



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y TURISMO

Trabajo de fin de carrera titulado:

PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN APART-HOTEL
DE CUATRO ESTRELLAS EN EL BARRIO MARISCAL
SUCRE, EN EL CENTRO NORTE DE LA CIUDAD DE QUITO.

Realizado por:

MARTHA PAULINA GUEVARA GUEVARA

Como requisito para la obtención del título de:

INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS
HOTELERAS

QUITO, SEPTIEMBRE, 2013

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Martha Paulina Guevara Guevara declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional y que he consultado las referencias bibliográficas correspondientes que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

.....

Nombre

DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación de fin de carrera, titulado

PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN APART-HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN EL BARRIO MARISCAL SUCRE, EN EL CENTRO NORTE DE LA CIUDAD DE QUITO.

Realizado por la alumna

MARTHA PAULINA GUEVARA GUEVARA

Como requisito para la obtención del título de

ADMINISTRADORA DE EMPRESAS HOTELERAS

Ha sido dirigido por la profesora

ÁNGELES MORENO

Quien considera que constituye un trabajo original de su autor

.....

ÁNGELES MORENO

Directora

Los profesores informantes

.....

Israel Peralta

.....

MBA. Danny Trujillo

Después de presentar el trabajo escrito presentado,
lo han calificado como apto para su defensa oral, ante el tribunal examinador

DEDICATORIA

En prueba de mi más profundo agradecimiento, dedico este trabajo a mis idolatrados Padres Eucebio y Martha, por su apoyo incondicional que siempre me brindaron, sus bendiciones que me iluminaron durante todo este tiempo, de lo que fue una vida de lucha de quienes haciendo el honor al nombre de padres me han llevado hasta culminar un eslabón más de mi carrera.

A mi esposo Eduardo por su ayuda, a mi hija Bethany por ser el regalo más grande que Dios me envió, el motor y la razón de mi vida.

Paulina Guevara

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por la constancia, paciencia y perseverancia que me dio durante este tiempo para lograr este objetivo que hoy lo veo culminado.

A mis Padres por haber sido mi fuente de inspiración, con su ejemplo y amor han hecho de mí una mujer con valores para llegar a ser profesional.

A la Ing. Ángeles Moreno, Directora de Tesis, mi reconocimiento especial, por su valiosa orientación y colaboración en el desarrollo de esta tesis.

Paulina Guevara

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I.....	1
GENERALIDADES.....	1
1.1 TEMA.....	1
1.2 INTRODUCCIÓN	1
1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.4 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.5 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.6 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	4
1.6.1 Objetivo General:.....	4
1.6.2 Objetivos Específicos:	4
1.7 JUSTIFICACIÓN	5
1.8 LIMITACIONES	5
1.8.1 Viabilidad.....	5
1.8.2 Lugar.....	5
1.8.3 Tiempo.....	5
1.8.4 Financiación.....	6
1.9 MARCO CONCEPTUAL Y TEÓRICO	6
1.9.1 Marco Conceptual.....	6
1.9.2 Fundamentos Teóricos.....	7
1.10 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN Y ALCANCE	9
1.11 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	9
1.11.1 Método Teórico.	10
1.11.2 Método Empírico.....	10
1.12 METODOLOGÍA Y FUENTES DE DATOS.....	10
1.12.1 Fuentes Secundarias:	10
1.12.2 Fuentes Primarias:	10
CAPITULO II	11
2 ESTUDIO TÉCNICO.....	11
2.1 MACROLOCALIZACIÓN DEL NEGOCIO	11

2.1.1 Información Relevante sobre Pichincha	12
2.1.2 Información relevante sobre Quito.....	12
2.2 MICROLOCALIZACIÓN.....	13
2.2.1 Reseña histórica del lugar donde va a estar construido dicho alojamiento.	13
2.3 VENTAJAS COMPARATIVAS O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	16
2.4 LUGARES DE INTERÉS TURÍSTICO.....	17
2. 5 TRANSPORTE, ACCESO Y SEGURIDAD.....	19
2.6 REQUERIMIENTOS LEGALES	20
2.6.1 Permisos de Funcionamiento:	21
2.6.1.1 Obtención del RUC (Registro Único de Contribuyentes).....	21
2.6.1.2 Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas – LUAE.	21
2.6.1.4 Registro en el Municipio.....	222
2.6.1.5 Licencia Anual de Funcionamiento	22
2.6.1.6 Permiso de Funcionamiento del Cuerpo de Bomberos.....	22
2.6.1.7 Permiso de Funcionamiento emitido por el Ministerio de Salud.....	233
2.6.1.8 Patente Municipal	23
2.6.1.9 Permiso Uso de Suelo.....	244
2.7 Requisitos Mínimos para la Clasificación y Categorización de Apart-Hoteles de Cuatro Estrellas.....	244
2.8 ESTUDIO ADMINISTRATIVO	26
2.8.1 ORGANIGRAMA.....	26
2.8.2 FUNCIONES.....	277
2.9 REQUERIMIENTOS DE INVERSIÓN.....	299
2.10 Ranking de Competitividad	30
2. 11 ESTUDIO AMBIENTAL	376
CAPÍTULO III.....	432
3. ESTUDIO DE MERCADO.....	432
3.1 DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO.....	432
3.2 SEGMENTACIÓN DE MERCADO PARA TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS.....	432
3.3 DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO Y LA MUESTRA.....	443

3.3.2 Muestra	454
3.3.3 Fórmula.....	454
3.3.4 Técnicas de Recolección	476
3.4 ENCUESTA	487
3.5 INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA.....	509
3.6 COMPARACIONES	676
3.7 PERFIL DEL CLIENTE.....	687
3.7.1 Perfil del Cliente Extranjero	687
3.7.2 Perfil del Cliente Nacional.....	687
3.8 ANÁLISIS DE COMPETENCIA DIRECTA E INDIRECTA	698
3.8.1 COMPETENCIA DIRECTA.....	698
3.8.1.1 AMARANTA APART – HOTEL	698
3.8.1.2 Porcentaje de Ocupación	70
3.8.2 WALTHER APART – HOTEL	70
3.8.2.1 Porcentaje de Ocupación	721
3.8.3 ANTINEA APART – HOTEL	721
3.8.3.1 Porcentaje de Ocupación	743
3.8.4 ESTIMACIÓN DE OCUPACIÓN DE LOS APART – HOTELES	743
3.8.5 COMPETENCIA INDIRECTA	754
3.8.5.1 HOTEL SHERATON	754
3.8.5.2 Porcentaje de Ocupación	787
3.8.6. HOTEL HOLIDAY INN	787
3.8.6.1 Porcentaje de Ocupación	843
3.8.7 HOTEL TAMBO REAL	843
3.8.7.1 Porcentaje de Ocupación	865
3.8.8 ESTIMACIÓN DE OCUPACIÓN DE LOS HOTELES.....	865
3.9 PROYECCION DE LA DEMANDA PARA EL PROYECTO.....	876
CAPÍTULO IV	887
4. PROPUESTA Y ESTUDIO FINANCIERO.....	887
4.1 NOMBRE DE LA EMPRESA	887
4.2 MISIÓN.....	887

4.2.1 VISIÓN	887
4.3 VALORES	887
4.4 LOGO	898
4.5 DISTRIBUCIÓN	898
4.5.1 Ubicación General	899
4.5.2 Planta Baja del Apart – hotel	909
4.5.3 Primer Piso y Planta tipo del Apart – hotel	911
4.5.4 Corte transversal	932
4.5.5 Corte longitudinal	932
4.5.6 Fachada lateral	943
4.5.7 Fachada frontal	943
4.5.8 Volumetría	944
4.5.9 Identificativo	954
4.6 ORGANIGRAMA	965
4.7 PLANIFICACIÓN DE TRABAJO	965
4.8 COSTOS ESTIMADOS, DISTRIBUCIÓN Y EQUIPAMIENTO HOTELERO	998
4.9 COSTOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL ESTABLECIMIENTO	998
4.10 CAPITAL DE TRABAJO	1076
4.11 FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	1076
4.12 COSTOS DE OPERACIÓN PROYECTADOS	10807
4.13 PROPUESTA DE VENTA	1098
4.14 FLUJO DE CAJA	11211
4.15 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE RENTABILIDAD	11311
4.16 VALOR ACTUAL NETO	11312
4.17 TASA INTERNA DE RETORNO	1143

4.18 PERIODO DE RECUPERACIÓN.....	11413
4.19 PUNTO DE EQUILIBRIO.....	1153
Punto de Equilibrio.....	¡Error!
Marcador no definido.3	

CAPITULO

V.....	1199
---------------	-------------

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....

1219

5.1 CONCLUSIONES.....	1219
------------------------------	-------------

5.2 RECOMENDACIONES.....	12220
---------------------------------	--------------

CAPÍTULO VI

.....	12321
--------------	--------------

6. BIBLIOGRAFÍA.....	123
-----------------------------	------------

21

6.1 Fuentes Impresas.....	12321
----------------------------------	--------------

6.2 Fuentes de Internet.....	12422
-------------------------------------	--------------

ANEXOS.....	126
--------------------	------------

ÍNDICE DE CUADROS Y FIGURAS

CUADROS

1.3 Observación de Campo	1
Listado de Agencias Bancarias	18
Listado de Agencias de Viajes.....	199
2.7 Requisitos Mínimos para la Clasificación y Categorización de Apart-Hoteles de Cuatro Estrellas	24
2.9 REQUERIMIENTOS DE INVERSIÓN.....	299
2.10 Ranking de Competitividad	30
Recurso Humano.....	355
2. 11 ESTUDIO AMBIENTAL.....	376
3.2 SEGMENTACIÓN DE MERCADO PARA TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS.....	432
Provincias del Ecuador.....	454
3.8.4 ESTIMACIÓN DE OCUPACIÓN DE LOS APART – HOTELES.....	743
3.8.8 ESTIMACIÓN DE OCUPACIÓN DE LOS HOTELES	865
3.9 PROYECCION DE LA DEMANDA PARA EL PROYECTO	876
Propuesta para atender la demanda	876
Organigrama General de un Apart - hotel.....	95
4.7 PLANIFICACIÓN DE TRABAJO	965
4.8 COSTOS ESTIMADOS, DISTRIBUCIÓN Y EQUIPAMIENTO HOTELERO.....	998
4.9 COSTOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL ESTABLECIMIENTO.....	998
4.10 CAPITAL DE TRABAJO.....	1076
4.11 FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO.....	1076
4.12 COSTOS DE OPERACIÓN PROYECTADOS.....	1087
4.14 FLUJO DE CAJA.....	11211
4.15 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE RENTABILIDAD.....	11312

4.19 PUNTO DE EQUILIBRIO.....	1153
--------------------------------------	-------------

FIGURAS

Turista Extranjero

Tabulación Pregunta # 1	50
Tabulación Pregunta # 2	521
Tabulación Pregunta # 3	532
Tabulación Pregunta # 4	53
Tabulación Pregunta # 5	543
Tabulación Pregunta # 6	554
Tabulación Pregunta # 7	565
Tabulación Pregunta # 8	56

Turista Nacional

Tabulación Pregunta # 1	60
Tabulación Pregunta # 2	621
Tabulación Pregunta # 3	621
Tabulación Pregunta # 4	632
Tabulación Pregunta # 5	643
Tabulación Pregunta # 6	654
Tabulación Pregunta # 7	654
Tabulación Pregunta # 8	665

Mapa de Ubicación Apart –hotel.....	16
--	-----------

Llegada de Extranjeros al Ecuador.....	443
---	------------

Ubicación

General.....	909
---------------------	------------

	Planta	
Baja.....		919
Primer Piso y Planta		
Tipo.....		921
	Corte	
Transversal.....		932
	Corte	
Longitudinal.....		932
	Fachada	
Lateral.....		943
	Fachada	
Frontal.....		943
Volumetría.....		95
	4	
Identificativo.....		95
	4	
Punto de		
Equilibrio.....		¡Error!
Marcador no definido.3		

RESUMEN EJECUTIVO

La elección de este tema surge de la necesidad de cubrir las demandas requeridas por viajeros, tanto nacionales como extranjeros, que necesitan un alojamiento en modalidad larga estadía a un costo accesible, en la ciudad de Quito perteneciente a la provincia de Pichincha.

Además el mayor favorecido va a ser el cliente, porque todos sus servicios se prestarán de una forma eficiente, para poder satisfacer todas sus necesidades, y en esto se verá reflejado los beneficios económicos que el proyecto promete alcanzar.

Después de acudir a libros, fuentes de Internet y encuesta que permitieron obtener información necesaria para la realización de este proyecto, se expuso en cada una de las páginas la investigación realizada.

Para un mejor entendimiento fue necesario dividir este tema en cuatro capítulos.

El primer capítulo llamado “generalidades del proyecto” este trata sobre los puntos principales que se van a tomar en cuenta en el desarrollo de la propuesta. Con cada uno de estos subtemas se explica el porqué es importante la realización de este proyecto, el objetivo principal que se debe cumplir, los diferentes objetivos específicos que se irán desarrollando en cada capítulo conforme sea necesario, las limitaciones para la realización de este trabajo, las fuentes primarias y secundarias de las cuales se obtendrá la información pertinente para la elaboración de esta tesis.

El segundo capítulo “estudio técnico, administrativo y legal” tiene subtemas los cuales son: macrolocalización del negocio, una breve explicación sobre Ecuador, además información relevante sobre Pichincha y Quito, microlocalización una pequeña reseña histórica del lugar donde va a estar construido dicho alojamiento. Las diferentes ventajas comparativas y servicios complementarios están comprendidos por los diferentes bares, discotecas, cafeterías, restaurantes, café net, plazas, hoteles, museos, iglesia, mercado

artesanal y zona bancaria existentes alrededor del Barrio Mariscal Sucre. Lugares de interés turístico que los turistas nacionales y extranjeros pueden visitar.

También este capítulo está comprendido por los diferentes requerimientos legales que se necesitan para el correcto funcionamiento del Apart – hotel.

El estudio administrativo tiene el organigrama funcional en el que se describe todas las funciones de los diferentes puestos que son necesarios, los proveedores a ser utilizados en la adquisición de los materiales para la puesta en marcha del establecimiento hotelero.

El estudio ambiental sirve para darse cuenta cuales son los factores positivos y negativos que impactan al medio ambiente, en este caso los positivos contrarrestan el impacto negativo hacia el ambiente.

El tercer capítulo explica sobre “estudio de mercado” que comprende la descripción del producto. La segmentación de mercado tanto para turista nacional como extranjero en el que se toma en cuenta todas las variables posibles para poder obtener los perfiles de los clientes.

El último capítulo titulado “propuesta y estudio financiero”, este capítulo explica lo que es el nombre de la empresa, la misión y visión y los valores que esta debe tener que son: servicio, respeto, integridad, constancia, crecimiento, higiene y pulcritud, responsabilidad medioambiental.

Además se indica detalladamente todo lo que tiene que ver con la parte financiera de la propuesta.

SUMMARY

The choice of this topic stems from the need to meet the demands required by travellers, both domestic and foreign, who need a long stay accommodation mode at an affordable cost, in the city of Quito belonging to the province of Pichincha.

Also the most favoured will be the customer, for all his services to be delivered in an efficient manner in order to meet all your needs, and this will be reflected in the economic benefits the project promises to achieve.

After attending books, Internet sources and survey allowed to obtain information necessary for the completion of this project, are presented in each of the research pages.

For a better understanding was necessary to divide the subject into four chapters.

The first chapter called "project overview" this is about the main points to be taken into account in the development of the proposal. With each of these subtopics is explained why it is important to carry out this project, the main objective that will be fulfilled, the different specific objectives will be developed in each chapter as needed, the limits for the completion of this work, primary and secondary sources of which will provide the information relevant to the preparation of this thesis.

The second chapter "technical study, administrative and legal" has subtopics which are: macrolocalization, a brief explanation of Ecuador, as well as relevant information about Pichincha and Quito, microlocalization historical summary of where will be built the housing. The different comparative advantages and complementary services is comprised of different pubs, clubs, cafes, restaurants, coffee net, squares, hotels, museums, church, traditional market and existing banking area around the Mariscal Sucre neighbourhood. Place of tourist interest that domestic and foreign tourists can visit.

Also this chapter is comprised of various legal requirements needed for the proper functioning of Apart – hotel.

The management study has the organizational chart which describes all of the different jobs that are needed, the suppliers to be used in the acquisition of materials for the launch of the hotel establishment.

Environmental study serves to realize what are the positive and negative factors that the impact environment; in this case the positive offset the negative impact to the environment.

The third chapter explains on "market research" comprising the product description. The market segmentation for both domestic and foreign tourists which takes into account all possible variables to obtain customer profiles.

The last chapter entitled "proposal and financial study", this chapter explains what is the name of the company, mission and vision and the values it should have are: service, respect, integrity, perseverance, growth, hygiene and cleanliness, environmental responsibility.

Also shown in detail everything that has to do with the financial part of the proposal.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

1.1 TEMA

Propuesta para la creación de un apart – hotel de cuatro estrellas en el barrio Mariscal Sucre, en el centro norte de la ciudad de Quito.

1.2 INTRODUCCIÓN

A finales de la década del 70, la ciudad de Quito se modernizó, esto fue posible por el boom petrolero.

La ciudad de Quito, al ser además la capital del Ecuador es un importante centro turístico y cuenta con una variada lista de establecimientos hoteleros de todo tipo, desde casas rústicas hasta grandes y modernos hoteles. La mayoría de hoteles se encuentran concentrados en el centro norte y centro histórico de la ciudad, zonas que concentran los principales atractivos turísticos. Los hoteles en el centro histórico de la ciudad, tienen en su mayoría un ambiente más familiar y rústico, esto debido a que se encuentran en el casco histórico de la ciudad, zona donde predominan las actividades culturales. Los hoteles del norte y centro norte de la ciudad, suelen ser más modernos y grandes, promocionándose como destino para ejecutivos y empresarios principalmente. (www.quito.com.ec).

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Para determinar el problema se realizó una observación y consulta en las siguientes hoteles: Sheraton, Holiday Inn, Tambo Real:

Cuadro N° 1: Observación de Campo

Nombre Hotel	Tipo de Habitación	Tarifa Rack	Incluye	Servicios Complementarios
Sheraton	Simple (Larga Estadía)	180 dólares. 230 dólares.	Desayuno, Internet, open bar, estación de café permanente más bocaditos y acceso al piso	Precio del garaje incluido. No poder realizar los alimentos en la habitación. Cuenta con servicio

			ejecutivo.	de lavandería. La visita de amigos o familiares, es exclusivamente en el lobby.
Holiday Inn	Simple (Larga Estadía)	146 dólares.		Precio del garaje incluido. No poder realizar los alimentos en la habitación. Cuenta con servicio de lavandería. La visita de amigos o familiares, es exclusivamente en el lobby.
Tambo Real	Simple (Larga Estadía)	54.24 dólares		Precio del garaje incluido. No poder realizar los alimentos en la habitación. Cuenta con servicio de lavandería. La visita de amigos y familiares está permitida en la habitación, con la condición de no pernoctar en esta.

Elaborado por: Paulina Guevara.

Con esta observación se pudo determinar:

- 1) El costo de la habitación por larga estadía es elevado y como plus todos incluyen desayuno.
- 2) La habitación cuenta con zona de descanso y entretenimiento.
- 3) No existe zona de preparación de alimentos.
- 4) Existe restricción de ingreso a la habitación de amigos o familiares, su visita lo hacen en el lobby.
- 5) Los costos por alimentación en el hotel son elevados.
- 6) Los servicios complementarios son:
 - El precio del garaje es incluido.
 - Cuentan con servicio de lavandería.

Con estos antecedentes se realizó una observación de los principales apart-hoteles de Quito, que son: Amaranta, Walther y Antinea, los cuales van a ser la competencia directa para este proyecto, el cual se desea implementar prestando servicios de calidad y a precios accesibles para los futuros clientes.

Además se desea llegar a conocer la problemática de la propuesta.

- 1) Costos elevados por larga estadía.
- 2) Existen pocos apart – hoteles en la ciudad de Quito.
- 3) La ciudad de Quito es considerada como un centro de negocios.

Las plazas de los tres apart – hoteles mencionados anteriormente son:

- Amaranta capacidad para 28 personas.
- Walther capacidad para 90 personas.
- Antinea capacidad para 80 personas.

El promedio de ocupación de larga estadía en estos tres apart-hoteles es casi similar, ya que, existe un 40% de ocupación con un promedio de 15 días.

Luego de hacer la observación, se pudo verificar:

- Los apart – hoteles no son conocidos o se confunde con los servicios que los hoteles prestan.
- Las personas piensan que son muy costosos y no saben los beneficios que van a obtener.

1.4 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo contribuirá una propuesta para la creación de un apart – hotel de cuatro estrellas en el barrio Mariscal Sucre?

1.5 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA

- ¿Cuántos apart – hoteles existen en el barrio Mariscal Sucre?
- ¿Cuáles son los requerimientos legales que se contemplan en el país para la creación de un apart – hotel?
- ¿Para qué servirá el estudio de mercado a realizar?
- ¿Cuáles van a ser los servicios y costos en el establecimiento?

1.6 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.6.1 Objetivo General:

Desarrollar una propuesta para la creación de un apart – hotel de cuatro estrellas en el barrio Mariscal Sucre, en el centro norte de la ciudad de Quito.

1.6.2 Objetivos Específicos:

- ❖ Realizar un estudio técnico, administrativo, legal para la creación de un apart – hotel.
- ❖ Elaborar un estudio de mercado para el perfil del cliente del apart – hotel.
- ❖ Realizar un estudio financiero para la implementación de la propuesta de creación.

1.7 JUSTIFICACIÓN

La propuesta de creación de este apart – hotel es para cubrir las demandas requeridas por viajeros, tanto nacionales como extranjeros, que necesitan un alojamiento en modalidad larga estadía a un costo accesible.

El beneficio que puede tener la sociedad con la realización de esta propuesta es que se van a crear más fuentes de trabajo para las personas expertas en la rama de prestación de servicios, en hotelería y en ramas afines al personal que se necesitaría.

El desarrollo de este proyecto es importante porque se va a prestar el servicio de hospedaje en la modalidad de larga estadía, a un precio accesible para los clientes potenciales, además porque se va a poner en práctica todos los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera universitaria.

El proyecto estimulará al mercado potencial a preferir los servicios de un establecimiento hotelero con la modalidad de larga estadía, en el cual el mayor favorecido va a ser el cliente, porque todos sus servicios se prestarán de una forma eficiente, para poder satisfacer todas sus necesidades, y en esto se verá reflejado los beneficios económicos que el proyecto promete alcanzar.

1.8 LIMITACIONES

1.8.1 Viabilidad: el apart – hotel que se desea construir es viable, porque se puede encontrar información en diferentes tesis, libros, internet, sobre la existencia de este tipo de servicios y la viabilidad de aplicar en nuestro medio.

1.8.2 Lugar: en donde se llevará a cabo la investigación será en el barrio Mariscal Sucre en el centro norte de Quito, ya que en este lugar se encuentra el mercado objetivo.

1.8.3 Tiempo: el tiempo que se va a demorar en realizar la tesis va a ser un tiempo tentativo, más o menos de unos 8 meses.

1.8.4 Financiación: para el proyecto del apart – hotel se va a necesitar presupuesto para:

- ❖ Transporte.
- ❖ Libros.
- ❖ Alimentación.
- ❖ Copias.
- ❖ Encuadernación.
- ❖ Hojas.
- ❖ Gastos varios.

1.9 MARCO CONCEPTUAL Y TEÓRICO

1.9.1 Marco Conceptual

Hotel: es un establecimiento cuya estructura total se dedica al alojamiento público que se construye y equipa especialmente a fin de prestar permanentemente a sus huéspedes servicios remunerados de alojamiento, alimentación y otros fines como oficina de recepción, sala de estar, teléfono público y prestar servicio diario de limpieza y aseo en las habitaciones y dependencias. (www.wisis.ufg.edu.sv).

Apart – hotel: es la síntesis entre un hotel y un apartamento. Por tanto, tiene la estructura de un hotel y su sistema de reservas es muy similar, pero dispone de apartamentos pequeños, completamente amoblados, incluye una cocina en la cual se puede preparar comidas no muy complejas. La limpieza es realizada por el personal del establecimiento, dándose la opción de ofrecer a los clientes servicio de desayuno y restaurante. El plazo de estancia de los clientes es muy amplio, ya que se puede pasar en él desde unos días hasta meses, o incluso años. La gente que vive en dicho establecimiento los utiliza como hogar a distancia y por ello están equipados con todo tipo de comodidades. (Fernández, 1991, P 23).

El diseño que se desea para este establecimiento es en base al concepto fundamental de habitaciones privadas con baño, servicios de recepción, de botones y de alimentos y bebidas en las mismas instalaciones. Va a tener estacionamiento. La mayoría de establecimientos de este tipo se encuentran entre la categoría mediana, primera clase o de lujo. En este caso el servicio de alimentos y bebidas se lo realiza en la habitación porque tiene las debidas comodidades para realizar este tipo de actividad.

1.9.2 Fundamentos Teóricos

Un ejemplo para el desarrollo de esta investigación es en el Mar Menor ya que es la zona turística más importante de la región de Murcia.

Este importante lugar se extiende por unos 73 kilómetros, distribuyéndose este territorio en cuatro ayuntamientos que son: Los Alcázares, San Javier, San Pedro del Pinatary y Cartagena.

El alojamiento mayoritario en esta zona es de segunda residencia, está ubicada en el seno de la única provincia del litoral mediterráneo español, el PIB provincial posee una menor relevancia relativa que la que se observa para este sector en el ámbito nacional.

Los cuatro municipios del Mar Menor representan el total regional del 50,3% de la oferta hotelera y el 83,1% y 64,5% de las plazas en apartamentos y campings respectivamente.

El visitante no residente en esta zona se aloja fundamentalmente es segunda residencia, este tipo de alojamiento se impuso a mediados de los años setenta.

La oferta de establecimientos hoteleros está compuesta por 90 establecimientos: 36 de alquiler de apartamentos, 29 hoteles, 14 pensiones, 7 apart-hoteles y 4 campings. En este lugar a aumentado el número de apart – hoteles y hoteles y ha descendido el número de apartamentos y pensiones.(dialnet.unirioja.es).

Otro estudio relevante es en la Costa Mediterránea Marroquí, en esta zona existen grandes complejos turísticos, que incluyen, casi siempre, un hotel de alta categoría y muchas residencias secundarias (apart – hoteles y chalés).

En esta zona la segunda residencia se desarrolla en buena parte al margen de la legalidad, esto supone menos ingresos para la administración pública, en particular la local

que, por el contrario, debe proporcionar servicios, abordar retos e intentar resolver gran cantidad y variedad de problemas que el sistema produce o padece.(institucional.us.es).

De la información recaudada se ha podido concluir que en los países Europeos existe mayor cantidad de alojamientos de segunda residencia en estos están contemplados los apart-hoteles, estos alojamientos son más aceptados por los viajeros debido a que en Europa existe más turistas que van por diferentes actividades y se alojan mayor cantidad de tiempo, pasado los 15 días, esto es de suma importancia para estos establecimientos porque su principal concepto es la larga estada.

