

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA**  
**FACULTAD DE INGENIERÍA ECONÓMICA Y**  
**CIENCIAS SOCIALES**



**" INSTALACIÓN DE UN HOTEL RESIDENCIAL TURÍSTICO  
"CINCO ESTRELLAS " EN LA CIUDAD DE PUCALLPA "**

**INFORME DE INGENIERÍA PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
INGENIERO ECONOMISTA**

**ELABORADO POR : BACHILLER VICENTE JAVIER NÚÑEZ RAMÍREZ**

**LIMA - PERU**

**1999**

# PRESENTACIÓN

El presente documento tiene como objetivo presentar a ustedes, señores miembros del jurado, el resumen de mi experiencia laboral desarrollado en el campo profesional del Area de Proyectos de Inversión y Gestión Administrativa en el sector privado, desde el año 1993 hasta la fecha. Tomando como expresión relevante de tal experiencia el estudio de factibilidad del proyecto contenido en el informe de Ingeniería realizado en el año 1998. a fin de poder obtener el Título Profesional bajo la modalidad de Experiencia Profesional.

Para dichos fines este documento lo he estructurado de la siguiente manera :

- I. Currículum vitae resumido.
- II. Informe de ingeniería.
- III. Soporte técnico-legal del presente estudio.
- IV. Currículum vitae documentado.

Expreso mi gratitud a ustedes señores miembros del jurado, la oportunidad que me han brindado para presentar mi informe técnico que refleja la experiencia adquirida en el campo de Proyectos de Inversión.

Esperando que el presente informe de ingeniería tenga la acogida esperada; y pueda servir como modelo para posteriores trabajos que, sobre el tema, se quieran desarrollar en el futuro.

Atentamente,

El Autor

" Antes de Emprender algo hay que pensarlo; antes de cualquier acción hay un proyecto. En esta convicción expreso mi profunda y permanente gratitud a mis padres, a mis hermanos y a mi esposa; con especial reconocimiento a quienes fueron mis maestros en la FIECS".

## **I. CURRÍCULUM VITAE RESUMIDO**

## **II. INFORME DE INGENIERÍA**

# **CONTENIDO**

## **PRESENTACION**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

## **INTRODUCCIÓN**

## **INDICE**

### **I. ASPECTOS GENERALES DEL PROYECTO**

#### 1.1 Antecedentes

#### 1.2 Problemática

#### 1.3 Justificación

#### 1.4 Objetivos

### **II. ESTUDIO DE MERCADO**

#### 2.1 Zona de Influencia del proyecto.

#### 2.2 Principales Atractivos Turísticos

#### 2.3 Análisis de la Oferta de Alojamiento

##### 2.3.1 Competencia e Identificación de Principales Establecimientos

##### 2.3.2 Nuevos Proyectos en Vías de Ejecución

##### 2.3.3 Tarifas

#### 2.4 Proyección de la Oferta Existente y Oferta Potencial

#### 2.5 Análisis de la Demanda del Proyecto

##### 2.5.1 Demanda Histórica

##### 2.5.2 Proyecciones de la Demanda

###### 2.5.2.1 Proyección de la Demanda de Arribos Hoteleros a Pucallpa

###### 2.5.2.2 Participación de Arribos Hoteleros a Pucallpa en Función de la Proyección de Arribos Aéreos

###### 2.5.2.3 Estimación de la Serie más Probable de Arribos Hoteleros a Futuros Hostales de la Ciudad de Pucallpa

###### 2.5.2.4 Demanda Potencial en Base a la real Competencia

### **III. INGENIERÍA DEL PROYECTO**

#### 3.1 Localización

##### 3.1.1 Macrolocalización

3.1.2 Microlocalización

3.2 Planos de Arquitectura

3.2.1 Programa Arquitectónico

#### IV. PRESUPUESTO DE INVERSION

4.1 Inversiones del Proyecto

4.1.1 Inversión Fija

4.1.2 Inversión Tangible

4.1.3 Inversión Intangible

4.2 Capital de Trabajo

4.3 Inversión Total

4.4 Cronograma de Inversiones

#### V. PRESUPUESTO DE INGRESOS Y COSTOS

5.1 Ingresos por Alojamiento

5.1.1 Ingresos por Alojamiento

5.1.2 Por Servicios Adicionales

5.2 Costos

5.2.1 Costos Directos

5.2.1.1 Materiales e Insumos

5.2.1.2 Mano de Obra Directa

5.2.2 Costos Indirectos

5.2.2.1 Mano de Obra Indirecta

5.2.2.2 Combustible

5.2.2.3 Mantenimiento

5.2.2.4 Energía

5.2.2.5 Depreciación

5.3 Presupuesto de Gastos de Operación

5.3.1 Gastos de Ventas

5.3.2 Gastos Generales y Administración

5.4 Servicio de la Deuda

## VI. FINANCIAMIENTO

- 6.1 Financiamiento de la Inversión Fija
- 6.2 Financiamiento del Capital de Trabajo
- 6.3 Financiamiento de la Inversión Total

## VII. ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACION

### 7.1 Organización

- 7.1.1 Primera Etapa: Administración del Proyecto
- 7.1.2 Segunda Etapa: Administración del Proyecto e Implementación
- 7.1.3 Tercera Etapa: La Empresa Hotelera
- 7.1.4 Cuarta Etapa: Expansión de la Empresa

### 7.2 Criterios de Selección de Personal

## VIII. RENTABILIDAD DEL PROYECTO

- 8.1 Proyección del Estado de Pérdidas y Ganancias
- 8.2 Proyección del Flujo de Caja
- 8.3 Punto de Equilibrio
- 8.4 Ratios Financieros

- 8.4.1 Gastos Laborales respecto a las Ventas
- 8.4.2 Materia Prima e Insumos respecto a las Ventas
- 8.4.3 Utilidad Operativa respecto a las Ventas
- 8.4.4 Deuda sobre la Inversión Total

### 8.5 Determinación de Indicadores de Rentabilidad.

- 8.5.1 Cálculo de VAN
- 8.5.2 Cálculo de TIR
- 8.5.3 Cálculo de la Relación Beneficio/Costo.
- 8.5.4 Cálculo del Período de Recupero.

### 8.6 Análisis de Sensibilidad y Riesgos

## IX. CONCLUSIONES

## X. BIBLIOGRAFÍA

## XI. ANEXO N 1: EVALUACION ECONOMICA-FINANCIERA

## XII. ANEXO N 2: CALCULO DE SENSIBILIDAD Y RIESGOS

## PRESENTACIÓN

Cuándo nos preguntamos, ¿qué lugares nos gustaría conocer?.

Lo primero que salta a nuestra mente es Cuzco, por Machu Picchu. Seguimos preguntándonos, para responder luego, Arequipa, Lima, Trujillo, La Selva ¿pero que ciudad?. Es tan inmensa la selva que ocupa el 40% del territorio nacional, siendo los lugares de mayor difusión turística: Iquitos, Puerto Maldonado, Tarapoto y Pucallpa.

El Gobierno Peruano ha considerado al turismo como uno de los rubros importantes para el crecimiento de nuestra economía, por tal motivo ha dictado leyes que incentiven la inversión en este sector, esperándose para el año 2000, recibir un 1'000,000 de pasajeros.

Como consecuencia del incremento del flujo turístico, los destinos anteriormente mencionados irán agotando sus capacidades instaladas y atractivos, considerando a Pucallpa una ciudad moderna, llamada "Capital Industrial de la Amazonía", teniendo como ventaja respecto a los otros destinos la interconexión vía aérea y terrestre con todo el país, y vía fluvial con el río Amazonas, que tiene salida al Océano Atlántico.

Nuestra empresa **Inversiones Ecoturísticas S.A.** eligió Pucallpa, como la ciudad de mayor perspectiva de crecimiento en el sector turismo, preparando un programa de inversiones denominando: "**Más Allá de Machu Picchu, el Amazonas**". En una primera etapa construirá un Hotel Residencial de la categoría Cinco Estrellas, único en la ciudad; luego se instalarán albergues en lugares con grandes atractivos naturales.

La inversión calculada para el proyecto es de U.S. \$ 1'168,393.00, de la cual la empresa promotora aportará el 36% y el Banco Interbanc el 64%, el mismo que será financiado en seis años incluido un año de gracia.

El proyecto ha sido calculado con una tasa efectiva del 12.5 % anual y alcanzará resultados de la tasa de retorno económica de 23.6% y una tasa de retorno financiera del 36.4%.

