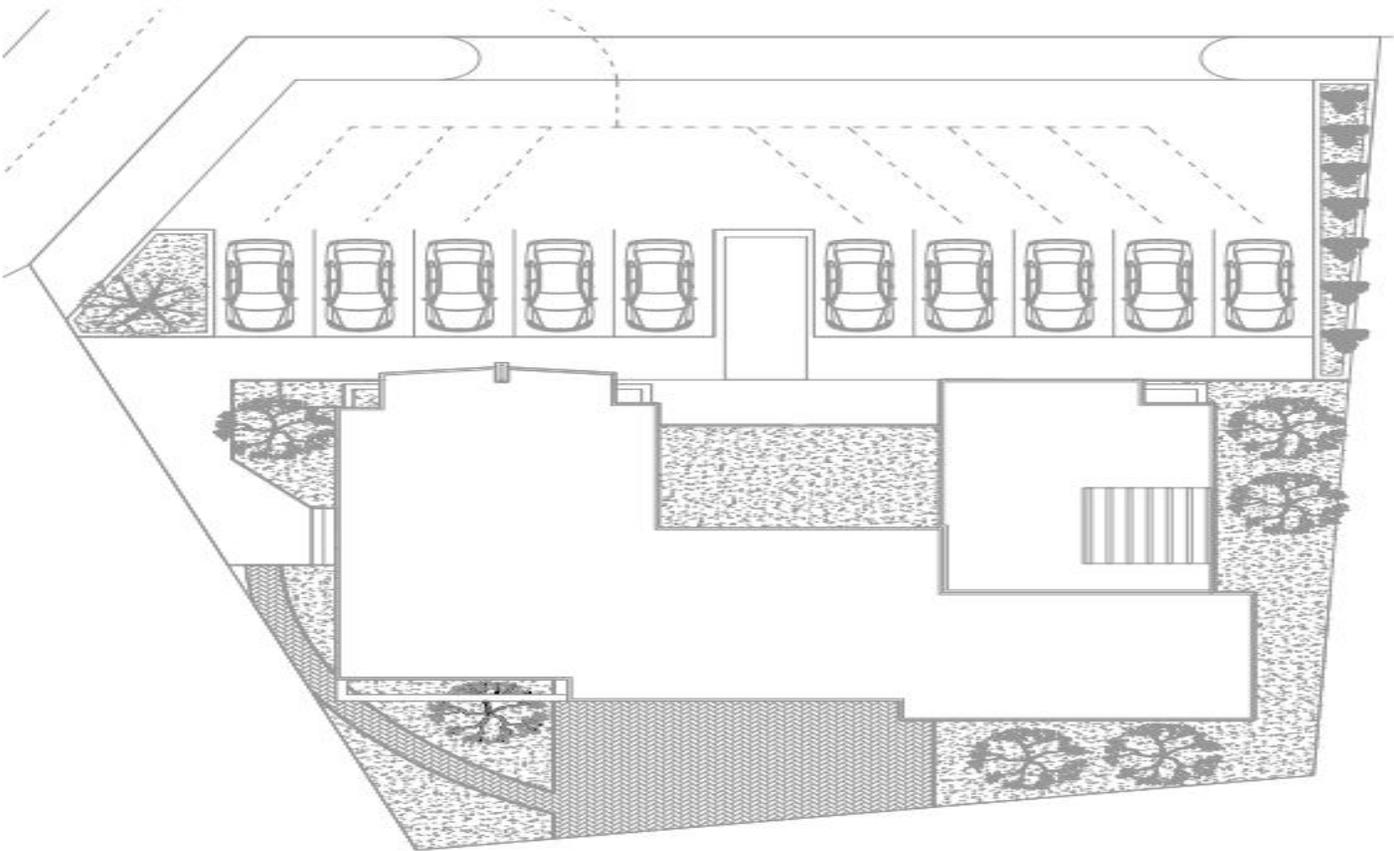


Figura 25: Planta baja

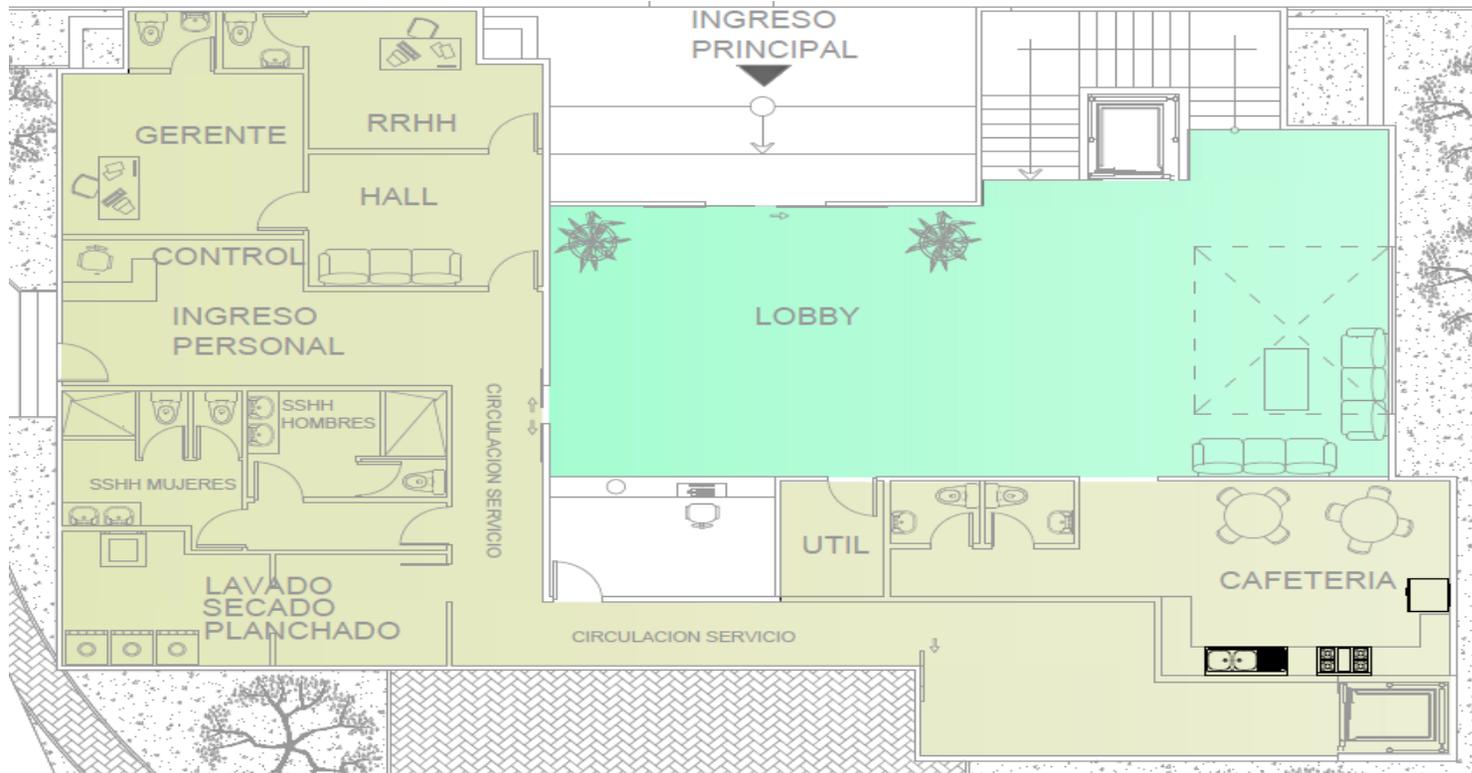


Figura 26: Primera Planta

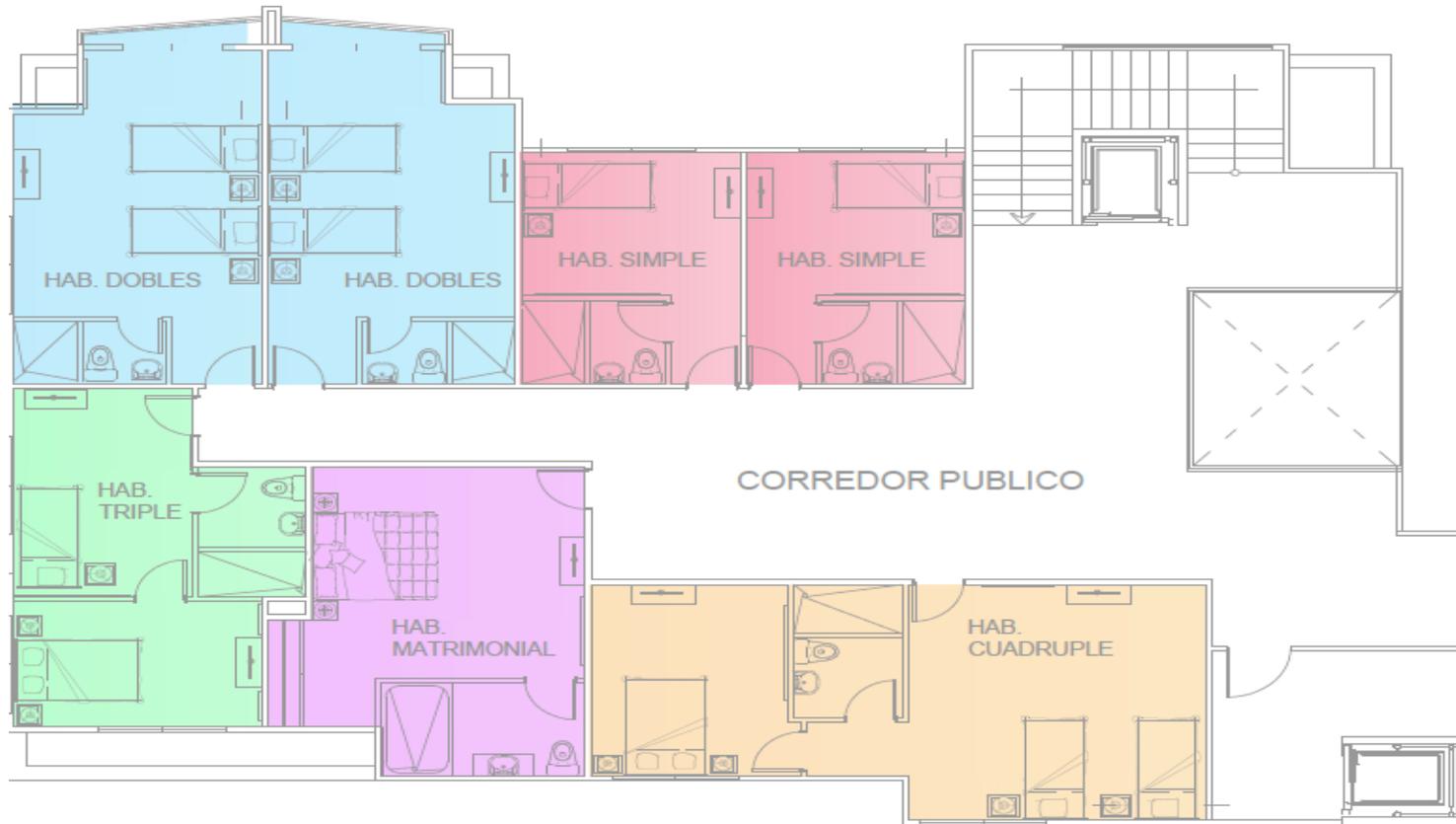


Figura 27: Segunda Planta

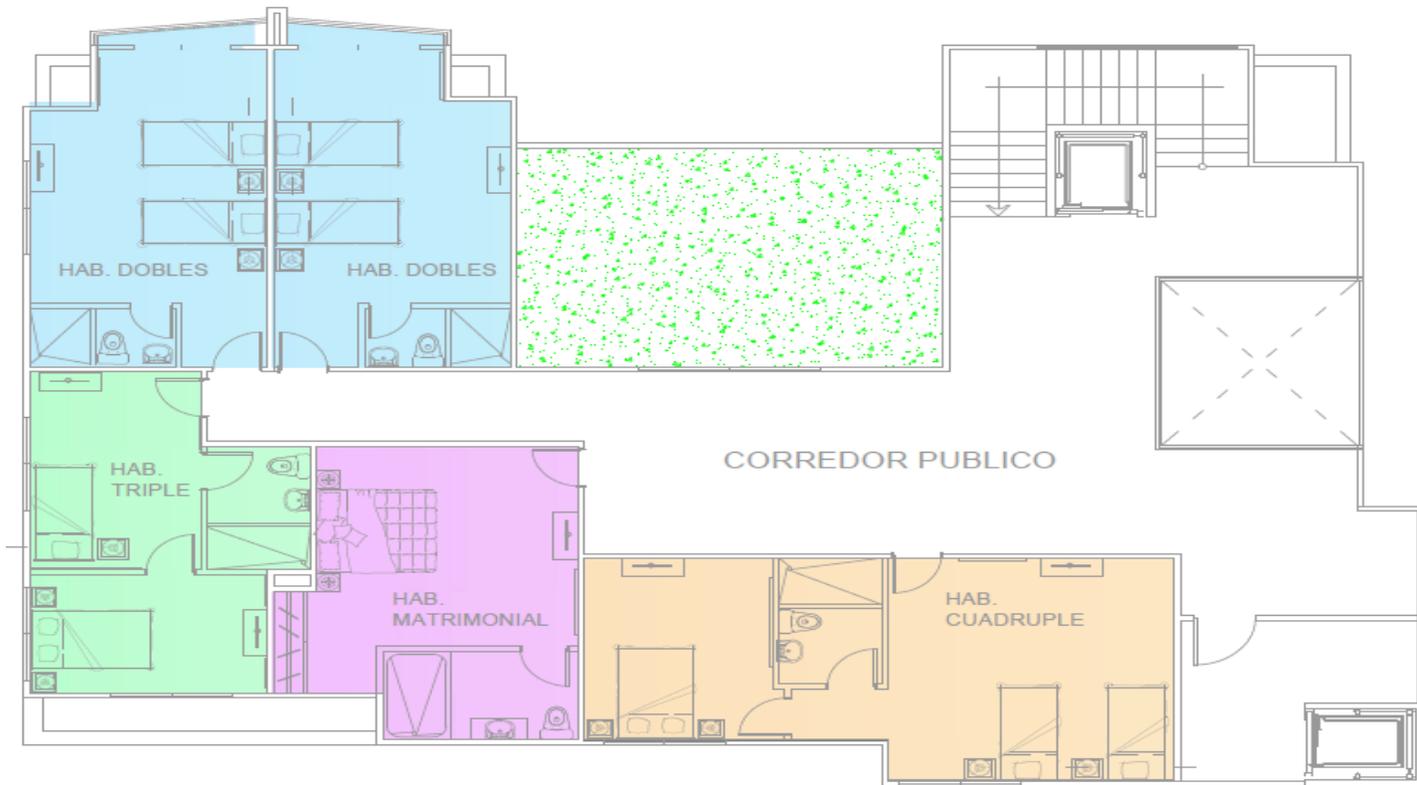
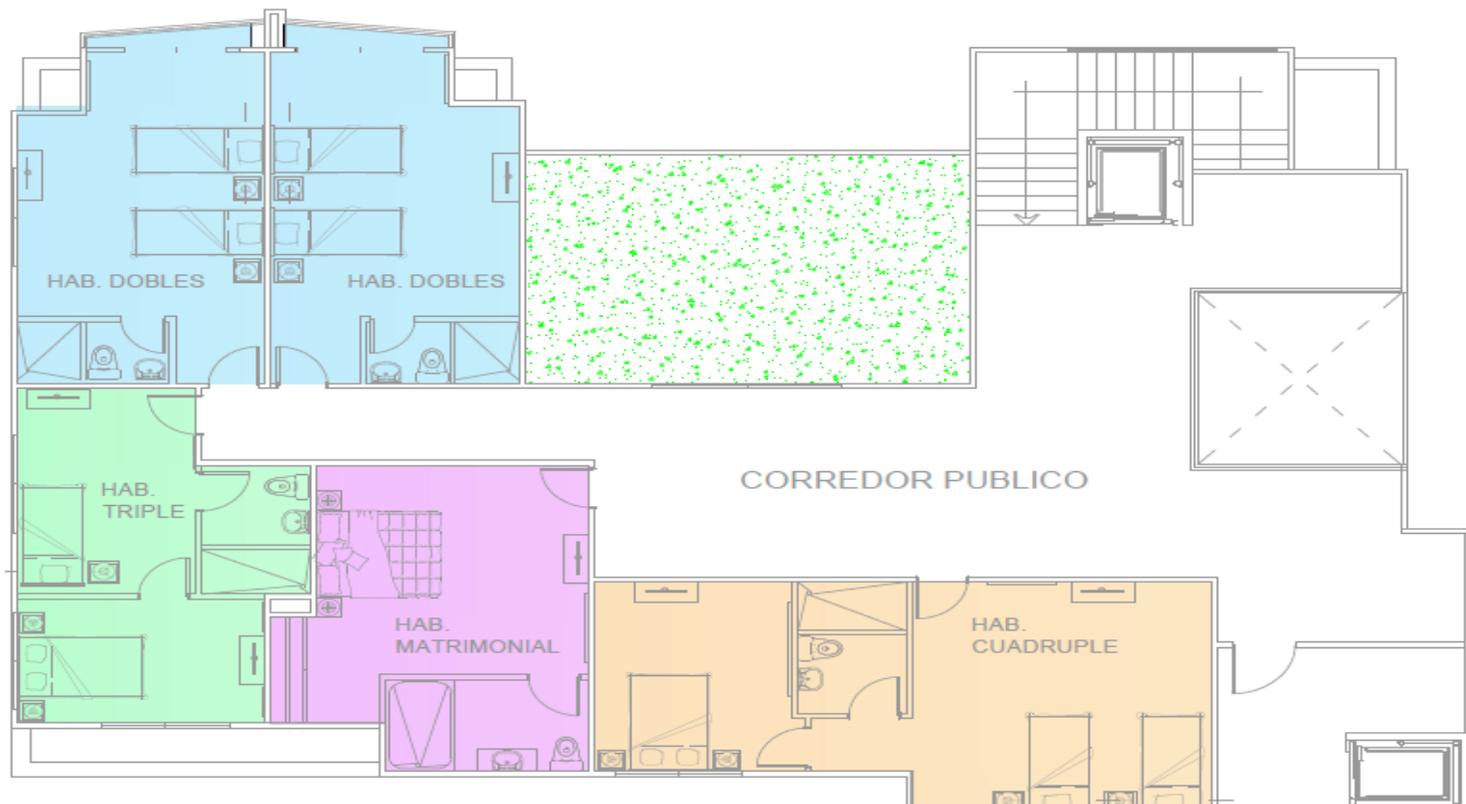


Figura 28: Tercera Planta



CAPÍTULO 4

ANÁLISIS FINANCIERO

4.1 Costeo de la obra

Para determinar el costo del metro cuadrado de construcción se realizó una entrevista el 26 de Octubre en el Colegio de Arquitectos del Guayas, al arquitecto Carlos Illescas.

Según los datos proporcionados por el arquitecto se pudo concluir que el precio del metro cuadrado de construcción rodea los \$250 y \$400, dependiendo el acabado que se le dé a la edificación.

Para el proyecto en mención se concluye que el precio de metro cuadrado de construcción será de \$325, en una estructura de hormigón, pisos, baños y cocina con acabados de cerámica.

4.2 Calendario y presupuesto de inversiones

4.2.1 Calendario de inversiones

Según el calendario de inversiones se establece que el proyecto se desarrollará en 24 meses, iniciando los dos primeros meses con la gestión de crédito bancario. En el tercer y cuarto mes se procederá a realizar la compra del terreno para realizar la construcción de la obra durante el quinto y décimo quinto mes. Entre el décimo sexto mes y décimo noveno mes se adecuan las instalaciones, incluyendo las habitaciones, el departamento administrativo, el lobby, cuarto de lavandería y cafetería.

En los meses posteriores se continuará con la contratación de personal calificado, su respectiva capacitación y la gestión de alianzas estratégicas para que el hostel logre posicionamiento en el mercado hotelero.

Tabla XV: Calendario de inversiones

RUBROS	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24
Gestión de crédito	■	■																						
Compra de terreno			■	■																				
Gastos de constitución					■	■	■																	
Construcción del edificio							■	■	■	■	■	■	■	■										
Adecuaciones de las instalaciones															■	■	■							
Compra de muebles y enseres																		■						
Compra de equipos																		■						
Selección y capacitación del recurso humano																			■	■				
Acciones de promoción																				■	■			
Capital de trabajo para inicio de operaciones																						■	■	

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

4.2.2 Presupuesto de inversión

El presupuesto de inversión se calcula a partir del costo del terreno, el costo del metro cuadrado de construcción que a su vez se multiplica por el número de pisos que tendrá el hostal.

Adicional se realiza el presupuesto de costos para la adecuación de las habitaciones, aquí también se toma en cuenta los cuadros que serán el distintivo de cada habitación.

Entre los otros costos considerados en el presupuesto de inversión se encuentran los gastos para acondicionar el departamento administrativo, el lobby, equipos de cocina, equipo de lavandería y menaje en general para la cafetería.

Tabla XVI: Inversión – Costeo de Construcción

INVENTARIO			
ARTÍCULO	UNIDADES	PRECIO POR UNI	PRECIO TOTAL
Terreno	1075 m ²		\$ 210.000,00
Costo de construcción por mt ²	1611	\$ 325,00	\$ 523.575,00
TOTAL			\$ 733.575,00

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Tabla XVII: Inversión – Adecuación de habitaciones

HABITACIONES			
Juego de sábanas 1 plaza 1/2	23	\$ 27,28	\$ 627,44
Juego de sábanas 2 plazas	6	\$ 52,94	\$ 317,64
Juego de sábanas 3 plazas	3	\$ 63,00	\$ 189,00
Juego de Edredones 1 plaza 1/2	23	\$ 45,46	\$ 1.045,58
Juego de Edredones 2 plazas	6	\$ 67,00	\$ 402,00
Juego de edredones 3 plazas	3	\$ 79,00	\$ 237,00
Almohadas Estándar	41	\$ 9,83	\$ 403,03
Toallas	41	\$ 1,50	\$ 61,50
Camas Plaza 1 1/2	23	\$ 162,89	\$ 3.746,47