En Ecuador no existe gran cantidad de este tipo de alojamiento, porque los turistas prefieren alojarse en un hotel, estos están mejor posicionados en la mente del cliente y prestan un mejor servicio que otro tipo de alojamiento.

En Quito existen cinco apart – hoteles estos son: Amaranta, Antinea, Walther, Los Quipus y Filatelia, estos establecimientos prestan diferentes servicios a los viajeros y a un precio muy cómodo por largas estadías y lo más importante es que los hacen sentir como que estuvieran en casa, poseen sistemas de seguridad y planes de emergencias.

Los apart – hoteles se clasifican en cinco categorías, identificadas por estrellas.

La solicitud de clasificación es obligatoria para todo tipo de establecimiento hotelero, la clasificación que se otorga por el ente regulador se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos que se han tenido en cuenta al efectuar dicha clasificación.

Los hoteles apartamento, además de reunir las mismas condiciones exigidas para los hoteles de su categoría, excepto en lo relativo a los servicios de comedor, cocina y habitaciones, deben sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Funcionar en edificios instalados para prestar esta clase de servicios;
- b) Cobrar la tarifa por alojamiento por meses, semanas o días; y,
- c) Incluir en la tarifa por alojamiento la limpieza, una vez al día del apartamento, sus instalaciones y enseres, excluidos los de cocina.

Disponer de un mínimo de treinta apartamentos y de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, para ser utilizados por los clientes sin costo adicional alguno. Podrá disponer de cafetería. (Reglamento General de Actividades Turísticas, 2011, P: 7).

Esto se cita para saber cuáles son los parámetros básicos para la implementación de dicha propuesta, así con estos conocimientos se hace más fácil sacar los diferentes permisos que se necesitan para poder funcionar correctamente y a futuro no tener sanciones graves con los organismos de control.

La elección de la construcción para adaptar este tipo de alojamiento debe tener los siguientes parámetros:

- ❖ El edificio debe ser de construcción más o menos reciente.
- ❖ Que necesite poca o ninguna reforma para su puesta en marcha.
- ❖ Con toda la tramitación legal en regla y actualizada, sin cargos o impagos.
- ❖ Con viabilidad de ampliación. (Fernández, 1991, P: 35).

Va a ser ideal para alojar a todo tipo de personas, por ejemplo: turistas, gente de negocios, que vengan a la ciudad por periodos largos de tiempo y necesiten un lugar seguro y cómodo donde vivir. Para brindar un servicio de seguridad eficiente a los clientes se realizará un plan de seguridad el cual estará dirigido a precautelar todos los intereses de los huéspedes, esto se logrará gracias al apoyo de una empresa de seguridad, la cual ayudará a implementar dicho plan, todo el apart-hotel contará con cámaras de seguridad y guardias los cuales prestarán un servicio de seguridad eficiente a los clientes.

1.10 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN Y ALCANCE

La investigación se centrará en los turistas nacionales y extranjeros que acuden al Barrio Mariscal Sucre y se desarrollará, en la medida de lo posible, de junio del 2012 a marzo del 2013.

1.11 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación será realizada utilizando los métodos:

1.11.1 Método Teórico.

Método Inductivo Deductivo: la inducción se refiere al movimiento del pensamiento que va de los hechos particulares a los hechos generales. La deducción es el método que permite pasar de afirmaciones de carácter general a hechos particulares.

1.11.2 Método Empírico

Exploratorio: el proyecto requiere de una investigación de campo, que consiste en encuestar una muestra de nuestro mercado meta.

Observación: permite captar, percibir, registrar datos de las características del objeto de la investigación.

Medición: permite precisar información numérica mediante la comparación de magnitudes determinadas.

1.12 METODOLOGÍA Y FUENTES DE DATOS

1.12.1 Fuentes Secundarias:

- ❖ Internet.
- ❖ Libros referentes a la hotelería.
- ❖ Otras tesis de grado.
- ❖ Cuadros de datos estadísticos.

1.12.2 Fuentes Primarias:

- ❖ Encuestas.
- ❖ Observación.

CAPITULO II

2 ESTUDIO TÉCNICO

2.1 MACROLOCALIZACIÓN DEL NEGOCIO

“Ecuador, situado en la línea equinoccial al noreste de América del Sur, es una nación multiétnica y pluricultural, con una población total de 14 483 499. Su territorio tiene 256.370 kms² de superficie. Sus habitantes son mestizos, afroecuatorianos, blancos y 13 nacionalidades de pueblos originarios: en la Sierra, los Kiwchas; en la Costa, los Chachis, Tsachilas, y Awas; en el Oriente los Kiwchas, Achuar, Shuar, Cofán, Huaorani, Seca, Shiwiar y Záparo”. (Vásquez, P: 15).

“Ecuador se localiza en la línea ecuatorial al noroeste de Sudamérica. Limita al oeste con el océano Pacífico, al norte con Colombia, y al este y sur con Perú. Ecuador es el octavo país más grande de América del Sur. Cuenta con una geografía muy diversa. Ecuador tiene cuatro regiones geográficas: Los Andes (Sierra), la Amazonía (Oriente), la Costa, y las islas Galápagos.

Ecuador tiene 7 circuitos principales.

Islas Galápagos

Amazonía

Andes del Norte

Andes Centrales

Andes del Sur

Costa Norte

Costa Sur” (old.ecuador.travel/es).

“La distancia que separa las fronteras norte y sur, en su parte más ancha es de 828 km, y los puntos más distantes entre la costa y el oriente están a 1036 km.

El Ecuador está integrado por veintiún provincias, cinco de las cuales, Esmeraldas, Manabí, Los Ríos, Guayas y El Oro pertenecen a la región litoral o costa; diez pertenecen a la región interandina o sierra: Carchi, Imbabura, Pichincha, Cotopaxi,

Tungurahua, Chimborazo, Bolívar, Cañar, Azuay y Loja; seis pertenecen a la región Oriental: Sucumbíos, Napo, Orellana, Pastaza, Morona-Santiago y Zamora-Chinchipec; y la última pertenece a la región insular y está formada por el archipiélago de Galápagos.” (www.ecuale.com).

2.1.1 Información Relevante sobre Pichincha

“Situada en la parte central de la Sierra Ecuatoriana, debe su nombre al gran volcán Pichincha que presenta varias cumbres; entre las que destaca el Guagua Pichincha, famoso por su permanente actividad volcánica. Este hermoso coloso puede observarse desde Quito gracias a su cercanía y fácil acceso.

Con una extensión total de 16.599 km² y una población cercana a los 2'646.426 habitantes, Pichincha se compone por nueve cantones: Distrito Metropolitano de Quito, Cayambe, Mejía, Pedro Moncayo, Rumiñahui, San Miguel de los Bancos, Puerto Quito y Pedro Vicente Maldonado.

La ubicación privilegiada de la provincia de Pichincha, permite que el turista fácilmente se conecte con otros paisajes de la sierra y el oriente ecuatoriano. Algunas rutas le permitirán llegar a hermosos destinos turísticos con maravillosos recorridos.

Fiestas singulares, gastronomía de primera y un abanico de paisajes lo espera en un recorrido por cada uno de los cantones que conforman la provincia de Pichincha.” (www.ecuale.com).

2.1.2 Información relevante sobre Quito

“Es una de las más hermosas ciudades del Hemisferio Occidental, a 2800 metros sobre el nivel del mar. La fundación española de la ciudad fue en 1534, sobre las ruinas del antiguo asentamiento aborigen.

Tiene el Centro Histórico más grande de América Latina, tiene 320 hectáreas de superficie, alrededor de 130 edificaciones monumentales, fue declarada, en 1978, la primera ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad.

El Quito moderno emerge, en cambio, con toda la fuerza de una capital pujante y Cosmopolitan reflejada en sus edificaciones, centros comerciales y hoteles.

Su casco colonial testimonia la cultura y la riqueza artística en iglesias y conventos, en cuyos interiores se conservan pinturas y esculturas de la Escuela Quiteña. En los siglos XVI y XVII, notables arquitectos de la Colonia construyeron monumentales templos y monasterios religiosos, así como mansiones formidables, que constituyen una joya urbana en el mundo. Cada templo, plaza, casa y calle empedrada tienen un cúmulo de leyenda, historia y tradición, que constituyen los imaginarios de esta gran ciudad.” (Vásquez, P: 60).

2.2 MICROLOCALIZACIÓN

2.2.1 Reseña histórica del lugar donde va a estar construido dicho alojamiento.

“En esta cita textual se va a hablar sobre el lugar escogido para realizar este proyecto, porque es muy importante saber cuáles son los puntos más turísticos de dicho lugar, para así poder saber en qué lugar de la Mariscal Sucre va a estar ubicado el proyecto.

Mariscal Sucre, también conocida como «La Mariscal», es una de las 32 parroquias urbanas de la ciudad de Quito. Se ubica en el centro-norte de la urbe ecuatoriana y limita con, Iñaquito por el norte, Belisario Quevedo por el noroeste, San Juan por el sureste y por la parroquia del Itchimbia al sur y este.

En 1920 la ciudad de Quito comenzó a desarrollarse hacia el costado norte, donde existían terrenos, los cuales se encontraban en el sector del Parque El Ejido, estos mostraban grandes espacios para poder aprovecharlos, y donde vientos de cambio y transformación se hacían precisos para dinamizar una ciudad que mostraba un corte clásico en su Centro Histórico. En esta parte de la ciudad se empezó a construir grandes casas con patios amplios, y donde también aparecieron las primeras muestras de modernidad, por ejemplo: un hipódromo, un supermercado de autoservicio y restaurantes que ofrecían menús internacionales. En los años setenta, después de ocurrir el boom petrolero en el país,

aparecieron los edificios altos y las residencias espaciosas, especialmente cerca de la avenida Patria. La proliferación de negocios transformó el distrito Mariscal Sucre, hoy conocido simplemente como La Mariscal, en lo que representa ahora: el sector cosmopolita de la ciudad. Se recuerda muy poco que el nombre del sector se lo debe al mariscal Antonio José de Sucre, héroe de la guerra de independencia de países latinoamericanos, estos cambios se dan porque existe un instinto de constante innovación de esta zona, la cual es la predilecta de la población para encontrar la diversión y la experiencia del conocimiento de diferentes culturas.” (www.quito.com.ec).

En Quito existe un lugar, el cual puede ser considerado como el centro del entretenimiento, y este es el barrio de La Mariscal, donde existen muchas alternativas para comer, comprar, bailar y alojarse.

Este es el punto de encuentro de la gente local de todas las edades y viajeros de todas partes del mundo. El ambiente cosmopolita se expresa en su inmenso abanico de opciones y también existen espacios culturales.

En este sector se encuentra un poco para todos los gustos, pero para conocer todo este barrio, hay que caminar de polo a polo, entre las avenidas Patria y Orellana, de sur a norte; y entre las avenidas 6 de Diciembre y 10 de Agosto, de oeste a este.

En La Mariscal, los viajeros pueden encontrar hoteles y hostales para todos los presupuestos, pues hay opciones suficientes que se adaptan a cualquier plan de viaje.

Muchos de los lugares que ofrecen hospedaje, funcionan en casas antiguas que fueron construidas alrededor de los años 50. Sobre las calles Juan Rodríguez y Calama, existe una amplia gama de hostales de ambiente familiar, que cuentan con simpáticas salas de estar, balcones y terrazas para compartir momentos agradables con el resto de turistas. (www.quito.com.ec).

Además, para quienes prefieren el lujo, en los dos polos de este barrio (avenidas Patria y Orellana) se pueden encontrar alternativas de gran prestigio para el alojamiento.

“Políticamente la parroquia se divide en cuatro barrios, 3 de ellos en sentido latitudinal y uno en sentido longitudinal:

Orellana, ubicado entre las avenidas Orellana y Cristóbal Colón.

El Quinde, ubicado entre la avenida Cristóbal Colón y la calle Ignacio de Veintimilla.

Patria, ubicado entre la calle Ignacio de Veintimilla y la avenida Patria.

12 de Octubre, ubicado entre las avenidas 6 de Diciembre y 12 de Octubre.

La zona es principalmente utilizada para el turismo, como evidencia el alto porcentaje de hoteles, hosterías, restaurantes, bares y discotecas que se encuentran en el lugar.

Por otra parte, siendo la Mariscal el barrio residencial por excelencia, los presidentes de la República tenían sus viviendas personales en el sector, o la oficial Casa Presidencial, que estuvo ubicada entre Amazonas y Patria. Aunque también las clases medias entraron a la urbanización, cuando la Caja de Pensiones creó la ciudadela Bolívar, en la actual calle Juan Rodríguez. Sin duda La Mariscal en términos de arte arquitectónico se encuentra luego del Centro Histórico y por lo mismo debe ser preservada como patrimonio de la ciudad.” (www.olacchi.org).

El establecimiento va a estar ubicado en la Leónidas Plaza y José Luis Tamayo, en el Barrio Mariscal Sucre.

Es un terreno de 426 metros cuadrados, a dos cuadras de la universidad católica, tiene 14 metros de frente, entonces para construcción quedaría 340 metros cuadrados.

El valor de este terreno es de 240.000 dólares. La ubicación se puede distinguir en este mapa.

Figura N° 1

Mapa de Ubicación Apart - hotel



(maps.google.com).

2.3 VENTAJAS COMPARATIVAS O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

La ubicación de esta zona es estratégica para la creación del apart – hotel, esto es importante mencionar porque existen turistas nacionales y extranjeros que visitan esta zona por negocios, turismo o cualquier otra actividad.

Además está muy cerca de la zona bancaria.

Las ventajas comparativas que se pueden encontrar en ésta zona son evidentes:

- Bares.
- Discotecas.
- Cafeterías.
- Restaurantes.

- Café net.
- Las diferentes plazas existentes para la recreación.
- Hoteles existentes en la zona, de acuerdo a las características que buscan los clientes.
- Museos en los que se relatan las diferentes historias del país y se puede apreciar las piezas que son importantes para el museo.
- Por ser Quito una ciudad religiosa, se vio la necesidad de construir una Iglesia en la zona, la cual se llama Santa Teresita de Jesús.
- Mercado Artesanal en el cual se realiza adquisiciones, como recuerdos, ropa y diferentes artículos artesanales.
- Zona Financiera.
- Información necesaria de sitios turísticos a visitar.

2.4 LUGARES DE INTERÉS TURÍSTICO

Los lugares de interés turístico que existen en esta zona son:

- **Plaza Foch:** también llamada Plaza El Quinde. Es un lugar donde la gente puede divertirse. (www.paisturistico.com).
- **Mercado Artesanal de La Mariscal:** es un mercado en el cual los turistas pueden adquirir diferentes artesanías y souvenirs¹ y está abierto al público todos los días de la semana. (www.quito.com.ec).
- **Museo Mindalae:** a las personas especializadas en el comercio, los pueblos antiguos los conocían como mindalas², está es la razón del nombre del museo.

El edificio posee una abertura llamada “ojo de sol” por donde entra la luz, a través de los cinco pisos. Se pueden observar los solsticios y los equinoccios.

¹**Souvenir:** objeto que sirve como recuerdo de la visita a un lugar. Es un objeto que atesora a las memorias que están relacionadas a él.

²**Mindalas:** especialistas en intercambios, no solo eran mercaderes, sino también una especie de diplomáticos, pues mediaban en las relaciones, acorta y larga distancia, con otros grupos.

Se pueden ver objetos de uso cotidiano como canastos impermeables, hamacas, adornos corporales entre otros. (www.quito.com.ec).

- **Fundación Cultural Humanizarte:** desde sus inicios ha desarrollado, apoyado y coordinado las presentaciones artísticas culturales de danza, teatro, música y artes plásticas. Además los servicios de talleres, foros y seminarios.
- **Capilla de Santa Teresita de Jesús:** esta construcción es de estilo neogótico, se inició en 1939. Esto se da porque en las construcciones de la Mariscal primaba el estilo ecléctico³, semejantes a las ciudades europeas.

Los Bancos importantes en esta zona son los siguientes:

Cuadro N° 2: Listado Agencias Bancarias

• Banco de Guayaquil	Colón y Reina Victoria.
• Banco Internacional	Av. Patria y 9 de Octubre.
• Banco Centro Mundo	Robles 411 y Av. 6 de Diciembre.
• Banco del Austro	Av. Amazonas y Sta. María.
• World Bank Ecuador	Av. 12 de Octubre y Cordero.
• International American D. Bank	Av. 12 de Octubre y Cordero.
• Mutualista Benalcázar	Av. 6 de Diciembre y Orellana.

Elaborado por: Paulina Guevara. (www.in-quito.com).

³**Ecléctico:** es una tendencia artística en arquitectura que mezcla elementos de diferentes estilos y épocas de la historia del arte y arquitectura.

Agencias de Viajes importantes en esta zona son las siguientes:

Cuadro N° 3: Listado de Agencias de Viajes

• Holidays Travel	Av. Orellana y 9 de Octubre.
• Yuturi Tour	Av. Amazonas y Colón.
• Happy Gringo	Lizardo García E7-11 y Reina Victoria.
• Via Natura	República de El Salvador N34-10 y Shyris.
• Kleintours	Eloy Alfaro N 34-151 y Catalina Aldaz.
• Travel Sunshine	Roca 630 (Amazonas y Juan León Mera).
• Surtrek	Av. Amazonas 897 y Wilson.
• Galacruises Expeditions	Jorge Washington 748 y Amazonas.
• Tropical Adventures	Roca 668 y Amazonas.
• Rainforestur	Amazonas No. 420 y Robles.
• Ecuador Adventure	Pasaje Córdova N23-26 y Wilson.
• Climbing Tours	Amazonas N21-217 y Roca.
• Deskubraviajes	Amazonas y Naciones Unidas.
• Ecolé Travel	Lizardo García E6-15 y Juan León Mera.
• Ecomontes Tours	Juan León Mera N24-91 y Foch.
• Seitur	Av. de los Shyris 2811 y Floreana.
• KemPery Tours	Ramírez Dávalos 117 y Amazonas.

Elaborado por: Paulina Guevara. (www.in-quito.com).

2.5 TRANSPORTE, ACCESO Y SEGURIDAD

El transporte para este barrio es muy fluido, porque para poder llegar a este lugar se cuenta con varias líneas de buses que son: Águila Dorada, Catar, Paquisha.

También existen otros tipos de transporte por ejemplo: taxis, transporte propio.

El acceso a este barrio es excelente, porque está flanqueado por las avenidas Francisco de Orellana al norte, la avenida 10 de Agosto por el oeste, la avenida 12 de Octubre hacia el este y la avenida Patria por el sur. Sus principales vías de tránsito interno en sentido norte-sur son las avenidas Amazonas y 6 de Diciembre y la calle 9 de Octubre;

mientras que en sentido este-oeste son la avenida Cristóbal Colón y las calles Ignacio de Veintimilla, Luis Cordero, Jerónimo Carrión y Jorge Washington.

La seguridad en este barrio es buena, esto se debe a que existen policías resguardando a los diferentes turistas y a toda la gente que circunda por este lugar, el único problema es en las discotecas y bares en las noches, porque no existe un control de expendio de estupefacientes.

2.6 REQUERIMIENTOS LEGALES

Art 16.- Hoteles apartamento o apart – hotel: es hotel apartamento o apart-hotel, todo establecimiento hotelero que, mediante precio, preste al público en general alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel, exceptuando los de comedor. Dispondrá de un mínimo de treinta apartamentos y de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes sin costo adicional alguno.

Podrá disponer además de cafetería.

- a) **Apart – hoteles de cuatro estrellas:** deben cumplir con lo siguiente:
 - a) Asistente de Gerencia para atender los reclamos de los clientes;
 - b) Dos o más variedades de desayunos;
 - c) Existir cajas fuertes individuales;
 - d) Lavado y secado de ropa; y,
 - e) Cambiar ropa de cama y toallas diariamente

Servicios: deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción y conserjería que estarán atendidos por personal experto y distinto para cada uno de estos servicios.
- b) El mantenimiento de las habitaciones estará a cargo de un ama de llaves, ayudada por las camareras de pisos.
- c) Telefónico. Central con por lo menos cinco líneas.

d) Médico, debidamente atendido por un médico y un enfermero.

Los apart – hoteles deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Funcionar en edificios instalados para prestar esta clase de servicios;
- b) Cobrar la tarifa por alojamiento por meses, semanas o días; y,
- c) Incluir en la tarifa por alojamiento la limpieza, una vez al día del apartamento, sus instalaciones y enseres, excluidos los de la cocina.

Los artículos 54 al 76 se tomarán en cuenta para la realización de esta propuesta, según el Reglamento de Actividades Turísticas.

2.6.1 Permisos de Funcionamiento:

2.6.1.1 Obtención del RUC (Registro Único de Contribuyentes)

- b) Original y copia a color de la Cédula de Identidad vigente
- c) Original y copia del certificado de votación.
- d) Original y copia de la planilla de servicios básicos (agua, luz, teléfono) que indique la dirección del lugar en el que se realizará la actividad. (www.sri.gob.ec).

2.6.1.2 Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas – LUAE.

REQUISITOS PARA EMISIÓN:

Generales:

- Formulario único de Solicitud de LUAE, debidamente llenado y suscrito por el titular del RUC o representante legal.
- Copia del RUC actualizado.
- Copia de la Cédula de Ciudadanía o Pasaporte y Papeleta de Votación de las últimas elecciones (Persona natural o representante legal).

- Informe de Compatibilidad de uso de suelo (Cuando se requiera).
- Certificado Ambiental (Cuando se requiera).
- Persona Jurídica: Copia de Escritura de Constitución (primera vez).
(www.quito.gob.ec).

2.6.1.4 Registro en el Municipio

- e) Nombramiento del Representante Legal de la empresa, inscrito debidamente en la oficina del registro Mercantil, en el caso de ser persona jurídica.
- f) Copia del registro único de contribuyentes (RUC).
- g) Fotocopia de la cédula de identidad.
- h) Copia de la papeleta de votación.
- i) Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI).
- j) Contrato del arrendamiento del local, debidamente legalizado.
- k) Lista de precios de los servicios ofertados, (original y copia). (www.quito.gob.ec).

2.6.1.5 Licencia Anual de Funcionamiento

- Copia del comprobante de pago de la tasa de turismo y patente municipal.
- Permiso de uso de suelo.
- Certificado del curso “buenas prácticas de manipulación higiénica de alimentos”.
- Copia de la Cédula de Ciudadanía.
- Copia de la Papeleta de Votación.
- Copia de RUC actualizado.
- Formulario de solicitud de autorización de funcionamiento debidamente llenado y firmado por el representante legal. El mismo que lo podrá encontrar en la ventanilla única. En el caso de cambio de representante legal, adjuntar copia de la cédula de identidad y el nombramiento del representante legal. (www.quito.gob.ec).

2.6.1.6 Permiso de Funcionamiento del Cuerpo de Bomberos

- Informe de inspección.
- Copia de la cédula de identidad del representante o propietario.
- Copia de RUC.

- Copia del permiso del año anterior.
- Copia de la patente municipal. (www.bomberosquito.gob.ec).

2.6.1.7 Permiso de Funcionamiento emitido por el Ministerio de Salud

- Formulario de solicitud (sin costo) llenado y suscrito por el propietario.
- Copia del registro único de contribuyentes (RUC).
- Copia de la cedula de ciudadanía o de identidad del propietario o del representante legal del establecimiento.
- Documentos que acrediten la personería jurídica cuando corresponda.
- Copia del título del profesional de la salud responsable técnico del establecimiento, debidamente registrado en el Ministerio de Salud Pública, para el caso de establecimientos que de conformidad con los reglamentos específicos así lo señalen.
- Plano del establecimiento a escala 1:50.⁴
- Croquis de ubicación del establecimiento.
- Permiso otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
- Copia del o los certificados ocupacionales de salud del personal que labora en el establecimiento, conferido por un Centro de Salud del Ministerio de Salud Pública. (www.salud.gob.ec).

2.6.1.8 Patente Municipal

Personas naturales obligadas a llevar contabilidad y personas jurídicas

- Inscripción personas naturales obligadas a llevar contabilidad que no posean patente (trámite realizado en ventanilla).
- Formulario de Inscripción de Patente Municipal, debidamente llenado y suscrito por el representante legal.
- Copia de cédula de identidad del representante legal.
- Copia del certificado de votación de las últimas elecciones del representante legal. (www.quito.gob.ec).

⁴**Escala 1:50:** plano a escala pequeña del establecimiento a ser construido.

2.6.1.9 Permiso Uso de Suelo

- Formulario normalizado determinado, mediante resolución administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, del propietario del predio.
- Informe de regulación metropolitana (IRM). (www.quito.gob.ec).