La empresa promotora se encuentra en coordinación con las Direcciones Regionales de Agricultura e Industria y Turismo, para crear nuevos circuitos turísticos e integrar los existentes, con la finalidad de brindarle al visitante los paisajes más hermosos de esta parte de la Amazonía Peruana. A la fecha se ha elaborado el estudio arquitectónico, la constitución legal de la empresa e inscripción en los registros públicos, iniciado los trabajos previos en los 22,650 m<sup>2</sup>, lugar donde se construirá el hotel y ha elaborado el estudio de factibilidad.

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **1. Antecedentes:**

Inversiones Ecoturísticas S.A. es una empresa constituida al amparo de las leyes que fomentan el turismo, teniendo como Capital Social Inicial de S/. 450,000.00. El Proyecto estará ubicado en el Departamento de Ucayali, Provincia de Coronel Portillo, Distrito de Calleria (Pucallpa), cuya dirección es Km 4.800 Av. Centenario.

El objetivo es la instalación de Hotel Residencial Turístico de la Categoría Cinco Estrellas, que ayude a la promoción del turismo, el desarrollo de la región y genere rentabilidad para sus socios.

El turismo en los últimos años ha experimentado un notable incremento en el número de viajeros que llegaron al Perú. Para éste año, el Gobierno está promocionando el turismo mediante una serie de políticas que permitan a éste sector generar simultáneamente puestos de trabajo, ingresos de divisas y desarrollo de las localidades de atracción.

En la ciudad de Pucallpa, el desarrollo del sector turismo está iniciando una etapa de recuperación promocionando sus principales atractivos en la ciudad, alrededores y otros lugares de interés como por ejemplo: Plaza de Armas, Parque Natural, Laguna de Yarinacocha, Comunidad Nativa San Francisco, El Boquerón de Padre Abad, Lago Imiría. También tenemos las danzas típicas (Pandilla), platos típicos (Juane, Tacacho), bebidas típicas (Masato, Aguajina) y tragos exóticos (Siete Raíces, Para Para, etc.).

Existe un gran potencial de belleza natural en Pucallpa. Lo que falta es promoción, difusión y también mejorar el servicio turístico. Como consecuencia de las variables del entorno no han permitido el desarrollo del sector.

A partir del año de 1993 se ha iniciado la recuperación del sector hotelero, con la llegada de inversionistas petroleros, madereros, comerciantes, turistas y profesionales. Es importante destacar, por ejemplo, la instalación del Proyecto del Gas de Aguaytía.

Ante el incremento de la demanda por hospedajes de calidad, y existiendo solamente 5 hostales de 3 Estrellas recategorizados en Pucallpa, vemos que existe una gran oportunidad de inversión, y considerando que todo viajero necesita un lugar cómodo y seguro donde pernoctar, se ha decidido la instalación de un Hotel de la categoría Cinco Estrellas.

A continuación analizamos los puntos más importantes del Proyecto:

## **2. Estudio de Mercado**

Para analizar el mercado del turismo en Pucallpa, tenemos que conocer la influencia del mercado nacional del turismo tanto interno como externo.

Estudios realizados por PromPerú Perfil del Turista Extranjero 1998, se obtuvieron los siguientes resultados:

Respecto al turismo externo las perspectivas son buenas por el flujo de llegadas internacionales al Perú, en 1990 llegaron 316,871 pasajeros, en 1995 arribaron 540,756 y de allí para adelante se incrementaron en un promedio del 15 %, estimándose que para el año 2000 deben arribar al país 1'000,000 de viajeros.

El turismo interno también se ha recuperado al haber logrado el país la pacificación y estabilización de la economía. De acuerdo a la información estadística cada año más personas visitan las ciudades, aprovechando los paquetes turísticos que presentan los diferentes operadores.

Para nuestro proyecto, los resultados de la demanda proyectada: se han obtenido 105 camas y 320 camas de demanda insatisfecha considerando para el primer caso, los 20 hostales que son competencia de nuestro proyecto, el segundo resultado se ha obtenido de la verdadera competencia de 5 Hostales Tres Estrellas que han sido recategorizados por el MITINCI. Nuestra oferta es solamente de 63 camas que no cubriría dicha demanda.

## **3. Aspectos Técnicos**

El diseño arquitectónico se ha proyectado para la implementación de un pabellón de dos pisos con 27 habitaciones, 06 Bungalows con 12 habitaciones y 02 Bungalows Suites con dos habitaciones, teniendo el hotel una capacidad instalada de 41 habitaciones y de 63 camas.

Actualmente en la ciudad de Pucallpa existen empresas constructoras con la capacidad suficiente de llevar adelante dicho proyecto.

## **4. Aspectos de Localización**

Luego de un riguroso análisis para determinar la localización del proyecto, de los resultados obtenidos se ha decidido la ciudad de Pucallpa, por considerarla de mayor potencial tanto en el crecimiento económico y social.

## **5. Aspectos Financieros**

Calculado los presupuestos de Ingresos y Costos, se ha obtenido el Estado de Pérdidas y Ganancias y el Flujo de Caja para calcular los ratios financieros y los indicadores de rentabilidad.

El préstamo solicitado al Banco Interbanc es de U.S.\$ 747,386 Dólares Americanos, a una tasa de interés 12.5% anual, el mismo que será cancelado en 20 Trimestres.

Los resultados obtenidos son: TIRE igual a 22.4%, TIRF igual a 32.8%, VANE es igual a U.S. \$ 520,829 y el VANF igual a U.S.\$ 612.059, los que nos demuestra que nuestro proyecto es altamente rentable.

Del análisis de sensibilidad se demuestra que el proyecto soporta variaciones tanto en la ocupabilidad, tasa de interés y precios de las habitaciones.

## **6. Aspectos Legales**

El gobierno se preocupa de incrementar las inversiones en el sector turismo así lo podemos comprobar con la publicación de la Ley N° 26921, del 03 de junio de 1998, donde se incentiva esta actividad. También la zona de selva, está favorecida de ciertos beneficios tributarios.

## **7. Aspectos Ecológicos**

Nuestra Empresa Inversiones Ecoturísticas S.A., con la puesta en marcha de este proyecto apoyará, la conservación de la ecología, utilizando las reservas naturales con las debidas precauciones de no malograr el medio ambiente, también nos preocuparemos de descubrir y conservar nuevos puntos naturales.

## **8. Aspectos Sociales**

Este proyecto dará empleo directamente a 27 personas de la que se beneficiarán sus respectivas familias y indirectamente ayudará a que Pucallpa sea reconocida como un punto turístico a nivel nacional e internacional.

También contribuirá a mejor la imagen de la ciudad, al instalarse por primera vez en Pucallpa un Hotel de la Categoría Cinco Estrellas.

## INTRODUCCIÓN

La Empresa Inversiones Ecoturísticas S.A. y la Gerencia de Promoción de Inversiones del CTARU, han participado en la elaboración del presente estudio; el primero intervino como potencial inversionista y el segundo como promotor de inversiones privadas en la Región Ucayali, alentados por la Ley Para el Desarrollo de la Actividad Turística, LEY N° 26961 y la Ley Sobre Modificaciones de Disposiciones Tributarias Para el Desarrollo de la Actividad Turística, LEY N° 26962.

Existiendo gran riqueza y belleza natural en la región, la mejor manera de atraer al turista es con la instalación de un Hotel Cinco Estrellas, que garantice comodidad y seguridad al visitante.

En el presente estudio se han analizado los capítulos: aspectos generales del proyecto, estudio de mercado, ingeniería del proyecto, presupuesto de inversión, presupuesto de ingresos y costos, financiamiento, organización y administración, rentabilidad del proyecto y conclusiones.

La evaluación económica-financiera se ha realizado usando el Sistema Automatizado para Evaluación de Proyectos (SAEP), creado en la Gerencia de Promoción de Inversiones del CTARU.

Del análisis de mercado, efectuado al sector hotelero de la ciudad de Pucallpa, se ha deducido que existe una demanda insatisfecha de camas; debiendo tenerse presente que no existe ningún hotel de la categoría a instalarse y que la competencia está dada solamente por los hostales tres estrellas.

En la evaluación económica-financiera los indicadores obtenidos son alentadores para llevar adelante este proyecto, esperando contar con la aprobación de la entidad financiera (Banco Interbanc). El préstamo se devolvería en 20 trimestres.

La sensibilización realizada a los cambios en la ocupabilidad, tasas de interés y precios de las habitaciones, nos dan la seguridad y confianza que se pueden cancelar todos los compromisos que adquiera la empresa, para llevar adelante dicha inversión.