Camas 2 plazas	6	\$ 208,44	\$ 1.250,64
Camas 3 plazas	3	\$ 231,17	\$ 693,51
Colchones 1 plaza 1/2	23	\$ 146,61	\$ 3.372,03
Colchones 2 plazas	6	\$ 192,86	\$ 1.157,16
Colchones 3 plazas	3	\$ 313,60	\$ 940,80
Velador	41	\$ 55,01	\$ 2.255,41
Lámparas de velador	41	\$ 14,65	\$ 600,65
Coqueta con espejo	17	\$ 212,42	\$ 3.611,14
Armarios	17	\$ 196,94	\$ 3.347,98
Pinturas	33	\$ 60,00	\$ 1.980,00
TV LED	23	\$ 279,00	\$ 6.417,00
TOTAL HABITACIONES			\$ 32.655,98

Cotización Muebles El Bosque: Ver anexo 7

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

Tabla XVIII: Inversión – Adecuación de departamento**Administrativo y lobby**

ADMINISTRATIVO Y LOBBY			
Computador	4	\$ 721,00	\$ 2.884,00
Sillas	4	\$ 33,00	\$ 132,00
Sillón	4	\$ 140,00	\$ 560,00
Sillas de espera (triple)	1	\$ 155,00	\$ 155,00
Escritorios	3	\$ 215,00	\$ 645,00
Teléfonos	3	\$ 44,59	\$ 133,77
Mesa de centro	1	\$ 254,57	\$ 254,57
Archivadores plano	3	\$ 90,00	\$ 270,00
Archivadores de 3 cajones	5	\$ 110,00	\$ 550,00
Impresoras	1	\$ 153,21	\$ 153,21
Utiles de oficina	1	\$ 50,00	\$ 50,00
Juego de sofá 2 piezas	2	\$ 524,01	\$ 1.048,02
TOTAL ADMINISTRATIVO Y LOBBY			\$ 6.835,57

Cotización Mobiliaria RedOficce: Ver anexo 8

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

Tabla XIX: Inversión – Equipamiento de cocina y lavandería

EQUIPO DE COCINA Y LAVANDERIA			
Cocina	1	\$ 682,40	\$ 682,40
Trampa de grasa	1	\$ 320,00	\$ 320,00
Campana	1	\$ 780,00	\$ 780,00
Lavadero 1 pozo (1,20 mts)	1	\$ 620,00	\$ 620,00
Olla arrocera 3 libras	1	\$ 50,00	\$ 50,00
Microondas	1	\$ 132,28	\$ 132,28
Lavadora	2	\$ 1.428,00	\$ 2.856,00
Secadora	1	\$ 485,00	\$ 485,00
Plancha	2	\$ 32,87	\$ 65,74
Refrigeradora	1	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00
Cafetera	1	\$ 65,24	\$ 65,24
Licuadaora	1	\$ 45,44	\$ 45,44
Waflera	1	\$ 77,53	\$ 77,53
Exprimidor	1	\$ 27,90	\$ 27,90
TOTAL EQUIPO DE COCINA			\$ 7.407,53

Cotización DISTMAQ: Ver Anexo 9

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

Tabla XX: Inversión – Menaje

MENAJE			
Jarras	4	\$ 4,70	\$ 18,80
Azucarera	4	\$ 3,60	\$ 14,40
Jarra de Leche	3	\$ 10,60	\$ 31,80
Juego de cubiertos	5	\$ 15,80	\$ 79,00
Vajillas (4 pax)	5	\$ 36,99	\$ 184,95
Vasos	24	\$ 1,50	\$ 36,00
Juego de ollas	1	\$ 79,60	\$ 79,60
Salero	2	\$ 1,20	\$ 2,40
Pimentero	2	\$ 1,20	\$ 2,40
Utensilios de cocina	1	\$ 29,90	\$ 29,90
Sarten	1	\$ 29,90	\$ 29,90
Servilletero	2	\$ 3,90	\$ 7,80
Juego de cuchillos de cocina	2	\$ 16,90	\$ 33,80
TOTAL MENAJE			\$ 550,75
VARIOS			
Juego de Comedor para 4 pax	2	\$ 150,00	\$ 300,00
TOTAL VARIOS			\$ 300,00
TOTAL			\$ 781.324,83

Cotización de Menaje: Almacenes Pycca

Cotización de Varios: Mercado Libre

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

4.3 Estructura del capital

En el siguiente recuadro se podrá observar cómo se encuentra dividida la estructura del capital. Se ha considerado que el 50% de la financiación del proyecto provendrá de un préstamo que se pedirá a la Corporación Financiera Nacional.

El 30% restante vendrá de fondos propios, mientras que el 20% será financiado por ayudas y/o aportes de inversionistas interesados en desarrollar el proyecto del hostel temático en la ciudad de Cuenca.

Tabla XXI: Estructura de capital

FUENTE DE FINANCIAMIENTO	MONTO	PORCENTAJE
Fondos propios	\$ 217.233,61	30%
Ayudas y/o aportes	\$ 144.822,41	20%
Financiación bancaria	\$ 362.056,02	50%
TOTAL	\$ 724.112,04	100%

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

4.4 Pronóstico de ingresos

Para determinar el pronóstico de ingresos anuales para el hostel, se consideró el porcentaje de ocupación mensual en Cuenca (45%), dicha información se ha obtenido de la entrevista realizada el 26 de Marzo del 2015 a Sonia Yanzahuano, vicepresidenta de la Asociación Hotelera del Azuay.