2.7 Requisitos Mínimos para la Clasificación y Categorización de Apart-Hoteles de Cuatro Estrellas

Cuadro N° 4: Habitaciones

Habitaciones	
Requisitos	Estándar
N° de Habitaciones o departamentos.	30
Departamentos (m ² por número total de habitaciones).	Closet 1.5 * 0.7 m ²
Cantidad de servicios higiénicos privados por departamento. Departamento de 1 dormitorio.	1 baño con tina
Cantidad de servicios higiénicos privados por departamento. Departamento de 2 dormitorios.	1 baño y medio con tina
Aire acondicionado.	Obligatorio
Calefacción.	Obligatorio
Televisión a color.	Obligatorio
Teléfono con comunicación nacional e internacional.	Obligatorio
Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas activados por el huésped).	Obligatorio en ducha y lavatorio
Cambio regular de sábanas y toallas.	Diario

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 5: Áreas Sociales

Áreas Sociales	
Requisitos	Estándar
Cafetería (m ² por número total de habitaciones).	1 m ²
Con un dormitorio integrado a la cocina y disponibilidad de servicio hasta 4 personas.	26 m ²
Cocina y sala comedor separado del dormitorio.	28 m ²
Con dos dormitorios integrados a la cocina y disponibilidad de servicios hasta 6 personas.	42 m ²
Si la cocina y sala comedor está separado de los dormitorios.	42 m ²

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 6: Requerimientos Edificio

Requerimientos Edificio	
Requisitos	Estándar
N° de ingreso de uso exclusivo de los huéspedes.	1
Todas las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comprobada.	Altura 2.10m
Alarma, detector y extintor de incendios.	Obligatorio
Tensión 110 y 220 voltios.	Obligatorio
Servicio de ascensor de uso público.	Obligatorio a partir de 4 plantas
Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores.	Obligatorio
Generación de energía eléctrica para emergencia.	Obligatorio

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 7: Servicios Adicionales

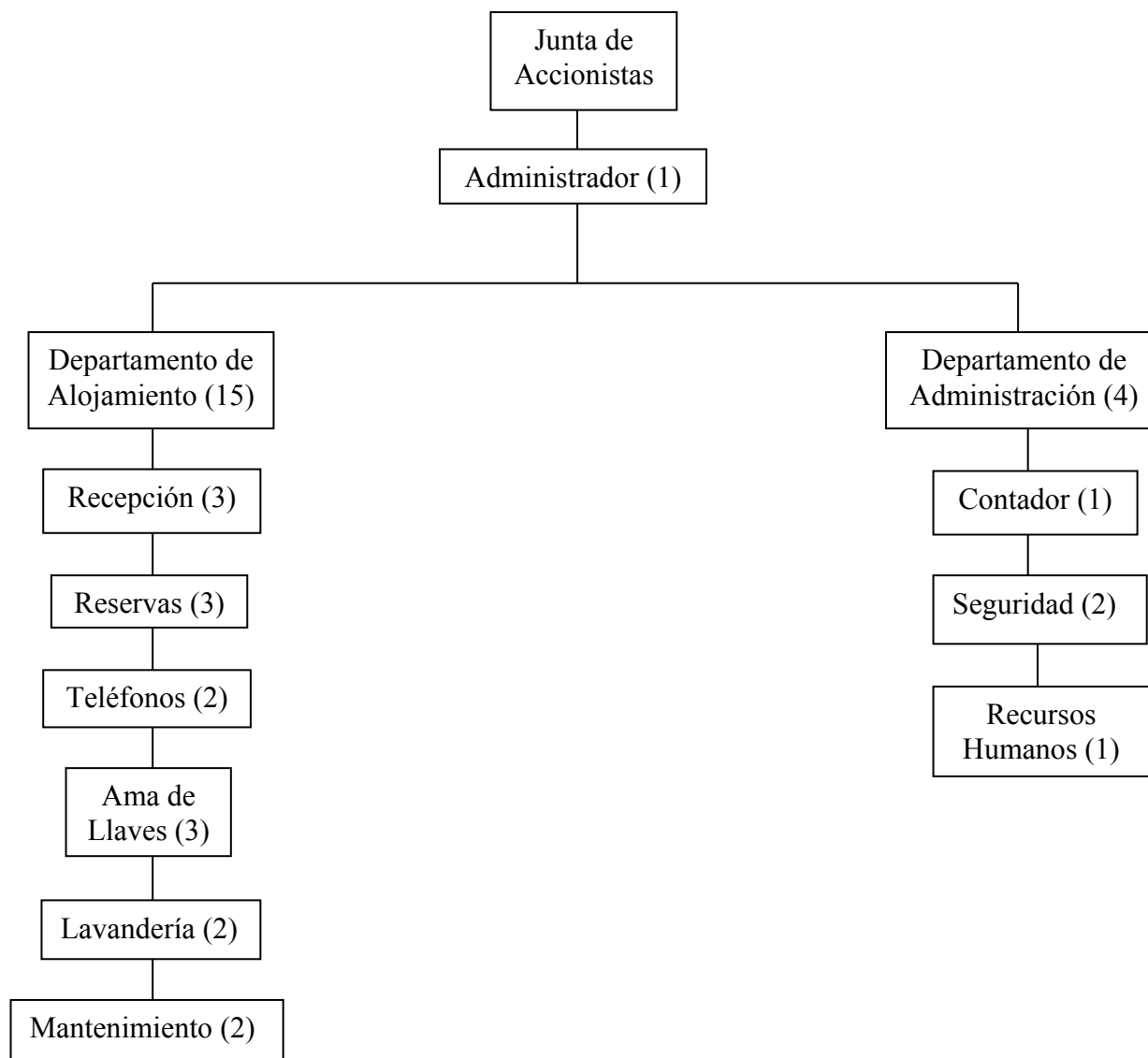
Servicios Adicionales	
Requisitos	Estándar
Custodia de valores (individual o con caja fuerte común).	Obligatorio
Estacionamiento privado y cerrado, dentro o contiguo al local (porcentaje por el número de habitaciones).	25%
Limpieza diaria del hotel y habitaciones.	Obligatorio
Personal calificado.	Obligatorio
Personal uniformado.	Obligatorio
Recepción y conserjería.	Obligatorio – Separado
Servicio de despacho de correspondencia.	Obligatorio
Servicio de lavado y planchado.	Obligatorio
Servicio de llamadas, mensajes internos y contratación de taxis.	Obligatorio
Servicios higiénicos públicos, diferenciados por sexos.	Obligatorio
Teléfono de uso público.	Obligatorio
Servicio de atención de primeros auxilios.	Obligatorio
Zona de mantenimiento.	Obligatorio

Elaborado por: Paulina Guevara

2.8 ESTUDIO ADMINISTRATIVO

2.8.1 ORGANIGRAMA

Organigrama del Apart - hotel



2.8.2 FUNCIONES

- **Junta de Accionistas:**

Es la reunión de los accionistas del Apart-hotel, debidamente convocada, para decidir asuntos propios de su competencia. Este órgano decide por mayoría. Es el órgano máximo de la empresa.

- **Administrador:**

El administrador ha sido nombrado por la Junta de Accionistas. Planifica los objetivos generales y específicos del Apart-hotel a corto y largo plazo. Organiza la estructura de la empresa actual y a futuro; como también de las funciones y los cargos.

- **Recepción:**

Persona encargada de dar la bienvenida a los clientes, la encargada de dar información general acerca del Apart-hotel. Además, es la responsable de atender llamadas y concertar eventos.

- **Reservas:**

Es el encargado de captar y manejar las solicitudes de reservas, está compuesto por un gerente de reservaciones quien supervisa y dirige el buen desempeño del departamento y los asistentes de reservaciones, los cuales realizaran funciones de atender las reservaciones que lleguen por los diferentes medios de comunicación, las reservas de grupo, las reservas de agencias de Internet o tour operadoras, manejar el dinero proveniente de los depósitos correspondientes para garantizar las reservas.

- **Teléfonos:**

Asignar a cada telefonista sus actividades diarias y controla la central telefónica en general. Cumplir con las demás funciones asignadas, dentro del ámbito de su competencia.

- **Ama de llaves:**

Debe acatar las medidas de seguridad e higiene establecidas así como las relativas a la conservación del medio ambiente. Debe tener un patrón de la vida útil de los equipos usados. Mantener en perfecto estado de limpieza y orden las habitaciones asignadas en el turno. Reportar fallas de mantenimiento en las habitaciones. Estar atenta a las necesidades de los huéspedes.

- **Lavandería:**

Supervisar que se aprovechen adecuadamente los insumos, que se realice oportunamente el lavado de las fundas, sobre fundas y otros y el funcionamiento de las lavadoras. Procurar el buen estado de las prendas en lavado.

- **Mantenimiento:**

Controlar el correcto funcionamiento de las máquinas del apart-hotel y coordinar las reparaciones con los proveedores de servicios externos. Coordinar los cursos de

capacitación de seguridad para todo el personal, junto con la Dirección de Recursos Humanos.

- **Contador:**

Encargado de los manejos de Estados Financieros. Elaboración de Estados Financieros, que es el reflejo en números de la situación real de la empresa.

- **Seguridad:**

Vigilar permanentemente las instalaciones del apart - hotel, velando a toda hora por su seguridad; realizar rondas constantes en el interior y exterior del mismo. Asumir la custodia y buen manejo de las armas, teléfono, reloj y demás elementos, ubicados en su área de trabajo.

- **Recursos Humanos:**

Proporcionar el personal adecuado y capacitado para que realice las funciones encomendadas. Estar al tanto del crecimiento de los empleados, cuidando de promover los puestos entre los empleados con mayor experiencia y mejor capacitación.

2.9 REQUERIMIENTOS DE INVERSIÓN

Cuadro N° 8: Requerimientos de Inversión

Activos	Total
Lencería	2.500,00
Equipo de Oficina	12.364,90
Propiedad, Planta y Equipo	106.092,10
Muebles y Enseres	23.600,00
Menaje	1.500,00
Insumos	750,50
Suministros de Limpieza	1.249,50
Otros Activos	176,00

Elaborado por: Paulina Guevara. (Para mayor información ver las páginas de anexos).

2.10 Ranking de Competitividad

Cuadro N° 9: Lencería

Producto: Lencería

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Textiles San Pedro	51	39,53%
Colcha Art	45	34,88%
Germatex	33	25,58%
Total	129	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Textiles San Pedro, porque cumple casi con todos los parámetros evaluados y aparte se conoce que sus productos son de excelente calidad y sus entregas justo a tiempo.

Cuadro N° 10: Central Telefónica y Teléfonos

Producto: Central Telefónica y Teléfonos

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Expertatel	39	34,21%
Neyco	42	36,84%
Acetech	33	28,95%
Total	114	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Neyco porque, aparte de cumplir con los requerimientos evaluados, cuenta con una buena gama de productos y de excelente calidad.

Cuadro N° 11: Computadoras

Producto: Computadoras

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Copycom	51	36,17%
Gigabyte	45	31,91%
XPC	45	31,91%
Total	141	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Copycom, porque cumple con la mayoría de parámetros evaluados, tiene buenos productos, cuenta con un personal capacitado y posee un excelente servicio técnico para el mantenimiento de las computadoras.

Cuadro N° 12: Cámaras de Seguridad

Producto: Cámaras de Seguridad

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Vigacam	63	44,68%
Impomax	39	27,66%
Neyco	39	27,66%
Total	141	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Vigacam, porque cumple con todos los parámetros evaluados y posee un servicio de vigilancia y respuesta a eventos existentes eficiente.

Cuadro N° 13: Cortinas

Producto: Cortinas

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Casa & Hogar Decoraciones	30	24,39%
Cortvisa	42	34,15%
Decortivis	51	41,46%
Total	123	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Decortivis, porque cumple con la mayoría de parámetros evaluados y las telas con las que confeccionan los productos son de buena calidad.

Cuadro N° 14: Camas

Producto: Camas

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
El Palacio del Colchón	57	61,29%
Hogar y Jardín	18	19,35%
Muebles Milton	18	19,35%
Total	93	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es El Palacio del Colchón, porque aparte de cumplir con la mayoría de parámetros evaluados, sus productos en madera son de buena calidad y sus entregas eficientes.

Cuadro N° 15: Colchones

Producto: Colchones

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
El Palacio del Colchón	57	46,34%
Dupen	33	26,83%
Espumas del Valle	33	26,83%
Total	123	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es El Palacio del Colchón, porque cumple casi con todos los parámetros evaluados, sus productos son de buena calidad y sus precios son accesibles.

Cuadro N° 16: Línea Blanca

Producto: Línea Blanca

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Créditos Económicos	63	46,67%
Artefacta	42	31,11%
Orve Hogar	30	22,22%
Total	135	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Créditos Económicos, porque cumple con todos los parámetros evaluados y sus productos cumplen con los requerimientos del establecimiento.

Cuadro N° 17: Utensillos de Cocina

Producto: Utensillos de Cocina

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Montero	57	42,22%
Japón	42	31,11%
Orve Hogar	36	26,67%
Total	135	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Montero, porque cumple con la mayoría de parámetros evaluados, sus productos son de buena calidad y el servicio prestado por el personal es eficiente.

Cuadro N° 18: Extintores

Producto: Extintores

Proveedores	Total de Ranking	Porcentaje del Ranking
Ecuextintores	57	52,78%
Ecatepi	18	16,67%
Tecniextintores	33	30,56%
Total	108	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Ecuextintores, porque cumple casi todos los parámetros evaluados, sus productos son de suma importancia para el buen funcionamiento del establecimiento.

Cuadro N° 19: Cilindros de Gas

Producto: Cilindros de Gas

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Agip Ecuador	27	27,27%
Repsol	33	33,33%
Congas	39	39,39%
Total	99	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Congas, porque aparte de cumplir con la mayor parte de parámetros evaluados, sus productos y servicios son eficientes y la revisión periódica de la instalación del gas que proporcionan es muy importante para su buen funcionamiento.

Cuadro N° 20: Muebles de Oficina y Baño

Producto: Muebles de Oficina y Baño

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
MM Muebles	54	50,00%
Vitrinas Buenaño	30	27,77%
F&B Muebles	24	22,22%
Total	108	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es MM Muebles, porque cumple con casi todos los parámetros evaluados, sus materiales son de buena calidad y sus precios son competitivos.

Cuadro N° 21: Muebles de Cocina

Producto: Muebles de Cocina

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Kunst	51	45,96%
Mundomadera	30	27,03%
HyB Modulares	30	27,03%
Total	111	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Kunst, porque cumple mayoritariamente con los parámetros evaluados, sus productos son ergonómicos y adecuados para el espacio requerido.

Cuadro N° 22: Sanitarios, Lavabos y Duchas

Producto: Sanitarios, Lavabos y Duchas

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Edesa	42	41,18%
Mancesa	30	29,41%
Fv	30	29,41%
Total	102	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Edesa, porque cumple casi a cabalidad con los parámetros evaluados, sus productos son de buena calidad y se tiene asesoría para el correcto funcionamiento de los diferentes productos que ofrecen.

Cuadro N° 23: Útiles de Aseo

Producto: Útiles de Aseo

Proveedores	Total del Ranking	Porcentaje del Ranking
Aromflor del Ecuador	57	48,72%
Unilimpio	36	30,77%
Jesús Clean	24	20,51%
Total	117	100%

Elaborado por: Paulina Guevara

El proveedor escogido es Aromflor del Ecuador, porque cumple con la mayoría de parámetros evaluados, sus productos son eficientes y la atención al cliente es personalizada. (Para mayor información ver las páginas de anexos).

El personal necesario para el correcto funcionamiento del apart-hotel es:

Cuadro N° 25: Recurso Humano

Administrador	1
Departamento de Alojamiento	15
Recepción	3
Reservas	3
Teléfonos	2
Ama de Llaves	3
Lavandería	2
Mantenimiento	2
Departamento de Administración	4
Contador	1
Seguridad	2
Recursos Humanos	1

Elaborado por: Paulina Guevara

Todo el personal de apoyo que se necesita para el buen funcionamiento de este establecimiento hotelero va a estar afiliado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el cual se aportará los valores correspondientes mensuales de acuerdo a la ley.

El sueldo se cancelará a los empleados mensualmente de acuerdo al cargo que ocupen, cada agosto y diciembre se les pagará el décimo tercero y décimo cuarto, a parte se le dará a cada empleado el valor que le corresponda por las propinas dejadas por los clientes.

El establecimiento hotelero va a contar con tres pisos y va a tener 30 habitaciones las cuales van a estar totalmente equipadas para la modalidad larga estadia, en el cual se va a satisfacer al cliente en la medida de lo posible.

2. 11 ESTUDIO AMBIENTAL

Cuadro N° 26: Matriz de Impacto Ambiental

			ACCIONES			PLANIFICACIÓN			CONSTRUCCIÓN			OPERACIÓN			Positivos	Negativos	TOTAL
			Reconocimiento del sitio	Elaboración de estudios previos	Delimitación de las áreas ocupadas por el proyecto	Desplazamiento de vehículos y maquinaria para la construcción	Desbroce	Ejecución de la obra	Instalaciones eléctricas	Ingreso de usuarios	Uso de instalaciones	Mantenimiento					
FÍSICOS	Suelos	Compactación				3/ -2	3/ -3	4/ -2							-23	-	23
		Desechos sólidos y líquidos				4/ -2	5/ -3	3/ -2	2/ -1	4/ -1	5/ -2	2/ -1			-47	-	47
		Erosión				2/ -1	3/ -2	2/ -1							-10	-	10
	Agua	Desechos sólidos y líquidos				2/ -1	2/ -2	2/ -1			2/ -2	2/ -1			-14	-	14
		Calidad de agua superficial						4/ -2			6/ 2	5/ 3			27	-8	19

					2/ -1	5/ -4	5/ -2	4/ -6		3/ -1	3/ -2	2/ -2		-69	- 69	
	Aire	Ruido y vibraciones														
		Calidad de gases y partículas				3/ -1	3/ -2	2/ -6	1/ -1		2/ -1	2/ -1		-26	- 26	
BIÓTICO	Flora	Pérdida de la cobertura vegetal					4/ -2	2/ -1						-10	- 10	
	Fauna	Migración de especies (aves)		2/ -1	1/ -1	2/ -1	3/ -2	2/ 1		1/ -1	1/ -1	1/ -1		-16	- 16	
SOCIO ECONÓMICO CULTURAL	Acceso a Centros de Negocios	Bancos								4/ 2	5/ 3	2/ 1		25	25	
	Nivel Cultural	Salud y seguridad			4/ -3	4/ -4	3/ -3	4/ 4	2/ -1	3/ 2	3/ 2	2/ 1		14	-53	- 41
		Estilo de vida		4/ 3	4/ 4	5/ 2	4/ 2	5/ 4	4/ 4	3/ 2	2/ 1	2/ 1		84		92
		Empleo	2/ 2	3/ 3	3/ 2	3/ 2	3/ 3	4/ 3	2/ 2	3/ 3	5/ 5	2/ 1		86		86
		Generación de nuevos ingresos	2/ 1	3/ 2	2/ 1	3/ 3	3/ 2	5/ 4	3/ 2	4/ 3	5/ 5	2/ 1		90		90
			6	25	9	-34	- 50	- 30	21	33	62	14	TOTAL	56		

Es de suma importancia realizar un estudio ambiental, se ha tomado en cuenta los siguientes factores y las acciones para la puesta en marcha de este proyecto:

Suelo

La compactación del suelo arrojó como dato un impacto negativo, esto se da porque al utilizar maquinaria para hacer dicha actividad se contamina el medio ambiente con los materiales utilizados y con la emisión de gases contaminantes que emite la maquinaria.

Los desechos sólidos y líquidos dieron como resultado un impacto negativo, debido a que se va a generar muchos desechos de la construcción que se va a realizar, esto genera una contaminación al medio ambiente, se puede prevenir dando un buen manejo de dichos desecho.

La erosión del suelo dio como resultado un impacto negativo, esto es porque al realizar la construcción se elimina la vegetación existente en el terreno.

Agua

Los desechos sólidos y líquidos del agua emitieron como resultado un impacto negativo, porque si no son tratadas debidamente afecta no solo al agua en general sino también al medio ambiente en general.

La calidad del agua superficial dio como resultado un impacto negativo, porque al originarse de las precipitaciones se quedan estancadas en el suelo y si no son evacuadas y tratadas de una forma correcta contaminan el medio ambiente.

Aire

Los ruidos y vibraciones dieron como resultado un impacto negativo, esta es porque al realizar la construcción se va a utilizar maquinaria y equipos que van a producir ruidos en la ciudad y es perjudicial para los habitantes y para el medio ambiente.

Los gases y partículas produjeron como resultado un impacto negativo, porque cuando se va a realizar la construcción se emitirá gases contaminantes y también al realizar las diferentes actividades en el establecimiento hotelero, esto se puede mitigar teniendo en cuenta un plan contra esta emisión hacia el ambiente.

Flora

La pérdida de la cobertura vegetal arrojó un resultado de impacto negativo, porque al realizar la construcción se va a eliminar la vegetación existente y se provocará que el suelo erosioné.

Fauna

La migración de especies en específico aves dio como resultado un impacto negativo, esto se producirá porque ya no va a existir el tipo de vegetación que atrae a dichos animales, por la construcción a realizarse.

Acceso centros de negocios

El acceso a centros de negocios arrojó un resultado de impacto positivo, porque al estar ubicado el establecimiento hotelero en el Barrio Mariscal Sucre los turistas tienen acceso a diferentes lugares existentes en la zona.

Nivel cultural

La salud y seguridad dio como resultado un impacto negativo, porque al realizar la construcción se va a utilizar maquinaria pesada, va a existir mucho ruido y vibraciones, esto es perjudicial para las personas que viven alejadas al terreno donde está previsto realizar el establecimiento hotelero.

El empleo produjo un impacto positivo, esto es debido a que se va a generar más fuentes de trabajo para los profesionales en la rama de la hotelería y en general personas que puedan realizar las funciones que se requieran en los diferentes puestos.

La generación de nuevos ingresos emitió un impacto positivo, porque al funcionar el apart – hotel se creará ingresos para las personas que trabajan y con los impuestos que se debe pagar incrementará los ingresos al estado, para realizar más obras en el país.

Las acciones tomadas en cuenta para la realización de este proyecto son las siguientes:

En el reconocimiento del sitio arrojó un resultado de impacto positivo, porque al estar ubicado el terreno en el Barrio Mariscal Sucre los turistas tanto nacionales como extranjeros van a tener diferentes actividades de acuerdo a sus gustos y preferencias.

La elaboración de estudios previos dio como resultado un impacto positivo, porque se realizó en especial un estudio ambiental para poder mitigar en gran parte la contaminación del medio ambiente que producirá la construcción del apart- hotel.

La delimitación de las áreas ocupadas por el proyecto emitió un impacto positivo, porque al realizar los diferentes planos con un arquitecto, se puede dar cuenta de mejor manera cuanto es el espacio a ocupar por el proyecto.

El desplazamiento de vehículos y maquinaria para la construcción produjo un impacto negativo, porque esta maquinaria va a emitir mucho ruido y gases contaminantes al medio ambiente y a la vez a las personas que viven cerca de dicho terreno.

El desbroce dio un impacto negativo, debido a que se va a utilizar la maquinaria correspondiente para eliminar las plantas o vegetación existente en el terreno para poder realizar la construcción del apart – hotel.

La ejecución de la obra produjo un impacto negativo, porque aunque se va a utilizar materiales amigables con el medio ambiente, también hay maquinaria y equipos que producen contaminación.

Las instalaciones eléctricas arrojaron un impacto positivo, debido a que se van a realizar dichas instalaciones con expertos en la rama de electricidad.

El uso de instalaciones dio como resultado un impacto positivo, porque los turistas tanto nacionales como extranjeros van a tener acceso a casi todas las instalaciones que el apart – hotel va a tener.

El mantenimiento emitió como resultado un impacto positivo, porque se va a realizar dicha actividad no solo cuando sea necesario, sino todo el tiempo que sea posible para que las instalaciones no se deterioren en muy corto tiempo.

En este proyecto los impactos negativos se van a contrarrestar con los impactos positivos, porque al generar más empleos, nuevos ingresos se puede realizar más obras para el país y en general para las personas, además se va a utilizar para la construcción materiales amigables para el medio ambiente para mitigar la contaminación emitida por las maquinarias que se van a necesitar para la construcción del apart – hotel.

CAPÍTULO III

3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO

La principal virtud del apart – hotel, es que ofrece al cliente el servicio de alojamiento a un precio accesible a su bolsillo, en modalidad larga estadía, la que consiste en periodos de tiempo de 15 días o más, además los servicios a prestar son de calidad, el trato con el cliente y la solución de los diferentes problemas que surjan van a ser tratados de una forma personalizada.

También se pueden destacar las siguientes características:

- Este tipo de alojamiento puede ser un hogar a distancia, porque los clientes pueden realizar todas sus múltiples ocupaciones sin tener que preocuparse por sus pertenencias.
- Se va a ofrecer el servicio de seguridad al cliente, implementando un plan de seguridad que esté acorde con las necesidades del apart – hotel y de los clientes.
- Se ofrecerá un excelente servicio de limpieza tanto de las habitaciones como de los espacios comunes, se contratará personal para realizar este tipo de actividad.

3.2 SEGMENTACIÓN DE MERCADO PARA TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS

Para segmentar el mercado se tomarán en cuenta las siguientes variables:

Cuadro N° 27: Segmentación de Mercado

Variable		Segmento
GEOGRÁFICA	Ciudad	Provincias y Extranjeros
DEMOGRAFÍA	Género	Masculino y Femenino
	Edad	A partir de los 20 años
	Clase Social	Media
	Ocupación	Dirigido a todo público (Nacionales y Extranjeros)

Elaborado por: Paulina Guevara

3.3 DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO Y LA MUESTRA

3.3.1 Universo: para el estudio de esta Investigación se ha tomado en cuenta a hombres y mujeres de la ciudad de Quito, tanto nacionales como extranjeras, a partir de los 20 años de edad.

Ingreso de Extranjeros al Ecuador: durante el mes de Octubre del 2012 ingresaron al país un total de 99.145 extranjeros. Comparado con el año anterior existe una variación de visitantes de un 12,21 % ya que en octubre de 2011 ingresaron un total de 88.357 visitantes.

Figura N° 2: Llegada de Extranjeros al Ecuador



Elaborado por: Paulina Guevara

De enero a septiembre, 199.959 turistas extranjeros llegaron a la capital. (www.captur.travel).

Turismo Interno

Los siguientes datos son relevantes para este proyecto:

Las provincias del Ecuador a ser tomadas en cuenta en la realización de este proyecto son:

Cuadro N° 28: Provincias del Ecuador

Provincia	Habitantes	Población Económicamente Activa	Nivel de Ingresos
Chimborazo	19.100	56%	39%
Cotopaxi.	22.412	64%	41%
Esmeraldas	24.003	74%	52%
Guayas	25.004	79%	57%
Loja	21.105	62%	53%
Manabí	25.235	80%	72%
Orellana	8.458	40%	35%
Santa Elena	9.305	43%	38%
Tungurahua	22.361	63%	51%
Santo Domingo de los Tsachilas	15.221	53%	29%
Total	192.204		

Elaborado por: Paulina Guevara. (www.quito.com.ec).

El número total de turistas que llegan a Quito por diferentes motivos de viaje son 387.875.

Se escogió estas provincias del Ecuador, porque en la página Web de Quito Turismo, se recaudó esta información, en la que detalla que la mayoría de personas residentes viajan hacia la Provincia de Pichincha y específicamente hacia la ciudad de Quito, esta información es importante debido a que en este lugar se va a llevar a cabo la realización de este proyecto.

3.3.2 Muestra: para determinar el tamaño de la muestra se realizó el método de muestreo estratificado.

3.3.3 Fórmula

Turistas Nacionales

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

$$(1,96)^2 \times (192.204) \times (0,5) \times (0,5)$$

$$n = \frac{(3,84) \times (192.204) \times (0,5) \times (0,5)}{(0,05)^2 \times (192.204-1) + (1,96)^2 \times (0,5) \times (0,5)}$$

$$n = \frac{184.515,84}{(0,0025) \times (192.203) + (3,84) \times (0,5) \times (0,5)}$$

$$n = \frac{184.515,84}{480,51 + 0,96}$$

$$n = \frac{184.515,84}{481,47}$$

n= 383,23= 384 (número de encuestas, turistas nacionales)

Turistas Extranjeros

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

$$(1,96)^2 \times (199.959) \times (0,5) \times (0,5)$$

$$n = \frac{(3,84) \times (199.959) \times (0,5) \times (0,5)}{(0,05)^2 \times (199.959-1) + (1,96)^2 \times (0,5) \times (0,5)}$$

$$n = \frac{(3,84) \times (199.959) \times (0,5) \times (0,5)}{(0,0025) \times (199.958) + (3,84) \times (0,5) \times (0,5)}$$

$$(0,0025) \times (199.958) + (3,84) \times (0,5) \times (0,5)$$

$$n = \frac{191.960,64}{499,90 + 0,96}$$

$$n = \frac{191.960,64}{500,86}$$

$$n = 383,26 = 384 \text{ (número de encuestas, turistas extranjeros)}$$

Las encuestas se van a realizar en el Barrio Mariscal Sucre en el centro norte de la ciudad de Quito, se escogió este sector porque existe afluencia de turistas tanto nacionales como extranjeros, además es un sector céntrico donde existe mayor aglomeración de gente por los diferentes lugares de interés turístico, diversión, restaurantes, agencias de viajes y bancos.