## **I. ASPECTOS GENERALES DEL PROYECTO**

### **1.1 ANTECEDENTES**

El 24 de Noviembre, del año 1,988 por Ley 24945 se crea la Región Ucayali, teniendo como antecedente el Departamento del mismo nombre, cuya capital es la ciudad de Pucallpa.

La Región Ucayali se sitúa en la parte Centro-Oriental del territorio peruano, en la zona denominada Selva Baja o Llanura Amazónica: se extiende sobre una superficie de 102,410.55 Km<sup>2</sup> y políticamente está dividida en cuatro provincias: Coronel Portillo con una superficie de 36,815.86 Km<sup>2</sup>, Atalaya con 38,924.43 Km<sup>2</sup>, Padre Abad con 8,822.50Km<sup>2</sup> y Púrus con 17,847.76 Km<sup>2</sup>.

De acuerdo a los resultados del Censo de Población y Vivienda del año 1,993 ostenta la población de 331,824 habitantes, dedicados a la actividad forestal, agricultura, pesca, comercio, industria, artesanía y otros, siendo la de mayor importancia la primera, estimándose que cerca del 50% de la población vive directa o indirectamente de esta actividad.

La morfología del territorio es variada y presenta una serie de desniveles (accidentes) propios de la selva baja; así en la cuenca del río Ucayali encontramos ecosistemas de barrizales, restingas y terrenos de colinas denominados de altura.

La red hidrográfica esta dominada por el río Ucayali, que se constituye en la principal vía de comunicación fluvial, acompañado de numerosos afluentes, con dos sectores bien caracterizados que son: el Alto y Bajo Ucayali, de aguas tormentosas y tranquilas respectivamente.

El clima de la región es cálido, húmedo y lluvioso, con periodos bien diferenciados: "Epoca de Invierno" con frecuentes precipitaciones pluviales (Noviembre- Abril) y "Epoca de Verano" con un alto grado de insolación. cielos despejados y lluvias esporádicas (Mayo- Octubre).

La precipitación pluvial promedio anual es de 2,700 mm. temperatura promedio de 27°C, con máximas de 29°C a 33°C y, mínimas de 20°C a 23°C; humedad promedio de 75%. Todas éstas condiciones naturales influyen para que exista una gran biodiversidad.

La actividad económica de la región de Ucayali se puede medir con el aporte del PBI regional. Así para el año de 1991 representó el 0.9%, siendo los sectores más dinámicos de la región el manufacturero y el agrícola.

Actualmente ha iniciado sus actividades el Proyecto Energético Integrado de Explotación del Gas de Aguaytía, con una inversión de 245 millones de dólares. Esta empresa influirá en el incremento del PBI regional, con la generación de 155 MW de electricidad por el Sistema Interconectado Centro Norte.

La producción y Abastecimiento de gas y condensados, abren una gama de posibilidades de desarrollo para la Región Ucayali, por los costos menores de energía.

Además, existen muchos otros proyectos que permitirán el desarrollo de la Región, tales como la construcción de la carretera desde Pucallpa a la frontera con Brasil (180 Km) y el asfaltado de la carretera Tingo María - Pucallpa.

El turismo en los últimos años ha experimentado un notable incremento en el número de viajeros que llegaron al Perú. Para éste año, el Gobierno está promocionando el turismo mediante una serie de políticas que permitan a éste sector generar simultáneamente puestos de trabajo, ingresos de divisas y desarrollo de las localidades de atracción.

El Perú, en el mercado global de turismo tiene ventajas comparativas en los tres segmentos de mayor crecimiento anual: turismo histórico-arqueológico, turismo de sol y playa, y el ecoturismo o naturaleza-aventura, en el cual nuestra región ostenta 84 de los 114 ecosistemas mundiales.

En la Amazonía existen zonas accesibles y muy atractivas por su oferta cultural y ambiental. El aumento de turistas a esta zona es cada vez mayor, tanto así que actualmente se conoce al ecoturismo como un segmento importante.

En estas circunstancias, es imprescindible mejorar la oferta turística en la región, brindando al turista comodidades en el hospedaje con hoteles de calidad, que satisfagan sus expectativas y exigencias.

Se planea la construcción de un Hotel de Cinco Estrellas, que cubra parcialmente el notable déficit existente en la oferta de servicios de alojamiento de primera calidad.

Nuestro proyecto pretende demostrar la factibilidad de la instalación de un hotel turístico, dado que existen variados atractivos naturales, como el río Ucayali, lagunas, comunidades nativas, grandes extensiones conteniendo flora y fauna natural, etc.

## **1.2 PROBLEMÁTICA**

El turismo peruano enfrenta hoy muchos de los mismos problemas de hace treinta años. En ese lapso, el Perú ha avanzado lentamente en lo que a proveer servicios de primera calidad se refiere. La conclusión a la que llegó la Consultora Cheechi & Company en 1995, sigue teniendo validez para algunas zonas del país: "El Perú no está preparado para acomodar a un gran número de turistas exitosamente".  
(3)

La región Ucayali se encuentra dentro de esta apreciación, debido a que la infraestructura hotelera es inadecuada; falta de capacitación y entrenamiento y carecen de calidad, existiendo al año de 1996, cinco hoteles 3 estrellas, 69 hostales, contándose con 1,455 habitaciones y una disponibilidad de 2,117 camas.

## **1.3 JUSTIFICACIÓN**

La Región Ucayali ubicada en la selva tropical, cuenta con hermosos paisajes naturales, lagunas, comunidades nativas formada por 27 grupos étnicos como los Shipibo-Conibo, Campas, Piros Panos, Culinas, etc., la existencia de Jardines Etno-Botánico, donde se encuentra gran variedad de plantas medicinales; así también existen gran parte de los 84 de los 114 ecosistemas mundiales, lugares donde se puede realizar el ecoturismo, el peregrinaje y el turismo cultural y científico.

Por el potencial turístico que cuenta la región y, además por las actividades petroleras y la explotación gigantesca del gas en el corto plazo, la demanda de consumidores no sólo se asentaría en el turismo, sino en otros segmentos conformados por técnicos, profesionales y hombres de negocios.

La falta de infraestructura hotelera en la ciudad de Pucallpa para que pueda recibir turistas nacionales y extranjeros, justifica la instalación de nuevos hoteles, considerando que en ciudades con características similares como Iquitos y Puerto Maldonado tienen mayor flujo de turistas y que la ciudad del Cuzco en varias épocas del año tiene problemas de capacidad. Creemos que Pucallpa en el futuro se convertirá en el nuevo destino turístico del Perú; por tal motivo proponemos la construcción de un Hotel Cinco Estrellas que permita dar un buen servicio al cliente y crear una buena imagen del Perú en el exterior.

## **1.4 OBJETIVOS**

### **1.4.1 OBJETIVO GENERAL**

Evaluar la Factibilidad comercial, técnica, económica y social del Proyecto de Instalación de Hotel Turístico.

### **1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Determinar la demanda insatisfecha y comercialización del servicio de hospedaje.

- Determinar el manejo técnico del proyecto.
- Determinar la organización legal y estructural del proyecto
- Determinar las inversiones, financiamiento y presupuestos del proyecto.
- Analizar económica y financieramente el proyecto.
- Evaluar económica, financiera y socialmente el proyecto.

## **II. ESTUDIO DE MERCADO**

La Revista del diario Gestión, de fecha 15 de Febrero de 1998, en la página número 10, respecto al estudio de mercado elaborado por PROMPERU dice: La visión que tienen los turistas extranjeros del Perú es que lo consideran "un país Hermoso de paisajes bonitos". Nuestro país es percibido fundamentalmente como un destino turístico de tipo histórico- arqueológico, siendo Lima y el Cuzco las ciudades más visitadas.

La permanencia promedio del turista en nuestro país es de 13 días, tiempo que representa un poco más de las tres cuartas partes del viaje total (17 días en promedio).

La mayoría de turistas extranjeros que visitan el Perú aseguran tener educación universitaria, destacando profesiones como ingenieros, médicos y catedráticos. El monto promedio gastado en el Perú por los turistas es, sin contar pasajes, alrededor de US\$ 1,684, cifra que representa más del 60% del gasto total del viaje estimado en US\$ 2,614.

### **2.1 Zona de Influencia del proyecto.**

Nuestro proyecto estará ubicado en la ciudad de Pucallpa, capital de la Región Ucayali, considerada la "Capital Industrial de la Amazonía Peruana", ubicado en el sector turismo, en la prestación de servicios de hospedaje, cuya influencia será en el ámbito nacional e internacional.