Debido a que será un hostel nuevo, durante el primer año se prevé tener una ocupación del 36% del total de las plazas ofertadas, equivalente 5.325 plazas. A partir del segundo año el número de unidades aumenta según el porcentaje de incremento de ventas equivalente al 10%, dato que fue tomado de la cuenta oficial del *Ministerio de Turismo del Ecuador*. (Ver tabla 22 y 23)

Mientras que, el precio por habitación, incrementa debido a que se le agrega la tasa de inflación anual equivalente al 4.19% según lo determina el *Banco Central del Ecuador*, correspondiente al año 2014. (Ver tabla 24)

En el cuarto, sexto, séptimo y décimo año, habrá ingresos extraordinarios por la venta de activos depreciados. (Ver tabla 24, sección ingresos extraordinarios)
(Ver tabla 25)

Tabla XXII: Pronóstico de ocupación mensual

	SIMPLE	DOBLE	MATRIMONIAL	TRIPLE	CUADRUPLE
Enero	60	120	60	90	120
Febrero	50	150	50	75	50
Marzo	60	120	60	90	120
Abril	60	120	60	90	120
Mayo	60	120	60	90	120
Junio	60	120	60	90	120
Julio	60	120	60	90	120
Agosto	60	120	60	90	120
Septiembre	60	120	60	90	120
Octubre	60	120	60	90	120
Noviembre	60	120	60	90	120
Diciembre	60	120	60	90	120
TOTAL	710	1470	710	1065	1370

Tabla 23: Porcentaje de incremento de ventas de productos

	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5	AÑO6	AÑO7	AÑO8	AÑO9	AÑO10
Sencilla	10%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	16%
Doble	10%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	16%
Matrimonial	10%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	16%
Triple	10%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	16%
Cuadruple	10%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	16%

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Tabla XXIV: Proyección de ingresos

Producto	AÑO 1			AÑO 2			AÑO 3			AÑO 4			AÑO 5				
	Unidades	Precio	Total Ingresos														
Sencilla	710	\$ 22,50	\$ 15.975,00	781	\$ 23,44	\$ 18.308,79	859,1	\$ 24,43	\$ 20.983,52	953,6	\$ 25,45	\$ 24.267,63	1068,03	\$ 26,51	\$ 28.318,57		
Matrimonial	710	\$ 25,00	\$ 17.750,00	781	\$ 26,05	\$ 20.343,10	859,1	\$ 27,14	\$ 23.315,02	953,6	\$ 28,28	\$ 26.964,03	1068,03	\$ 29,46	\$ 31.465,08		
Doble	1470	\$ 30,00	\$ 44.100,00	1617	\$ 31,26	\$ 50.542,57	1778,7	\$ 32,57	\$ 57.926,33	1974,4	\$ 33,93	\$ 66.992,33	2211,28	\$ 35,35	\$ 78.175,22		
Triple	1065	\$ 45,00	\$ 47.925,00	1171,5	\$ 46,89	\$ 54.926,36	1288,7	\$ 48,85	\$ 62.950,56	1430,4	\$ 50,90	\$ 72.802,88	1602,05	\$ 53,03	\$ 84.955,72		
Cuadruple	1370	\$ 60,00	\$ 82.200,00	1507	\$ 62,51	\$ 94.208,60	1657,7	\$ 65,13	\$ 107.971,53	1840,0	\$ 67,86	\$ 124.870,05	2060,85	\$ 70,71	\$ 145.714,36		
Total Ingresos Anuales	\$ 207.950,00			\$ 238.329,42			\$ 273.146,96			\$ 315.896,92			\$ 368.628,96				
Ingresos Extraordinarios										\$ 172,15							
Total Ingresos										\$ 316.069,07							
Unidades	Precio	Total Ingresos	AÑO 6			AÑO 7			AÑO 8			AÑO 9			AÑO 10		
			Unidades	Precio	Total Ingresos	Unidades	Precio	Total Ingresos									
1206,88	\$ 27,6	\$ 33.340,8	1375,8	\$ 28,8	\$ 39.601,1	1433,5	\$ 33,1	\$ 47.449,4	1662,8	\$ 34,5	\$ 57.347,5	1928,9	35,9	\$ 69.310,4			
1206,88	\$ 30,7	\$ 37.045,3	1375,8	\$ 32,0	\$ 44.001,2	1433,5	\$ 36,8	\$ 52.721,5	1662,8	\$ 38,3	\$ 63.719,5	1928,9	39,9	\$ 77.011,6			
2498,75	\$ 36,8	\$ 92.039,4	2848,6	\$ 38,4	\$ 109.321,2	2967,9	\$ 44,1	\$ 130.987,1	3442,8	\$ 46,0	\$ 158.311,5	3993,6	47,9	\$ 191.335,9			
1810,32	\$ 55,3	\$ 100.022,4	2063,8	\$ 57,6	\$ 118.803,2	2150,2	\$ 66,2	\$ 142.348,2	2494,3	\$ 69,0	\$ 172.042,6	2893,4	71,9	\$ 207.931,3			
2328,76	\$ 73,7	\$ 171.556,4	2654,8	\$ 76,8	\$ 203.768,8	2766,0	\$ 88,3	\$ 244.152,7	3208,6	\$ 92,0	\$ 295.084,0	3722,0	95,8	\$ 356.639,7			
\$ 434.004,2			\$ 515.495,4			\$ 617.658,9			\$ 746.505,0			\$ 902.228,9					
\$ 3.538,7			\$ 179,4									179,4					
\$ 437.542,9			\$ 515.674,8									\$ 902.408,4					

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Tabla XXV: Tabla de depreciación de activos

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	VIDA ÚTIL	VALOR DE CON	AÑO DE ADQUISICIÓN	VALOR RESIDUO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Menaje	3 AÑOS	\$ 550,75	2014	\$ 55,08	\$ 165,23	\$ 165,23	\$ 165,23	\$ 172,15	\$ 172,15	\$ 172,15	\$ 179,36	\$ 179,36	\$ 179,36	\$ 179,44
Equipo de oficina	5 AÑOS	\$ 3.170,98	2014	\$ 317,10	\$ 570,78	\$ 570,78	\$ 570,78	\$ 570,78	\$ 570,78	\$ 571,02	\$ 571,02	\$ 571,02	\$ 571,02	\$ 571,02
Muebles y enseres	10 AÑOS	\$ 3.914,59	2014	\$ 391,46	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31	\$ 352,31
Equipo de cocina	10 AÑOS	\$ 2.402,40	2014	\$ 240,24	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22	\$ 216,22
Equipo de cocina	5 AÑOS	\$ 1.598,39	2014	\$ 159,84	\$ 287,71	\$ 287,71	\$ 287,71	\$ 287,71	\$ 287,71	\$ 287,83	\$ 287,83	\$ 287,83	\$ 287,83	\$ 287,83
Equipo de lavandería	5 AÑOS	\$ 3.406,74	2014	\$ 340,67	\$ 613,21	\$ 613,21	\$ 613,21	\$ 613,21	\$ 613,21	\$ 638,91	\$ 638,91	\$ 638,91	\$ 638,91	\$ 638,91
Equipamiento de habitación	5 AÑOS	\$ 11.333,83	2014	\$ 1.133,38	\$ 2.040,09	\$ 2.040,09	\$ 2.040,09	\$ 2.040,09	\$ 2.040,09	\$ 2.040,94	\$ 2.040,94	\$ 2.040,94	\$ 2.040,94	\$ 2.040,94
Equipamiento de habitación	10 AÑOS	\$ 21.322,15	2014	\$ 2.132,22	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99	\$ 1.918,99
TOTAL					\$ 6.164,54	\$ 6.164,54	\$ 6.164,54	\$ 6.171,46	\$ 6.171,46	\$ 6.198,37	\$ 6.205,58	\$ 6.205,58	\$ 6.205,58	\$ 6.205,66

	AÑO 4		AÑO 6		AÑO 7		AÑO 10	
COMPRA NUEVOS ACTIVOS	VALOR	VALOR RESIDUAL	VALOR	VALOR RESIDUAL	VALOR	VALOR RESIDUAL	VALOR	VALOR RESIDUAL
Menaje	\$ 573,83	\$ 57,38			\$ 597,87	\$ 59,79	\$ 598,12	\$ 59,81
Equipo de oficina			\$ 3.172,31	\$ 317,23				
Equipo de cocina			\$ 1.599,06	\$ 159,91				
Equipo de lavandería			\$ 3.549,48	\$ 354,95				
Equipamiento de habitación			\$ 11.338,58	\$ 1.133,86				
TOTAL	\$ 573,83		\$ 19.659,43		\$ 597,87		\$ 598,12	

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

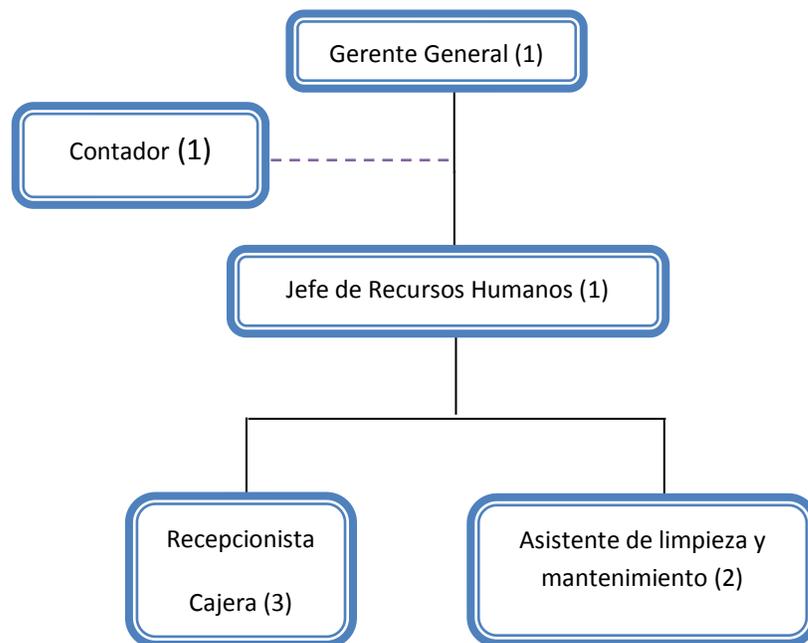
4.5 Pronóstico de Costos

4.5.1 Sueldos

El proyecto a desarrollarse contará con personal capaz de desarrollar sus funciones a cabalidad, estará dividido de la siguiente manera:

- ✓ Gerente Administrativo
- ✓ Contador
- ✓ Jefe de Recurso Humanos
- ✓ Cajera - Recepcionista
- ✓ Asistente de mantenimiento y limpieza

Hay que considerar que parte del personal contará con varios horarios según la función que realiza como es el caso de las recepcionistas, amas de llaves, personal de mantenimiento y personal de seguridad.

Figura 29: Organigrama

4.5.2 Cálculo de sueldos

Para asignar los sueldos al personal, se tomó como punto de partida el salario básico unificado, dicho sueldo varía según el tipo de funciones que cumpla el recurso humano dentro del hostel.

Otro de los puntos que se puede observar en el cuadro de sueldos, son los beneficios salariales estipulados por la ley, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, aporte personal (9,45%) y aporte patronal (11,15%).

Teniendo como resultado de sueldos para el primer año un total de \$49.922,23, y de total de seguridad social \$10.518,34, valor que irá aumentando anualmente según la tasa de inflación que determine el *Banco Central del Ecuador*.

Tabla XXVI: Sueldos

DETALLE DEL PERSONAL	SUELDO BÁSICO	DECIMO TERCERO	DECIMO CUARTO	APORTE PERSONAL (9,45%)	SUELDOS	IESS - APORTE PERSONAL (9,4 5%)	APORTE PATRONAL (11,15%)	IECE Y SECAP (1%)	TOTAL SEGURIDAD SOCIAL
Gerente Administrativo	\$800	\$ 800,00	\$ 354,00	\$ 75,60	\$ 9.846,80	\$ 75,60	\$ 89,20	\$ 8,00	\$ 2.073,60
Contador	\$600	\$ 600,00	\$ 354,00	\$ 56,70	\$ 7.473,60	\$ 56,70	\$ 66,90	\$ 6,00	\$ 1.555,20
Jefe de Recursos Humanos	\$600	\$ 600,00	\$ 354,00	\$ 56,70	\$ 7.473,60	\$ 56,70	\$ 66,90	\$ 6,00	\$ 1.555,20
Recepcionista - Cajera (3)	\$1.350	\$ 1.350,00	\$ 354,00	\$ 127,58	\$ 16.373,10	\$ 127,58	\$ 150,53	\$ 13,50	\$ 3.499,20
Asistente de Mantenimiento y limpieza (2)	\$708	\$ 708,00	\$ 354,00	\$ 66,91	\$ 8.755,13	\$ 66,91	\$ 78,94	\$ 7,08	\$ 1.835,14

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

4.5.3 Pronóstico de Costos

El pronóstico de costos se realiza a partir del análisis de Costos Variables y Gastos Fijos.

Costos Variables: son aquellos en los que se tendrá que incurrir pero podrán variar debido a la demanda que llegue anualmente al hostel. Se ha considerado que los costos variables que tendrá que cubrir el hostel serán por concepto de *amenities* que haya en cada habitación.

Gastos Fijos: son aquellos gastos que tienen un rubro exacto, se deberá cubrir anualmente, dichos gastos son el pago de salarios, publicidad, pago por servicios básicos, gastos por licencias y el préstamo bancario.

Los costos variables y gastos fijos también estarán sujetos a cambios anualmente según la tasa de inflación.