3.3.4 Técnicas de Recolección

La técnica de recolección a utilizar para este estudio es la encuesta esta es una técnica que permite obtener información por escrito en su totalidad o a una muestra del grupo objetivo, permite recopilar datos, conocerlas motivaciones, actitudes, opiniones, de los individuos con relación al objeto de investigación, además permitirá recolectar información necesaria que servirá a futuro para determinar el tipo de demanda y entre otros factores del proyecto a realizarse.

3.4 ENCUESTA

Universidad Internacional SEK

This survey is a scholarly work for the realization of the project of end the career.

Objective: To determine the profile and acceptance of an apart – hotel in the city of Quito.

MARK THE ANSWERS WITH AN X

Occupation		
Age		
Sex	M	F

1. ¿ Do you live in the city of Quito? (If your answer is yes, thank you not continue the survey)

Yes	
No	

2. ¿What is the purpose of your visit to Quito?

Tourism	
Business	
Health	
Others	

3. ¿How many days average stay in Quito?

From 2 to 3 days	
A week	
15 days	
A month	
Or more	

4. ¿What type of accommodation you prefer in Quito?

Hotel	
Hostel	
Inn	
Pension	
Apar-hotel	
Family	

5. ¿What aspects you value when choosing accommodation, these services Rate1 being the most important factor and 7 the least:

Comfortable rooms	
Laundry	
Private parking	
Internet	
Feeding	
Location	
Complementary services	
Cost	

6. ¿Do you know that it is an apart-hotel? (Establishment that offers accommodation in fully equipped)

Yes	
No	

7. ¿How many days will you be staying in a hotel of this type? (Apart – hotel).

From 2 to 3 days	
A week	
15 days	
A month	
Or more	

8. ¿How much would pay for staying in this type of establishment in one night?

45,00 to 50,00	
50,00 to 55,00	
55,00 to 60,00	

Thanks for your help

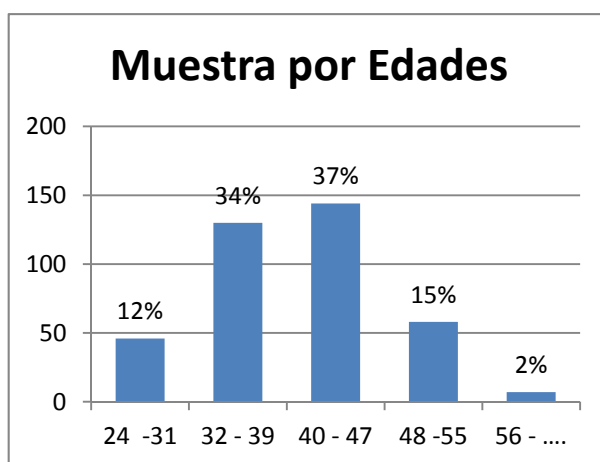
3.5 INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA

Encuesta de opinión de la propuesta para la creación de un apart-hotel de cuatro estrellas en el barrio Mariscal Sucre, en el Centro Norte de la ciudad de Quito, dirigida a turistas extranjeros.



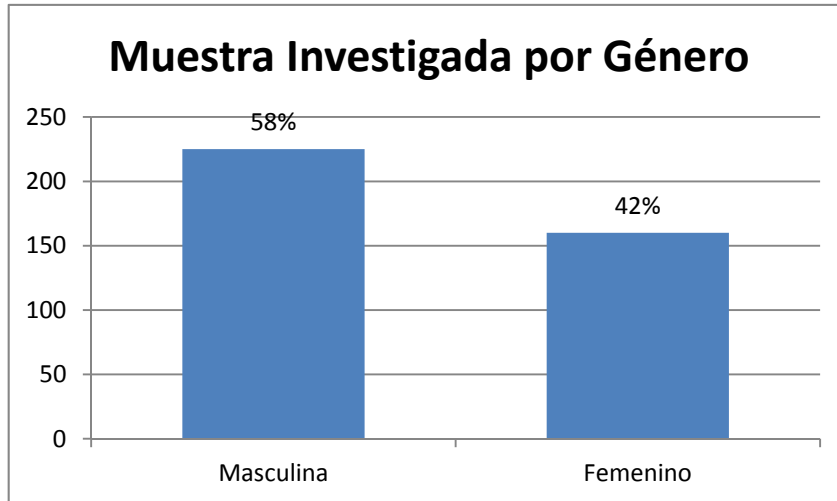
Fuente: Ocupación
Elaborado por: Paulina Guevara

En la encuesta muestral aplicada, se manifiesta la forma como está estructurada la investigación por áreas profesionales. La mayor parte de encuestados mencionan que el área económica tiene la mayor participación, seguido de la área social y de una forma pequeña pero equilibrada las demás áreas. Estas áreas son las más importantes para la realización de esta propuesta.



Fuente: Edades
Elaborado por: Paulina Guevara

El gráfico N°2, muestra la estructura por edad de la población investigada en la ciudad de Quito, siendo el más importante el intervalo entre 40 – 47 años, le sigue el intervalo entre 32 – 39 años y de una forma pequeña pero equilibrada siguen los demás intervalos por edades.



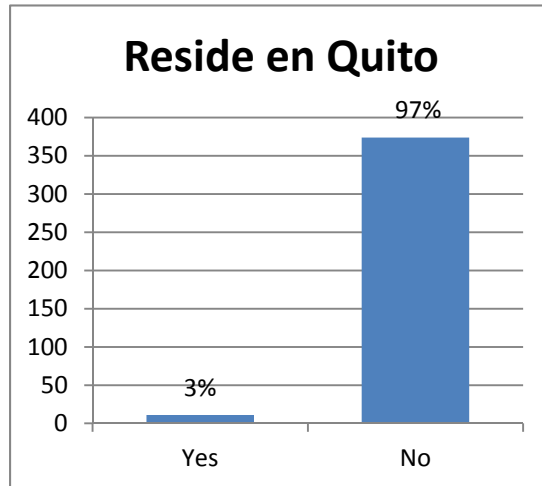
Fuente: Género
Elaborado por: Paulina Guevara

En el gráfico N°3, se demuestra la composición de la información recolectada por género, donde sobresale el sexo masculino.

Pregunta # 1

¿ Do you live in the city of Quito? (If your answer is yes, thank you not continues the survey).

Yes	
No	



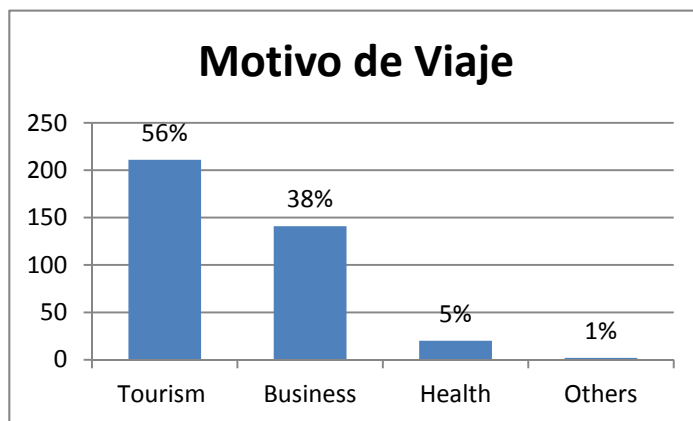
Fuente: Pregunta N° 1
Elaborado por: Paulina Guevara

El gráfico N° 4, muestra que la presente encuesta fue realizada en gran mayoría a turistas extranjeros no residentes en la ciudad de Quito.

Pregunta # 2

¿What is the purpose of your visit to Quito?

Tourism	
Business	
Health	
Others	



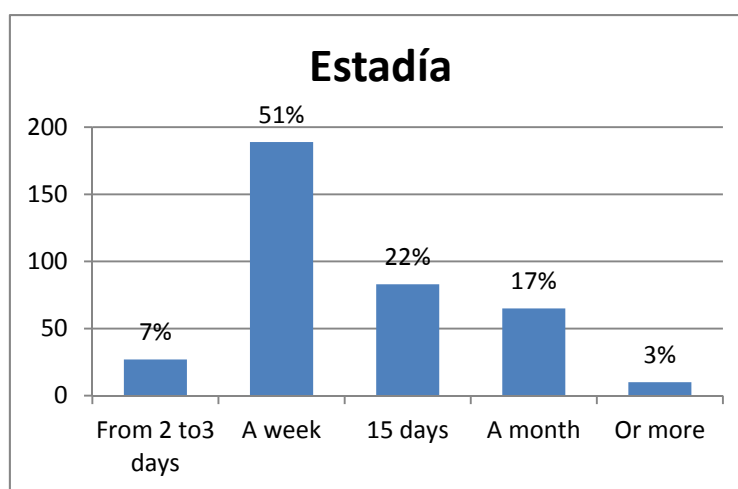
Fuente: Pregunta N° 2
Elaborado por: Paulina Guevara

El motivo principal por el que los turistas extranjeros visitan Quito es el turismo, seguido de los negocios, por salud y otras actividades no frecuentan muy seguido la ciudad.

Pregunta # 3

¿How many days average stay in Quito?

From 2 to 3 days	
A week	
15 days	
A month	
Or more	



Fuente: Pregunta N° 3

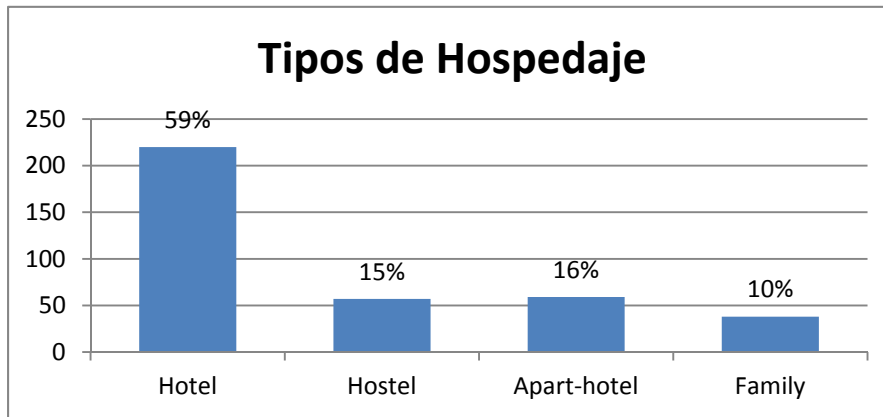
Elaborado por: Paulina Guevara

La mayoría de turistas extranjeros encuestados permanecen en la ciudad de Quito una semana.

Pregunta # 4

¿What type of accommodation you prefer in Quito?

Hotel	
Hostel	
Inn	
Pension	
Apar-hotel	
Family	



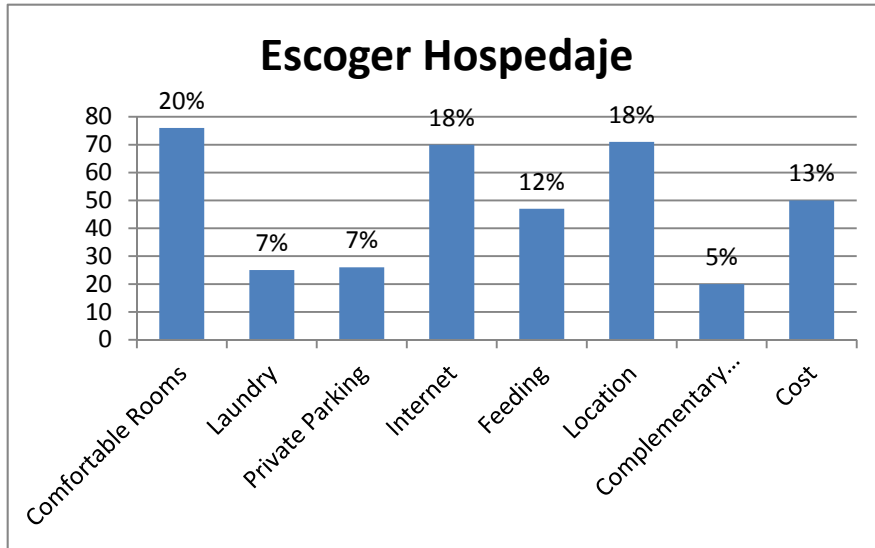
Fuente: Pregunta N° 4
Elaborado por: Paulina Guevara

Los turistas prefieren hospedarse el tiempo necesario en un hotel, existen turistas que si conocen los servicios que presta un apart-hotel y si se hospedarían en este establecimiento hotelero, mientras que algunos turistas conocen los servicios que presta un hostel y muy pocas personas encuestadas tienen familiares donde puedan hospedarse.

Pregunta # 5

¿What aspects you value when choosing accommodation?, these services Rate1 being the most important factor and 7 the least:

Comfortable rooms	
Laundry	
Private parking	
Internet	
Feeding	
Location	
Complementary services	
Cost	



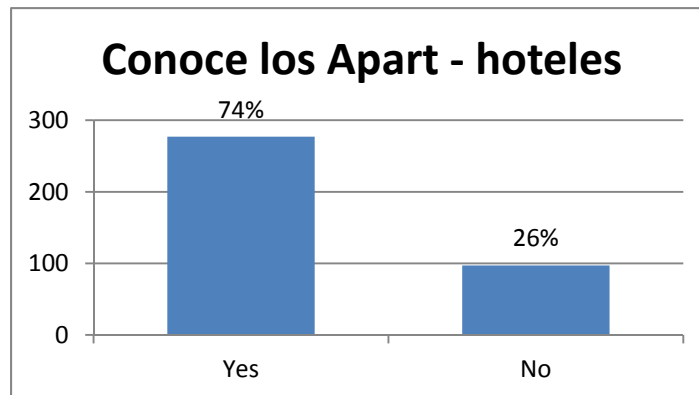
Fuente: Pregunta N° 5
Elaborado por: Paulina Guevara

El gráfico N° 8 muestra que los turistas al escoger un hospedaje prefieren habitaciones confortables, sobre el internet para ellos es muy importante porque sin este medio no pueden satisfacer sus diferentes necesidades tecnológicas, el parqueadero privado es importante en su medida para las personas que ocupan su vehículo propio en sus respectivos viajes.

Pregunta # 6

¿Do you know that it is an apart-hotel? (Establishment that offers accommodation in fully equipped).

Yes	
No	



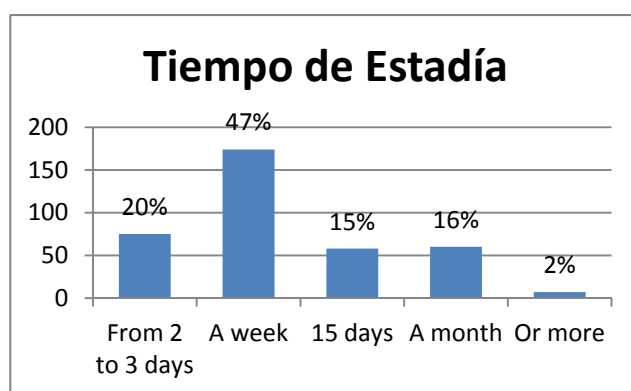
Fuente: Pregunta N° 6
Elaborado por: Paulina Guevara

La mayoría de personas encuestadas conocen lo que es un apart-hotel y todos los servicios que este presta.

Pregunta # 7

¿How many days will you be staying in a hotel of this type? (Apart – hotel).

From 2 to 3 days	
A week	
15 days	
A month	
Or more	



Fuente: Pregunta N° 7

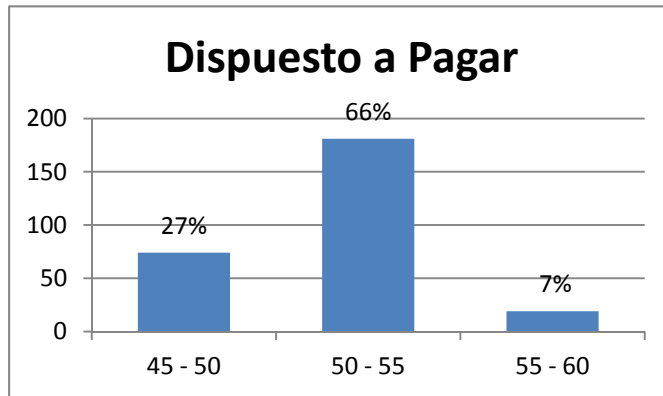
Elaborado por: Paulina Guevara

De las personas encuestadas en su gran mayoría se hospedarían una semana, de una forma equilibrada está de dos a tres días, 15 días, un mes y una parte pequeña de la muestra se hospedaría más tiempo en este tipo de establecimiento hotelero, porque incluyen todos los servicios que se necesita para hospedarse en un apart-hotel.

Pregunta # 8

¿How much would pay for staying in this type of establishment in one night?

45,00 to 50,00	
50,00 to 55,00	
55,00 to 60,00	



Fuente: Pregunta N° 8

Elaborado por: Paulina Guevara

De las personas encuestadas la gran mayoría pagarían de 50 a 55 dólares por noche, otra porción de la muestra encuestada pagaría de 45 a 50 dólares por noche y el resto de encuestados pagarían de 55 a 60 por noche, por los servicios prestados por un establecimiento hotelero de este tipo.

Universidad Internacional SEK

La presente encuesta es un trabajo académico para la realización del proyecto de fin de carrera.

Objetivo: Conocer el perfil y la aceptación de un apart-hotel en la Ciudad de Quito.

MARQUE LAS RESPUESTAS CON UNA X

Ocupación		
Edad		
Sexo	M	F

1. **¿Usted reside en la ciudad de Quito?** (Si su respuesta es sí, agradecemos no seguir con la encuesta)

Si	
No	

2. **¿Cuál es el motivo de su visita a la ciudad de Quito?**

Turismo	
Negocios	
Salud	
Otros	

3. **¿Cuántos días promedio permanece en la ciudad de Quito?**

De 2 a 3 día	
Una semana	
15 días	
Un mes	
O más	

4. **¿Qué tipo de alojamiento usted prefiere en la ciudad de Quito?**

Hotel	
Hostal	
Hostería	
Pensión	
Apar-hotel	
Familiar	

5. **¿Qué aspectos usted valora al momento de escoger el hospedaje, Califique estos servicios siendo 1 el factor más importante y 7 el menos importante:**

Habitaciones Confortables	
Lavandería	
Parqueadero privado	
Internet	
Alimentación	
Ubicación	
Servicios complementarios	
Costo	

6. **¿Usted conoce que es un apart-hotel?** (Establecimiento que brinda alojamiento en habitaciones totalmente equipadas)

Si	
No	

7. **¿Cuántos días usted se hospedaría en un establecimiento hotelero de este tipo? (Apart-hotel).**

De 2 a 3 día	
Una semana	
15 días	
Un mes	
O más	

8. **¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por hospedarse en este tipo de establecimiento en una noche?**

45,00 – 50,00	
50,00- 55,00	
55,00- 60,00	

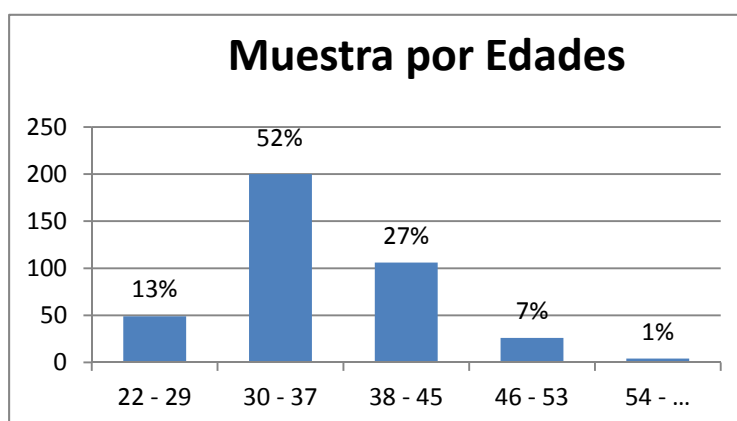
GRACIAS POR SU AYUDA

Encuesta de opinión de la propuesta para la creación de un apart-hotel de cuatro estrellas en el barrio Mariscal Sucre, en el Centro Norte de la ciudad de Quito, dirigida a turistas nacionales.



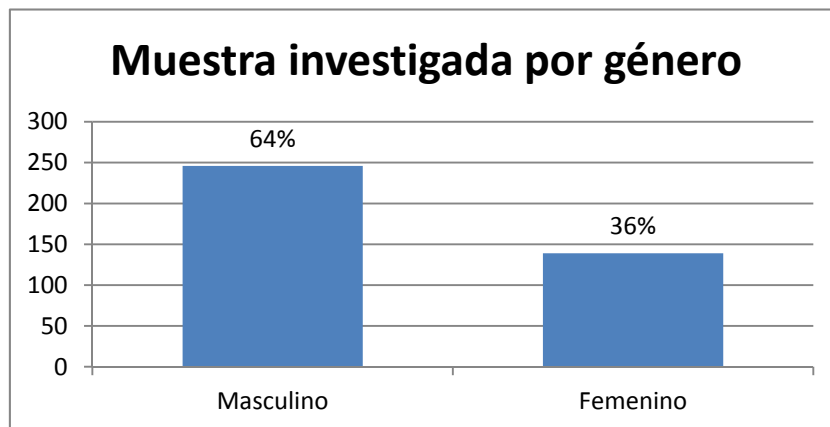
Fuente: Ocupación
Elaborado por: Paulina Guevara

En la encuesta muestral aplicada, se manifiesta la forma como está estructurada la investigación por áreas profesionales. La mayor parte de encuestados mencionan que el área económica tiene la mayor participación, seguido de la área social y de una forma pequeña pero equilibrada las demás áreas. Estas áreas son las más importantes para la realización de esta propuesta.



Fuente: Edades
Elaborado por: Paulina Guevara

El gráfico N°2, muestra la estructura por edad de la población investigada en la ciudad de Quito, siendo el más importante el intervalo entre 30 – 37 años, le sigue el intervalo entre 38 – 45 años, y de una forma pequeña pero equilibrada siguen los demás intervalos por edades.



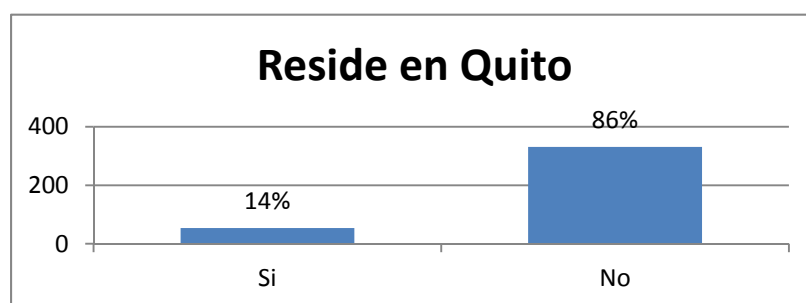
Fuente: Género
Elaborado por: Paulina Guevara

En el gráfico N°3, se demuestra la composición de la información recolectada por género, donde sobresale el sexo masculino.

Pregunta # 1

¿Usted reside en la ciudad de Quito? (Si su respuesta es sí, agradecemos no seguir con la encuesta)

Si	
No	



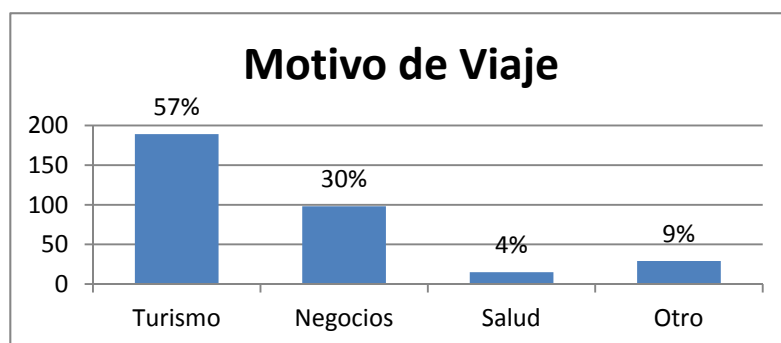
Fuente: Pregunta N° 1
Elaborado por: Paulina Guevara

El gráfico N° 4, muestra que la presente encuesta fue realizada en gran mayoría a turistas nacionales no residentes en la ciudad de Quito.

Pregunta # 2

¿Cuál es el motivo de su visita a la ciudad de Quito?

Turismo	
Negocios	
Salud	
Otros	



Fuente: Pregunta N° 2

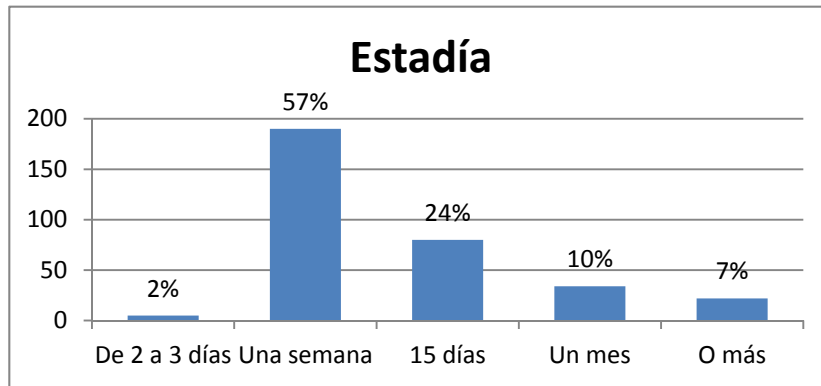
Elaborado por: Paulina Guevara

El motivo principal por el que los turistas nacionales visitan Quito es el turismo, seguido de los negocios, por salud y otras actividades no frecuentan muy seguido la ciudad.

Pregunta # 3

¿Cuántos días promedio permanece en la ciudad de Quito?

De 2 a 3 día	
Una semana	
15 días	
Un mes	
O más	



Fuente: Pregunta N° 3

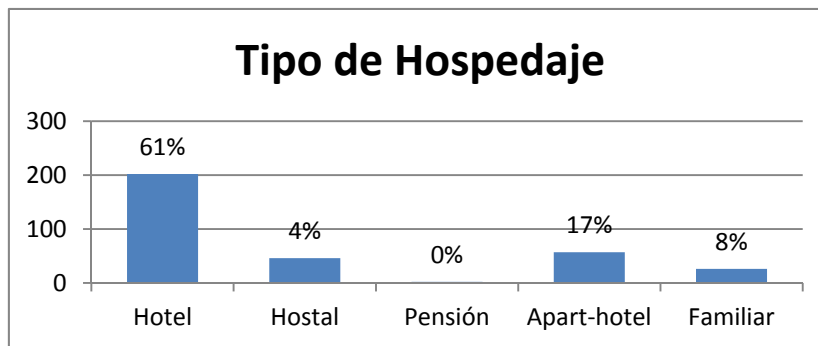
Elaborado por: Paulina Guevara

La mayoría de turistas nacionales encuestados permanecen en la ciudad de Quito una semana.

Pregunta # 4

¿Qué tipo de alojamiento usted prefiere en la ciudad de Quito?