### **2.2 Principales Atractivos Turísticos**

La región Ucayali, cuenta con importantes recursos, especialmente vinculados a la ecología como:

Hermosos paisajes naturales como son la Laguna de Yarinacocha a pocos Kms. de la ciudad de Pucallpa, la misma que ésta rodeada de Comunidades Nativas de la Etnia Shipibo-Conibo.

El Jardín Etno Botánico "Chullachaqui", donde se encuentra gran variedad de plantas medicinales.

En la ciudad de Pucallpa se encuentra la Plaza de Armas, Plaza del Reloj Público, Casa del Pintor Eduardo Meza Saravia, Casa del Artista Agustín Rivas, Casa del Pintor Pablo Amaringo, Escuela de Pintura Usko Ayar, el Parque Natural, lugar donde se observa la variedad de Flora y Fauna en todo su esplendor, en éste lugar está el Museo Regional de Antropología e Historia Natural.

Cerca a Pucallpa se encuentran las caídas de agua más espectaculares de la Amazonía, el Manto de la Novia, la Ducha del Diablo y la belleza natural del Boquerón del Padre Abad.

El río Ucayali, principal afluente del río Amazonas es ideal para navegar por sus aguas, iniciando una inolvidable aventura hacia el corazón de la Selva. Las lagunas de Imiria y Chauya rodeados de Comunidades Nativas y espectaculares parajes naturales, son ideales para la pesca y el turismo de aventura.

Estos son algunos de los puntos turísticos que cuenta la ciudad de Pucallpa, resaltando además que el río Ucayali es el Principal formador del río Amazonas.

### **2.3 Análisis de la oferta de alojamiento.**

La oferta de alojamiento se analiza primero a nivel del país y luego en el ámbito regional, considerando que el servicio que brinda este tipo de empresa es en el ámbito nacional e internacional.

Se debe tener presente, que el Gobierno Peruano esta dictando una serie de medidas para mejorar la imagen del país con la finalidad de atraer inversionistas y turistas, que incrementen el ingreso de divisas y ayuden a mejorar la economía del país.

La oferta de alojamiento en el Perú de acuerdo a cada departamento se distribuye de la siguiente manera: En el Cuadro N° 01 vemos que la ciudad de Lima es la que cuenta con la mayor capacidad hotelera en el número de establecimientos, habitaciones y camas.

En el mismo cuadro observamos que la región Ucayali a nivel nacional tiene el 1.8% de establecimientos y el 2% de habitaciones y, el 1.9% del total de camas.

El Cuadro N° 01 también nos sirve para analizar la oferta de hospedaje para toda la región Selva, integrada por Loreto, Madre de Dios, San Martín y Ucayali, que tiene un total de 347 establecimientos y que representa el 8.9% del total país.

**Cuadro N° 01**

**ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE SEGÚN DEPARTAMENTO  
PERU-1996**

<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>ESTAB.</b>	<b>HABITACIONES</b>	<b>CAMAS</b>
AMAZONAS	3	43	44
ANCASH	195	3879	6215
APURIMAC	36	644	750
AREQUIPA	240	4481	11456
AYACUCHO	34	600	916
CAJAMARCA	43	922	1633
CALLAO	107	1565	1925
CUSCO	288	1963	4066
HUANCAVELICA	9	289	456
HUANUCO	80	2025	2065
ICA	163	3506	5173
JUNIN	114	226	4547
LA LIBERTAD	97	1563	2327
LAMBAYEQUE	48	1006	1000
LIMA	1703	34289	49124
LORETO	109	2187	3839
MADRE DE DIOS	45	814	1480
MOQUEGUA	19	289	443
PASCO	22	335	360
PIURA	125	2316	3755
PUNO	81	1533	2698
SAN MARTIN	123	1769	1993
TACNA	140	2476	2721
TUMBES	14	257	514
<b>UCAYALI</b>	<b>70</b>	<b>1455</b>	<b>2117</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3908</b>	<b>72472</b>	<b>111617</b>

FUENTE. INEI, COMPENDIO ESTADISTICO,1997.

La oferta de hospedaje en la región de Ucayali esta distribuida de acuerdo al número de establecimientos localizados, según el Cuadro N° 02.

**CUADRO N° 02**  
**ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE EN UCAYALI**  
**AÑO 1996**

RUBRO	CANTIDADES
Hoteles	5
Hostales	69
Otros	5
Habitaciones	1.455
Camas	2.117

FUENTE: MITINCI- DRTU-1997

**2.3.1 Competencia e Identificación de Principales Establecimientos**

Aunque en la actualidad no hay en funcionamiento en la ciudad de Pucallpa establecimiento alguno como el que es materia de este estudio, creemos que la competencia está determinada por la totalidad de establecimientos de tres estrellas recategorizados y no recategorizados al año de 1998, considerando que es la categoría más cercana a la de nuestro hotel de 5 estrellas.

En los cuadros N° 3 y 4, se tiene la totalidad de establecimientos de tres estrellas que existen en Pucallpa. En este mismo cuadro se puede apreciar las camas y habitaciones que constituyen la oferta de estos establecimientos y que se han de considerar en el cálculo de la demanda insatisfecha.

Creemos que la competencia está determinada por los hoteles de tres estrellas, que de acuerdo a las normas del MITINCI han sido recategorizados y los que no lo han logrado y que actualmente se encuentran realizando las gestiones para lograr dicha recategorización.

Como punto central de esta competencia se tomará especialmente Hotel Sol del Oriente (ex Hotel de Turista), que reúne ciertas condiciones arquitectónicas, que puedan servir como referencia competitiva para nuestro Hotel en Proyecto.

En el Cuadro N° 03, de acuerdo a la recategorización, se tienen los siguientes establecimientos:

**CUADRO N° 03  
ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE RECATEGORIZADOS  
DEPARTAMENTO DE UCAYALI  
AÑO-1998**

<b>RAZON SOCIAL</b>	<b>NOMB.COMERCIAL</b>	<b>CLASE</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>N° HABITAC</b>	<b>N° CAMAS</b>
RUBEN A. RUIZ	HOTEL RUIZ	H	***	23	35
ALVARADO E HIJOS	HOTEL	H	***	35	41
BENAVENTE ALANOCA	AREQUIPA				
NICANOR	HOSTAL DIVINA	Hs	***	12	21
N	MONTAÑA				
PETROGAKER S.R.L.	HOTEL SOL DEL	H	***	38	57
	ORIENTE				
HOTEL AMERICA	HOTEL AMERICA	H	***	30	42
<b>TOTAL</b>				<b>138</b>	<b>196</b>

FUENTE: DRMITINCI-UCAYALI-1998

En el cuadro N° 4 se encuentran agrupados todos los hoteles que por las condiciones para la localidad son considerados competencia para nuestro Hotel y se encuentran regularizando su situación empresarial

En los cuadros N° 3 y 4 podemos observar que en la ciudad de Pucallpa existen en total 20 hostales, de los cuales 5 han sido recategorizados y 15 no han cumplido con las normas establecidas para acogerse a esta recategorización. También podemos observar que todos tienen la categoría de hostales y ninguno es del tipo de hotel que nuestro proyecto va instalar.

**CUADRO N° 04**  
**ESTABLECIMIENTOS DE HOS PEDAJE NO RECATEGORIZADOS**  
**EN EL DEPARTAMENTO DE UCAYALI**  
**AÑO - 1998**

N°	RAZON SOCIAL	NOMBRE COMERCIAL	CLASF.	HAB.	CAMA S
1	MERCEDES LOPEZ Vda. De LOPEZ	HOSP. MERCEDES	HOSP.	51	109
2	MONTALVO VARGAS ARMANDO	HOSP. SAN ANTONIO	HOSP.	24	39
3	FRANCHINI DE BEYA ANA	HOSP. ESPAÑA	HOSP.	40	76
4	HAPPY GROUP S.R.Ltda	HOSP. HAPPY DAY	HOSP.	13	20
5	EMPRESA DE SERV. TUR. CECILIA	HOSP. KOMBY	HOSP.	35	50
6	SALDAÑA LAZO ELIBERTO	HOSP. PERU	HOSP.	50	90
7	SISLEY REATEGUI MARINA	HOSP. SISLEY	HOSP.	31	55
8	MUÑOZ TUESTA JOSE JEREMIAS	HOSP. TARIRI	HOSP.	48	81
9	TURISMO AMAZONICO S.C.R.L	HOSP. ANTONIO;S	HOSP.	16	31
10	VASQUEZ PEREA ROGER	HOSP. EL GRAN DORADO	HOSP.	24	46
11	MELGAREJO FLORES DAVID	HOSP. MARCO	HOSP.	27	45
12	KOHORI DE VILLACORTA JULIA	HOSP. AMAZONAS	HOSP.	28	33
13	HOSTAL RITZ S.C.R.L	HOSP. RITZ	HOSP.	19	40
14	INVERSIONES EL VIRREY	HOSP. EL VIRREY	HOSP.	49	83
15	INMOBILIARIA SANTA ROSA E.I.R.L	HOSP. SANTA ROSA	HOSP.	32	46
<b>TOTAL</b>				<b>487</b>	<b>844</b>

FUENTE : DRMITINCI-UCAYALI-1998

### 2.3.2 Nuevos Proyectos en vías de Ejecución

Existe un solo proyecto que ha sido presentado para la construcción de Albergues en la zona de Yarinacocha, orientados al turismo de aventura y el ecoturismo, pero dentro de la ciudad de Pucallpa actualmente no sé esta desarrollando ningún proyecto y menos aún, un hotel de la categoría 5 estrellas.