Tabla XXVII: Costos Variables

Amenities	Precio	Cantidad	Valor Unitario
Jabon	\$ 100,00	400	\$ 0,25
Shampoo	\$ 22,00	400	\$ 0,06
Desinfectantes para mano	\$ 17,00	100	\$ 0,17
Papel higienico	\$ 35,00	100	\$ 0,35
Costo por Amenities			\$ 0,83

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

Tabla XXVIII: Costos 1

	AÑO 1			AÑO 2			AÑO 3			AÑO 4			AÑO 5		
	Cantidad	Costo Unitario	Total												
COSTOS VARIABLES															
Amenities	\$ 13.745,00	\$ 0,83	\$ 11.339,63	\$ 15.119,50	\$ 0,86	\$ 12.996,23	\$ 16.631,45	\$ 0,90	\$ 14.894,85	\$ 18.460,91	\$ 0,93	\$ 16.831,18	\$ 20.491,61	\$ 0,97	\$ 19.922,06
TOTAL COSTOS VARIABLES			\$ 11.339,63			\$ 12.996,23			\$ 14.894,85			\$ 16.831,18			\$ 19.922,06
GASTOS FIJOS															
Sueldos y Salarios			\$ 49.922,23			\$ 52.013,97			\$ 54.193,35			\$ 56.464,06			\$ 58.829,90
Seguridad Social			\$ 10.518,34			\$ 10.959,05			\$ 11.418,24			\$ 11.896,66			\$ 12.395,13
Pago de Préstamo			\$ 74.478,16			\$ 70.766,87			\$ 67.055,58			\$ 63.344,28			\$ 59.632,99
Servicios Básicos(Luz, Agua, teléfono, internet)			\$ 3.000,00			\$ 3.125,70			\$ 3.256,67			\$ 3.393,12			\$ 3.535,29
Licencias y Permisos			\$ 900,00			\$ 937,71			\$ 977,00			\$ 1.017,94			\$ 1.060,59
Publicidad			\$ 400,00			\$ 416,76			\$ 434,22			\$ 452,42			\$ 471,37
Insumos de Limpieza			\$ 450,00			\$ 468,86			\$ 488,50			\$ 508,97			\$ 530,29
TOTAL GASTOS FIJOS			\$ 139.668,73			\$ 138.688,92			\$ 137.823,56			\$ 137.077,44			\$ 136.455,57
TOTAL GASTOS FIJOS Y COSTOS VARIABLES			\$ 151.008,35			\$ 151.685,15			\$ 152.718,41			\$ 153.908,62			\$ 156.377,63

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

Tabla XXIX: Costos 2

AÑO 6			AÑO 7			AÑO 8			AÑO 9			AÑO 10		
Cantidad	Costo Unitario	Total												
\$ 23.155,52	\$ 1,01	\$ 23.455,17	\$ 26.397,29	\$ 1,06	\$ 27.859,26	\$ 30.356,89	\$ 1,10	\$ 33.380,54	\$ 35.213,99	\$ 1,15	\$ 40.343,86	\$ 40.848,22	\$ 1,19	\$ 48.759,75
		\$ 23.455,17			\$ 27.859,26			\$ 33.380,54			\$ 40.343,86			\$ 48.759,75
		\$ 61.294,87			\$ 63.863,13			\$ 66.538,99			\$ 69.326,98			\$ 72.231,78
		\$ 12.914,49			\$ 13.455,61			\$ 14.019,40			\$ 14.606,81			\$ 15.218,83
		\$ 60.749,36			\$ 56.728,79			\$ 48.499,11			\$ 44.787,82			\$ 41.076,53
		\$ 3.683,42			\$ 3.837,76			\$ 3.998,56			\$ 4.166,10			\$ 4.340,66
		\$ 1.105,03			\$ 1.151,33			\$ 1.199,57			\$ 1.249,83			\$ 1.302,20
		\$ 491,12			\$ 511,70			\$ 533,14			\$ 555,48			\$ 578,75
		\$ 552,51			\$ 575,66			\$ 599,78			\$ 624,91			\$ 651,10
		\$ 140.790,81			\$ 140.123,98			\$ 135.388,55			\$ 135.317,93			\$ 135.399,85
		\$ 164.245,98			\$ 167.983,24			\$ 168.769,10			\$ 175.661,79			\$ 184.159,60

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

4.5.4 Amortización del préstamo

Según el desglose de la estructura de capital, el 50% del capital que se necesita para llevar a cabo el proyecto del hostel, provendrá de un préstamo bancario que se solicitará a la Corporación Financiera Nacional.

El monto que se solicitará es \$390,662.42, con una tasa de interés del 9,50% teniendo en cuenta que el proyecto está dentro de la categoría sector empresarial según lo estipulado por la Corporación Financiera Nacional, determinándose que 10 años será el período para retornar el préstamo. (*Ver anexo 10*).

4.6 Evaluación económica del proyecto

La evaluación económica ha sido elaborada a partir del análisis del estado de pérdidas y ganancias, el flujo de caja, el punto de equilibrio, la tasa interna de retorno y el valor actual neto.

4.6.1 Estado de pérdidas y ganancias

Este ejercicio permitirá analizar la rentabilidad del negocio, con una proyección de 10 años.

En primer lugar se realizó la suma de los ingresos operacionales y los ingresos extraordinarios que se obtendrán de la venta del activo fijo depreciado. Luego se resta los costos variables y los gastos fijos. Se ha considerado el 15% de participación de empleados. Finalmente se resta el 22% correspondiente al impuesto a la renta.

En el cuadro se puede observar que en el primer año habrá un beneficio equivalente a \$37.752,31, valor que irá incrementando anualmente.

Tabla XXX: Estado de pérdidas y ganancias

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos Operacionales	\$ 207.950,00	\$ 238.329,42	\$ 273.146,96	\$ 315.896,92	\$ 368.628,96	\$ 434.004,20	\$ 515.495,43	\$ 617.658,89	\$ 746.505,01	\$ 902.228,94
Ingresos Extraordinarios				\$ 172,15		\$ 3.538,70	\$ 179,36			\$ 179,44
Total Ingresos	\$ 207.950,00	\$ 238.329,42	\$ 273.146,96	\$ 316.069,07	\$ 368.628,96	\$ 437.542,90	\$ 515.674,79	\$ 617.658,89	\$ 746.505,01	\$ 902.408,37
Costos Variables	\$ 11.339,63	\$ 12.996,23	\$ 14.894,85	\$ 16.831,18	\$ 19.922,06	\$ 23.455,17	\$ 27.859,26	\$ 33.380,54	\$ 40.343,86	\$ 48.759,75
Margen de contribución	\$ 196.610,38	\$ 225.333,18	\$ 258.252,11	\$ 299.237,88	\$ 348.706,90	\$ 414.087,72	\$ 487.815,53	\$ 584.278,35	\$ 706.161,15	\$ 853.648,62
Gastos Fijos	\$ 139.668,73	\$ 138.688,92	\$ 152.718,41	\$ 137.077,44	\$ 136.455,57	\$ 140.790,81	\$ 167.983,24	\$ 168.769,10	\$ 175.661,79	\$ 184.159,60
Beneficio de Participación de Empleados	\$ 56.941,65	\$ 86.644,27	\$ 105.533,70	\$ 162.160,44	\$ 212.251,33	\$ 273.296,91	\$ 319.832,30	\$ 415.509,25	\$ 530.499,36	\$ 669.489,03
Participación de Empleados (15%)	\$ 8.541,25	\$ 12.996,64	\$ 15.830,06	\$ 24.324,07	\$ 31.837,70	\$ 40.994,54	\$ 47.974,84	\$ 62.326,39	\$ 79.574,90	\$ 100.423,35
Beneficio antes de Impuestos	\$ 48.400,40	\$ 73.647,63	\$ 89.703,65	\$ 137.836,37	\$ 180.413,63	\$ 232.302,38	\$ 271.857,45	\$ 353.182,86	\$ 450.924,46	\$ 569.065,67
Impuesto a la Renta (22%)	\$ 10.648,09	\$ 16.202,48	\$ 19.734,80	\$ 30.324,00	\$ 39.691,00	\$ 51.106,52	\$ 59.808,64	\$ 77.700,23	\$ 99.203,38	\$ 125.194,45
Beneficio Neto	\$ 37.752,31	\$ 57.445,15	\$ 69.968,84	\$ 107.512,37	\$ 140.722,63	\$ 181.195,85	\$ 212.048,81	\$ 275.482,63	\$ 351.721,08	\$ 443.871,22

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

4.6.2 Flujo de Caja

Con esta herramienta se podrá observar la circulación real de efectivo en el proyecto del hostel, a pesar que no es un medio que permita conocer con certeza la rentabilidad del proyecto.

Al resultado de utilidad neta obtenida en el estado de pérdidas y ganancias, le sustraemos el equivalente a la depreciación de activos, para así observar cual flujo de dinero en el proyecto.

Tabla XXXI: Flujo de Caja

DETALLE	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
UTILIDAD NETA		\$ 37.752,31	\$ 57.445,15	\$ 69.968,84	\$ 107.512,37	\$ 140.722,63	\$ 181.195,85	\$ 212.048,81	\$ 275.482,63	\$ 351.721,08	\$ 443.871,22
INVERSION INICIAL	\$ 781.324,83										
REINVERSION					\$ 573,83		\$ 19.659,43	\$ 597,87			\$ 598,12
DEPRECIACION		\$ 6.164,54	\$ 6.164,54	\$ 6.164,54	\$ 6.171,46	\$ 6.171,46	\$ 6.198,37	\$ 6.205,58	\$ 6.205,58	\$ 6.205,58	\$ 6.205,66
SALDO DE CAJA	\$ (781.324,83)	\$ 43.916,85	\$ 63.609,69	\$ 76.133,38	\$ 113.110,01	\$ 146.894,09	\$ 167.734,79	\$ 217.656,52	\$ 281.688,21	\$ 357.926,66	\$ 449.478,76

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

4.6.3 Punto de Equilibrio

Es la herramienta en la que se podrá conocer en qué año habrá un balance entre los gastos totales y los ingresos del proyecto.

Realizando el análisis, el punto de equilibrio se encontraría en el año 1, debido a que en éste año se podrá observar un balance entre los gastos e ingresos. Se necesitaría un total de \$147.724,21 equivalentes al total de ingresos por ventas de habitaciones.

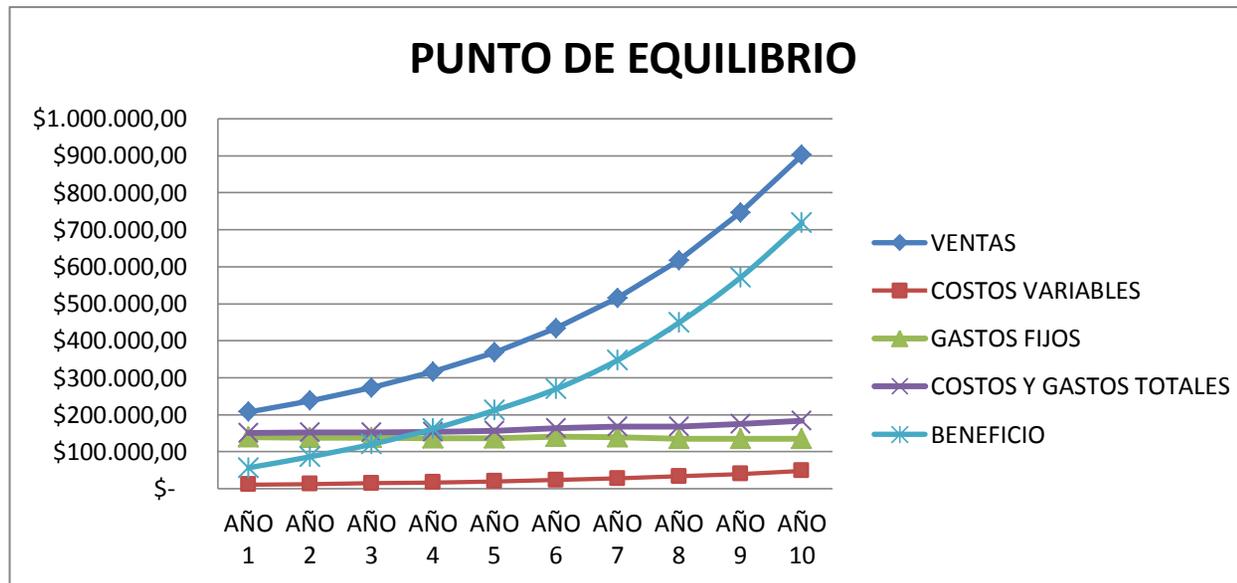
Fórmula:

$$\text{Punto de equilibrio} = \frac{\text{Costos fijos}}{1 - (\text{Costos variables} / \text{Ventas})}$$

$$\frac{139.668,73}{1 - (11.339,63 / 207.950)}$$

Total= 147.724,21

Figura 30: Punto de Equilibrio



Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

4.6.4 VAN

Este parámetro permite saber si el proyecto que se está proponiendo es viable. A través del cálculo del VAN, se ha podido observar que habrá retorno de la inversión. Además un excedente, considerando al proyecto, viable.

VAN	\$ 1.792.882,55
-----	-----------------

4.6.5 TIR

Se ha tomado en cuenta la tasa de interés del préstamo que corresponde al 50% de la inversión total, para compararla con el porcentaje del TIR, siendo así que se considera un proyecto rentable, debido a que el porcentaje de TIR es de 14%.

TIR	14%
-----	-----

4.6.6 Conclusión financiera

Según los resultados obtenidos del previo análisis financiero del hostel “Regiones del Ecuador” se concluye lo siguiente:

- El proyecto tendrá un costo total de \$781.324,83.
- Se necesitará como mínimo 8 empleados, para lograr que el hostel funcione a cabalidad.
- El primer año de operaciones se estima obtener \$207.950, según el pronóstico de ingresos.
- El primer año se estima tener un margen de beneficio, equivalente a \$37.752.31, según lo determinado por el estado de pérdidas y ganancias.
- El punto de equilibrio se obtendrá con \$147.724,21 provenientes de las plazas vendidas por habitaciones.
- Se concluye según la Tasa Interna de Retorno (TIR), que el proyecto de un hostel temático basado en las Regiones del Ecuador en la ciudad de Cuenca, es rentable considerando los términos financieros.