Hotel	
Hostal	
Hostería	
Pensión	
Apar-hotel	
Familiar	



Fuente: Pregunta N° 4

Elaborado por: Paulina Guevara

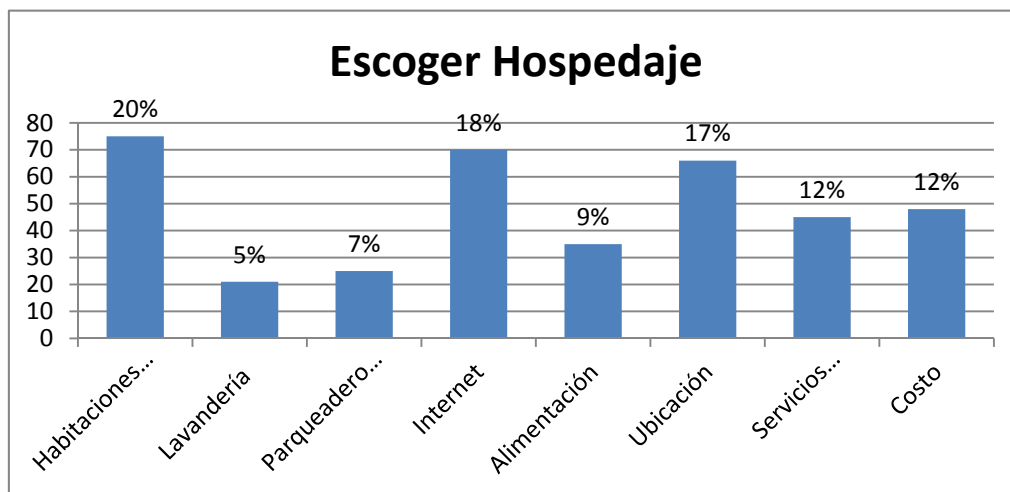
Los turistas prefieren hospedarse el tiempo necesario en un hotel, existen turistas que si conocen los servicios que presta un apart-hotel y si se hospedarían en este establecimiento

hotelero, mientras que algunos turistas conocen los servicios que presta un hostel y muy pocas personas encuestadas tienen familiares donde pueden hospedarse.

Pregunta # 5

¿Qué aspectos usted valora al momento de escoger el hospedaje?, Califique estos servicios siendo 1 el factor más importante y 7 el menos importante:

Habitaciones Confortables	
Lavandería	
Parqueadero privado	
Internet	
Alimentación	
Ubicación	
Servicios complementarios	
Costo	



Fuente: Pregunta N° 5

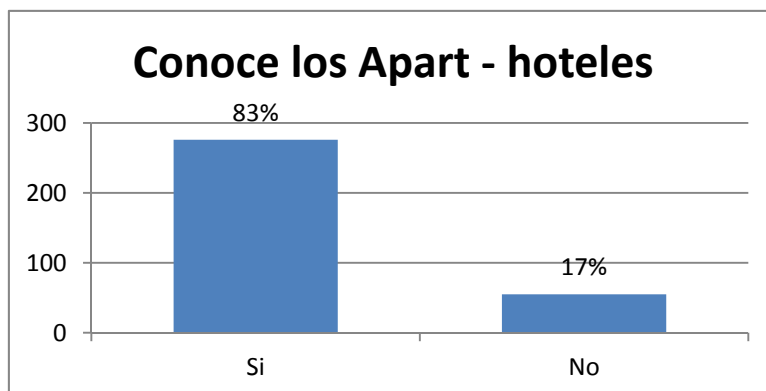
Elaborado por: Paulina Guevara

El gráfico N° 8 muestra que los turistas al escoger un hospedaje prefieren habitaciones confortables, sobre el internet para ellos es muy importante porque sin este medio no pueden satisfacer sus diferentes necesidades tecnológicas, el parqueadero privado es importante en su medida para las personas que ocupan su vehículo propio en sus respectivos viajes.

Pregunta # 6

¿Usted conoce que es un apart-hotel? (Establecimiento que brinda alojamiento en habitaciones totalmente equipadas)

Si	
No	



Fuente: Pregunta N° 6

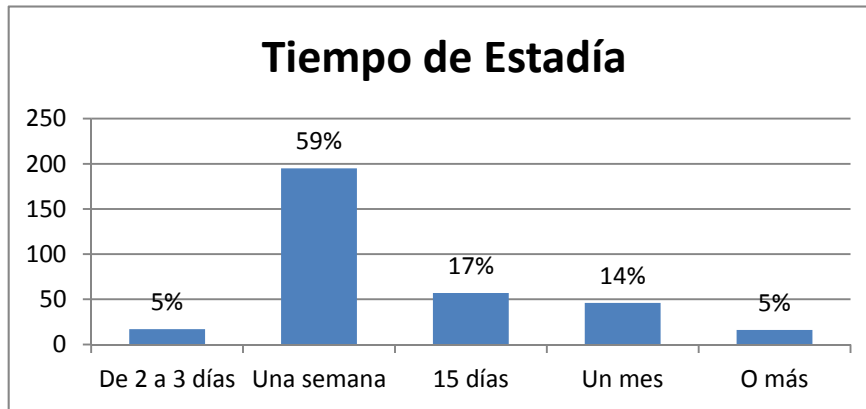
Elaborado por: Paulina Guevara

La mayoría de personas encuestadas conocen lo que es un apart – hotel y todos los servicios que este presta.

Pregunta # 7

¿Cuántos días usted se hospedaría en un establecimiento hotelero de este tipo? (Apart – hotel).

De 2 a 3 día	
Una semana	
15 días	
Un mes	
O más	



Fuente: Pregunta N° 7

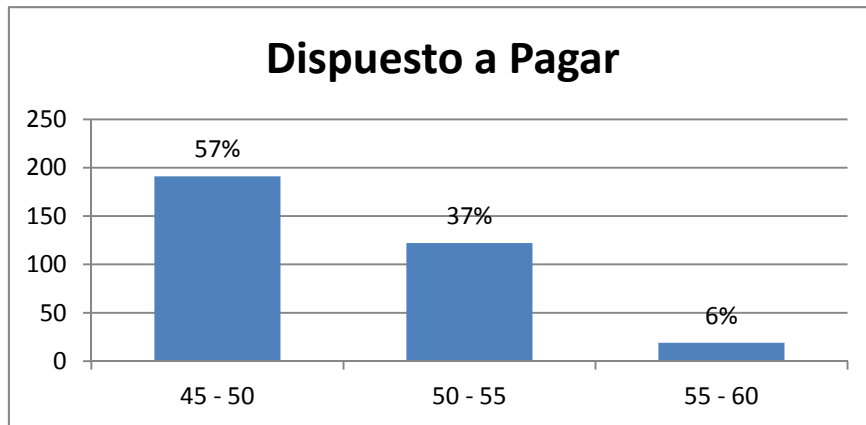
Elaborado por: Paulina Guevara

De las personas encuestadas en su gran mayoría se hospedarían una semana, de una forma equilibrada está de dos a tres días, 15 días, un mes y una parte pequeña de la muestra se hospedaría más tiempo en este tipo de establecimiento hotelero, porque incluyen todos los servicios que se necesita para hospedarse en un apart – hotel.

Pregunta # 8

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por hospedarse en este tipo de establecimiento en una noche?

45,00 – 50,00	
50,00- 55,00	
55,00- 60,00	



Fuente: Pregunta N° 8

Elaborado por: Paulina Guevara

De las personas encuestadas la gran mayoría pagarían de 50 a 55 dólares por noche, otra porción de la muestra encuestada pagaría de 45 a 50 dólares por noche y el resto de encuestados pagarían de 55 a 60 por noche, por los servicios prestados por un establecimiento hotelero de este tipo.

3.6 COMPARACIONES

- ❖ El motivo de viaje del turista extranjero hacia la ciudad de Quito es el turismo, porque para ellos es de suma importancia conocer todas las costumbres, culturas, religiones, sitios turísticos y religiosos existentes en esta ciudad, además les gusta aprender de las diferentes historias de los lugares más representativos de la ciudad mientras que, el motivo de viaje del turista nacional hacia la ciudad de Quito es por negocios, en conclusión es su trabajo.

- ❖ De las encuestas realizadas, el turista nacional y extranjero tienen como primera opción de hospedaje el hotel, al salir de su lugar de residencia, esto se da porque al contratar un paquete en la agencia de viajes preferida viene incluido el hospedaje. Se debe realizar alianzas con diferentes agencias de viajes ofreciendo todos los servicios del establecimiento hotelero.

- ❖ El turista extranjero conoce lo que es un apart – hotel y los servicios que este presta, porque en su lugar de residencia existen diferentes establecimientos hoteleros que brindan al turista un excelente servicio y su publicidad es buena para ser reconocidos en el mercado, pero al dirigirse el turista al exterior se hospeda en el lugar que la agencia de viajes le reservó en el paquete o en un hotel, que es más conocido, mientras que, en gran mayoría el turista nacional conoce los apart – hoteles pero no se ha arriesgado a hospedarse en uno de estos, por falta de conocimiento y publicidad.

- ❖ El promedio que pagaría por noche en un establecimiento hotelero, el turista nacional y extranjero es de 56 dólares, porque las expectativas de ellos son que les brinden un buen servicio de hospedaje, parqueaderos, lavandería, limpieza diaria de las habitaciones y del hotel en general.

3.7 PERFIL DEL CLIENTE

3.7.1 Perfil del Cliente Extranjero

Este proyecto está dirigido a hombres y mujeres, que no residan y permanezcan más de una noche en la ciudad de Quito, a partir de los 24 años de edad, de clase social media, media alta y alta, el promedio de estadía en este establecimiento hotelero es de una semana que representa el 47% de las personas encuestadas. Además deben presidir de los servicios que presta un apart – hotel tanto en modalidad de larga estadía como por las diferentes noches que deseen pernoctar en el establecimiento hotelero, el cual le ofrecerá una estadía cómoda, con personal capacitado para atención al cliente y se le garantiza un ambiente pulcro, en el cual se utilizarán materiales que no afecten al medio ambiente.

3.7.2 Perfil del Cliente Nacional

Este proyecto está dirigido a hombres y mujeres, que no residan y permanezcan más de una noche en la ciudad de Quito, a partir de los 22 años de edad, de clase social media alta y alta, el promedio de estadía en este establecimiento hotelero es de una semana que representa el 59% de las personas encuestadas. Además deben presidir de los servicios

que presta un apart – hotel tanto en modalidad de larga estadia como por las diferentes noches que deseen pernoctar en el establecimiento hotelero, el cual le ofrecerá una estadia cómoda, con personal capacitado para atención al cliente y se le garantiza un ambiente pulcro, en el cual se utilizarán materiales que no afecten al medio ambiente.

3.8 ANÁLISIS DE COMPETENCIA DIRECTA E INDIRECTA

3.8.1 COMPETENCIA DIRECTA

Para establecer la competencia directa, se analizó los apart – hoteles que funcionan en la ciudad de Quito, que cumplen con los requisitos preestablecidos para esta propuesta y se llegó a determinar la siguiente información, se detalla lo más relevante de estos establecimientos hoteleros.

3.8.1.1 AMARANTA APART – HOTEL

Está ubicado en uno de los sectores más seguros y residenciales en Quito, cerca de las Embajada Estadounidense y Francesa, a unos minutos de las áreas turísticas de la ciudad con sus restaurantes, centros comerciales, galerías, mercados artesanales, plazas, museos, iglesias.

Es un establecimiento hotelero de 4 estrellas, está ubicado en la: Leonidas Plaza N 20-32 y Jorge Washington.

Posee diferentes habitaciones las cuales son:

Un apartamento máster, o dos espaciosos pent-houses, uno con un balcón que le da la vuelta a dos lados del edificio, y el otro, en el último piso, con vistas panorámicas de Quito y altos techos.

Descripción de las diferentes habitaciones:

- **Suites:** apartamento de un baño, con cocina completa, sala, y pequeño comedor, de 1 a 4 personas, desde \$60 para una persona (\$10 adicional por persona diario).
- **Máster Apartamento Cotopaxi:** apartamento completo de cuatro habitaciones, cuatro baños, con terraza, acomodando de 6 a 8 personas, \$114.75.

- **Pent-house Lausana:** apartamento de cuatro habitaciones, cuatro baños, con sala formal, comedor espacioso, cocina completa, y grandioso balcón que da vistas de todo Quito. Acomoda de 6 a 8 personas, \$200.
- **Pent-house Newport:** apartamento de cuatro habitaciones, cuatro baños, y techos altos, con vistas panorámicas de 360 grados hacia Quito y los Andes. Acomoda de 6 a 8 personas, \$175.
- El beneficio que se obtiene por la larga estadía es que su precio es de 500 dólares incluido impuestos y desayuno.

Los precios no incluyen impuestos, son por noche y se aceptan todas las tarjetas de crédito.

Posee un restaurante

Con los mejores cortes de carne y mariscos frescos durante todo el año, disfrute lo mejor de la comida en Quito. Nuestro menú completo ofrece variedades del mundo entero, así como platos favoritos locales.

Los servicios que ofrece son los siguientes:

- Aseo diario.
- Guarda maletas para viajeros que vuelvan.
- Servicio a habitación de Serrano's Bar and Grill.
- Restaurante y Bar en el hotel.
- Internet gratuito para huéspedes.
- Servicio de lavandería.
- Servicio de Masajes en el hotel.
- TV Cable con canales premium.
- Llamadas internacionales a bajo costo.
- Periódico gratis en la recepción.
- Transportación del/al Aeropuerto.
- Parqueadero disponible.
- Servicio de fax.
- Sala de conferencias para 80 personas.
- Conserje. (www.quito.com.ec).

3.8.1.2 Porcentaje de Ocupación

El porcentaje de ocupación de este apart- hotel, en la modalidad de larga estadía es de 35% y por cada noche es de 67%. (www.ahotec.com.ec).

3.8.2 WALTHER APART – HOTEL

Se encuentra ubicado en el corazón de la capital, desde donde se encontrará conectado con todo lo indispensable para disfrutar de una feliz estancia. Está muy cerca de los centros comerciales, turísticos y financieros más importantes de Quito, así como del Centro Histórico de la ciudad.

Es un establecimiento hotelero de 4 estrellas y está ubicado en Alpallana # 300 y Diego de Almagro.

Se formó por la actividad de catering hace más de 30 años. Cuenta con el respaldo de profesionales en planificación, organización, montaje, cocina y servicio para la elaboración de eventos a la perfección.

Habitaciones:

Cuenta con 18 suites de un dormitorio, con baño completo, sala, comedor, cocina totalmente equipadas, televisión con TV cable, teléfono con DDI, y acceso a Internet desde cada habitación. Las suites son muy amplias, con grandes espacios para instalarse cómodamente.

Asimismo cuenta con servicios externos que están dirigidos a cubrir todas las necesidades de sus huéspedes en una alianza de placer y comodidad. La excelencia en sus servicios junto a la esmerada y personalizada atención a sus huéspedes, los ha hecho merecedores del reconocimiento de todos quienes han visitado el hotel.

Departamentos:

Suite Simple: \$ 63,00 + 12% incl. Desayuno continental.

Suite Doble: \$ 75,00 + 12% incl. Desayuno continental.

Persona Adicional: \$ 15,00 + 12% IVA.

- Tarifas corporativas especiales y descuentos para grupos.
- Especiales por feriados.
- Niños menores de 5 años no pagan tarifa (máx. 2).
- Tarifas semanales promocionales por estadías de semanas y meses con hasta el 50% de descuento.

La tarifa NO incluye impuestos y servicios. Las tarifas pueden cambiar en temporada alta

Servicios

- La amplitud de cada una de las suites presta a nuestros clientes grandes espacios para instalarse cómodamente y utilizar la habitación como oficina si es que lo requiere, o también para convertir la misma en una habitación de hasta cinco personas.
- Servicio de cafetería con desayunos, platos a la carta y almuerzos. Menú con la posibilidad de room service sin recargo adicional.
- Business Center con Internet, fax, copiadora, scanner.
- Lavandería propia en seco y en agua para mayor comodidad.
- Garajes privados.
- Catering & eventos.
- Guardianía las 24 horas. (www.quitoapart-hoteles.com).

3.8.2.1 Porcentaje de Ocupación

El porcentaje de ocupación de este apart- hotel en la modalidad de larga estadía es de 37% y por cada noche es de 72%. (www.ahotec.com.ec).

3.8.3 ANTINEA APART – HOTEL

Es un hotel Francés de primera clase ubicado en una de las zonas céntricas y más seguras de Quito, en el corazón financiero y bancario, cerca de los mejores restaurantes, bares y tiendas de la ciudad.

Declarado Bien de Interés Cultural, pregunte acerca de su estancia prolongada y / o descuentos corporativos. Está situado a pocos pasos de dos de los principales parques de

Quito: Carolina y Ejido. El hotel también está a sólo 15 minutos tanto del centro histórico de Quito.

Ofrece bonitas habitaciones con comodidades tales como televisión por cable, conexión a Internet, servicio de habitaciones y mucho más.

El hotel está dividido en dos secciones, un hermoso jardín le dará la bienvenida y lo invitará a relajarse. Sobre un costado del hotel están las suites maravillosamente amobladas y totalmente alfombradas. Del otro lado del hotel, una escalera lo llevará hasta los apartamentos privados, espaciosos y asoleados.

Ofrece 7 habitaciones y 8 apartamentos completamente amoblados perfectos para aquellos viajeros de negocios o para quienes necesitan de un lugar cómodo para permanecer en la capital. Las habitaciones tienen un estilo único y están llenas de encanto, cuentan con TV cable, conexión a internet, teléfono, minibar, reloj alarma y secador de cabello.

Es ideal para disfrutarlo en familia y se destaca especialmente por el trato amable y personal que reciben los huéspedes.

El establecimiento hotelero es de cuatro estrellas y está ubicado en la Juan Rodríguez E8-20 y Diego de Almagro.

Las tarifas por habitación son las siguientes:

- Habitación Doble \$ 61
- Habitación Doble \$ 71
- Suite \$ 83

No incluye impuestos y servicios. Las tarifas pueden cambiar en temporada alta.

Al cancelar en efectivo se realiza un descuento del 30 o 40% en el precio de la habitación.

Servicios:

- Biblioteca.

- Bodega para equipaje.
- Café Net.
- Cafetería.
- Caja de seguridad.
- Parqueadero privado.
- Restaurante.
- Servicio de fax.
- Servicio de lavandería.
- Servicio de renta de autos.
- Servicio de taxi.
- Spa.
- Tours. (www.quito.com.ec).

3.8.3.1 Porcentaje de Ocupación

El porcentaje de ocupación de este apart – hotel en la modalidad de larga estadía es de 40% y por cada noche es de 75%. (www.ahotec.com.ec).

3.8.4 ESTIMACIÓN DE OCUPACIÓN DE LOS APART – HOTELES

Cuadro N° 29: Ocupación de los Apart - hoteles

Nombre Apart – hotel	Plazas	Total Ocupación por Año	Costo Promedio
Amaranta	28	6.570 (Información del Apart – hotel Amaranta).	\$ 150,00
Walther	30	7.665 (Información del Apart – hotel Walther).	\$ 70 ,00
Antinea	40	10.950 (Información del Apart – hotel Antinea).	\$ 75,00
		Total: 25.185	

Elaborado por: Paulina Guevara

3.8.5 COMPETENCIA INDIRECTA

Para establecer la competencia indirecta, se analizó los hoteles que funcionan en la ciudad de Quito, que cumplen con los requisitos preestablecidos para esta propuesta y se llegó a determinar la siguiente información, se detalla lo más relevante de estos establecimientos hoteleros.

3.8.5.1 HOTEL SHERATON

Goza de una ubicación estratégica en la zona financiera y comercial de la ciudad con fácil acceso al aeropuerto. El mejor centro de compras de la ciudad también se encuentra en las cercanías, aproveche el acceso inalámbrico a Internet de alta velocidad en nuestros restaurantes.

Ofrece 45 minutos de acceso a Internet de cortesía y está disponible con cargo en la comodidad de la habitación. Reúnase con amigos o familiares en nuestros distintos restaurantes y lounges dentro del hotel.

Se puede escuchar música de piano en vivo en el cálido ambiente del café del lobby donde se puede disfrutar de café y refrigerios. La mejor comida fusión en el restaurante cooks o un abundante desayuno bufet en el restaurante Fragatas.

Relajar el alma, cuerpo y mente o hacer un ejercicio energético en el Oasis Spa ubicado en el piso 11 con vistas impresionantes de la moderna ciudad de Quito. El personal multilingüe está siempre disponible con un servicio atento y amable.

El establecimiento hotelero es de cuatro estrellas y está ubicado en la Naciones Unidas y Avenida República de El Salvador.

Las habitaciones son las siguientes:

Existen 170 habitaciones decoradas, entre ellas 10 suites Junior y 26 suites Club Level que incluyen una sala para reuniones de directorio, salón para el desayuno e Internet de cortesía. También hay 35 suites para hospedajes prolongados cuentan con una sala de

estar y un comedor, una mini cocina, dos cuartos de baño, cafetera, lavadora y secadora, acceso a Internet de alta velocidad, aire acondicionado y estacionamiento privado.

También posee dos pisos ejecutivos con 26 habitaciones, con facilidades y servicios exclusivos como acceso sin costo a una cómoda sala para reuniones, express check in y check out, lounge ejecutivo, desayuno en un ambiente independiente en el mismo piso.

Todas las habitaciones cuentan con acceso a Internet de alta velocidad, dos líneas telefónicas con puerto para datos y mucho más. También disponemos de habitaciones para no fumadores y habitaciones con acceso para personas con discapacidad.

Ubicadas en los pisos preferenciales, las habitaciones Sheraton Club ofrecen amenidades mejoradas, agua embotellada de cortesía y acceso al gimnasio también de cortesía. Los huéspedes del Club además cuentan con acceso especial al Club Lounge.

Entretenimiento

- Películas en la habitación.
- Televisor.

Características de las camas

- Sofá cama.
- Cunas.

Baño

- Teléfono en el cuarto de baño.
- Secador de cabello.

Oficina/ Telecom

- Teléfono.
- Escritorio.
- Puerto de datos.

Alimentos y bebidas

- Servicio a la habitación las 24 horas.
- Refrigerador.

- Minibar.

Características de las habitaciones:

- Habitación con vista a la ciudad.
- Habitación para no fumadores.
- Habitaciones comunicadas disponibles.
- Suites disponibles.
- Habitaciones con acceso para personas con discapacidades.

Amenidades y servicios en la habitación

- Control de temperatura individual.
- Plancha y tabla de planchar.
- Servicio de despertador.
- Servicio de limpieza.
- Servicio de descubierta de habitaciones.
- Habitación con aire acondicionado.
- Periódico de cortesía.

Acceso a Internet

- Acceso a Internet de alta velocidad en todas las habitaciones (De cortesía).

Es posible que algunas de las amenidades anteriormente mencionadas no estén disponibles en todas las habitaciones. Se pueden aplicar cargos por determinados servicios o amenidades.

Restaurantes

Existe el lugar perfecto para las reuniones y una buena comida con amigos o compañeros de trabajo.

Reuniones/Eventos

Si el evento es de negocios o social, los profesionales de eventos se dedicarán por completo a que sea un éxito. Salas de juntas, salas de descanso y salas para reuniones para un máximo de 400 personas brindarán un entorno bello y acogedor, equipo de alta tecnología y un excelente servicio de banquete.

Descripción de las habitaciones

Habitaciones Simples: el precio de estas habitaciones es de 195,20 dólares, huésped extra 30,50 dólares.

Habitaciones Dobles: el precio de estas habitaciones es de 207,40 dólares, huésped extra 30,50 dólares.

Suite Larga Estadía: el precio de esta suite es de 1.220,00 dólares, huésped extra 30,50 dólares.

Los precios incluyen impuestos de ley (12% de IVA y 10 % de Servicios).

Políticas del hotel:

- **Check In**

A partir de las 15:00

- **Check Out**

Hasta las 12:00

Políticas de Reservas

Reserva válida hasta: las 18:00 horas del día de arribo

Cancelar reserva: hasta 48 horas antes del arribo (sin penalidad)

No presentación (no-show): la penalidad será del valor de 1 noche incluido los impuestos de ley

Pago para reservar: 100% del total de la reserva confirmada. (www.quitohoteles.com.ec).

3.8.5.2 Porcentaje de Ocupación

El porcentaje de ocupación de este hotel, por cada noche es de 73%. (www.ahotec.com.ec).

3.8.6. HOTEL HOLIDAY INN

"Hotel de Quito ofrece ubicación central" Encontrará la comodidad y conveniencia que busca, uno de los principales hoteles de Quito.

Está ubicado en una parte central de la ciudad, cercana a las principales atracciones y empresas. Desde un paseo por la Plaza de la Independencia hasta visitas a las

diversas iglesias y museos, abundan las actividades cerca del hotel. En Quito, podrá caminar a lo largo de la línea del ecuador en la "Mitad del Mundo", visitar el centro colonial y viajar en el Teleférico para deleitarse con la vista panorámica espectacular del valle de Quito.

Se cuenta con ocho salones de reuniones, servicio interno de catering y un centro comercial abierto las 24 horas.

Su moderna arquitectura se integra estética y funcionalmente a una casa construida en los años 50, considerada Patrimonio de la Ciudad. En un ambiente de gran hospitalidad y excelente servicio.

Este establecimiento hotelero es de cuatro estrellas y está ubicado en la Avenida Orellana N6-54 y Calle Reina Victoria.

Características de la construcción:

- Sistema constructivo con última tecnología antisísmica.
- Ventanales termo acústicos, cero ruido.
- Sistema anti incendios cumpliendo normas americanas.
- Sistema de agua potable en acero inoxidable.
- Planta de tratamiento bajo Norma ISO.
- Cerraduras electrónicas con tarjetas de proximidad.
- Aire acondicionado en todas las áreas.
- Agua 100% purificada apta para consumo directo.

Descripción de las habitaciones:

El Hotel cuenta con 136 habitaciones, 1 habitación para personas con movilidad reducida y 4 suites. Todas las habitaciones cuentan con Televisión HD-LCD de 32", TV cable con 61 canales, minibar, caja de seguridad, cafetera, plancha, tabla de planchar y secador de cabello.

Las habitaciones cuentan con muebles de madera elegantes y baño, además están equipadas con aire acondicionado. Algunas habitaciones tienen vistas a la ciudad e incluyen microondas y nevera.

Por las mañanas el Hotel ofrece a sus huéspedes un completo desayuno buffet. También cuenta con un bar que sirve bebidas y aperitivos.

Tarifas de las habitaciones:

Habitación Sencilla: \$ 155

Habitación Doble: \$ 175

Suite: \$ 205

No incluye impuestos. Las tarifas pueden cambiar en temporada alta.

Políticas del hotel

Hora de entrada: después de las 15:00 horas.

Hora de salida: antes de las 12:00 horas.

Política de menores: hasta 2 niños menores de 12 años en la misma habitación de los padres, les incluye desayuno.

Cancelaciones/ Anular Reserva: gratis si cancela (anula), antes de 1 día del ingreso al hotel, o en caso de no presentarse se le cobrará 1 noche del alojamiento contratado.

Servicios

- Bufé diario de desayuno gratuito.

Entretenimiento

- Cable.
- TV en color.
- Películas en la habitación.
- Películas en la habitación: canales de pago.
- Estéreo.

Área de trabajo / Escritorio

- Uso gratuito de sala de reuniones.