### 2.3.3 Tarifas

En el siguiente Cuadro N° 05 podemos deducir que el Hotel Sol del Oriente tiene las tarifas más altas del mercado, por tener las mejores condiciones de hospedaje en la ciudad de Pucallpa desde su presentación arquitectónica hasta el servicio que brinda. Por tal motivo para nuestro proyecto tomaremos tales precios como referencia para el cálculo de nuestros ingresos, teniendo presente que el hotel de nuestro proyecto es de la categoría 5 estrellas, cuyos precios deben ser más elevados.

**CUADRO N° 05  
PRECIOS DE HABITACIONES  
DE HOTELES DE PUCALLPA  
(EN Dólares Americanos)**

TIPO	HOTEL SOL DEL ORIENTE	HOTEL AREQUIPA	HOTEL RUIZ	HOTEL AMERICA
SIMPLES	50	17	35	31
DOBLES	70	22	47	42
SUITES	125	33	50	0
TRIPLES	0	27	0	47

FUENTE: DRMITINCI-98

**2.4 Proyección de la Oferta existente y Oferta potencial.**

La oferta de hospedaje para nuestro proyecto está calificada los hostales de tres estrellas, se debe tener presente que en la ciudad de Pucallpa no existe hoteles de otras categorías.

Según la recategorización realizada por la Dirección Regional del MITINCI-Ucayali, en el Cuadro N° 06 se tiene la capacidad instalada en la ciudad de Pucallpa.

**CUADRO N° 06**

**OFERTA DE CAPACIDAD INSTALADA  
AÑO-1998**

TIPO	RECATEGORIZADO	NO RECATEGORIZADO	TOTAL
Hostal (3 Estrellas)	5	15	20
Total Habitaciones	138	487	625
Total Camas	196	844	1040

FUENTE: DRMITINCI-1998

## 2.5 Análisis de la Demanda del Proyecto.

### 2.5.1 Demanda Histórica

Se cuenta con la serie histórica de los arribos y pernoctaciones de los veinte hostales, como posible competencia de nuestro proyecto, cinco hostales recategorizados y quince no recategorizados.

Los datos de han tomado de las estadísticas del INEI y la Dirección Regional de Turismo de Ucayali (DRTU). En el Cuadro N° 07 se observa las estadísticas del arribo del turista nacional y extranjero a los establecimientos de hospedaje del año de 1990 a 1996, para el año de 1997 y 1998 se han proyectado de acuerdo a la tasa promedio de incremento del 5.19%.

De este cuadro también se calcula las permanencias promedio de cada pasajero o turista, que para nuestro caso es de 2 días.

**CUADRO N°07**  
**ARRIBOS Y PERNOCTACIONES A LOS PRINCIPALES HOTELES**  
**DE PUCALLPA**

Años	Arribos	% de Incremento	Pernoctaciones	Permanencia promedio
1990	68.556	0	185.324	2.70
1991	118.268	42.03	206.956	1.75
1992	69.320	(41.39)	132.001	1.90
1993	78.851	13.75	141.962	1.80
1994	87.944	11.53	127.673	1.45
1995	73.929	(15.94)	150.415	2.03
1996	93.431	26.38	155.589	1.66
1997*	99.439	5.19	198.878	2.0
1998*	104.600	5.19	209.199	2.0
<b>PROMEDIO</b>		<b>5.19</b>		<b>2.0</b>

ELABORADO:SGEP.GPI-CTARU

En el Cuadro N° 08 se aprecian el nombre y la capacidad en habitaciones y camas de los establecimientos de hospedaje considerados en las estadísticas hasta el año de 1998 en la DRT-Ucayali.

Se debe tener presente que estos datos son referenciales para nuestro proyecto, porque en la localidad existe solo 5 Hostales que se pueden considerar alternativa para el pasajero y a la vista no existe ningún proyecto de instalar un nuevo Hostal y menos un Hotel de la categoría de Cinco Estrellas.

## CUADRO N° 08

### Oferta Acumulada de los Principales Hostales de Pucallpa AÑO-1998

N°	NOMBRE	Capacidad de Habitación	Capacid de Camas	Oferta Anual Acumulada Habitaciones	Oferta Anual Acumulada Camas
1	Hotel Ruiz	23	35	8.395	12.775
2	Hotel Arequipa	35	41	21.170	27.740
3	H.Divina Montaña	12	21	25.550	35.405
4	H. Sol del Oriente	38	57	39.420	56.210
5	Hotel América	30	42	50.370	71.540
6	Hosp. Mercedes	51	109	68.985	111.325
7	Hosp Perú	50	90	87.235	144.175
8	Hosp. Antonio's	16	31	93.075	155.490
9	Hosp. Marcos	27	45	102.930	171.915
10	Hosp. Ritz	19	40	109.865	186.515
11	Hosp. El Virrey	49	83	127.750	216.810
12	Hosp. Happy Day	13	20	132.495	224.110
13	Hosp. El Dorado	24	46	141.255	240.900
14	Hosp. Komby	35	50	154.030	259.150
15	Hosp. Santa Rosa	32	46	165.710	275.940
	<b>TOTAL</b>	<b>454</b>	<b>756</b>	<b>165.710</b>	<b>275.940</b>

ELABORADO:SGEP-GPI-CTRARU

#### 2.5.2 Proyecciones de la Demanda.

##### 2.5.2.1. Proyección de la demanda de arribos hoteleros a Pucallpa por método de la tasa histórica promedio anual acumulativo

Del cuadro N° 07, se obtiene que la tasa de incremento promedio de arribos hoteleros es de 5.19%, entonces asumimos que el incremento promedio a futuro, será igual al encontrado históricamente por lo que utilizamos esta tasa a fin de proyectar los arribos desde 1999 en el que habrán 110,028 arribos hasta el año 2010 en el que según este método, arribarán 191,965 pasajeros a los principales hoteles de la ciudad de Pucallpa.

En el cuadro N° 09 se aprecia la proyección efectuada.

**CUADRO N° 09**  
**Proyección de Arribos Hoteleros en Función de la Tasa**  
**Histórica**  
**Promedio Anual Acumulativo**

<b>AÑO</b>	<b>Tasa Promedio Anual Acumulativa</b>	<b>Arribos Proyectados</b>
1999	5.19	110,028
2000	5.19	115,738
2001	5.19	121,745
2002	5.19	128,064
2003	5.19	134,710
2004	5.19	141,702
2005	5.19	149,056
2006	5.19	156,792
2007	5.19	164,930
2008	5.19	173,489
2009	5.19	182,494
2010	5.19	19,965

ELABORACION: GPI-SGEP

**2.5.2.2 Participación de arribos hoteleros a Pucallpa en función de la proyección de arribos aéreos por la tasa promedio anual acumulativa.**

En la serie histórica de arribos aéreos que se detalla en el cuadro N° 10 se puede apreciar que existe una relación constante en los arribos aéreos y los arribos hoteleros a Pucallpa.

**CUADRO N° 10**  
**Participación de Arribos Hoteleros a Pucallpa en los Arribos**  
**Aéreos**

<b>AÑO</b>	<b>Arribos Aéreos</b>	<b>Arribos Hoteleros</b>	<b>Participación A.Aéreos/A.Hote</b>
1990	68.556	185.324	0.37
1991	118.268	206.956	0.57
1992	69.320	132.001	0.53
1993	78.851	141.962	0.56
1994	87.944	127.673	0.69
1995	73.929	112.787	0.66
1996	93.431	155.589	0.60
<b>PROMEDIO</b>			<b>0.57</b>

FUENTE: COMPENDIO ESTADISTICO INEI 95-96  
 ELABORACION : SGEP-GPI.CTARU

En este cuadro podemos apreciar que los arribos aéreos representan en promedio, el 0.57 de los arribos hoteleros, basándose en los datos estadísticos de 1990 a 1996.