CAPÍTULO 5

ESTUDIO LEGAL, SOCIAL Y AMBIENTAL

5.1 Consideraciones Legales

Para emprender la construcción de un nuevo proyecto turístico en la ciudad de Cuenca se debe cumplir con los requisitos establecidos por el Municipio de la ciudad.

A continuación se detallan los requisitos:

- Pagar la patente en la ventanilla única. (*Ver modelo en anexo 11*)
- Presentar plano arquitectónico.
- Copia del predio urbano.
- Dirección donde funcionará el local.
- Copia de cédula y certificado de votación.
- Copia de RUC.
- Metraje aproximado del local, dependiendo de la actividad.

5.2 Consideraciones Socioculturales

Las consideraciones socioculturales son aquellas que permiten saber cuál es el beneficio que tendrá el proyecto, tanto para quien ejecuta dicho proyecto como para el medio que lo rodea.

- El proyecto podría generar nuevas plazas de empleo para aquellas personas que colaboren directamente con el hostel, es decir, aquellos que aporten con sus conocimientos al desarrollo del proyecto.
- También generará más empleo a las personas que colaboren indirectamente con el hostel, es decir a los proveedores de diferentes servicios.
- En el ámbito sociocultural este nuevo proyecto beneficiará al desarrollo hotelero de la ciudad, debido a que será un hostel temático basado en las regiones del Ecuador. A través de esta temática buscaremos captar la atención de los huéspedes nacionales y extranjeros que prefieran éste tipo de opción de alojamiento.
- Otro de los beneficios que tendrá el proyecto para la ciudad será el aporte que se dará mediante el pago de los impuestos.
- Una de las principales características del proyecto es que los huéspedes tendrán la opción de preparar sus propios alimentos, permitiendo el intercambio cultural a través de los diferentes platos que ellos preparen.

- El tipo de temática basada en las regiones del Ecuador que tendrá el hostel, servirá para impulsar el turismo.

5.3 Consideraciones ambientales

5.3.1 Metodología para la evaluación ambiental.

En este punto se evaluará el impacto que el proyecto tendrá en el medio ambiente que lo rodea.

Para realizar el estudio ambiental se consideró el *Desarrollo de una matriz simple de Larry Canter (1998)*, información que se puede encontrar en *Manual de evaluación de impacto ambiental: técnicas para la elaboración de estudios de impacto*.

También se ha tomado en cuenta la *Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental Proyecto “Construcción y Puesta en Operación del Hotel El Paraíso” elaborado por el M.Sc. Diego Bonilla Urbina (2005)*.

5.3.2 Desarrollo de la evaluación ambiental

Para determinar las actividades que se evaluarán, se consideraron los factores establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental Proyecto “Construcción y Puesta en Operación del Hotel El Paraíso”, que se mencionan a continuación:

- Transporte y almacenamiento de materiales para la construcción
- Construcción
- Operación y servicio
- Manejo de residuos sólidos
- Manejo de aguas negras y jabonosas
- Captación y suministro de agua
- Captación y suministro de energía
- Presencia de huéspedes en la ciudad de Cuenca

Para la evaluación de cada una de las actividades se consideraron varios factores ambientales los cuales ayudarán a determinar el nivel de impacto que tendrá en proyecto. *(Ver tabla 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40)*

Tabla XXXII: Escala de identificación y evaluación de impactos

Escala de Identificación y Evaluación de Impactos					
Área de Influencia					
Puntual (1)	Local (2)	Regional (3)	Nacional (4)		
Duración					
Temporal (1)		Medio (2)	Permanente (3)		
Magnitud					
Ninguna (0)	Muy baja (1)	Baja (2)	Media (3)	Alta (4)	Muy alta (5)
Probabilidad de Ocurrencia					
Improbable (0)	Muy baja (1)	Baja (2)	Media (3)	Alta (4)	Muy alta (5)
Clase de Impacto					
Positivo (P)			Negativo (N)		
Mitigación					
Mitigación Total (1)	Mitigación con Dificultad (2)	Mitigación Parcial (3)	Mitigación Parcial con Dificultad (4)		
Calificación Total del Impacto					
Ninguno (0)	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy Alto (5)

Elaborado por: Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos

Tabla XXIII: Transporte y almacenamiento de materiales para la construcción

Matriz de Calificación de Impactos								
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"								
Actividad	Impacto	Área de Influencia	Duración	Magnitud	Probabilidad de ocurrencia	Clase de Impacto	Mitigación	Calificación Total del Impacto
Transporte y almacenamiento de materiales para la construcción	IMPACTOS POSITIVOS							
	Social: Aumenta la actividad socioeconómica por la actividad de venta, compra y transporte de materiales.	1	1	2	3	P	-	1.75
	IMPACTOS NEGATIVOS							
	Paisaje: Variación del paisaje por el tránsito de vehículos pesados para transportar materiales.	1	1	1	1	N	2	1.2
	Aire: Alteración de la calidad del aire por operación de vehículos pesados para transportar materiales.	2	1	2	3	N	1	1.8
	Ruido: Alteración de los niveles de ruido por operación de vehículos pesados para transportar materiales.	2	1	3	3	N	1	2
	Salud del ser humano: Posibilidad de afectación del sistema respiratorio por la emisión de polvo al transitar los vehículos pesados con material de construcción.	2	1	2	1	N	1	1.4
	Paisaje: Modifica el paisaje por la acumulación de materiales para la construcción en la zona de afluencia del proyecto.	1	1	1	1	N	1	1

Tabla XXXIV: Construcción

Matriz de Calificación de Impactos									
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"									
Actividad	Impacto	Área de Influencia	Duración	Magnitud	Probabilidad de Ocurrencia	Clase de Impacto	Mitigación	Calificación Total del Impacto	
		IMPACTOS POSITIVOS							
Construcción	Social: Incrementa la actividad socioeconómica por la actividad de construcción del proyecto.	1	2	4	3	P	-	2.5	
	IMPACTOS NEGATIVOS								
	Paisaje: Modifica el paisaje por la construcción del proyecto.	1	2	2	2	N	2	1.8	
	Paisaje: Alteración del paisaje por presencia del personal responsable de la construcción.	1	2	3	3	N	1	2.5	
	Ruido: Alteración de los niveles de ruido por operación de las maquinarias necesarias para la construcción (mezcladora de concreto, vibradores, taladros, etc.)	1	1	3	3	N	1	1.8	
	Desechos sólidos: Disposición inadecuada de desechos sólidos por parte del personal responsable de la construcción.	1	1	3	4	N	2	2.5	

Tabla XXXV: Operación y Servicio

Matriz de Calificación de Impactos								
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"								
Actividad	Impacto	Área de Influencia	Duración	Magnitud	Probabilidad de Ocurrencia	Clase de Impacto	Mitigación	Calificación Total del Impacto
Operación y Servicio	IMPACTOS POSITIVOS							
	Recurso Socio Económico: Incrementa la actividad socioeconómica del personal.	1	1	3	3	P	-	2
	Ecosistema: Concienciación ambiental del personal.	1	3	4	3	P	-	2.75
	IMPACTOS NEGATIVOS							
	Paisaje: Modificación y alteración del paisaje por el tránsito de los huéspedes y presencia del personal responsable de la operación del hostal.	1	1	1	1	N	1	1
	Ruido: Alteración de los niveles de ruido por operación de generador de emergencia.	1	1	2	1	N	1	1.2
Ecosistema: Degradación del entorno por la inadecuada ubicación de los residuos por parte de los huéspedes.	2	1	2	3	N	2	2	

Tabla XXXVI: Manejo de Residuos Sólidos

Matriz de Calificación de Impactos								
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"								
Actividad	Impacto	Área de Influencia	Duración	Magnitud	Probabilidad de Ocurrencia	Clase de Impacto	Mitigación	Calificación Total del Impacto
Manejo de Residuos Sólidos	IMPACTOS POSITIVOS							
	Social: Incrementa la concienciación ambiental del personal en cuanto al adecuado manejo de residuos sólidos en beneficio de la sociedad y el entorno que lo rodea.	2	3	4	4	P	-	3.25
	Recursos Económicos: Incremento de recursos para las personas que se dedican al procesamiento de los residuos sólidos.	2	2	3	3	P	-	2.5
	Ecosistema: Las zonas recreativas aledañas al hostal se benefician por el adecuado manejo de los residuos.	2	2	4	3	P	-	2.75
	IMPACTOS NEGATIVOS							
	Paisaje: Alteración del paisaje por un inadecuado manejo de residuos sólidos en la operación.	1	2	3	3	N	2	2.2
	Ecosistema: Degradación del entorno por la inadecuada ubicación de los residuos por parte de los huéspedes	2	1	3	3	N	2	2.2
	Salud del Ser Humano: Posibilidad de adquirir enfermedades por contacto de residuos sólidos contaminantes.	1	1	2	2	N	1	1.4

Tabla XXXVII: Manejo de Aguas Negras y Jabonosas

Matriz de Calificación de Impactos									
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"									
Actividad	Impacto	Área de Influencia	Duración	Magnitud	Probabilidad de Ocurrencia	Clase de Impacto	Mitigación	Calificación Total del Impacto	
		IMPACTOS POSITIVOS							
Manejo de Aguas Negras y Jabonosas	Social: Incrementa la concienciación ambiental por el adecuado manejo de las aguas negras y jabonosas, contribuyendo a la salud pública y a la conservación del entorno natural.	2	3	4	3	P	-	3	
	Paisaje: El paisaje conserva su armonía debido al manejo adecuado de las aguas negras y jabonosas.	2	2	4	3	P	-	2.75	
	IMPACTOS NEGATIVOS								
	Paisaje: Alteración en el paisaje por posible ocurrencia de rebose o derrame de aguas negras.	2	2	4	2	N	2	2.4	
	Aire: Alteración de la calidad del aire por la inadecuado manejo de las aguas negras y jabonosas.	2	1	4	3	N	1	2.2	
	Suelo: Alteración de la calidad del suelo por posibles filtraciones de líquidos producidos por el inadecuado manejo de las aguas negras y jabonosas.	2	2	4	2	N	2	2.4	
Salud del Ser Humano: Posibilidad de adquirir enfermedades debido al inadecuado manejo de aguas negras y jabonosas.	2	1	3	2	N	1	1.8		

Tabla XXXVIII: Captación y Suministro de Agua

Matriz de Calificación de Impactos								
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"								
Actividad	Impacto	Área de Influencia	Duración	Magnitud	Probabilidad de Ocurrencia	Clase de Impacto	Mitigación	Calificación Total del Impacto
		Captación y Suministro de agua	IMPACTOS POSITIVOS					
Ecosistema: Concienciación ambiental del personal en cuanto al consumo de agua.	2		2	3	3	P	-	2.5
IMPACTOS NEGATIVOS								
Social: Alteración a personas que habiten cerca del hostal debido a posibles fugas.	1		2	1	1	N	4	1.8
	Ecosistema: Desperdicio de recursos hídricos debido a posibles fugas.	1	1	1	1	N	4	1.6

Tabla XXXIX: Captación y Suministro de Energía

Matriz de Calificación de Impactos								
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"								
Actividad	Impacto	Área de Influencia		Magnitud	Probabilidad de Ocurrencia	Clase de Impacto		Calificación Total del Impacto
		Duración				Mitigación		
Captación y Suministro de energía	IMPACTOS POSITIVOS							
	Ecosistema: Concienciación ambiental del personal en cuanto al consumo de energía.	1	3	4	3	P	-	2.75
	IMPACTOS NEGATIVOS							
	Paisaje: Modificación y alteración del paisaje por el cableado eléctrico en los exteriores del hostal.	1	2	3	4	N	1	2.2
	Paisaje: Alteración del entorno debido a la presencia del personal encargado de la instalación de cableado eléctrico.	1	1	2	2	N	1	1.4
Ecosistema: Falta de control en cuanto al consumo de energía de los huéspedes.	1	1	2	2	N	2	1.6	

Tabla XL: Presencia de huéspedes en la ciudad de Cuenca

Matriz de Calificación de Impactos								
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"								
Actividad	Impacto	Área de Influencia	Duración	Magnitud	Probabilidad de Ocurrencia	Clase de Impacto	Mitigación	Calificación Total del Impacto
Presencia de huéspedes en la ciudad de Cuenca	IMPACTOS POSITIVOS							
	Social: Aumentará la interacción entre los habitantes de la ciudad y los huéspedes.	2	1	3	3	P		2.25
	Socio-económicos: Incremento del comercio en la ciudad.	2	1	3	5	P	-	2.75
	IMPACTOS NEGATIVOS							
	Social: Expectativas no satisfechas del comercio en la ciudad.	2	1	2	2	N	2	1.8
	Social: Alteración a los habitantes por la presencia de turistas en la ciudad.	2	1	2	1	N	1	1.4
	Ecosistema: Degradación del entorno por la inadecuada ubicación de los residuos por parte de los huéspedes.	2	1	2	2	N	2	1.8

5.3.3 Conclusión de evaluación ambiental

Según los resultados obtenidos en la evaluación de impactos ambientales, se determina que el proyecto representará 2,51 en la suma total de impactos positivos, equivalente a un impacto medio. Y 1,76 en la suma total de impactos negativos, equivalente a un impacto bajo según la calificación propuesta en la escala de calificación y evaluación de impactos. (Ver tabla 41)

Tabla XLI: Matriz de Valoración Total de Impactos Ambientales

Matriz de Valoración Total de Impactos Ambientales		
"Estudio de Factibilidad de un Hostal Temático 'Regiones del Ecuador' en la Ciudad de Cuenca"		
Actividad	Valoración de Impactos Acumulados	
	Positivo	Negativo
Transporte y almacenamiento de materiales para la construcción	1.75	1.48
Construcción	2.5	1.96
Operación y Servicio	2.38	1.4
Manejo de Residuos Sólidos	2.83	1.93
Manejo de Aguas Negras y Jabonosas	2.88	2.2
Captación y Suministro de agua	2.5	1.7
Captación y Suministro de energía	2.75	1.73
Presencia de huéspedes en la ciudad de Cuenca	2.5	1.66
Total Acumulado	2.51	1.76

CONCLUSIONES

Después de la elaboración de este proyecto se concluyó lo siguiente:

1. La ciudad de Cuenca es un destino turístico acogido por muchos turistas gracias al enriquecimiento cultural que posee, lo que le ha permitido ser uno de los destinos más visitados en nuestro país, haciendo posible el desarrollo del sector hotelero en toda la ciudad.