- Escritorio con lámpara.
- Toma de corriente a la altura del escritorio.

Teléfono / Fax

- Buzón de voz.
- World Link - Enchufe y conector telefónico/de Internet.
- Teléfono inalámbrico.
- Teléfono de marcación directa.
- Teléfono con altavoz.
- Adaptador de enchufe para teléfono disponible.
- Llamadas locales gratuitas.
- Toma de corriente a la altura del escritorio.

Servicios de Internet

- Acceso de alta velocidad a Internet.
- Conexión de datos inalámbrica.

Cuarto de baño / Cuidado personal

- Bañera.
- Secador de cabello.
- Baño privado.

Refrigerios / Cocina

- Cafetera.
- Frigorífico pequeño.

Varios

- Habitaciones interconectadas.
- Cuna.
- Ventanas de doble acristalamiento.
- Aire acondicionado con control individual.
- Plancha y tabla de planchar.
- Vestidor independiente.
- Apertura de ventanas por parte de los propios clientes.
- Número de vestidores en algunas habitaciones: 1.

Instalaciones

Servicios de negocios

- Centro de negocios totalmente equipado.
- Centro de negocios disponible de 6:00 am a 11:00 pm.
- Servicio de fax.
- Servicio de fotocopidora.
- Servicio de impresión.
- Servicio de Internet.
- Servicio de mensajería.
- Servicio de PC.
- Acceso de alta velocidad a Internet.
- Conexión de datos inalámbrica.
- Servicios secretariales.

Gimnasio (en el hotel)

- 5 máquinas de cardio y 1 de pesas.
- Gimnasio.
- Tarifa media: \$ 25.00.
- Tipo de centro de fitness: limited.

Servicios de Internet en espacios públicos

- Acceso de alta velocidad a Internet.
- Conexión de datos inalámbrica.

Entretenimiento y diversión

- El gimnasio se encuentra en piso 12 del hotel.

Servicios de limpieza y lavandería

- Servicio de limpieza diario.
- Servicio de limpieza semanal.
- Limpieza de zapatos.
- Servicio de tintorería el mismo día.
- Tintorería/Lavandería.

Varios

- Caja de seguridad.
- Máquina de hielo.
- Zonas públicas con aire acondicionado.
- Programa kids eat free.

Salones para eventos y reuniones

Instalaciones

- Número de salas de reuniones: 1.
- Área del espacio para reuniones: 21 m².
- Número de personas de ventas y profesionales en la sede: 1.
- Capacidad de la habitación más grande: 162.
- Medida de la sala más grande.

Alto: 3.5 Metros.

Largo: 19.0 Metros.

Ancho: 7.52 Metros.

- Medida de la sala más pequeña.

Alto: 3.5 Metros.

Largo: 19.0 Metros.

Ancho: 7.52 Metros.

Equipo

- Proyector de 35 mm.
- Módem por cable.
- Reproductor de DVD.
- Proyector digital.
- Rotafolios y marcadores.
- Ofertas para grupos y eventos.
- Atril.
- Micrófono.
- Pizarra blanca. (www.quitohoteles.com.ec).

3.8.6.1 Porcentaje de Ocupación

El porcentaje de ocupación de este hotel, por cada noche es de 68%. (www.ahotec.com.ec).

3.8.7 HOTEL TAMBO REAL

El Hotel Tambo Real es una combinación de excepcionales niveles de comodidad y lo mejor de la hospitalidad ecuatoriana. Está estratégicamente ubicado en el corazón de Quito, en el área turística comercial y bancaria, muy cerca de la Avenida Amazonas, una de la más atractivas vías de paseo compras y diversión. El Centro Colonial de la ciudad está a sólo 5 minutos del Hotel, ahí podrá apreciar las más hermosas iglesias y los diferentes sitios históricos y turísticos.

Está situado a solo 1 km de la Plaza Foch y de la zona comercial, ocupa un edificio impresionante que ofrece desayuno, un bar y habitaciones con conexión wi-fi gratuita. Las habitaciones son amplias y con mucha luz, están completamente alfombradas y algunas ofrecen tv de pantalla plana.

Todos los días se sirve un desayuno americano. También hay un bar. Además de un servicio de guarda equipaje, se ofrece un servicio de información turística en el que podrá reservar excursiones. Las magníficas instalaciones y la excelente ubicación del hotel son la base perfecta para disfrutar de la estancia en Quito.

Este establecimiento hotelero es de cuatro estrellas y está ubicado en la Avenida 12 de Octubre y Patria.

El Hotel cuenta con 90 confortables habitaciones distribuidas en: suites ejecutivas, ejecutivas junior, y habitaciones estándar sencillas, dobles, triples y cuádruples, incluyen minibar, caja de seguridad, televisión con cable, sistema telefónico con discado nacional e internacional, y una gran variedad de amenities, que harán de la estadía en la ciudad de Quito sea una experiencia inolvidable.

Las tarifas de las habitaciones son las siguientes:

Habitación Sencilla: \$ 60

Habitación Doble: \$ 67

Habitación Triple: \$ 78

No incluye 22% de impuestos y servicios. Las tarifas pueden cambiar en temporada alta.

La cafetería Tambo de Oro ofrece un ambiente cálido y hospitalario donde podrá degustar de las más exquisitas especialidades de comida nacional e internacional. Ofrece almuerzo buffet además de platos a la carta.

El Hotel cuenta con 2 salones para los eventos realizados en casa. El salón "Chasqui" con capacidad para 200 personas e "Inti" con capacidad para 300 personas. Se puede disfrutar de los mejores cockteles en el lobby bar gozando de las más variadas películas de estreno.

Políticas del Hotel

Entradas a partir de las: 14:00

Salidas hasta las: 12:00

Tarjetas de crédito aceptadas: el hotel se reserva el derecho de comprobar la validez de las tarjetas de crédito antes de la fecha de llegada.

American Express, Visa, Mastercard, Diners Club.

Servicios:

- Servicios de internet.
- Servicio de planchado.
- Servicio de lavandería.
- Servicio de habitaciones.
- Salas reunión / salones banquetes.
- Información turística.
- Incluye acceso inalámbrico a internet.
- Fax / fotocopidora.

- Conexión inalámbrica a internet.
- Centro de negocios.
- Alquiler de coches.
- Restaurante.
- Recepción 24 horas.
- Prensa.
- Parking gratuito.
- Instalaciones para personas de movilidad reducida.
- Caja fuerte.
- Bar.
- Ascensor. (www.quitohoteles.com.ec).

3.8.7.1 Porcentaje de Ocupación

El porcentaje de ocupación para este hotel, por cada noche es de 70%. (www.ahotec.com.ec).

3.8.8 ESTIMACIÓN DE OCUPACIÓN DE LOS HOTELES

Cuadro N° 30: Ocupación de los Hoteles

Nombre del Hotel	Plazas	Total Ocupación por Año	Costo Promedio
Sheraton	170	45.260 (Información del hotel Sheraton).	\$ 195,00
Holiday Inn	136	33.580 (Información del hotel Holiday Inn).	\$ 170,00
Tambo Real	90	22.995 (Información del hotel Tambo Real).	\$ 65,00
		Total: 101.835	

Elaborado por: Paulina Guevara

3.9 PROYECCION DE LA DEMANDA PARA EL PROYECTO

Cuadro N° 31: Proyección de la Demanda

DEMANDA	OFERTA	DEMANDA INSATISFECHA
392.163	127.020	265.143

Elaborado por: Paulina Guevara

La demanda insatisfecha que tiene este proyecto es de 265.143.

Para atender a esta demanda la propuesta será:

Cuadro N° 32: Propuesta para Atender la Demanda

DETALLE	VALORES
HABITACIONES DEL HOTEL	30
CAPACIDAD MÁXIMA (365 días por 30 habitaciones)	10.950
Porcentaje promedio hotelero	58.6%
Habitaciones ocupadas	6.416 (www.captur.travel)

Elaborado por: Paulina Guevara

Para la realización de este cuadro, se tomó en cuenta la tasa de ocupación hotelera del año 2012, estos datos son importantes, porque con esta información se puede ir proyectando para los siguientes años, como puede ir subiendo o bajando el porcentaje hotelero.

CAPÍTULO IV

4. PROPUESTA Y ESTUDIO FINANCIERO

4.1 NOMBRE DE LA EMPRESA

El nombre escogido para el establecimiento hotelero es “**Concorde Apart – hotel**”, porque es competitivo de acuerdo al mercado que va a ir dirigido la propuesta.

Este nombre combina confort, calidad acorde a las necesidades establecidas en la encuesta.

4.2 MISIÓN

Proveer un servicio integral de hotelería de calidad, calidez a todos nuestros huéspedes y clientes haciendo de la excelencia nuestra carta de presentación.

4.2.1 VISIÓN

Lograr posicionarse como un establecimiento de calidad acorde a los apart – hoteles a nivel nacional.

4.3 VALORES

Servicio: dedicación esmerada a satisfacer y exceder constantemente las expectativas de nuestros clientes.

Respeto: constituye la base de nuestras relaciones humanas e implica la tolerancia a la diversidad, así como la apertura para la comprensión mutua.

Integridad: fortaleza del carácter para vencer obstáculos demostrando rectitud, honestidad y alto sentido de compromiso.

Constancia: día tras día demostraremos pasión por nuestro trabajo y buscaremos la excelencia a través de cada una de nuestras acciones.

Crecimiento: perseguiremos el crecimiento sostenido tanto económico como humano, garantizando la prosperidad de nuestros negocios.

Higiene y pulcritud: es ser impecable tanto en lo personal como en todas las actividades que se realizarán diariamente.

Responsabilidad medioambiental: como empresa responsable del sector turístico, se comprometerá al cuidado y respeto del medio ambiente en el ejercicio diario de las actividades, productos y servicios, minimizando el impacto negativo en el entorno y fomentando una cultura sostenible interna y externamente.

4.4 LOGO



4.5 DISTRIBUCIÓN

4.5.1 Ubicación General

La ubicación del terreno donde se va a construir el establecimiento hotelero es en la calle José Luis Tamayo y Francisco Robles, en el Barrio Mariscal Sucre, en el centro norte de la ciudad de Quito.

Figura N° 3: Ubicación General



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.2 Planta Baja del Apart – hotel

En la planta baja va a estar ubicada:

- La recepción.
- La sala de espera.
- Los baños.

Los dos departamentos importantes para el buen funcionamiento son:

Departamento de administración que contiene:

- Contador.
- Seguridad.
- Recursos Humanos.

Departamento de alojamiento que contiene:

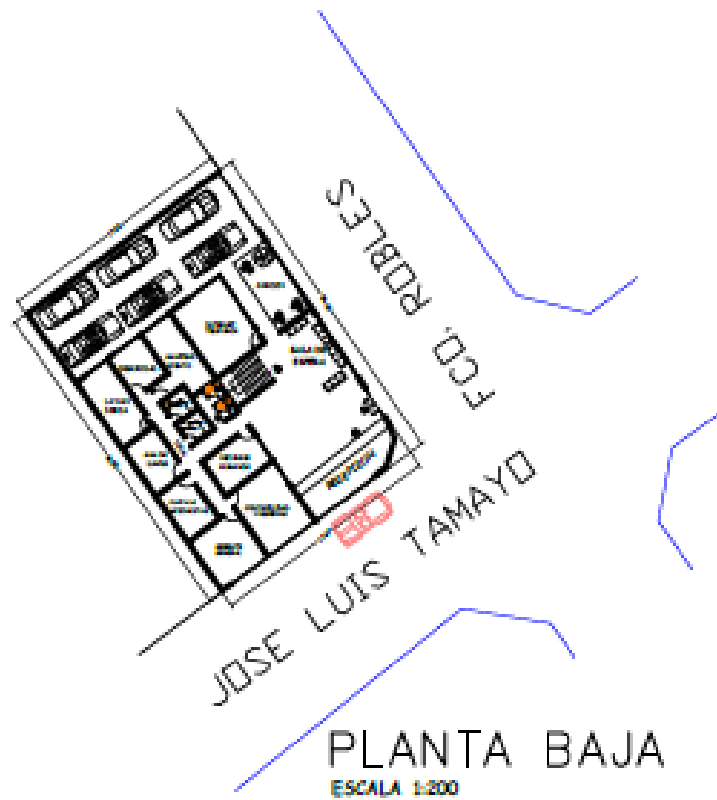
- Recepción.
- Reservas.

- Teléfonos.
- Ama de llaves.
- Lavandería.
- Mantenimiento.

También se encuentran las escaleras para dirigirse a los otros pisos y vestidores divididos por género. En la parte de afuera se encuentran:

- Los parqueaderos
- Jardín.

Figura N° 4: Planta Baja



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.3 Primer Piso y Planta tipo del Apart – hotel

Es llamada planta tipo, porque los dos pisos siguientes van a tener la misma forma y contener las mismas características que el primer piso, que son:

- Las habitaciones.
- Bodega, en esta va a estar separado los útiles de limpieza y todo el material necesario para el arreglo de la habitación.

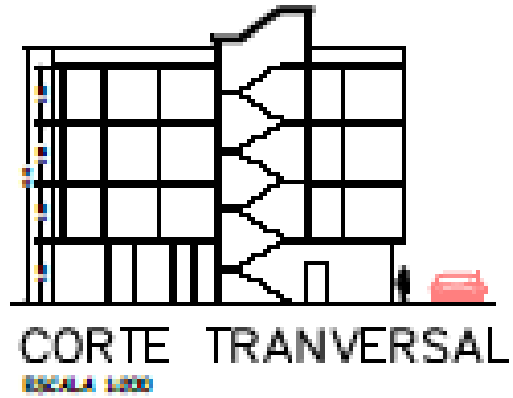
Figura N° 5: Primer Piso y Planta Tipo



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.4 Corte transversal

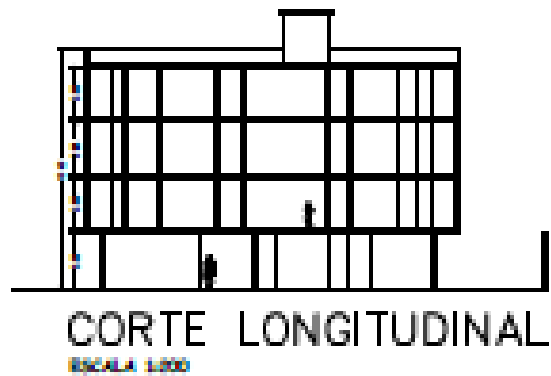
Figura N° 6: Corte Transversal



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.5 Corte longitudinal

Figura N° 7: Corte Longitudinal



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.6 Fachada lateral

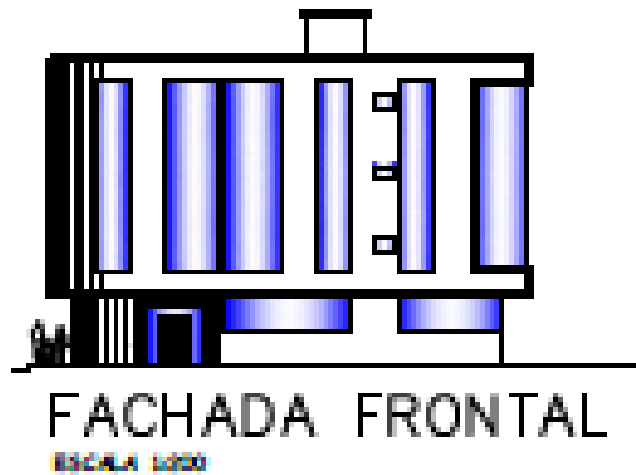
Figura N° 8: Fachada Lateral



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.7 Fachada frontal

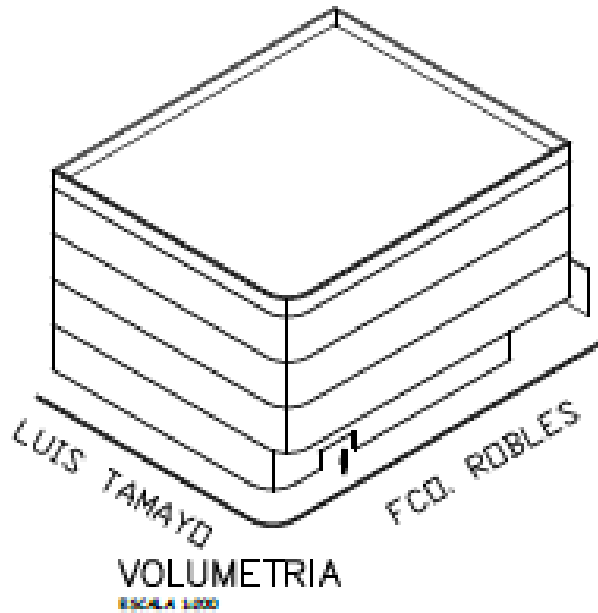
Figura N° 9: Fachada Frontal



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.8 Volumetría

Figura N° 10: Volumetría



Elaborado por: Paulina Guevara

4.5.9 Identificativo

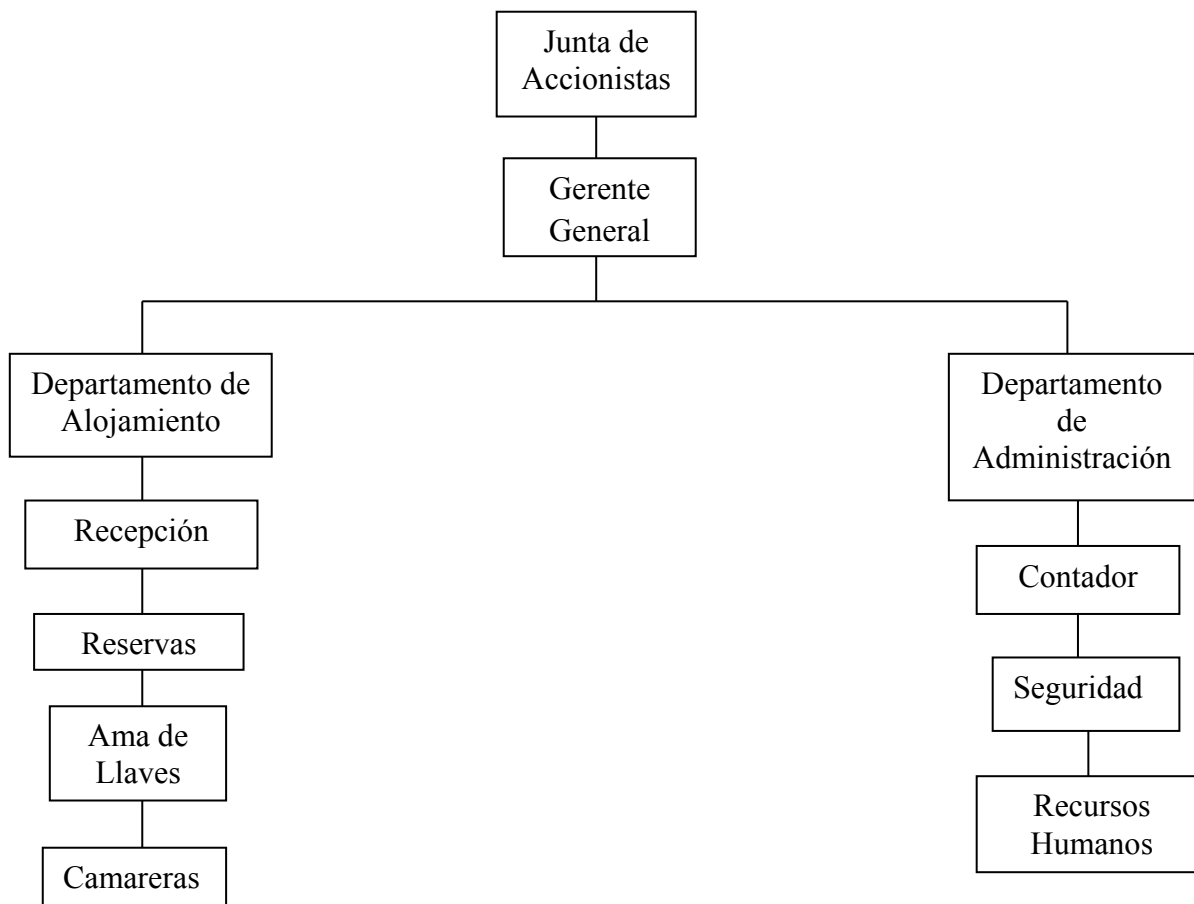
Figura N° 11: Identificativo

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK			
ESTUDIANTE:		UBICACION: QUITO METROPOLITANO PARROQUIA: MARISCAL SUCRE CALLE: JOSÉ LUIS TAMAYO Y FCO. ROBLES	
PAULINA GUEVARA		CONTIENE: PROPUESTA PARA LA CREACION DE UN APART-HOTEL, DE 4 ESTRELLAS EN EL SECTOR MARISCAL SUCRE, AL CENTRO NORTE DE LA CIUDAD DE QUITO.	
PROFESOR:		C.CATASTRAL	PREDIO:
		10304-02-008	
ESCALA:	FECHA:	AREA TOTAL:	ARCHIVO:
1:500	ABRIL/2013	422,00m ²	GUEVARA.DWG
			LAMINA: 2 DE 3

Elaborado por: Paulina Guevara

4.6 ORGANIGRAMA

Cuadro N° 33: Organigrama General de un Apart - hotel



Elaborado por: Paulina Guevara

4.7 PLANIFICACIÓN DE TRABAJO

- **Recepción**

El horario es el siguiente:

Cuadro N° 34: Horario de Recepción

Mañana	07:00 am – 15:00 pm
Tarde	15:00 pm – 10:00 pm
Noche	10:00 pm – 07:00 am

Elaborado por: Paulina Guevara

- Reservas

El horario es el siguiente:

Cuadro N° 35: Horario de Reservas

Mañana	08:00 am – 17:00 pm
Tarde	17:00 pm – 01:00 am
Noche	01:00 am – 08:00 am

Elaborado por: Paulina Guevara

- Teléfonos

El horario es el siguiente:

Cuadro N° 36: Horario de Teléfonos

Mañana	07:00 am – 19:00 pm
Noche	19:00 pm – 07:00 am

Elaborado por: Paulina Guevara

- Ama de llaves

El horario es el siguiente:

Cuadro N° 37: Horario de Ama de Llaves

En el día trabajaran dos camareras	07:00 am – 17:00 pm
Noche	17:00 pm – 07:00 am

Elaborado por: Paulina Guevara.

- Lavandería

El horario es el siguiente:

Cuadro N° 38: Horario de Lavandería

Mañana	07:00 am – 13:00 pm
Tarde	13:00 pm – 19:00 pm

Elaborado por: Paulina Guevara

- **Mantenimiento**

Cuadro N° 39: Horario de Mantenimiento

El horario es el siguiente:

Día	06:00 am – 06:00 pm
Noche	06:00 pm – 06:00 am

Elaborado por: Paulina Guevara

- **Contador**

El horario es el siguiente:

Se lo contactará cuando sea requerido para realizar todo lo que tiene que ver con la contabilidad del apart – hotel.

- **Seguridad**

El horario es el siguiente:

Cuadro N° 40: Horario de Seguridad

Día	06:00 am – 06:00 pm
Noche	06:00 pm – 06:00 am

Elaborado por: Paulina Guevara

- **Recursos Humanos**

El horario es el siguiente:

Cuadro N° 41: Horario de Recursos Humanos

Día	08:00 am – 17:00 pm
------------	---------------------

Elaborado por: Paulina Guevara

4.8 COSTOS ESTIMADOS, DISTRIBUCIÓN Y EQUIPAMIENTO HOTELERO

Cuadro N° 42: Presupuesto de Inversiones

APART – HOTEL ACTIVOS FIJOS		
DESCRIPCION	VALOR	ANEXO
Terreno	240.000,00	
Edificio	100.000,00	
Lencería	2.500,00	1
Equipo de Oficina	12.864,90	2
Menaje	35.007,00	3
Propiedad, Planta y Equipo	106.092,10	4
Muebles y Enseres	23.600,00	5
TOTAL	520.064,00	

Elaborado por: Paulina Guevara

4.9 COSTOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL ESTABLECIMIENTO

Cuadro N° 43: Depreciación

DEPRECIACIÓN

DESCRIPCION	INVERSION	VIDA UTIL AÑOS	%	VALOR ANUAL
INSTALACIONES	100.000,00	20	5%	5.000,00
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	106.092,10	5	20%	21.218,42
EQUIPO DE OFICINA	12.864,90	10	50%	6.432,45
MUEBLES Y ENSERES	23.600,00	5	20%	4.720,00
TOTAL	193.557,00			37.370,87

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 44: Amortización

AMORTIZACIÓN

DESCRIPCION	INVERSION	VIDA UTIL AÑOS	%	VALOR ANUAL
CONSTITUCIÓN	2.500,00	5	20%	500,00
TOTAL	2.500,00			500,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 45: Materia Prima Directa

APART – HOTEL			
INSUMOS Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA (MATERIA PRIMA)			
CONCEPTO	CANT.	V.UNITARIO	V.TOTAL
Shampoo	5	5,00	25,00
Jabón Líquido	5	5,00	25,00
Desinfectante	3	4,00	12,00
Cloro	3	3,50	10,50
Ambientales	3	5,00	15,00
Gel Antibacterial	5	7,00	35,00
Alcohol	1	3,00	3,00
Guantes	20	2,50	50,00
Fundas de Basura	100	0,25	25,00
Tachos de Basura	100	5,50	550,00
TOTAL INSUMOS			750,50
Dispensador de Papel Higiénico	50	4,50	225,00
Dispensador de Gel Antibacterial	50	3,50	175,00
Dispensador de Shampoo	40	3,50	140,00
Dispensador de Jabón Líquido	40	3,50	140,00
Escobas	45	3,50	157,50
Trapeadores	45	3,00	135,00
Palas de Basura	45	3,00	135,00
Papel Higiénico	45	3,00	135,00
TOTAL SUMINISTROS LIMPIEZA			1.242,50
TOTAL			1.993,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 46: Materiales Indirectos

APART – HOTEL
MATERIALES INDIRECTOS

DESCRIPCIÓN	CANT.	P.UNITARIO	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
Ambiental	3	5,00	15,00	180,00
Papel higiénico	45	3,00	135,00	1.620,00
Jabón de baño líquido	5	5,00	25,00	300,00
Shampoo	5	5,00	25,00	300,00
TOTAL			200,00	2.400,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 47: Consumos Servicios Básicos

APART – HOTEL
CONSUMOS SERVICIOS BÁSICOS

DETALLE	Consumo	VALOR UNIT.	TOTAL MES	TOTAL ANUAL
Agua(m ³)	85	0,65	55,25	663,00
Energía Eléctrica (kw)	110	0,50	55,00	660,00
Internet (día)	70	0,70	49,00	588,00
Teléfono (min)	300	0,10	30,00	360,00
TOTAL			189,25	2.271,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 48: Mano de Obra Directa