Para calcular la tasa promedio anual acumulativa de los arribos aéreos se ha elaborado el cuadro N° 11, obteniendo como resultado una tasa del 11.18%.

**CUADRO N° 11**  
**Tasa Promedio Anual Acumulativo de Arribos Aéreos**

<b>AÑO</b>	<b>Arribos Aéreos</b>	<b>% DE INCREMENTO</b>
1990	68.556	0
1991	118.268	72.5
1992	69.320	(41.0)
1993	78.851	13.74
1994	87.944	11.53
1995	73.929	(16.0)
1996	93.431	26.3
<b>PROMEDIO</b>		<b>11.18</b>

FUENTE: COMPENDIO ESTADISTICO INEI 95-96  
ELABORACION : SGEP-GPI.CTARU

A fin de obtener la proyección de arribos aéreos, teniendo como base el año de 1996, se incrementa esta cifra en 11.18%, lo que se puede apreciar en el cuadro N° 12.

**CUADRO N° 12**  
**Proyección de Arribos Aéreos por Medio la Tasa Histórica Promedio Anual Acumulativa**

<b>AÑO</b>	<b>Tasa Promedio Anual Acumulativa</b>	<b>Arribos Proyectados</b>
1997	11.18	103.876
1998	11.18	115.489
1999	11.18	128.401
2000	11.18	142.757
2001	11.18	158.717
2002	11.18	176.462
2003	11.18	196.190
2004	11.18	218.124
2005	11.18	242.251
2006	11.18	269.623
2007	11.18	299.767
2008	11.18	333.281
2009	11.18	370.542
2010	11.18	411.969

ELABORACION: GPI-SGEP

Conociendo los resultados del cuadro N° 09, se obtiene la proyección de arribos hoteleros, la misma que se aprecia en el cuadro N° 13.

**CUADRO N° 13**  
**Proyección de Arribos Hoteleros en Función de la Proyección de Arribos Aéreos**

<b>AÑO</b>	<b>Arribos Proyectados</b>	<b>Participación</b>	<b>Arribos Hoteleros Proyectados</b>
1997	103.876	0.57	182.238
1998	115.489	0.57	202.612
1999	128.401	0.57	225.265
2000	142.757	0.57	250.450
2001	158.717	0.57	278.451
2002	176.462	0.57	309.582
2003	196.190	0.57	344.193
2004	218.124	0.57	382.673
2005	242.251	0.57	425.001
2006	269.623	0.57	473.022
2007	299.767	0.57	525.907
2008	333.281	0.57	584.703
2009	370.542	0.57	650.073
2010	411.969	0.57	722.752

ELABORACION: GPI-SGEP

### **2.5.2.3 Estimación de la serie más probable de arribos hoteleros a futuro, a los hostales de la ciudad de Pucallpa.**

De las proyecciones encontradas se ha elaborado el cuadro N° 14, para hallar la estimación más probable de los arribos hoteleros a futuro.

En nuestro caso los arribos proyectados de la llegada aérea son muchos más altos que los arribos hoteleros. Para proyectar nuestra demanda futura más conservadoramente, tomaremos en cuenta solamente los arribos hoteleros

**CUADRO N° 14**  
**Resumen de Proyecciones**

<b>Años</b>	<b>Arribos Proyectados</b>	<b>Particip. Arrib/Aéreos</b>
1999	110.028	225.265
2000	115.738	250.450
2001	121.745	278.451
2002	128.064	309.582
2003	134.710	344.193
2004	141.702	382.672
2005	149.056	425.001
2006	156.792	473.022
2007	164.930	525.907
2008	173.489	584.703
2009	182.494	650.073
2010	191.965	722.752

ELEBORADO: SGEP-GPI-CTARU

En el cuadro N° 15, podemos ver la demanda potencial insatisfecha de camas, calculadas para Pucallpa hasta el año 2010, más allá del horizonte de nuestro proyecto, proyectando los arribos, el tiempo de permanencia promedio, las pernoctaciones y la oferta anual de camas.

Se debe tener presente que se ha cuantificado la demanda insatisfecha, tomando en cuenta los hostales recategorizados y no recategorizados.

Pero debemos recordar que nuestro proyecto es de la Categoría de Cinco Estrellas, por tal motivo tendrá un mercado muy diferente del calculado, pero aún con esos cálculos, cuando empiece a operar nuestro hotel, en el año de 1999, existirá una demanda insatisfecha de 105 camas. Considerando que nuestro hotel ofertará 63 camas, siempre existirá una demanda insatisfecha.

Se debe tener presente que se considera solamente el 70% de la oferta, en razón del llamado factor de anulación, es decir, cuando una sola persona ocupa una habitación doble, anulando de esta manera la posibilidad de ofertar la cama desocupada.

## CUADRO N° 15

### PROYECCIONES DE OFERTA Y DEMANDA DE ALOJAMIENTO EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE EN PUCALLPA

Años	Arribos Proyectad	Perman. Promedio	Pernoctac Proyectad	Oferta Ex Al 70% Ocupabil.	Demanda Insatisfec	Oferta R. Al 70% C/Año	Oferta R. Al 70% C/Día
1999	110.028	2.0	220.056	193.158	26.898	38.425	105
2000	115.738	2.0	231.476	193.158	38.318	54.740	149
2001	121.745	2.0	243.490	193.158	50.332	71.903	196
2002	128.064	2.0	256.128	193.158	62.970	89.957	246
2003	134.710	2.0	269.420	193.158	76.262	108.945	298
2004	141.702	2.0	283.404	193.158	90.246	128.923	353
2005	149.056	2.0	298.112	193.158	104.954	149.934	410
2006	156.792	2.0	313.584	193.158	120.426	172.037	471
2007	164.930	2.0	329.860	193.158	136.702	195.288	535
2008	173.489	2.0	346.978	193.158	153.820	219.743	602
2009	182.494	2.0	364.988	193.158	171.830	245.471	672
2010	191.965	2.0	383.930	193.158	190.772	272.531	746

ELEBORADO: SGEP-GPI-CTARU

#### 2.5.2.4 Demanda potencial en base a la real competencia

Para realizar un análisis más cercano a nuestra realidad, solamente vamos a tomar los hostales recategorizados, por considerarlos competencia de nuestro proyecto, los mismos que están registrados en el cuadro N° 16.

### CUADRO N° 16 Establecimientos Que Significan Competencia Real Para Nuestro Proyecto

NOMB.COMERCIAL	CATEGORIA	N° HABITAC.	N° CAMAS
HOTEL RUIZ	***	23	35
AREQUIPA	***	35	41
DIVINA MONTAÑA	***	12	21
SOL DEL ORIENTE	***	38	57
AMERICA	***	30	42
<b>TOTAL</b>		<b>138</b>	<b>196</b>

FUENTE: DRMITINCI-UCAYALI-199

Realizando los mismos cálculos que para hallar la demanda insatisfecha del total de hostales, en el cuadro N° 17, se ha calculado la demanda insatisfecha de 320 camas diarias para 1999, año en que empezará operar nuestro proyecto. Considerando que nuestro hotel solo ofertara 63 camas, existe demanda insatisfecha y la posibilidad que se puedan instalar otros hoteles en la ciudad de Pucallpa.

**CUADRO N° 17**  
**Determinación de la Demanda Insatisfecha en Hoteles**  
**Que Significan Competencia**

<b>Años</b>	<b>Pernoctac. Proyectada</b>	<b>Oferta al 70% de Ocupabilidad</b>	<b>Demanda Insatisfecha</b>	<b>Oferta Req. Al 70% Ocup Camas/año</b>	<b>Oferta Req. Al 70% Ocup Camas/Día</b>
1999	132.034	50.078	81.956	117.080	320
2000	138.886	50.078	88.808	126.868	347
2001	146.094	50.078	96.016	137.165	375
2002	153.677	50.078	103.599	147.998	405
2003	161.652	50.078	111.574	159.391	437
2004	170.042	50.078	119.964	171.377	469
2005	178.867	50.078	128.789	183.984	504
2006	188.150	50.078	138.072	197.245	540
2007	197.916	50.078	147.838	211.197	578
2008	208.187	50.078	158.109	225.870	618
2009	218.993	50.078	168.915	241.307	661
2010	230.358	50.078	180.280	257.543	705

ELABORADO: SGEP-GPI-CTARU

Del estudio de mercado efectuado, podemos deducir, que el mercado actual, para instalar un hotel 5 estrellas en la ciudad de Pucallpa, se presenta altamente favorable y sumamente atractivo, siempre que éste tenga una capacidad máxima de 105 camas.