2. El hospedaje comunitario ha afectado al sector hotelero, durante los últimos 5 años debido a que existen viviendas que son acondicionadas para prestar el servicio de hospedaje.

3. La creación de un hostel temático en la ciudad de Cuenca con la caracterización “Regiones del Ecuador”, permitirá captar e incentivar a los turistas para que visiten los diferentes destinos turísticos que existen alrededor país.

4. Esta propuesta de hostel temático en la ciudad de Cuenca, le permitirá al turista tener una opción de hospedaje diferente a la tradicional.

5. Según el estudio financiero del proyecto se concluye que éste, es rentable. Por lo tanto generará nuevas plazas de empleo.

6. El estudio ambiental demuestra que llevar a cabo este proyecto no traerá consecuencias mayores para el ambiente.

RECOMENDACIONES

1. Incentivar a empresarios e inversionistas que quieran aportar al proyecto del hostel temático “Regiones del Ecuador” en la ciudad de Cuenca.
2. Dar a conocer a los turistas nacionales e internacionales a través de medios publicitarios, la definición de hostales temáticos, para motivarlos a hospedarse en establecimientos hoteleros de esta índole.
3. Buscar alianzas con canales de distribución adecuados, para llegar a los potenciales huéspedes.

4. Buscar empleados con los suficientes conocimientos para que puedan aportar con el desarrollo del hostel.

5. Incentivar la cultura organizacional entre los empleados del hostel, para que exista el respeto tanto con los clientes internos como con los clientes externos.

ANEXOS

Anexo 1: Competencia directa – Hostales

Nombre	Dirección	Sub-Actividad	Categoría	Mesas	Plazas por mesas	Camas	Plazas por Camas	Habitaciones
Cordero	Bolívar 6-50 y Borrero	Hostal	Primera	5	5	50	60	22
Colonial	Gran Colombia 10-13 y Padre Aguirre	Hostal	Primera	7	28	18	20	12
Chordeleg	Gran Colombia 11 15 y General Torres	Hostal	Primera	6	24	25	30	18
La Orquídea	Borrero 9 31 y Bolívar	Hostal	Primera	15	60	24	30	15
Caribe Inn	Gran Colombia 10-51 y P. Aguirre	Hostal	Segunda	8	32	24	30	19
Casa del Barranco	Larga 9-41 y Luis Cordero	Hostal	Segunda	21	84	14	28	14
La Joya	Vargas Machuca n.-9-43 y Bolívar	Hostal	Segunda	10	40	38	50	23
Pichincha Internacional	Juan Montalvo 9 84 y Gran Colombia	Hostal	Segunda	12	48	25	50	20
El Cafecito	Honorato Vasquez 7-36 y Luis Cordero	Hostal	Tercera	10	40	5	24	6
Latina	Benigno Malo 11-54 entre Lamar y Sangurima	Hostal	Tercera	8	32	15	18	10
Milán	Cordova 9 89 y Padre Aguirre	Hostal	Tercera	4	16	28	28	23
Rex	Tarqui 6-01 y Calle Larga	Hostal	Tercera	9	9	22	22	18

Inca real	General Torres 8-40 y Sucre	Hostal	Primera	0	0	39	54	25
Casa naranja	Lamar 10-38 y General Torres	Hostal	Tercera	4	16	15	22	12
San Andrés	Gran Colombia 11-66 y Tarqui	Hostal	Primera	12	48	38	46	23
La Castellana	Luis Cordero 10-47 y Gran Colombia	Hostal	Primera	10	40	22	28	13
Posada del Ángel	Bolívar 11-14 y Esteves de toral	Hostal	Primera	10	40	27	30	18
Santa Lucía	Borrero 8-44 y Sucre	Hostal	Primera	15	60	40	40	20
Mansión Alcázar	Bolivar 12-55 y Tarqui	Hostal	Primera	0	0	22	23	14
Huaynacapac	Av. Huayna Capac 3-57	Hostal	Tercera	4	4	23	27	14
La Escalinata	Calle larga y Hermano Miguel	Hostal	Tercera	0	0	20	25	12
El Monarca	Borrero 5-47 y Honorato Vásquez	Hostal	Tercera	12	48	12	24	12
El Cajas	Tarqui 7-29 y Sucre	Hostal	Segunda			14	14	13
Rio Piedra	Presidente Córdova 8-40 y Luis Cordero	Hostal	Primera	6	24	60	62	26
Casa del rio	Baja del padrón 4-07 y Calle Larga	Hostal	Segunda	0	0	0	24	14
Palacio Real	Gran Colombia y Huayna Capac	Hostal	Segunda	0	0	31	31	15
Villa Nova Inn	Paseo 3 de Noviembre 24-06	Hostal	Segunda	5	20	0	32	12

Coronel	Mariano Cueva 9-42 y Bolívar	Hostal	Primera	12	48	0	0	12
San Juan	General torres 9-59 y Gran Colombia	Hostal	Primera	10	40	35	43	25
Sánchez Quezada	Juan Jaramillo 2-56 y Tomas Ordoñez	Hostal	Tercera	0	0	19	19	10
Casa San Rafael	Simón Bolívar 5-03 y Tomas Ordoñez	Hostal	Primera	0	0	22	23	13
Morenica del Rosario	Gran Colombia 10-65 y general torres	Hostal	Primera	4	16	20	0	12

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Fuente: *Catastro Turístico 2013*

Anexo 2 - Competencia directa – Hostales Residencia

Nombre	Dirección	Sub-Actividad	Categoría	Mesas	Plazas por mesas	Camas	Plazas por camas	Habitaciones
Paredes	Luis Cordero 11-29	Hostal residencia	Segunda	6	24	48	56	28
Paris	Gral. Torres 10-48	Hostal residencia	Segunda	3	3	52	52	28
Siberia	Luis Cordero 4-22	Hostal residencia	Segunda	10	40	52	52	24
Azuay	Padre Aguirre y Sucre	Hostal residencia	Tercera	7	28	36	44	20
Niza	Lamar 4 51	Hostal residencia	Tercera	29	116	30	37	20
El Monasterio	Padre Aguirre 7-24 y Sucre 6TO piso	Hostal residencia	Segunda	0	0	27	35	14
Santa Fe	Borrero 5-57 y Juan Jaramillo	Hostal residencia	Segunda	4	16	18	22	12

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Fuente: *Catastro Turístico 2013*

Anexo 3: Productos sustitutos

Patrimonio	Bolívar 6 22 y Hermano Miguel	Hotel	Primera	20	80	58	70	34
Santa Ana	Presidente Córdova no. 11-49 y General Torres	Hotel	Primera	36	144	76	88	44
Yanuncay	Vargas Machuca 10-70 y Lamar	Hotel	Primera	12	48	63	64	30
Victoria	Calle larga y Borrero	Hotel	Primera	26	104	52	62	30
Carvallo	Gran Colombia 9-54 entre Padre Aguirre y Benigno M.	Hotel	Primera	8	32	40	51	30
Patrimonio	Bolívar 6 22 y Hermano Miguel	Hotel	Primera	20	80	58	70	34
Santa Ana	Presidente Córdova no. 11-49 y General Torres	Hotel	Primera	36	144	76	88	44
Yanuncay	Vargas Machuca 10-70 y Lamar	Hotel	Primera	12	48	63	64	30
Victoria	Calle larga y Borrero	Hotel	Primera	26	104	52	62	30
Santa Mónica	Sucre 6-80 y Antonio Borrero	Hotel	Tercera	0	0	30	30	15

Nombre	Dirección	Sub-Actividad	Categoría	Mesas	Plazas por mesas	Camas	Plazas por camas	Habitaciones
El Dorado	Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero (esquina)	Hotel	Lujo	10	40	73	73	42
Alli tiana	Pte. Córdova y Padre Aguirre	Hotel	Primera	6	24	48	58	34
Atahualpa	Sucre 3 50 entre Thomas Ordoñez y Vargas Machuca	Hotel	Primera	11	44	50	50	30
Catedral	Padre Aguirre 8 17 y Sucre	Hotel	Primera	16	16	46	53	30
El Conquistador	Sucre 6-78 y Borrero	Hotel	Primera	10	40	54	38	30
El conquistador	Gran Colombia 6 65 y Borrero	Hotel	Primera	17	68	71	66	44
Crespo	Calle larga 7-93 y Luis Cordero	Hotel	Primera	5	20	91	101	40
Cuenca	Antonio Borrero 10 69 y Gran Colombia	Hotel	Primera	0	0	60	60	30
Presidente	Gran Colombia 6-59 y Presidente Borrero	Hotel	Primera	0	0	126	126	70
Cordero	Bolívar 6-50 y Borrero	Hotel	Primera	10	40	41	62	30
Carvallo	Gran Colombia 9-54 entre Padre Aguirre y Benigno Malo	Hotel	Primera	8	32	40	51	30
Ensueños	Gran Colombia y Manuel Vega	Hotel	Primera	18	72	44	55	30

Elaborado por: *Joyce Gurumendi y Miryam Sarcos*

Fuente: *Catastro Turístico 2013*

Anexo 4: Certificado de autenticidad de encuestas



Dirección: Mariscal Sucre entre Luis Cordero y Benigno Malo
Teléfono: 2821035

Cuenca, 26 de marzo de 2015

Yo, Licenciada Fabiola Jadán, Coordinadora de la oficina iTur Centro, perteneciente a la Fundación Municipal Turismo para Cuenca.

CERTIFICO

Que, las señoritas Joyce Gurumendi Tomalá y Miryam Sarcos Neyra, estudiantes de la Escuela Superior Politécnica del Litoral, realizaron sus encuestas para su trabajo de tesis, desde el 17 hasta el 21 de Julio del 2014.

Atentamente



Licenciada Fabiola Jadán

Anexo 5: Certificado de autenticidad de encuestas



Dirección: Interior del Terminal Terrestre de Cuenca
Teléfono: 2843888 Ext.105

Cuenca, 26 de marzo de 2015

Yo, Licenciada Susana González, Coordinadora de la oficina iTur Terminal Terrestre, perteneciente a la Empresa Municipal de Movilidad EMOV EP.

CERTIFICO

Que, las señoritas Joyce Gurumendi Tomalá y Miryam Sarcos Neyra, estudiantes de la Escuela Superior Politécnica del Litoral, realizaron sus encuestas para su trabajo de tesis, desde del 17 hasta el 21 de Julio del 2014.

Atentamente

Licenciada Susana González

Anexo 6: Formato de encuesta



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL
 FACULTAD DE INGENIERÍA MARÍTIMA, CIENCIAS BIOLÓGICAS,
 OCÉANICAS Y RECURSOS NATURALES
 LICENCIATURA EN TURISMO

Lugar de procedencia: _____

Sexo: F ___ M ___

Edad: _____

Instrucciones: Marque por favor con una X la respuesta de su elección. Su criterio es importante para nosotros. Le agradecemos su colaboración.

1. ¿Cuál es el motivo de su estadía en la ciudad de Cuenca? Por favor marque una opción.

- Negocios
- Vacaciones
- Visitas familiares
- Salud
- Educación
- Otro motivo, mencione _____

2. ¿Con qué frecuencia visita usted la ciudad de Cuenca? Por favor marque una opción.

- Menos de una vez al año
- Una vez al año
- 2 veces al año
- 3 – 4 veces al año
- Más de 5 veces al año

3. ¿Cuántos días usted permanece en la ciudad? Por favor marque una opción.

- Menos de un día
- 1 – 2 días
- 3 – 4 días
- Más de 5 días

4. ¿Con cuántas personas usted viaja? Por favor marque una opción.

- Sólo
- Con una persona
- 2 – 3 personas
- 4 o más personas

5. ¿Con quién usted viaja? Por favor marque una opción.

- Sólo
- Amigos
- Familia
- Compañeros de Trabajo

6. ¿Le gustaría hospedarse en un hostel que esté ubicado cerca del Centro Histórico?

Sí No

Porque _____

Si su respuesta es No, termine la encuesta.

7. ¿Qué tipo de temática le gustaría encontrar en un hostel? Por favor marque una opción.

- Regiones del Ecuador
- Formas y colores
- Post-modernista
- Otra motivo, mencione _____

8. ¿Qué tipo de música ambiental le gustaría escuchar en un hostel?

- Instrumental
- Radio
- Jazz, blues, country
- Típica ecuatoriana
- Latinoamericana
- Otra opción, mencione_____

9. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por hospedarse en un hostel? Por favor marque una opción.

- \$15 - \$22
- \$23 - \$30
- \$31 - \$40

10. ¿Qué tipo de desayunos le gustaría que se ofrezca en la cafetería? Por favor marque una opción.

- Desayunos típicos (humitas, bolones, muchines, etc)
- Americano
- Continental
- Todas las anteriores
- Otras, mencione_____

11. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por el desayuno? Por favor marque una opción.

- Esté incluido el desayuno en el hospedaje
- \$2.00 - \$2.50
- \$3.00 - \$3.50
- \$4.00 - \$4.50
- \$5.00 - más

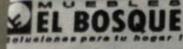
12. ¿A qué medio publicitario usted recurre para conocer información acerca de hospedaje? Por favor marque una opción.