MANO DE OBRA DIRECTA

DESCRIPCION	CANT.	SUELDO MES	APORTE IESS (9,35%)	PROVISIONES	SUELDO + BENEFICIOS	SUELDO ANUAL
RECEPCIÓN	3	954,00	89,20	394,17	1.258,97	15.107,65
RESERVAS	3	954,00	89,20	394,17	1.258,97	15.107,65
AMA DE LLAVES	3	954,00	89,20	394,17	1.258,97	15.107,65
LAVANDERÍA	2	636,00	59,47	262,78	839,31	10.071,77
MANTENIMIENTO	2	636,00	59,47	262,78	839,31	10.071,77
TOTAL		4.134,00	386,53	1.708,07	5.455,54	65.466,49

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 49: Rol de Provisiones Proyectado

ROL DE PROVISIONES PROYECTADO

DESCRIPCION	DÉCIMO TERCERO	DÉCIMO CUARTO	VACACIONES	APORTE PATRONAL	FONDOS DE RESERVA	TOTAL POR UN EMPLEADO	TOTAL POR TRES Y DOS EMPLEADOS
RECEPCIÓN	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	394,16
RESERVAS	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	394,16
AMA DE LLAVES	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	394,16
LAVANDERÍA	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	262,77
MANTENIMIENTO	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	262,77
TOTAL	132,50	132,50	66,25	193,19	132,50	656,94	1.708,03

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 50: Mano de Obra Indirecta

MANO DE OBRA INDIRECTA

DESCRIPCION	CANT.	SUELDO MES	APORTE IESS (9,35%)	PROVISIONES	SUELDO + BENEFICIOS	SUELDO ANUAL
TELÉFONOS	2	636,00	59,47	262,78	839,31	10.071,77
TOTAL		636,00	59,47	262,78	839,31	10.071,77

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 51 Rol de Provisiones Proyectado

DESCRIPCION	DÉCIMO TERCERO	DÉCIMO CUARTO	VACACIONES	APORTE PATRONAL	FONDOS DE RESERVA	TOTAL POR UN EMPLEADO	TOTAL POR DOS EMPLEADOS
TELÉFONOS	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	262,77
TOTAL	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	262,77

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 52: Mantenimiento, Reparación y Reposición

APART – HOTEL MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y REPOSICIÓN

DETALLE	TOTAL MES	TOTAL ANUAL
Lencería	15,00	180,00
Menaje	20,00	240,00
Mantenimiento	20,00	240,00
	55,00	660,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 53: Gastos Administrativos

GASTOS ADMINISTRATIVOS

APART – HOTEL GASTOS ADMINISTRATIVOS

DETALLE	TOTAL MES	TOTAL ANUAL
Suministros de oficina	30,00	360,00
Suministros de computación	15,00	180,00
Suministros de limpieza	10,00	120,00
Otros	10,00	120,00
TOTAL	65,00	780,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 54: Personal Administrativo

PERSONAL ADMINISTRATIVO

DESCRIPCION	CANT.	SUELDO MES	APORTE IESS (9,35%)	PROVISIONES	SUELDO + BENEFICIOS	SUELDO ANUAL
ADMINISTRADOR	1	850,00	79,48	242,22	1.012,75	12.152,94
CONTADOR	1	318,00	29,73	131,39	419,66	5.035,88
SEGURIDAD	2	960,00	89,76	370,27	1.240,51	14.886,17
RECURSOS HUMANOS	1	318,00	29,73	131,39	419,66	5.035,88
TOTAL		1.278,00	119,49	316,53	1.660,17	19.922,05

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 55: Rol de Provisiones Proyectado

ROL DE PAGOS PROYECTADO

DESCRIPCION	DÉCIMO TERCERO	DÉCIMO CUARTO	VACACIONES	APORTE PATRONAL	FONDOS DE RESERVA	TOTAL POR UN EMPLEADO	TOTAL POR UNO Y DOS EMPLEADOS
ADMINISTRADOR	70,83	26,5	35,42	38,64	70,83	242,22	242,22
CONTADOR	26,5	26,5	13,25	38,64	26,5	131,39	131,39
SEGURIDAD	40	26,5	40	38,64	40	185,14	370,27
RECURSOS HUMANOS	26,50	26,50	13,25	38,64	26,50	131,39	131,39
TOTAL	130,50	106,00	85,25	154,55	130,50	606,80	791,94

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 56: Gastos Ventas

GASTOS VENTAS

APART – HOTEL GASTOS VENTAS

DETALLE	TOTAL MES	TOTAL ANUAL
Publicidad	350,00	4.200,00
Otros	40,00	480,00
TOTAL	390,00	4.680,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 57: Costos de Gasto Ventas

Costos de Gasto Ventas	Valor
Medios de Comunicación	165,00
Agencias de Viajes	87,00
Volantes	7,00
Internet	91,00
Papelería	40,00
Total	390,00

4.10 CAPITAL DE TRABAJO

Cuadro N° 58: Capital de Trabajo

BAR-CAFETERÍA		
CAPITAL DE TRABAJO		
DESCRIPCION	VALOR MENSUAL	VALOR TRIM.
Mano de Obra Directa	5.455,54	16.366,62
Mano de Obra Indirecta	839,31	2.517,94
Materia Prima	166,08	498,25
Servicios Públicos	229,25	687,75
Gastos Generales Administrativos	1.725,17	5.175,51
Gastos Generales de Venta	390,00	1.170,00
Mantenimiento	55,00	165,00
Gastos Financieros	8.518,67	25.556,01
TOTAL	17.193,90	51.581,69

Elaborado por: Paulina Guevara

Las Inversiones están conformadas por los activos corrientes necesario para la normal operación de la empresa, como gastos de operación, mano de obra, gastos administrativos, etc. Este capital de trabajo se calcula considerando las necesidades de un mes de operación.

4.11 FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Cuadro N° 59: Estructura de Financiamiento

APART – HOTEL			
ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO			
DESCRIPCION	VALOR	ACCIONISTAS	CREDITO BANCO
ACTIVOS FIJOS	520.064,00	37.507,00	482.557,00
Terreno	240.000,00		240.000,00
Edificio	100.000,00		450.000,00
Lencería	2.500,00	2.500,00	
Equipo de Oficina	12.864,90		12.864,90
Menaje	35.007,00	35.007,00	
Propiedad, Planta y Equipo	106.092,10		106.092,10
Muebles y Enseres	23.600,00		23.600,00
ACTIVOS DIFERIDOS	2.500,00	2.500,00	482.557,00
CONSTITUCIÓN	2.500,00	2.500,00	
CAPITAL DE TRABAJO	52.017,09	21.641,46	30.375,63
Mano de Obra Directa	16.366,62		16.366,62
Mano de Obra Indirecta	2.517,94	2.517,94	
Materia Prima	498,25		498,25
Servicios Públicos	687,75		687,75
Gastos Generales Administrativos	4.620,11	4.620,11	
Gastos Generales de Venta	1.170,00	1.170,00	
Mantenimiento	165,00		165,00
Gastos Financieros	25.556,01	12.778,01	12.778,01
TOTAL INVERSION	574.581,09	61.648,46	512.932,63

Elaborado por: Paulina Guevara

La estructura del financiamiento permite conocer la distribución de inversiones que deberán ser financiadas para la ejecución del proyecto. Aquí se considera los aportes de capital y el financiamiento bancario.

4.12 COSTOS DE OPERACIÓN PROYECTADOS

Cuadro N° 60: Costos de Operación Proyectados

APART – HOTEL					
COSTOS DE OPERACIÓN PROYECTADOS					
DESCRIPCION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Mano de Obra Directa	65.466,49	70.821,65	76.614,86	82.881,96	89.661,70
Mano de Obra Indirecta	10.071,77	10.895,64	11.786,90	12.751,07	13.794,11
Materia Prima	1.993,00	2.156,03	2.332,39	2.523,18	2.729,58
Materiales Indirectos	2.400,00	2.596,32	2.808,70	3.038,45	3.287,00
Servicios Públicos	2.751,00	2.976,03	3.219,47	3.482,82	3.767,72
Mantenimiento	660,00	713,99	772,39	835,57	903,92
Depreciación	34.920,87	34.920,87	34.920,87	34.920,87	34.920,87
Amortización	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
TOTAL COSTOS DE OPERACIÓN	118.763,13	125.580,53	132.955,59	140.933,93	149.564,89
Gastos Generales Administrativos	20.702,05	22.395,48	24.227,43	26.209,23	28.353,15
Gastos Generales de Venta	4.680,00	5.062,82	5.476,96	5.924,98	6.409,64
Gastos Financieros	102.224,04	110.585,97	119.631,90	129.417,79	140.004,16
TOTAL	248.339,22	265.555,53	284.180,14	304.328,24	326.124,45

Elaborado por: Paulina Guevara

En el cuadro anteriormente expuesto se presenta el pronóstico de costos y gastos que son necesarios para el normal funcionamiento del apart – hotel.

4.13 PROPUESTA DE VENTA

La propuesta de venta que se va a realizar para poder vender todos los servicios que ofrece el apart – hotel, es la siguiente:

Cuadro N° 61: Ingreso por Ventas Año 1

APART – HOTEL					
INGRESO POR VENTAS					
Descripción	Habitaciones	P.O%	Tarifa promedio por habitación	No. Días	VENTAS
Alojamiento	30	58,60%	55,00	365	352.918,50
TOTAL	30	58,60%	55,00	365	352.918,50

Elaborado por: Paulina Guevara

La ocupación hotelera del primer año sería de 58,60%. (www.captur.travel).

Cuadro N° 62: Ingresos por Ventas Año 2

Descripción	Habitaciones	P.O%	Tarifa promedio por habitación	No. Días	VENTAS
Alojamiento	30	62,20%	65,20	365	444.070,68
TOTAL	30	62,20%	65,20	365	444.070,68

Elaborado por: Paulina Guevara

En el segundo año la ocupación hotelera sube a 62,20%, porque según la información proporcionada por el Diario el Comercio, los turistas que visitan la ciudad de Quito por negocios o diferentes actividades se alojan más días en un establecimiento hotelero, la razón es que el aeropuerto de Quito está ubicado fuera del centro de actividades y la zona bancaria de la ciudad.

Cuadro N° 63: Ingresos por Ventas Año 3

Descripción	Habitaciones	P.O%	Tarifa promedio por habitación	No. Días	VENTAS
Alojamiento	30	64,00%	65,20	365	456.921,60
TOTAL	30	64,00%	65,20	365	456.921,60

Elaborado por: Paulina Guevara

En el tercer año la ocupación hotelera sube a 64%, porque según un estudio realizado en la rama de la hotelería, al ser un establecimiento hotelero con la modalidad de larga estadía, van a ser promocionados todas las ventajas que los turistas obtendrían al hospedarse en un apart – hotel y las diferencias existentes entre este establecimiento hotelero y los hoteles.

Cuadro N° 64: Ingresos por Ventas Año 4

Descripción	Habitaciones	P.O%	Tarifa promedio por habitación	No. Días	VENTAS
Alojamiento	30	65,00%	65,20	365	464.061,00
TOTAL	30	65,00%	65,20	365	464.061,00

Elaborado por: Paulina Guevara

En el cuarto año la ocupación hotelera sube a 65%, porque según la página Web del Ministerio de Turismo el Ecuador tendrá un aumento de la demanda de turistas en los siguientes años, esto se da debido a que existe mayor información y avances en la tecnología para poder promocionarlo de mejor manera tanto nacional como internacionalmente y por esta razón se incrementará la demanda de establecimientos hoteleros.

Cuadro N° 65: Ingresos por Ventas Año 5

Descripción	Habitaciones	P.O%	Tarifa promedio por habitación	No. Días	VENTAS
Alojamiento	30	67,20%	65,20	365	479.767,68
TOTAL	30	67,20%	65,20	365	479.767,68

Elaborado por: Paulina Guevara

En el quinto año la ocupación hotelera sube a 67,20%, porque el paquete de servicios y promociones a ofertar del apart – hotel se lo hará de forma internacional, a los diferentes países potenciales para este tipo de establecimientos.

Al hospedarse el turista en el establecimiento hotelero va a tener todos los siguientes beneficios:

- Habitación amoblada.
- Cocina básica equipada.
- Parqueadero incluido en el hospedaje.
- Servicio de lavandería.

Poseerá un espacio en el que el turista va a poder relajarse en su tiempo libre:

- Disfrutando de una buena lectura.
- Diferentes actividades.

En el estudio de mercado realizado los turistas nacionales como extranjeros, prefieren alojarse una semana en este tipo de establecimiento hotelero.

Según el estudio de mercado el promedio a pagar por noche al ocupar los servicios ofertados por el apart – hotel está entre 50 y 55 dólares.

Todos los servicios que este establecimiento hotelero va a brindar, van a ser difundidos:

- Por los diferentes medios de comunicación.
- Agencias de viajes con los paquetes turísticos correspondientes.
- Lugares de concentración turística mediante la entrega de volantes.
- Internet a través de la página Web respectiva.

Cuadro N° 66: Flujo de Caja

4.14 FLUJO DE CAJA

CONCEPTO	0	1	2	3	4	5
Ventas Anuales		352.918,50	444.070,68	456.921,60	464.061,00	479.767,68
Gastos de operación anual		-108.244,31	-117.098,70	-126.677,37	-137.039,58	-148.249,42
Depreciación activos fijos		-65.353,17	-148.456,84	-157.502,77	-167.288,66	-177.875,03
Valor libro otros activos						-240.000,00
Venta otros activos						240.000,00
Utilidad antes de impuesto		179.321,02	178.515,15	172.741,46	159.732,76	153.643,23
Reparto de Utilidades		-15.686,89	-26.777,27	-25.911,22	-23.959,91	-23.046,48
Impuesto anual 22%		-35.999,51	-33.328,33	-32.302,65	-29.870,03	-28.731,28
Utilidad neta		127.634,62	118.355,54	114.527,59	105.902,82	101.865,46
Ajuste Deprec activos fijos		37.870,87	37.870,87	37.870,87	37.870,87	37.870,87
Ajuste Valor libro otros activos						240.000,00
Inversión Inicial	-552.564,00					
Capital de trabajo	-52.017,09					52.017,09
Flujo de caja puro	-574.581,09	165.505,49	156.226,41	152.398,46	143.773,69	431.753,42

Elaborado por: Paulina Guevara

El Flujo de Caja reporta las entradas y los pagos en efectivo realizados en un período.

Explica las causas de los cambios en el efectivo facilitando información sobre las actividades operativas financieras y de inversión. Muestra la relación que existe entre la utilidad neta y los cambios en los saldos de efectivo. Esta proyección es uno de los elementos más importantes, ya que la evaluación económica se realizará sobre los resultados que en este se determinen.

4.15 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE RENTABILIDAD

Es el conjunto de indicadores que demuestran la factibilidad de un determinado proyecto, es decir es la base para determinar si un proyecto es viable o no en su implementación y funcionamiento.

Forman parte de dichos indicadores económicos la TIR, el VAN, el período de recuperación de la inversión y el punto de equilibrio.

Determinando el 15% como tasa mínima del inversionista obtuvimos los siguientes resultados:

Cuadro N° 67: Evaluación Económica de Rentabilidad

Descripción	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Tasa mínima del inversionista	15%					
Valor presente	143.917,82	118.129,61	100.204,46	82.203,08	214.657,76	659.112,72
Valor presente neto	84.531,63					
Tasa interna de retorno	20,20%					
Variación en puntos	5,20%					

Elaborado por: Paulina Guevara

4.16 VALOR ACTUAL NETO

En esta propuesta de creación el VAN es positivo, por lo tanto la inversión es rentable.

Al ser positivo existe una ganancia extra a lo largo del periodo considerado, además las ganancias anuales obtenidas en el proyecto se las puede reinvertir.

Valor actual de un flujo de caja, pero restando la inversión inicial. El resultante es la ganancia neta del proyecto. La condición a cumplir es que éste sea positivo.

$$\text{VAN} = \$ 84.531,63$$

El cálculo se realiza de la siguiente manera:

- Tasa del inversionista.
- Flujos de caja del año cero al año cinco.
- Flujo de caja del año cero.

4.17 TASA INTERNA DE RETORNO

Refiriéndose al TIR obtenido en el flujo de caja 20,20%, se puede observar que éste supero a la tasa mínima del inversionista por lo cual se debería aceptar el proyecto. Además indica que el dinero crecerá en mayor proporción con el proyecto que al invertirlo en la banca.

Indica el rendimiento total de la inversión, es el descuento al cual el VAN del proyecto se iguala a cero. La TIR establece que las empresas deberían aceptar cualquier inversión que ofrezca una TIR superior al costo ponderado de capital.

$$\text{TIR} = 20,20\%$$

El cálculo se realiza de la siguiente manera:

- Los flujos de caja del año cero al año cinco.
- Tasa mínima del inversionista.

4.18 PERIODO DE RECUPERACIÓN

Establece el tiempo exacto en el cual la inversión total será recuperada.

Esto quiere decir que se recuperará la inversión en:

PRI = 3 Años, 3 Meses

4.19 PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuadro N° 68: Punto de Equilibrio
CÁLCULO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

Descripción	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos	352.918,50	444.070,68	456.921,60	464.061,00	479.767,68
Costos Fijos Totales	176.208,73	187.524,77	199.766,46	213.009,51	277.335,86
Costos Variables Totales	72.130,49	78.030,77	84.413,68	91.318,72	98.788,59
Punto de equilibrio	221.474,28	227.500,47	245.035,35	265.195,05	286.284,47

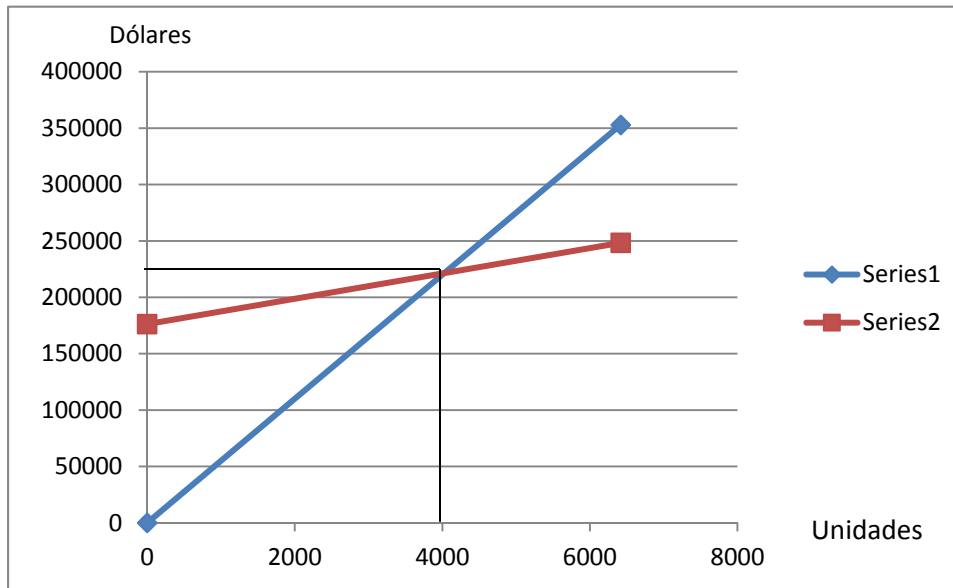
Elaborado por: Paulina Guevara

Por lo tanto el punto de equilibrio ayuda a identificar el volumen de ventas necesario para cubrir todos los costos de operación y funcionamiento; o sea el estado en el cual el establecimiento no produce ni utilidad ni pérdida. En muy pocas palabras es el punto en el cual el establecimiento no gana ni pierde dinero.

Figura N° 12: Punto de Equilibrio Año 1

HABITACIONES	I	C	
0	0	176.208,73	221.474,27
6417	352.918,50	248.339,22	

Elaborado por: Paulina Guevara



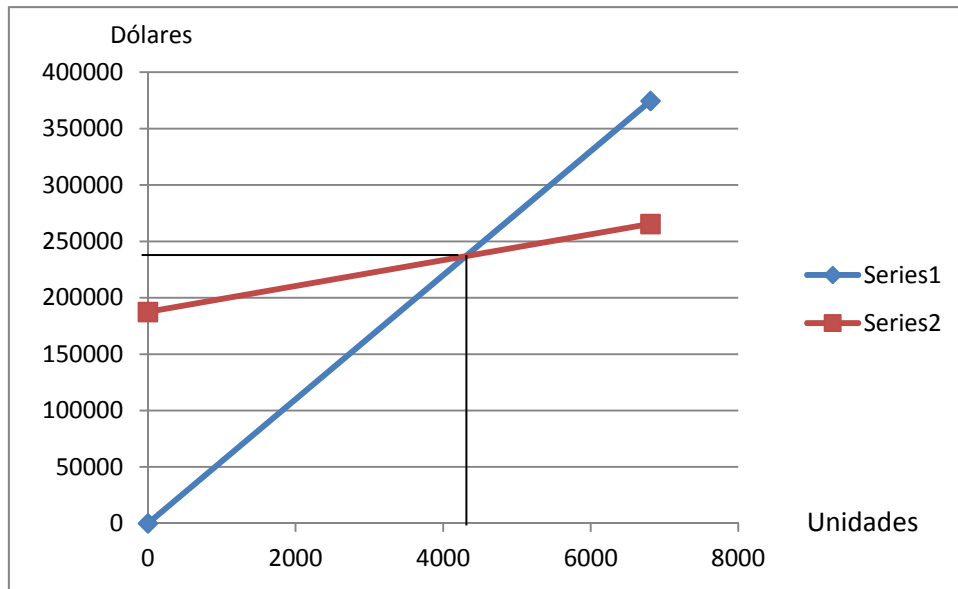
Elaborado por: Paulina Guevara

En el Año 1 para llegar al punto de equilibrio se debe vender 4.000 habitaciones y ganar 221.474,27 dólares.

Figura N° 13: Punto de Equilibrio Año 2

HABITACIONES	I	C	
0	0	187.524,77	236.864,77
6811	374.599,50	265.555,54	

Elaborado por: Paulina Guevara



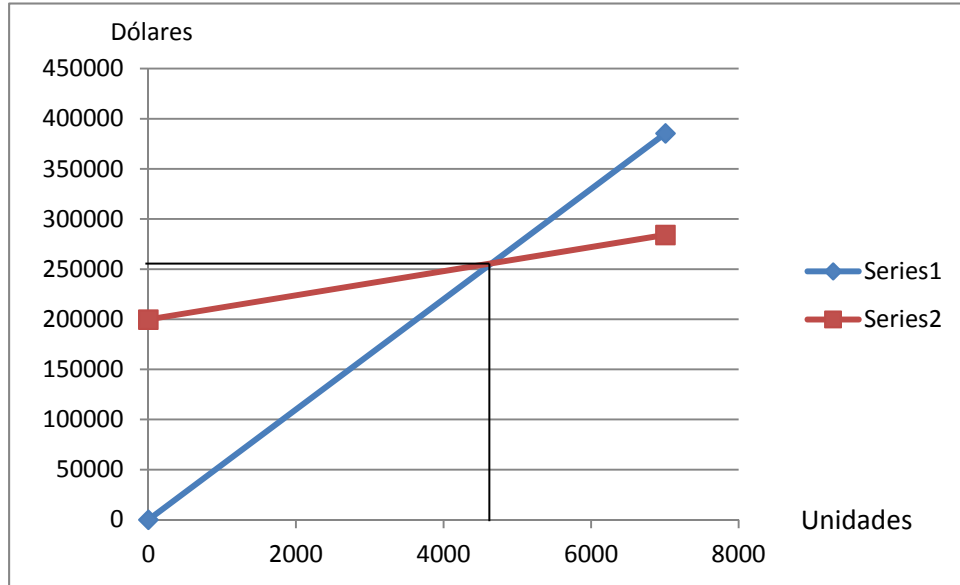
Elaborado por: Paulina Guevara

En el Año 2 para llegar al punto de equilibrio se debe vender 4.200 habitaciones y ganar 236.864,77 dólares.

Figura N° 14: Punto de Equilibrio Año 3

HABITACIONES	I	C	
0	0	199.766,46	255.784,89
7008	385.440,00	284.180,14	

Elaborado por: Paulina Guevara

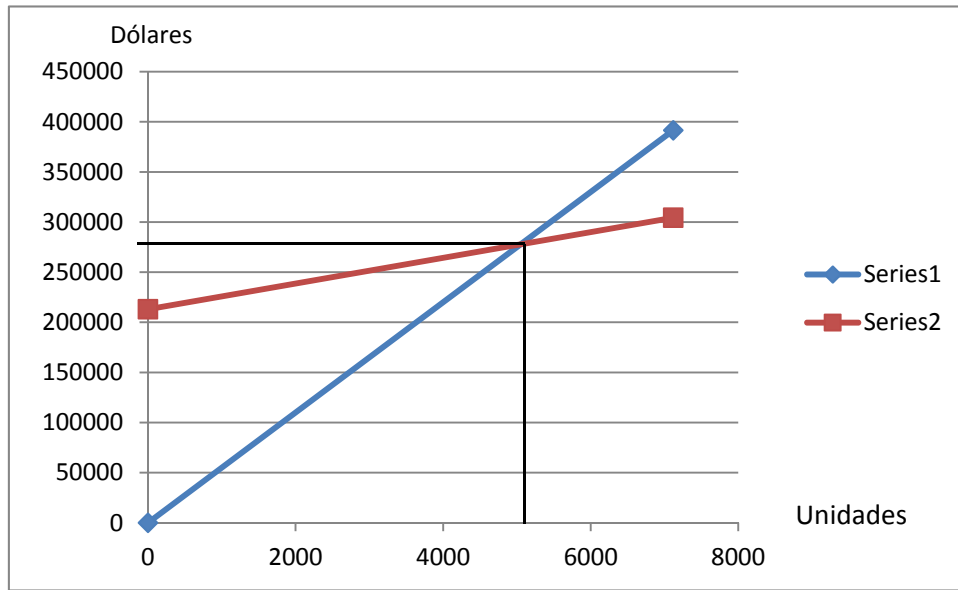


Elaborado por: Paulina Guevara

En el Año 3 para llegar al punto de equilibrio se debe vender 4.700 habitaciones y ganar 255.784,89 dólares.

Figura N° 15: Punto de Equilibrio Año 4

HABITACIONES	I	C	
0	0	213.009,51	277.817,64
7118	391.462,50	304.328,23	



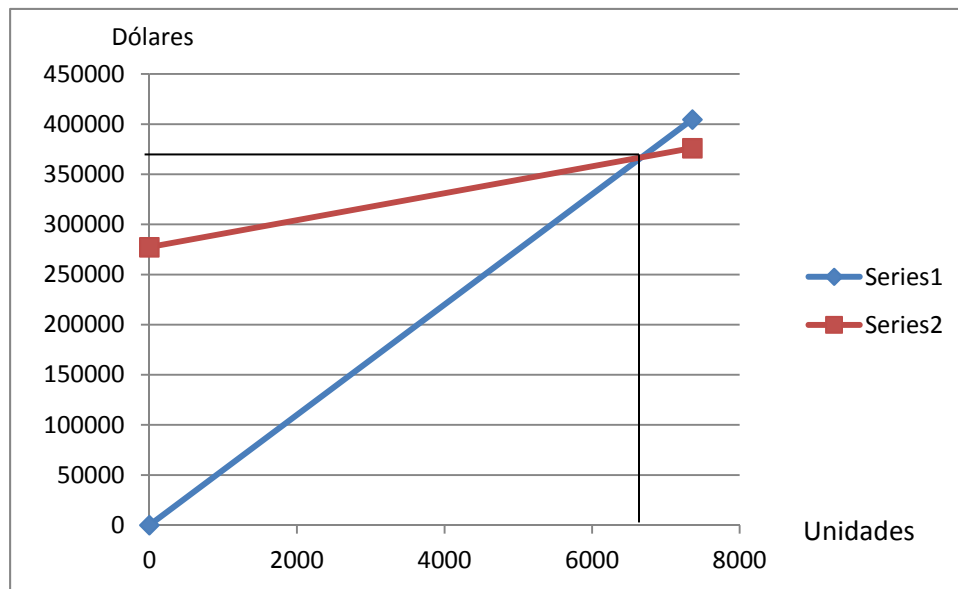
Elaborado por: Paulina Guevara

En el Año 4 para llegar al punto de equilibrio se debe vender 5.500 habitaciones y ganar 277.817,64 dólares.