Se recomienda que el diseño sea atractivo a los pasajeros nacionales y extranjeros, resaltando las características de la selva; como son vegetación, pinturas, artesanías y acabados regionales, para mostrarse como un producto diferenciado en naturaleza.

Del análisis del mercado, se puede afirmar que para el año de inicio de operación del hotel 1999, se está proyectando un índice de 40% de ocupabilidad, que significa una tasa conservadora.

De no construirse más hoteles de 5 estrellas en Pucallpa, la demanda insatisfecha para el año 1999 (primer año de operación de nuestro hotel), es de tal magnitud que aunque se ocupe para el 100% de las camas del hotel, aún quedará demanda insatisfecha de turistas que tendrán que buscar un alojamiento de menor categoría o suprimir su visita a la ciudad de Pucallpa.

El turismo interno se está incrementando significativamente en Pucallpa, especialmente en el segmento de primera categoría, como el caso del “Hotel Sol del Oriente”, cuya ocupabilidad continúa en ascenso, a pesar que este Hotel presenta algunas limitaciones.

Según Cenfutur, en la obra titulada “Invertir en Turismo en el Perú” del autor Carlos Villena Lescano, concluye indicando que “no existen hoteles de primera categoría para una ciudad como Pucallpa, que dentro de su desarrollo económico se enrumba hacia las actividades petroleras y la explotación gigantesca del gas en el corto plazo. Es decir que la demanda de consumidores no sólo se asentaría en el turismo sino en otros segmentos conformados por técnicos, profesionales y hombres de negocios”.

Asimismo, Pucallpa es la sede latinoamericana de muchos organismos internacionales de investigación, lo que implica un gran movimiento de profesionales de alto nivel.

### **III. INGENIERÍA DEL PROYECTO**

#### **3.1 Localización**

Para la localizar nuestro proyecto, se ha efectuado un análisis de macrolocalización y microlocalización, para elegir la ciudad y la zona ideal que reúna y satisfaga las expectativas de lo inversionistas.

##### **3.1.1 Macrolocalización**

Los factores que hemos empleado para nuestra macrolocalización son los siguientes:

a) Dinamismo económico del área de influencia.

Influenciada en nuestra región por la inversión más grande de la empresa de gas Aguaytía Energy, la industria maderera, inicio de la agroindustria con el Camu Camu y el Pijuayo para Palmito, así también de otras inversiones.

b) Relevancia del conjunto geográfico, climatológico, turístico y/o cultural

La región por estar ubicada en la zona de trópico húmedo es muy rica en grandes paisajes naturales, contando con 78 ecosistemas del mundo de un total de 114.

c) Ventajas económicas especiales.

El Gobierno apoya el desarrollo del turismo con leyes que favorecen la inversión privada en este sector con la dación de leyes de Continuidad de los Beneficios Tributarios, La Ley de Promoción Turística y el inicio de promoción y publicidad a través de instituciones como el MITINCI, Canatur. Considerándosele como el sector de mayor proyección en el aporte a la economía nacional y regional.

Nuestra calificación para la microlocalización y macrolocalización va a emplear el siguiente valor de ponderación:

Excelente:	20
Muy Bueno:	15
Bueno:	10
Regular:	05
Malo:	00

La ponderación para los tres factores es la siguiente:

La elección de la macrolocalización: zona turística, región socioeconómica, centro urbano o polo turístico. Se ha tomado a las ciudades de Iquitos, Pucallpa, Puerto Maldonado.

Factores:

- A) Dinamismo económico del área de influencia: 30%.
- B) Relevancia del conjunto geográfico, climatológico, turístico y/o cultural: 40%.
- C) Ventajas económicas especiales: 30%

### CUADRO N° 18

#### DETERMINACION DE LA MACROLOCALIZACION

FACTORES	Porcentaje	IQUITOS		PUCALLPA		PUERT MALD	
		Calif.	Puntajes	Calif.	Punta	Calif.	Puntaje
A	0.30	10	3.0	15	4.5	10	3.0
B	0.40	15	6.0	15	6.0	10	4.0
C	0.30	15	4.5	15	4.5	15	4.5
<b>TOTAL</b>			<b>13.5</b>		<b>15.0</b>		<b>11.5</b>

ELABORADO: SGEP.GPI.CTARU

De acuerdo a la macrolocalización del lugar, un hotel de cinco estrellas, en la zona de Selva, deberá ubicarse en la ciudad de Pucallpa.

#### 3.1.2 Microlocalización.-

La Microlocalización del Proyecto en la ciudad de Pucallpa, será en los siguientes lugares:

- Centro de Yarinacocha.
- Centro de la ciudad de Pucallpa.
- Carretera Federico Basadre.

Los factores a considerar para nuestra selección son los siguientes puntos:

- A: Disponibilidad de Terreno y sus Costos
- B: Efectos sobre el Medio Ambiente
- C: Requerimiento de Infraestructura y servicios
- D: Facilidades de Transporte y sus Fletes
- E: Cercanía al Mercado de Insumos

Determinación de posibles localizaciones sobre la base de factores preliminares:

### CUADRO Nº 19

#### DETERMINACION DE LA MICROLOCALIZACION EN PUCALLPA

FACTORES	Porcentaje	YARINA COCHA		CENTRO PUCALLPA		CARRET F. BASA.	
		Calif.	Puntajes	Calif.	Puntaj.	Calif.	Puntaje
A	0.30	10	3.00	10	3.00	15	4.50
B	0.25	15	3.75	10	2.50	15	3.75
C	0.20	05	1.00	15	1.00	15	3.00
D	0.15	05	0.75	10	1.50	15	2.25
E	0.10	05	0.50	15	1.50	15	1.5
<b>TOTAL</b>			<b>9.00</b>		<b>9.5</b>		<b>15.00</b>

De los resultados de la microlocalización, el Hotel de nuestro Proyecto estará ubicado en:

Departamento	Ucayali
Provincia	Coronel Portillo
Distrito	Callería
Area Terreno	22,500 m <sup>2</sup>

Y, se encontraría emplazado en el área de expansión urbana de la ciudad de Pucallpa, a la altura Km 4,800 de la Av. Centenario, aproximadamente a 100 mts de la vía de ingreso al Aeropuerto. El acceso desde la autopista hasta el Hotel mismo, lo constituye una vía de 320 mts de longitud. El lugar esta rodeado de gran vegetación natural, siendo el primer atractivo para los visitantes.

## **3.2 Planos de Arquitectura**

El Hotel proyectado tendrá las características para obtener la categoría 5 estrellas, de acuerdo al **Reglamento de Establecimientos de Hospedajes (Decreto Supremo N° 12-94-MITINCI)**, con la capacidad instalada de 41 habitaciones y 63 camas. A continuación se describe la implementación de cada componente del hotel.

### **3.2.1 Programa Arquitectónico**

**Nombre Comercial : "HOTEL RÍO AMAZONAS"**

Clasificación:           H \*\*\*\*\*  
Nº de habitaciones    41  
Nº de camas            : 63

#### **A. SERVICIOS GENERALES**

##### **1.0 Recepción**

- 1.1 Vestíbulo de ingreso
- 1.2 Hall de recepción
- 1.3 Mostrador general de informes y registro
  - Conserjería
  - Caja
- 1.4 Depósito de valores
- 1.5 Depósito de maletas
- 1.6 Cabina telefónica

##### **2.0 Oficina de Administración**

- 2.1 Oficina Gerencia

##### **3.0 Otros servicios**

- 3.1 Salón de peluquería y de belleza
- 3.2 Servicios Higiénicos.
- 3.3 Bazar

##### **4.0 Instalaciones generales**

- 4.1 Comedor
- 4.2 Desayunador
- 4.3 Servicios Higiénicos

## 5.0 Otros servicios generales

- 5.1 Piscina
- 5.2 Bar
- 5.3 Servicios Higiénicos
- 5.4 Sauna

## 6.0 Zona de servicios

- 6.1 Cocina
- 6.2 Depósito de víveres secos
- 6.3 Depósito de víveres frescos
- 6.4 Lavandería
- 6.5 Roperín
- 6.6 Vestidor
- 6.7 Comedor
- 6.8 Servicios Higiénicos.