- Internet
- Radio
- Revistas turísticas
- Otro, mencione_____

13. ¿Qué medio utiliza para realizar una reservación de hospedaje?

- Agencias de viajes
- Internet
- Directamente en el hostal

Anexo 7: Cotización Muebles El Bosque

 <p>MUEBLES EL BOSQUE Soluciones para tu hogar</p> <p>CONTRIBUYENTE ESPECIAL RESOLUCION # 02239</p>	<h3 style="margin: 0;">OUTLET MUEBLES EL BOSQUE</h3> <p>Direc.: Av. 25 Julio - Ciudadela La Saiba - Mz 9 v4-A Email: outletsur@muebleselbosque.com Tel.: 089112899</p>	<p>PROFORMA 10260000022387</p> <p>Usr. Reg.: EB_V26 20/10/2014 Usr. Imp.: EB_V26 20/10/2014</p> <p style="text-align: right;">Pagina: 1 / 1</p>																																																																																								
<p>CLIENTE : 0930040647 GURUMENDI TOMALA JOYCE MERCEDE CIUDAD :</p> <p>DIRECCION : barrio cuba Sector Entrega :</p> <p>TELEFONO : / 042442040/ Vendedor CHISTIAN JESUS GARCIA TOMALA</p> <p>e - Mail :</p>																																																																																										
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">CANT</th> <th style="text-align: left;">Codigo</th> <th style="text-align: left;">DESCRIPCION</th> <th style="text-align: left;">Color</th> <th style="text-align: left;">Ensam</th> <th style="text-align: left;">P/U</th> <th style="text-align: left;">ST % Desc.</th> <th style="text-align: left;">TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0010010021720001127</td> <td>CAMA MARISOL 105X190</td> <td>TABACO</td> <td></td> <td>203.62 N</td> <td>20.00</td> <td>162.89</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0010010031720001127</td> <td>CAMA MARISOL 140X190</td> <td>TABACO</td> <td></td> <td>260.55 N</td> <td>20.00</td> <td>208.44</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0010010041720001127</td> <td>CAMA MARISOL 160X200</td> <td>TABACO</td> <td></td> <td>288.96 N</td> <td>20.00</td> <td>231.17</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0010010052080003044</td> <td>CAMA LONDON 200X200</td> <td>CHOCOLATE</td> <td></td> <td>467.58 N</td> <td>20.00</td> <td>374.06</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0010070011590017113</td> <td>VELADOR VALESKA 1C. T.CIL.</td> <td>ROBLE OSCURO</td> <td></td> <td>68.76 N</td> <td>20.00</td> <td>55.01</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0010080011720004148</td> <td>ARMARIO CARIBE 3 PUERTAS 2 CAJONES</td> <td>TECA</td> <td></td> <td>246.18 N</td> <td>20.00</td> <td>196.94</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0010110011590001113</td> <td>COQUETA ARIANNA CON ESPEJO</td> <td>ROBLE OSCURO</td> <td></td> <td>265.53 N</td> <td>20.00</td> <td>212.42</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0020010022130007167</td> <td>SOFA 2P. AMARU</td> <td>GRIS/CAFE</td> <td></td> <td>655.01 N</td> <td>20.00</td> <td>524.01</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0020010032130007167</td> <td>SOFA 3P. AMARU</td> <td>GRIS/CAFE</td> <td></td> <td>756.82 N</td> <td>20.00</td> <td>605.45</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0020030012240002144</td> <td>MESA DE CENTRO VINS</td> <td>CROMADO</td> <td></td> <td>318.21 N</td> <td>20.00</td> <td>254.57</td> </tr> </tbody> </table>			CANT	Codigo	DESCRIPCION	Color	Ensam	P/U	ST % Desc.	TOTAL	1	0010010021720001127	CAMA MARISOL 105X190	TABACO		203.62 N	20.00	162.89	1	0010010031720001127	CAMA MARISOL 140X190	TABACO		260.55 N	20.00	208.44	1	0010010041720001127	CAMA MARISOL 160X200	TABACO		288.96 N	20.00	231.17	1	0010010052080003044	CAMA LONDON 200X200	CHOCOLATE		467.58 N	20.00	374.06	1	0010070011590017113	VELADOR VALESKA 1C. T.CIL.	ROBLE OSCURO		68.76 N	20.00	55.01	1	0010080011720004148	ARMARIO CARIBE 3 PUERTAS 2 CAJONES	TECA		246.18 N	20.00	196.94	1	0010110011590001113	COQUETA ARIANNA CON ESPEJO	ROBLE OSCURO		265.53 N	20.00	212.42	1	0020010022130007167	SOFA 2P. AMARU	GRIS/CAFE		655.01 N	20.00	524.01	1	0020010032130007167	SOFA 3P. AMARU	GRIS/CAFE		756.82 N	20.00	605.45	1	0020030012240002144	MESA DE CENTRO VINS	CROMADO		318.21 N	20.00	254.57
CANT	Codigo	DESCRIPCION	Color	Ensam	P/U	ST % Desc.	TOTAL																																																																																			
1	0010010021720001127	CAMA MARISOL 105X190	TABACO		203.62 N	20.00	162.89																																																																																			
1	0010010031720001127	CAMA MARISOL 140X190	TABACO		260.55 N	20.00	208.44																																																																																			
1	0010010041720001127	CAMA MARISOL 160X200	TABACO		288.96 N	20.00	231.17																																																																																			
1	0010010052080003044	CAMA LONDON 200X200	CHOCOLATE		467.58 N	20.00	374.06																																																																																			
1	0010070011590017113	VELADOR VALESKA 1C. T.CIL.	ROBLE OSCURO		68.76 N	20.00	55.01																																																																																			
1	0010080011720004148	ARMARIO CARIBE 3 PUERTAS 2 CAJONES	TECA		246.18 N	20.00	196.94																																																																																			
1	0010110011590001113	COQUETA ARIANNA CON ESPEJO	ROBLE OSCURO		265.53 N	20.00	212.42																																																																																			
1	0020010022130007167	SOFA 2P. AMARU	GRIS/CAFE		655.01 N	20.00	524.01																																																																																			
1	0020010032130007167	SOFA 3P. AMARU	GRIS/CAFE		756.82 N	20.00	605.45																																																																																			
1	0020030012240002144	MESA DE CENTRO VINS	CROMADO		318.21 N	20.00	254.57																																																																																			
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Forma de Pago : CONTADO</td> <td style="width: 15%;">Base Imp.: 2522.29</td> <td style="width: 15%;">Desc.: 630.57</td> <td style="width: 15%;">Sub Total: 2824.96</td> </tr> <tr> <td>Contado : 2,824.96</td> <td></td> <td></td> <td>IVA: 302.67</td> </tr> <tr> <td>Credito Directo : C. Inicial : \$0.00</td> <td>No. Cuotas : 0</td> <td>Valor Cuotas : \$0.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tarjeta De Credito :</td> <td></td> <td>Plazo :</td> <td>Intereses: S_ N_</td> </tr> </table>			Forma de Pago : CONTADO	Base Imp.: 2522.29	Desc.: 630.57	Sub Total: 2824.96	Contado : 2,824.96			IVA: 302.67	Credito Directo : C. Inicial : \$0.00	No. Cuotas : 0	Valor Cuotas : \$0.00		Tarjeta De Credito :		Plazo :	Intereses: S_ N_																																																																								
Forma de Pago : CONTADO	Base Imp.: 2522.29	Desc.: 630.57	Sub Total: 2824.96																																																																																							
Contado : 2,824.96			IVA: 302.67																																																																																							
Credito Directo : C. Inicial : \$0.00	No. Cuotas : 0	Valor Cuotas : \$0.00																																																																																								
Tarjeta De Credito :		Plazo :	Intereses: S_ N_																																																																																							
<p>VALIDEZ lunes 20 de octubre 2014</p>																																																																																										
<p>_____</p> <p>FIRMA CLIENTE</p>																																																																																										
<p>OBSERVACION :</p>																																																																																										

Anexo 9: Cotización DISTMAQ

DISTMAQ
G
DISTRIBUIDORES DE MAQUINARIA INDUSTRIAL
 DE GASTRONOMÍA, PANADERÍAS, PASTELERÍA, INDUSTRIA ALIMENTICIA, ARTESANAL, HOTELES, RESTAURANTES, etc. VENTAS AL POR MAYOR Y MENOR

R.U.C. 0919958264001

PROFORMA
N° 0000021

Chimborazo #1801 y Gómez Rendón (esquina) - ☎ 6038254
 ☎ 098-8627712 · ☎ 096-7430302 · Servicio Técnico: 099-2235248
 ✉ gabriela_bcoronel@hotmail.com
 www.gabrielabravo.gmawebs.com
 Guayaquil - Ecuador

LUGAR DIA MES AÑO
 Guayaquil 23 10 2014

Sr. (es): Joyce Carumendi
 C.I./R.U.C.: _____ Teléfono: _____
 Dirección: _____

CANT.	DESCRIPCIÓN	V. UNIT.	TOTAL
1	Coana 3 Hornillos		682.40
1	Trampa Grasa 100 platos		390.00
1	Campova 1.50mt		780.00
1	MEDA TRABAJO 1.50mt		640.00
1	Lavadero 2 pozos carente 230		800.00
1	Lavadero 1 pozo 1.50m.		690.00
1	Olla Arrocera 15 Libras Base Ploma		350.00
1	Olla Arrocera 15 Libras Base Rosa		300.00
NOTA: PROFORMA VÁLIDA POR 30 DÍAS			Sub-Total
			IVA 0%
			IVA 12%
			TOTAL \$

FIRMA AUTORIZADA _____ RECIBI CONFORME _____

1 BLOCK 100X2, DEL 0001 AL 0100 ORIGINAL: CLIENTE - COPIA: EMISOR

DESIGNIO E IMPRESIÓN: dts@digitalnet.ec
 TEL: 6001482/099-5757161

Anexo 10: Amortización del préstamo

PRESTAMO PREVISTO PARA FINANCIAMIENTO	
Monto por financiar	390662,42
Tasa de Interés	9,50%
Plazo 10 años	Pagos Mensuales 120

PERÍODOS	INTERÉS	CUOTA DE CAPITAL	PRÉSTAMO PENDIENTE	FLUJO DEL PRÉSTAMO
Mes 1	\$ 3.092,7	\$ 3.255,5	\$ 387.406,9	\$ 6.348,3
Mes 2	\$ 3.067,0	\$ 3.255,5	\$ 384.151,4	\$ 6.322,5
Mes 3	\$ 3.041,2	\$ 3.255,5	\$ 380.895,9	\$ 6.296,7
Mes 4	\$ 3.015,4	\$ 3.255,5	\$ 377.640,3	\$ 6.270,9
Mes 5	\$ 2.989,7	\$ 3.255,5	\$ 374.384,8	\$ 6.245,2
Mes 6	\$ 2.963,9	\$ 3.255,5	\$ 371.129,3	\$ 6.219,4
Mes 7	\$ 2.938,1	\$ 3.255,5	\$ 367.873,8	\$ 6.193,6
Mes 8	\$ 2.912,3	\$ 3.255,5	\$ 364.618,3	\$ 6.167,9
Mes 9	\$ 2.886,6	\$ 3.255,5	\$ 361.362,7	\$ 6.142,1
Mes 10	\$ 2.860,8	\$ 3.255,5	\$ 358.107,2	\$ 6.116,3
Mes 11	\$ 2.835,0	\$ 3.255,5	\$ 354.851,7	\$ 6.090,5
Mes 12	\$ 2.809,2	\$ 3.255,5	\$ 351.596,2	\$ 6.064,8

Mes 13	\$ 2.783,5	\$ 3.255,5	\$ 348.340,7	\$ 6.039,0
Mes 14	\$ 2.757,7	\$ 3.255,5	\$ 345.085,1	\$ 6.013,2
Mes 15	\$ 2.731,9	\$ 3.255,5	\$ 341.829,6	\$ 5.987,4
Mes 16	\$ 2.706,2	\$ 3.255,5	\$ 338.574,1	\$ 5.961,7
Mes 17	\$ 2.680,4	\$ 3.255,5	\$ 335.318,6	\$ 5.935,9
Mes 18	\$ 2.654,6	\$ 3.255,5	\$ 332.063,1	\$ 5.910,1
Mes 19	\$ 2.628,8	\$ 3.255,5	\$ 328.807,5	\$ 5.884,4
Mes 20	\$ 2.603,1	\$ 3.255,5	\$ 325.552,0	\$ 5.858,6
Mes 21	\$ 2.577,3	\$ 3.255,5	\$ 322.296,5	\$ 5.832,8
Mes 22	\$ 2.551,5	\$ 3.255,5	\$ 319.041,0	\$ 5.807,0
Mes 23	\$ 2.525,7	\$ 3.255,5	\$ 315.785,5	\$ 5.781,3
Mes 24	\$ 2.500,0	\$ 3.255,5	\$ 312.529,9	\$ 5.755,5

Mes 25	\$ 2.474,2	\$ 3.255,5	\$ 309.274,4	\$ 5.729,7
Mes 26	\$ 2.448,4	\$ 3.255,5	\$ 306.018,9	\$ 5.703,9
Mes 27	\$ 2.422,6	\$ 3.255,5	\$ 302.763,4	\$ 5.678,2
Mes 28	\$ 2.396,9	\$ 3.255,5	\$ 299.507,9	\$ 5.652,4
Mes 29	\$ 2.371,1	\$ 3.255,5	\$ 296.252,3	\$ 5.626,6
Mes 30	\$ 2.345,3	\$ 3.255,5	\$ 292.996,8	\$ 5.600,9
Mes 31	\$ 2.319,6	\$ 3.255,5	\$ 289.741,3	\$ 5.575,1
Mes 32	\$ 2.293,8	\$ 3.255,5	\$ 286.485,8	\$ 5.549,3
Mes 33	\$ 2.268,0	\$ 3.255,5	\$ 283.230,3	\$ 5.523,5
Mes 34	\$ 2.242,2	\$ 3.255,5	\$ 279.974,7	\$ 5.497,8
Mes 35	\$ 2.216,5	\$ 3.255,5	\$ 276.719,2	\$ 5.472,0
Mes 36	\$ 2.190,7	\$ 3.255,5	\$ 273.463,7	\$ 5.446,2