Figura N° 16: Punto de Equilibrio Año 5

HABITACIONES	I	C	
0	0	277.355,86	366.919,44
7358	404.712,00	376.144,45	

Elaborado por: Paulina Guevara



Elaborado por: Paulina Guevara

En el Año 5 para llegar al punto de equilibrio se debe vender 6.700 habitaciones y ganar 366.919,44 dólares.

CAPITULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- El marco muestral que se sustentó en la investigación, está comprendido a partir de los 22 años de edad en adelante, que el promedio de estadía en la ciudad de Quito sea de una semana o más, y a la vez por las noches que deseen pernoctar.
- Los precios que la población objetivo estaría dispuesta a pagar, fluctúa entre \$ 45,00 a \$ 50,00 para el turista nacional, de \$50,00 a \$ 55,00 para el turista extranjero, por los servicios a prestar en el apart – hotel.
- Estar siempre en constante innovación, realizando acciones que llamen la atención de los turistas por ejemplo: actualización de la página Web, trípticos, afiches, reportajes, asistir a ferias para promocionar el apart - hotel.
- Se puede decir que de acuerdo con el estudio financiero realizado, al obtener utilidades desde el segundo año, se afirma lo viable y rentable que sería la puesta en marcha de esta propuesta.
- La estructura administrativa, está diseñada para volver al Apart – hotel, un ente dinámico y versátil, que se adapte fácilmente a los futuros cambios tecnológicos.
- El recurso humano, tendrá niveles de estudios superiores, conocedores de sus responsabilidades asignadas, para lo cual se elaborará un reglamento interno de trabajo y a la vez será capacitado.

5.2 RECOMENDACIONES

- Ampliar el marco muestral de la investigación a poblaciones de la tercera edad, que visiten la ciudad de Quito, sea por turismo o cualquier otra actividad.
- El precio por el servicio que brindaría el Apart – hotel, deberá ser muy competitivo, para ingresar a estratos poblacionales de la tercera edad.
- Mantener el sistema de información del Apart – hotel permanentemente actualizado con potenciales clientes, especialmente con agencias de viajes y turismo que presten sus servicios en diferentes países del mundo y a nivel nacional en el Ecuador.
- Al realizar la investigación financiera, se podría decir que la propuesta es factible, viable y rentable, por lo que se recomienda su implementación.
- La estructura administrativa será dinámica, eficiente y eficaz en todos los procesos, de manera que lleven a la empresa a un permanente desarrollo.
- El Recurso Humano, tendrá constante capacitación en áreas que vayan apareciendo, como producto de ampliación de nuevos servicios del Apart – hotel.

CAPÍTULO VI

6. BIBLIOGRAFÍA

6.1 Fuentes Impresas

- Reglamento General de Actividades Turísticas, Documento 5, Año 2011.
- Fernández David. 1991. *Organización Hotelera. Elección de un establecimiento hotelero*. España. Gayban Grafic S.A.
- Vásquez Gustavo. 1960. *Ecuador en la Mitad del Mundo. Ecuador*. Quito. Editorial Voluntad.
- Manzano Ángel. 2011. *Manual para nuevos arquitectos. Distribución de espacios*. Quito. Editorial Abya Yala.
- Báez Casillas Sixto. 1979. *Hotelería. Departamentos de un hotel*. México. Litográfica Ingramex S.A.
- Cerra Javier. 1991. *Gestión de producción de alojamiento y restauración. Diversos tipos de alojamiento turístico. La dirección: estatutos de viabilidad, diseño y distribución en planta*. España. Editorial Síntesis.
- Vidal José. *Enciclopedia práctica profesional de turismo, hoteles y restaurantes. Hostelería y construcción del hotel*. Barcelona. Es una obra de Grupo Océano.
- Escudero Francisco. 2003. *Planificación operacional y financiera en la hotelería*. España. Editorial Trillas.

- Hust Rosemary. 1976. *Servicio y mantenimiento de hoteles*. España. Paraninfo.
- Rodríguez Vera Ricardo. 1998. *Costos aplicados a hoteles y restaurantes. Presupuesto y distribución de costos hoteleros*. Bogotá. Litoperla Impresores Ltda.

6.2 Fuentes de Internet

- www.wisis.ufg.edu.sv. Concepto de un hotel.
- dialnet.unirioja.es. Mar Menor en Murcia.
- institucional.us.es. Costa Mediterránea en Marroquí.
- old.ecuador.travel/es. Ecuador.
- www.ecuale.com. Ecuador, Pichincha.
- www.olacchi.org. Barrio Mariscal Sucre.
- www.paisturistico.com. Plaza Foch.
- www.in-quito.com. Bancos de la Ciudad de Quito, Agencias de Viajes en la Ciudad de Quito.
- www.quitoaparthotel.com. Apart – hotel Amaranta, Apart – hotel Walther, Apart – hotel Antinea.
- www.quito.com.ec. Información sobre Quito, Barrio Mariscal Sucre, Mercado Artesanal de la Mariscal, Museo Mindalae, Provincias del Ecuador.

- www.hotelesecuador.com.ec. Hotel Sheraton, Hotel Holiday Inn, Hotel Tambo Real.
- www.captur.travel. Llegada de Extranjeros al Ecuador.
- maps.google.com. Mapa del Barrio Mariscal Sucre.
- www.sri.gob.ec. Permiso de Funcionamiento del SRI.
- www.quito.gob.ec. Permiso de Funcionamiento del Municipio.
- www.bomberosquito.gob.ec. Permiso de Funcionamiento del Cuerpo de Bomberos.
- www.salud.gob.ec. Permiso de Funcionamiento del Ministerio de Salud.

ANEXOS

Cuadro N° 1: Lencería

		Costo Unitario	Costo Total
Sábanas	60 Unidades	2,75	165,00
Almohadas	75 Unidades	10,00	750,00
Toallas	95 Unidades	5,00	475,00
Cobijas	90 Unidades	5,00	450,00
Protector de Almohadas	90 Unidades	4,00	360,00
Mantelería	60 Unidades	5,00	300,00
		TOTAL	2.500,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 2: Equipo de Oficina

		Costo Unitario	Costo Total
Central Telefónica y Teléfonos	1, 35 Unidades	314,90	314,90
Computadoras	12 Unidades	1.000,00	12000,00
Cámaras de Seguridad	11 Unidades	50,00	550,00
		Total	12.864,90

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 3: Menaje

		Costo Unitario	Costo Total
Utensillos de Cocina	700 en Total	50,01	35.007,00
		Total	35.007,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 4: Propiedad Planta y Equipo

		Costo Unitario	Costo Total
Cocinas	35 Unidades	500,00	17.500,00
Refrigeradoras	35 Unidades	400,00	14.000,00
Microondas	35 Unidades	100,00	3.500,00
Secadoras	3 Unidades	590,00	1.770,00
Lavadoras	3 Unidades	508,03	1.524,09
Televisores	35 Unidades	1.536,79	53.787,66
Licuadoras	35 Unidades	100,05	3.501,75
Cafeteras	35 Unidades	60,96	2.133,60
Extintores	10 Unidades	15,00	150,00
Cilindro de Gas	35 Unidades	55,00	1.925,00
Sanitarios	35 Unidades	80,00	2.800,00
Lavabos	35 Unidades	70,00	2.450,00
Duchas	35 Unidades	30,00	1.050,00
		Total	106.092,10

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 5: Muebles y Enseres

		Costo Unitario	Costo Total
Cortinas	40 Unidades	35,00	1.400,00
Camas	40 Unidades	120,00	4.800,00
Colchones	40 Unidades	160,00	6.400,00
Muebles de Oficina	20 Unidades	80,00	1.600,00
Muebles de Baño	35 Unidades	68,57	2.400,00
Muebles de Cocina	35 Unidades	200,00	7.000,00
		Total	23.600,00

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 6: Insumos

		Costo Unitario	Costo Total
Shampoo	5 Galones	5,00	25,00
Jabón Líquido	5 Galones	5,00	25,00
Desinfectante	3 Galones	4,00	12,00
Cloro	3 Galones	3,50	10,50
Ambientales	3 Galones	5,00	15,00
Gel Antibacterial	5 Galones	7,00	35,00
Alcohol	1 Galón	3,00	3,00
Guantes	20 Unidades	2,50	50,00
Fundas de Basura	100 Unidades	0,25	25,00
Tachos de Basura	100 Unidades	5,50	550,00
		Total	750,50

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 7: Suministros de Limpieza

		Costo Unitario	Costo Total
Dispensador de Papel Higiénico	50 Unidades	4,50	225,00
Dispensador de Gel Antibacterial	50 Unidades	3,50	175,00
Dispensador de Shampoo	40 Unidades	3,50	140,00
Dispensador de Jabón Líquido	40 Unidades	3,50	140,00
Escobas	45 Unidades	3,50	157,50
Trapeadores	45 Unidades	3,00	135,00
Palas de Basura	45 Unidades	3,00	135,00
Papel Higiénico	45 Unidades	3,00	142,00
		Total	1.249,50

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 9: Matriz de Evaluación de Proveedores Lencería

Lencería		
1	2	3
<p>Empresa: Textiles San Pedro RUC:1790249646001 Dirección:Km. 3, Vía Sangolquí, Amaguaña. Teléfono:022-335-548</p>	<p>Empresa: Colcha Art RUC: Dirección: Las Dalias N 62 y Nazareth. Teléfono:022-594-121</p>	<p>Empresa: Germatex RUC: Dirección:Rafael Bustamante E4-23 y Juan Baca, Urb. La Luz. Teléfono:022-401-942</p>
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Toallas y Batas. • Mantelería. • Tejidos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Edredones. • Cobertores. • Sabanas. • Protectores de colchón. • Almohadas. • Protectores de almohada. • Lencería en general. 	<ul style="list-style-type: none"> • Almohadas. • Cobertores. • Cobijas. • Manteles. • Protector de Colchón. • Sábanas. • Toallas.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 10: Matriz de Evaluación de Proveedores Central Telefónica y Teléfonos

Central Telefónica y Teléfonos		
1	2	3
Empresa: Expertatel RUC: Dirección: Isla San Cristóbal N42-104 y Tomas de Berlanga. Teléfono: 022-924-463	Empresa: Neyco RUC: Dirección: Eloy Alfaro N32-541 y Shyris. Teléfono: 022-252-366	Empresa: Acetech RUC: Dirección: Colón E4-144 y Foch Teléfono: 026-000-689
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Central Telefónica. • Teléfonos. • Aspiradores. • Switch 2024. • Router. • Herramientas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Centra Telefónica. • Teléfonos. • Conferenciador. • Plasmas industriales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Centrales Telefónicas. • Teléfonos.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 11: Matriz de Evaluación de Proveedores Computadoras

Computadoras		
1	2	3
Empresa: Copycom RUC: Dirección: 10 de Agosto y Teléfono:	Empresa: Gigabyte RUC: Dirección: República y Diego de Almagro (Esquina). Teléfono: 022-224-446	Empresa: XPC RUC: Dirección: Av. América N 37-155 y Barón de Carondelet. Teléfono: 022-450-090
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Computadores. • Portátiles. • Discos duros. • Antivirus. • Impresoras. • Mouse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Laptos. • Teléfonos celulares. • Baterías • Desktop. • Flash memory. • Discos duros. • Antivirus. • Impresoras. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cámaras. • Computadoras. • Discos duros. • Fuentes de poder. • Impresoras. • Teclados. • Proyectoros. • Ventiladores. • Mouse.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 12: Matriz de Evaluación de Cámaras Seguridad

Cámaras de Seguridad		
1	2	3
Empresa: Vigacam RUC: Dirección: Av. América y Cuero Caicedo. Teléfono: 022-456-967	Empresa: Impomax RUC: Dirección: Av. Río Coca y Eloy Alfaro. Teléfono: 022-242-544	Empresa: Neyco RUC: Dirección: Eloy Alfaro N 32-541 y Shyris. Teléfono: 022-252-366
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Cámaras de seguridad. • Tarjetas de video. • Cableado estructurado. 	<ul style="list-style-type: none"> • DVD. • Pc. • Cámaras de seguridad. • Fuentes de poder. • Cableado estructurado. • Tarjetas de video. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cámaras de seguridad. • Cableado estructurado. • Fuentes de poder. • Tarjetas de video.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 13: Matriz de Evaluación de Proveedores Cortinas

Cortinas		
1	2	3
Empresa: Casa & Hogar Decoraciones RUC: Dirección: Av. Colón y 9 de Octubre. Teléfono: 022-967-516	Empresa: Cortvisa RUC: Dirección: José Correa 532 y 6 de Diciembre. Teléfono: 022-447-283	Empresa: Decortivis RUC: Dirección: El Tejar. Teléfono: 022-285-639
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Cortinas. • Persianas. • Paneles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cortinas. • Romanas. • Persianas. • Alfombras. • Paneles. • Piso flotante. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cortinas. • Romanas. • Galerías. • Sábanas. • Edredones. • Cojines.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 14: Matriz de Evaluación de Proveedores Camas

Camas		
1	2	3
Empresa: El Palacio del Colchón RUC: Dirección: Jorge Garcés y José Fernández E13-90 Teléfono: 023-453-479	Empresa: Hogar y Jardín RUC: Dirección: Av. 6 de Diciembre y Wilson. Teléfono: 022-190-267	Empresa: Muebles Milton RUC: Dirección: Mosquera Narváez y América. Teléfono: 022-534-456
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Colchones. • Camas. • Cobertores. • Cobijas térmicas. • Literas. • Almohadas. • Protectores de colchón. • Salas modernas. • Sofá camas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Camas. • Cobertores. • Cobijas. • Colchas. • Protectores de Almohada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Toda variedad de muebles en madera.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 15: Matriz de Evaluación de Proveedores Colchones

Colchones		
1	2	3
Empresa: El Palacio del Colchón RUC: Dirección: Jorge Garcés y José Fernández E13-90 Teléfono: 023-453-479	Empresa: Dupen RUC: Dirección: Av. Patria y 6 de Diciembre Teléfono: 022-514-095	Empresa: Espumas del Valle RUC: Dirección: Av. La Prensa, sector la Delicia. Teléfono: 022-593-145
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Colchones. • Camas. • Cobertores. • Cobijas térmicas. • Literas. • Almohadas. • Protectores de colchón. • Salas modernas. • Sofá camas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Colchones. • Camas. • Muebles. • Sofá camas. • Mesas de noche. • Espejos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Colchones. • Espumas flexibles. • Muebles. • Productos varios.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 16: Matriz de Evaluación de Proveedores Línea Blanca

Línea Blanca		
1	2	3
<p>Empresa: Créditos Económicos RUC: Dirección: Av. La Prensa y Ángel Ludeña Teléfono: 022-535-794</p>	<p>Empresa: Artefacta RUC: Dirección: Av. La Prensa N52-12 y Av. Del Maestro. Teléfono: 022-532-802</p>	<p>Empresa: Orve Hogar RUC: Dirección: Av. Naciones Unidas, entre Amazonas y Núñez de Vela. Teléfono: 022-248-991</p>
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Refrigeradores y congeladores. • Cocinas y hornos. • Lavadoras y secadoras. • Acondicionadores de ambientes. • Gimnasia y deporte. • Computación. • Audio y MP3. • Telefonía celular y convencional. • Cámara de fotos y filmadoras. 	<ul style="list-style-type: none"> • Línea Blanca. • Motos. • Video. • Muebles. • Audio. • Pequeños electrodomésticos. • Aires acondicionados. • Cámaras y filmadoras. • Computo. • Celulares. 	<ul style="list-style-type: none"> • Blanca. • Blanca menor. • Electrónica. • Electrónica menor. • Computación. • Comunicación. • Muebles. • Fitness.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 17: Matriz de Evaluación de Proveedores Utensillos de Cocina

Utensillos de Cocina		
1	2	3
Empresa: Montero RUC: Dirección: Santa Clara Teléfono: 022-317-392	Empresa: Japón RUC: Dirección: Naciones Unidas E2-28 y Núñez de Vela Teléfono: 022-274-046	Empresa: Orve Hogar RUC: Dirección: Av. Naciones Unidas, entre Amazonas y Núñez de Vela. Teléfono: 022-248-991
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Todo tipo de productos de equipamiento para cocina. 	<ul style="list-style-type: none"> • Electrónica. • Electrónica menor. • Blanca. • Blanca menor. • Computación. • Comunicación. • Muebles. • Fitness. 	<ul style="list-style-type: none"> • Blanca. • Blanca menor. • Electrónica. • Electrónica menor. • Computación. • Comunicación. • Muebles. • Fitness.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 18: Matriz de Evaluación de Proveedores Extintores

Extintores		
1	2	3
Empresa: Ecuextintores RUC: Dirección: Oyacachi Oe 2-27 y Amazonas. Teléfono: 022-240-563	Empresa: Ecuatepi RUC: Dirección: Av. América N 17-207 y Santiago. Teléfono: 022-229-444	Empresa: Tecniextintores RUC: Dirección: Pana Norte km 1 ^{1/2} , entrada a Carapungo. Teléfono: 022-581-119
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Extintores. • Alarmas contra incendios. • Instalaciones contra incendios. • Equipo contra incendios. 	<ul style="list-style-type: none"> • Extintores. • Equipo contra incendios. • Seguridad industrial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Extintores. • Lámparas de emergencia. • Centralina de gas. • Alarma contra incendios. • Ropa industrial.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 19: Matriz de Evaluación de Proveedores Cilindros de Gas

Cilindros de Gas		
1	2	3
Empresa: Agip Ecuador RUC: Dirección: Av. Patria E4-49 y Amazonas. Teléfono: 022-505-051	Empresa: Repsol RUC: Dirección: 12 de Octubre y Francisco Salazar. Teléfono: 1700- 737-765	Empresa: Congas RUC: Dirección: Cusubamaba 484 y Panamericana Sur Km. 7 ^{1/2} Teléfono: 022-673-445
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Cilindros de gas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cilindros de gas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cilindros de gas.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 20: Matriz de Evaluación de Proveedores Muebles de Oficina y Baño

Muebles de Oficina y Baño		
1	2	3
Empresa: MM Muebles RUC: Dirección: Bogotá 415 y América Teléfono: 022-235-177	Empresa: Vitrinas Buenaño RUC: Dirección: Av. Eloy Alfaro, Calle Los Arupos y Calle E, Lote 135 Teléfono: 022-807-613	Empresa: F&B Mueblería RUC: Dirección: De los Guayacanes N55-22 y Azafranes. Teléfono: 022-406-075
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Sillas. • Archivadores. • Escritorios. • Modulares de baño. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vitrinas y exhibidores. • Frigoríficos, Autoservicios y congeladores. • Estanterías y góndolas. • Hornos y cocinas. • Muebles de oficina y baño. • Equipo de panadería. • Productos varios. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anaqueles. • Archivadores. • Sillas. • Estanterías. • Puertas. • Pupitres. • Muebles de baño.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 21: Matriz de Evaluación de Proveedores Muebles de Cocina

Muebles de Cocina		
1	2	3
Empresa: Kunst RUC: Dirección : Av. Eloy Alfaro 30-27 y Alemán Teléfono: 022-242-787	Empresa: Mundomadera Cía. Ltda. RUC: Dirección: Av. Mariscal Sucre Teléfono: 022- 629-634	Empresa: HyB Modulares RUC: Dirección: Diego Vásquez de Cepeda N75-276 y Av. Mariscal Sucre. Teléfono: 022-801-762
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Muebles para residencias. • Muebles para baño y cocinas. • Muebles para locales comerciales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Muebles de cocina. • Puertas. • Closets. • Piso flotante. • Cortinas. • Persianas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Modulares para oficina. • Estaciones de trabajo. • Divisiones modulares. • Sillonería. • Silletería. • Gabinetes de cocina.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 22: Matriz de Evaluación de Proveedores Sanitarios, Lavabos y Duchas

Sanitarios, Lavabos y Duchas		
1	2	3
Empresa: Edesa RUC: Dirección: Av. Mariana de Jesús y Amazonas. Teléfono: 022-906-518	Empresa: Mancesa RUC: Dirección: Av. Amazonas 7509 Teléfono: 022-244-155	Empresa: Fv RUC: Dirección: 10 de Agosto y Mariana de Jesús. Teléfono: 022-558-900
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitarios. • Grifería. • Complementos. • Bañeras. • Repuestos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanitarios. • Lavabos • Duchas. • Materiales de construcción. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grifería. • Sanitarios.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 23: Matriz de Evaluación de Proveedores Útiles de Aseo

Útiles de Aseo		
1	2	3
Empresa: Aromflor del Ecuador RUC: Dirección: Valparaiso N3-57 y Concepción. Teléfono: 023-163-355	Empresa: Unilimpio RUC: Dirección: De los Eucaliptos E1-140 y Pasaje Juncos. Teléfono: 022-479-923	Empresa: Jesús Clean RUC: Dirección: Av. Amazonas y Naciones Unidas. Teléfono: 023-454-429
Gama de Productos	Gama de Productos	Gama de Productos
<ul style="list-style-type: none"> • Todo lo que tiene que ver con la línea de suministros y útiles de aseo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Todo lo que tiene que ver con la línea de suministros y útiles de aseo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Todo lo que tiene que ver con la línea de suministros y útiles de aseo.

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 25: Valoración Asimétrica Lencería

Cumple Satisfactoriamente: 9

Cumple Parcialmente: 3

No Cumple: 0

Producto: Lencería									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Textiles San Pedro	9	9	9	9	3	9	3	51
2	Colcha Art	9	9	9	3	3	9	3	45
3	Germatex	9	3	9	3	3	3	3	33

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 26: Valoración Asimétrica Central Telefónica y Teléfonos

Producto: Central Telefónica y Teléfonos									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Expertatel	9	9	3	3	3	9	3	39
2	Neyco	9	9	9	3	3	9	0	42
3	Acetech	3	9	3	3	3	9	3	33

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 27: Valoración Asimétrica Computadoras

Producto: Computadoras									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Copycom	9	9	3	9	9	9	3	51
2	Gigabyte	9	9	9	9	3	3	3	45
3	XPC	9	9	9	9	3	3	3	45

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 28: Valoración Asimétrica Cámaras de Seguridad

Producto: Cámaras de Seguridad									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Vigacam	9	9	9	9	9	9	9	63
2	Impomax	3	9	9	9	3	3	3	39
3	Neyco	9	9	3	3	3	9	3	39

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 29: Valoración Asimétrica Cortinas

Producto: Cortinas									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Casa &Hogar Decoraciones	3	3	3	3	9	9	0	30
2	Cortvisa	9	3	9	3	9	9	0	42
3	Decortivis	9	9	9	3	3	9	9	51

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 30: Valoración Asimétrica Camas

Producto: Camas									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	El Palacio del Colchón	9	9	9	9	9	9	3	57
2	Hogar y Jardín	3	3	3	3	3	3	0	18
3	Muebles Milton	3	3	3	3	3	3	0	18

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 31: Valoración Asimétrica Colchones

Producto: Colchones									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	El Palacio del Colchón	9	9	9	9	3	9	9	57
2	Dupen	3	3	9	9	0	9	0	33
3	Espumas del Valle	9	9	3	3	0	9	0	33

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 32: Valoración Asimétrica Línea Blanca

Producto: Línea Blanca									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Créditos Económicos	9	9	9	9	9	9	9	63
2	Artefacta	9	9	9	9	0	3	3	42
3	Orve Hogar	3	9	3	3	0	9	3	30

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 33: Valoración Asimétrica Utensillos de Cocina

Producto: Utensillos de Cocina									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Montero	9	9	9	9	9	9	3	57
2	Japón	9	9	9	3	0	9	3	42
3	Orve Hogar	3	9	9	9	0	3	3	36

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 34: Valoración Asimétrica Extintores

Producto: Extintores									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Ecuextintores	9	9	9	9	3	9	9	57
2	Ecuatepi	9	3	3	3	0	3	3	18
3	Tecniextintores	9	3	9	3	3	3	3	33

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 35: Valoración Asimétrica Cilindros de Gas

Producto: Cilindros de Gas									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Agip Ecuador	9	3	9	9	0	3	0	27
2	Repsol	9	3	9	9	0	3	0	33
3	Congas	9	3	9	9	0	9	0	39

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 36: Valoración Asimétrica Muebles de Oficina y Baño

Producto: Muebles de Oficina y Baño									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	MM Muebles	9	9	9	9	0	9	9	54
2	Vitrinas Buenaño	9	9	3	3	0	3	3	30
3	F&B Muebles	9	3	3	3	0	3	3	24

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 37: Valoración Asimétrica Muebles de Oficina

Producto: Muebles de Cocina									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Kunst	9	9	9	9	3	9	3	51
2	Mundomadera	3	9	9	3	0	3	3	30
3	HyB Modulares	3	9	9	3	0	3	3	30

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 38: Valoración Asimétrica Sanitarios, Lavabos y Duchas

Producto: Sanitarios, Lavabos y Duchas									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Edesa	9	9	9	3	3	9	0	42
2	Mancesa	3	3	9	3	3	9	0	30
3	Fv	9	3	3	3	3	9	0	30

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 39: Valoración Asimétrica Útiles de Aseo

Producto: Útiles de Aseo									
N°	Proveedor	Características							
		Garantía	Satisfacción	Gama de Productos	Precio	Forma de Pago	Disponibilidad	Promociones	Total
1	Aromflor del Ecuador	9	9	9	9	0	9	3	57
2	Unilimpio	9	9	9	3	0	3	3	36
3	Jesús Clean	3	3	9	3	0	3	3	24

Elaborado por: Paulina Guevara

Cuadro N° 41: Proveedores

Proveedores	Total	%
Textiles San Pedro	63	6,93%
Neyco	63	6,93%
Copycom	63	6,93%
Vigacam	63	6,93%
Decortivis	63	6,93%
El Palacio del Colchón	57	6,27%
El Palacio del Colchón	63	6,93%
Créditos Económicos	63	6,93%
Montero	63	6,93%
Ecuextintores	57	6,27%
Congas	39	4,29%
MM Muebles	54	5,94%
Kunst	51	5,61%
Edesa	42	4,62%
Aromflor del Ecuador	57	6,27%
Total	861	100%

Elaborado por: Paulina Guevara