Mes 37	\$ 2.164,9	\$ 3.255,5	\$ 270.208,2	\$ 5.420,4
Mes 38	\$ 2.139,1	\$ 3.255,5	\$ 266.952,7	\$ 5.394,7
Mes 39	\$ 2.113,4	\$ 3.255,5	\$ 263.697,1	\$ 5.368,9
Mes 40	\$ 2.087,6	\$ 3.255,5	\$ 260.441,6	\$ 5.343,1
Mes 41	\$ 2.061,8	\$ 3.255,5	\$ 257.186,1	\$ 5.317,3
Mes 42	\$ 2.036,1	\$ 3.255,5	\$ 253.930,6	\$ 5.291,6
Mes 43	\$ 2.010,3	\$ 3.255,5	\$ 250.675,0	\$ 5.265,8
Mes 44	\$ 1.984,5	\$ 3.255,5	\$ 247.419,5	\$ 5.240,0
Mes 45	\$ 1.958,7	\$ 3.255,5	\$ 244.164,0	\$ 5.214,3
Mes 46	\$ 1.933,0	\$ 3.255,5	\$ 240.908,5	\$ 5.188,5
Mes 47	\$ 1.907,2	\$ 3.255,5	\$ 237.653,0	\$ 5.162,7

Mes 48	\$ 1.881,4	\$ 3.255,5	\$ 234.397,4	\$ 5.136,9
Mes 49	\$ 1.855,6	\$ 3.255,5	\$ 231.141,9	\$ 5.111,2
Mes 50	\$ 1.829,9	\$ 3.255,5	\$ 227.886,4	\$ 5.085,4
Mes 51	\$ 1.804,1	\$ 3.255,5	\$ 224.630,9	\$ 5.059,6
Mes 52	\$ 1.778,3	\$ 3.255,5	\$ 221.375,4	\$ 5.033,8
Mes 53	\$ 1.752,6	\$ 3.255,5	\$ 218.119,8	\$ 5.008,1
Mes 54	\$ 1.726,8	\$ 3.255,5	\$ 214.864,3	\$ 4.982,3
Mes 55	\$ 1.701,0	\$ 3.255,5	\$ 211.608,8	\$ 4.956,5
Mes 56	\$ 1.675,2	\$ 3.255,5	\$ 208.353,3	\$ 4.930,8
Mes 57	\$ 1.649,5	\$ 3.255,5	\$ 205.097,8	\$ 4.905,0
Mes 58	\$ 1.623,7	\$ 3.255,5	\$ 201.842,2	\$ 4.879,2
Mes 59	\$ 1.597,9	\$ 3.255,5	\$ 198.586,7	\$ 4.853,4
Mes 60	\$ 1.572,1	\$ 3.255,5	\$ 195.331,2	\$ 4.827,7

Mes 61	\$ 1.546,4	\$ 3.255,5	\$ 192.075,7	\$ 4.801,9
Mes 62	\$ 1.520,6	\$ 3.255,5	\$ 188.820,2	\$ 4.776,1
Mes 63	\$ 1.494,8	\$ 3.255,5	\$ 185.564,6	\$ 4.750,3
Mes 64	\$ 1.469,1	\$ 3.255,5	\$ 182.309,1	\$ 4.724,6
Mes 65	\$ 1.443,3	\$ 3.255,5	\$ 179.053,6	\$ 4.698,8
Mes 66	\$ 1.417,5	\$ 3.255,5	\$ 175.798,1	\$ 4.673,0
Mes 67	\$ 1.391,7	\$ 3.255,5	\$ 172.542,6	\$ 4.647,3
Mes 68	\$ 1.366,0	\$ 3.255,5	\$ 169.287,0	\$ 4.621,5
Mes 69	\$ 1.340,2	\$ 3.255,5	\$ 166.031,5	\$ 4.595,7
Mes 70	\$ 1.314,4	\$ 3.255,5	\$ 162.776,0	\$ 4.569,9
Mes 71	\$ 1.288,6	\$ 3.255,5	\$ 159.520,5	\$ 4.544,2
Mes 72	\$ 1.262,9	\$ 3.255,5	\$ 156.265,0	\$ 4.518,4

Mes 73	\$ 1.237,1	\$ 3.255,5	\$ 153.009,4	\$ 4.492,6
Mes 74	\$ 1.211,3	\$ 3.255,5	\$ 149.753,9	\$ 4.466,8
Mes 75	\$ 1.185,6	\$ 3.255,5	\$ 146.498,4	\$ 4.441,1
Mes 76	\$ 1.159,8	\$ 3.255,5	\$ 143.242,9	\$ 4.415,3
Mes 77	\$ 1.134,0	\$ 3.255,5	\$ 139.987,4	\$ 4.389,5
Mes 78	\$ 1.108,2	\$ 3.255,5	\$ 136.731,8	\$ 4.363,8
Mes 79	\$ 1.082,5	\$ 3.255,5	\$ 133.476,3	\$ 4.338,0
Mes 80	\$ 1.056,7	\$ 3.255,5	\$ 130.220,8	\$ 4.312,2
Mes 81	\$ 1.030,9	\$ 3.255,5	\$ 126.965,3	\$ 4.286,4
Mes 82	\$ 1.005,1	\$ 3.255,5	\$ 123.709,8	\$ 4.260,7
Mes 83	\$ 979,4	\$ 3.255,5	\$ 120.454,2	\$ 4.234,9
Mes 84	\$ 953,6	\$ 3.255,5	\$ 117.198,7	\$ 4.209,1

Mes 85	\$ 927,8	\$ 3.255,5	\$ 113.943,2	\$ 4.183,3
Mes 86	\$ 902,1	\$ 3.255,5	\$ 110.687,7	\$ 4.157,6
Mes 87	\$ 876,3	\$ 3.255,5	\$ 107.432,2	\$ 4.131,8
Mes 88	\$ 850,5	\$ 3.255,5	\$ 104.176,6	\$ 4.106,0
Mes 89	\$ 824,7	\$ 3.255,5	\$ 100.921,1	\$ 4.080,3
Mes 90	\$ 799,0	\$ 3.255,5	\$ 97.665,6	\$ 4.054,5
Mes 91	\$ 773,2	\$ 3.255,5	\$ 94.410,1	\$ 4.028,7
Mes 92	\$ 747,4	\$ 3.255,5	\$ 91.154,6	\$ 4.002,9
Mes 93	\$ 721,6	\$ 3.255,5	\$ 87.899,0	\$ 3.977,2
Mes 94	\$ 695,9	\$ 3.255,5	\$ 84.643,5	\$ 3.951,4
Mes 95	\$ 670,1	\$ 3.255,5	\$ 81.388,0	\$ 3.925,6
Mes 96	\$ 644,3	\$ 3.255,5	\$ 78.132,5	\$ 3.899,8

Mes 97	\$ 618,5	\$ 3.255,5	\$ 74.877,0	\$ 3.874,1
Mes 98	\$ 592,8	\$ 3.255,5	\$ 71.621,4	\$ 3.848,3
Mes 99	\$ 567,0	\$ 3.255,5	\$ 68.365,9	\$ 3.822,5
Mes 100	\$ 541,2	\$ 3.255,5	\$ 65.110,4	\$ 3.796,8
Mes 101	\$ 515,5	\$ 3.255,5	\$ 61.854,9	\$ 3.771,0
Mes 102	\$ 489,7	\$ 3.255,5	\$ 58.599,4	\$ 3.745,2
Mes 103	\$ 463,9	\$ 3.255,5	\$ 55.343,8	\$ 3.719,4
Mes 104	\$ 438,1	\$ 3.255,5	\$ 52.088,3	\$ 3.693,7
Mes 105	\$ 412,4	\$ 3.255,5	\$ 48.832,8	\$ 3.667,9
Mes 106	\$ 386,6	\$ 3.255,5	\$ 45.577,3	\$ 3.642,1
Mes 107	\$ 360,8	\$ 3.255,5	\$ 42.321,8	\$ 3.616,3
Mes 108	\$ 335,0	\$ 3.255,5	\$ 39.066,2	\$ 3.590,6

Mes 109	\$ 309,3	\$ 3.255,5	\$ 35.810,7	\$ 3.564,8
Mes 110	\$ 283,5	\$ 3.255,5	\$ 32.555,2	\$ 3.539,0
Mes 111	\$ 257,7	\$ 3.255,5	\$ 29.299,7	\$ 3.513,2
Mes 112	\$ 232,0	\$ 3.255,5	\$ 26.044,2	\$ 3.487,5
Mes 113	\$ 206,2	\$ 3.255,5	\$ 22.788,6	\$ 3.461,7
Mes 114	\$ 180,4	\$ 3.255,5	\$ 19.533,1	\$ 3.435,9
Mes 115	\$ 154,6	\$ 3.255,5	\$ 16.277,6	\$ 3.410,2
Mes 116	\$ 128,9	\$ 3.255,5	\$ 13.022,1	\$ 3.384,4
Mes 117	\$ 103,1	\$ 3.255,5	\$ 9.766,6	\$ 3.358,6
Mes 118	\$ 77,3	\$ 3.255,5	\$ 6.511,0	\$ 3.332,8
Mes 119	\$ 51,5	\$ 3.255,5	\$ 3.255,5	\$ 3.307,1
Mes 120	\$ 25,8	\$ 3.255,5	\$ 0,0	\$ 3.281,3

Anexo 11: Modelo de tasa de patente

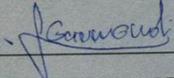
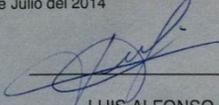


**REGISTRO DE PATENTE MUNICIPAL PREVIO A LA
OBTENCIÓN DEL REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES (RUC)**

Año de Declaración: 2014	Nº Comprobante: 1582
Razón social: GURUMENDI TOMALA JOYCE MERCEDES	CI: 0930040647
DE LA BASE IMPONIBLE	
Patrimonio Declarado	50.000,00
Impuesto Causado:	146,50
Especie Valorada:	2,35
Total Emitido:	148,85

Esta información es real y verdadera, sin embargo me sujeto a la verificación que de conformidad con la Ley, compete realizar a la Administración Tributaria Municipal y a las sanciones que, por falsa declaración, están contempladas en el Código Tributario.

Cuenca, a 18 de Julio del 2014

 _____ CONTRIBUYENTE O RESPONSABLE	 _____ LUIS ALFONSO GALAN AREVALO Funcionario de la I. Municipalidad de Cuenca
--	--

BIBLIOGRAFÍA

1. DEL PINO MARTÍNEZ, INÉS. (2009). Ciudad y arquitectura republicana del Ecuador 1850 – 1950.
2. CENTRO ESTUDIOS HISTÓRICOS Y GEOGRÁFICOS DEL AZUAY. Revista del Centro de Estudios y Geográficos del Azuay.
3. COLEGIO NORMAL MANUEL J. CALLE. (1939). Álbum Colegio Normal Manuel J. Calle.
4. CARRASCO VINTIMILLA, ADRIÁN. Cuatro esquinas desde donde mirar a Cuenca/ Cuenca de los Andes/ Municipalidad de Cuenca.
5. GUÍA DE ARQUITECTURA CUENCA – ECUADOR. (2007). Ilustre Municipalidad de Cuenca 2007.
6. ÁLVAREZ PÉREZ IGNACIO, GARCERÁN GARCÍA NURIA. (2003) Técnico en Hotelería y Turismo, Madrid – España, Cultural S.A. Tomo 1 y Tomo 2.

7. PIEDRA JENNIFER, HEREDIA CRISTINA. (Julio 8, 2009). Propuesta de diseño de una hostería temática con facilidades turísticas en la Comuna de Valdivia de la provincia de Santa Elena.
8. GALLARDO, MARÍA. (Junio 21, 2010). Estudio de Factibilidad del primer hostel temático en la ciudad de Guayaquil; diseño hotelero con características culturales.
9. CEVALLOS SALCEDO, SILVIA. (2008). Proyecto de Factibilidad Financiera para la creación de un Hotel Campestre y Fincas Recreativas en Bucay.
10. GONZÁLEZ, EDISSON. (Septiembre, 2013). Análisis de rentabilidad de empresas hoteleras; rentabilidad del servicio de restaurante vs. servicios de hotel. Caso práctico Hotel Cuenca.
11. FAJARDO, ALEX. (Julio, 2012). Turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados; análisis caso Cuenca, Período 2010- 2012.
12. FUNDACIÓN MUNICIPAL TURISMO PARA CUENCA. Ministerio de Turismo. (Cuenca, 2011). Plan estratégico de desarrollo turístico del destino Cuenca y su área de influencia.
13. REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS. DECRETO NO. 3400. (2002)

BIBLIOGRAFÍA WEB

1. Fundación Municipal Turismo Cuenca. Geografía y Población. <http://www.cuenca.com.ec/cuencanew/node/3>
2. Asociación hotelera de Azuay. Guía de hoteles. - <http://www.hotelescuencaecuador.com/>
3. Hoteles Ecuador.com. Guía de hoteles en internet. - <http://www.hotelesecuador.com/>
4. Diario El Tiempo. Artículo: Cuenca recibe 200.000 turistas al año (2011).- <http://www.eltiempo.com.ec/noticias-cuenca/75334-cuenca-recibe-200-000-turistas-al-aa-o/>
5. Diario El Mercurio. Artículo: “El sector hotelero debe sacar provecho a las redes sociales”. (Abril, 2014). <http://www.elmercurio.com.ec/426285-las-redes-sociales-en-la-promocion-hotelera/#.VOeYvy4wAmx>