## 7.0 Servicios Auxiliares

- 7.1 Mantenimiento
- 7.2 Cisterna de agua
- 7.3 Bomba de agua
- 7.4 Agua caliente
- 7.5 Sub estación eléctrica
- 7.6 Grupo de emergencia

## B. SERVICIO DE ALOJAMIENTO

### 1.0 Bungalows Simple

- Dormitorio
- Closet
- Bar
- Baño completo
- Terraza

### 2.0 Bungalows Dobles

- Dormitorio
- Closet
- Bar
- Baño completo
- Terraza

### 3.0 Bungalows Suites

- Dormitorio
- Sala
- Closet
- Bar

Baño completo  
Terraza

#### 4.0 Pabellones

##### 4.1 Habitaciones simples

Dormitorio  
Closet  
Bar  
Baño completo

##### 4.2 Habitaciones dobles

Dormitorio  
Closet  
Bar  
Baño completo  
Terraza

##### 4.3 Habitaciones Matrimonial

Dormitorio  
Closet  
Bar  
Baño completo  
Terraza

#### 5.0 Suites

Dormitorio  
Closet  
Bar  
Baño Completo  
Jacuzzi  
Terraza

### C. EQUIPAMIENTO DE HABITACIONES

El equipamiento de las habitaciones simples y dobles de los bungalows y pabellón serán similares a excepción de las suites, el mismo que incluye:

#### 3.1 Habitación Simple

1 Cama de 2 plazas  
2 Veladores  
1 Cómoda - escritorio  
1 Portamaletas  
1 Sillón

1 Silla  
Teléfono dormitorio  
Teléfono baño  
Lámparas  
Bar  
Espejo de pared  
Telemúsica

### 3.3 Habitaciones dobles

2 Camas de 1 ½ plazas  
1 Velador  
2 portamaletas  
1 Sillón  
2 Sillas  
Teléfono dormitorio  
Teléfono baño  
Lámparas  
Bar  
Espejo de pared  
Telemúsica

## **IV. PRESUPUESTO DE INVERSION**

Desarrollado los aspectos técnicos del proyecto, se analizará la asignación de recursos financieros necesarios para la instalación e implementación del hotel, así como también para la primera etapa de funcionamiento del mismo.

La asignación de los recursos en términos monetarios a invertir presenta la siguiente estructura y se puede observar en el cuadro N° 10 del Anexo 1:

### **4.1 Inversiones del Proyecto**

#### **4.1.1 Inversión Fija**

Conformada por los activos tangibles y activos intangibles del proyecto cuyo monto asciende a U.S.\$ 1'109.052 Dólares Americanos.

#### **4.1.2 Inversión Tangible**

Comprende el conjunto de bienes de larga duración, que se usan en la vida útil del proyecto.

En nuestro estudio se han considerado los siguientes rubros, de acuerdo al Cuadro N° 03 del Presupuesto de Inmuebles, Maquinaria, Equipo, Muebles y Enseres del Anexo N° 01, cuyo monto asciende a U.S.\$ 1'010.040, que está compuesto de la siguiente manera:

Terreno de 22,560 m<sup>2</sup>, ubicado en la zona urbana cuyo monto de inversión equivale a U.S.\$ 112,800 Dólares Americanos.

Red de comunicaciones, cuyos gastos totales para todo el equipamiento y tendido de redes equivalente a U.S.\$ 15,000.00.

Edificaciones, construcción de 01 pabellón de dos plantas con 27 habitaciones, 6 bungalows con 12 habitaciones y 02 Bungalow Suites con 02 habitaciones, cuya inversión total equivale a U.S.\$ 418,700.

Equipos, Muebles y Enseres, compuesto por el mobiliario, enseres para la habitación, enseres de cocina, equipo de línea blanca, equipo de iluminación, botes, motocicletas, camioneta y microbus, cuyo monto de inversión asciende a U.S. \$ 463,540 Dólares Americanos.

### 4.1.3 Inversión Intangible

Comprendida por los gastos pre-operativos, los cuales están conformados por los estudios previos, los gastos notariales, licencia, intereses pre-operativos y otros, que hacen un total de U.S.\$ 90,012 Dólares Americanos. A continuación se describen los gastos estimados:

Estudios Previos, y gastos notariales; está conformado por los gastos del proyecto arquitectónico que comprende el estudio de las estructuras, sanitario, eléctrico, decoración y el estudio de factibilidad. El monto total asciende a U.S. \$ 17,300.00 Dólares Americanos, que figuran en el cuadro N° 10 del Anexo 1.

Los gastos de decoración y otros que ascienden a U.S. \$ 35,000 Dólares Americanos, monto que destina para embellecer el Hotel.

Intereses Pre-operativos, ascienden a U.S. \$ 46,712 Dólares Americanos, que corresponden a los intereses de los dos primeros trimestres, antes de iniciar las operaciones el hotel.

## 4.2 Capital de Trabajo

Se refiere a la cantidad de dinero que debe tener la empresa para cubrir el primer trimestre. En nuestro caso asciende a U.S.\$ 47,455 Dólares Americanos, como se nota en el Cuadro N° 10 del Anexo 1.

El capital de trabajo tiene los siguientes rubros, para la operación de nuestro hotel: existencias, disponible.

**Existencias.-** Denominado también inventarios. Este rubro se refiere a las existencias de materias primas, materiales directos e indirectos y productos indirectos y productos terminados, necesarios para la primera parte del funcionamiento del hotel durante el primer trimestre. El monto total estimado es de U.S. \$ 17,753 Dólares Americanos.

**Disponible.-** Esta cuenta está referida al efectivo o caja mínima que la empresa debe tener para solventar los gastos por concepto de remuneraciones, servicios, El monto estimado es de U.S.\$ 29,703 Dólares Americanos.

**Mano de Obra.-** El proyecto requiere del personal que a continuación se describe, para su operación mensual, con una asignación remunerativa que incluye los beneficios sociales, cuyo monto total asciende mensualmente de U.S.\$ 9,900 Dólares Americanos. Se ha calculado el gasto del primer trimestre en U.S. \$ 29,907.50; la distribución de dichos gastos es de la forma siguiente:

<b>a) Mano De Obra Directa</b>	<b>Remuneración</b>	<b>Total</b>
04 Auxiliares (Ser. Habitaciones)	\$ 227.00	\$ 908.00
02 Operarios (Lavandería)	227.00	454.00
01 Cheff	605.00	605.00
01 Maitre	605.00	605.00
01 Barman	303.00	303.00
03 Cocineros	303.00	909.00
02 Mozos	303.00	606.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 4,390.00</b>

<b>b) Mano De Obra Indirecta</b>	<b>Remuneración</b>	<b>Total</b>
01 Jefe de Servicios	\$ 303.00	\$ 303.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 303.00</b>	<b>\$ 303.00</b>

En lo que respecta a los Gastos Administrativos, estos se consideran los siguientes:

<b>c) Personal Administrativo</b>	<b>Remuneración</b>	<b>Total</b>
01 GERENTE	\$ 2.270.00	\$ 2.270.00
01 ADMINISTRADOR	1.135.00	1.135.00
01 SECRETARIA	271.00	271.00
02 COUNTER	271.00	542.00
01 GUIA	271.00	271.00
02 AYUDANTE	253.00	506.00
04 VIGILANTES	253.00	1.012.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 6.007.00</b>

Las cuentas por cobrar para nuestro caso, no están consideradas, porque la política de créditos en la empresa ha interpretado que, sus ventas tienen la modalidad de ventas al contado, considerando que todo huésped ingresa y se retira de la ciudad de Pucallpa.

### **4.2.3 Imprevistos**

En nuestro cuadro de inversiones se ha considerado un 2% del total de la inversión, el mismo que puede ser usado para cualquier variación de precios o eventualidad que se presente en la instalación e implementación del hotel. El monto asciende a U.S. \$ 23,130 Dólares Americanos.

### **4.3 Inversión Total**

La inversión ha sido calculada basándose en el Proyecto Arquitectónico ya descrito y su respectivo equipamiento. Los activos intangibles, corresponden todos los Estudios, Proyectos y Asesorías, así como la organización y administración inicial a través de los gastos pre-operativos.

La inversión total del proyecto asciende a la suma de U.S.\$ 1'179,637 Dólares Americanos. Considerando un tipo de cambio de S/. 3.00 Nuevos Soles por cada Dólar Norteamericano, la inversión total en Nuevos Soles asciende a S/. 3'538,911.

### **4.4 Cronograma de Inversiones**

El Cronograma de Inversiones del proyecto presenta una única inversión a efectuarse al inicio de este. Posteriormente, de acuerdo a la vida útil de los equipos, se van reemplazando, reinvirtiéndose un total de U.S.\$ 424,880 Dólares Americanos en treinta trimestres, equivalente a siete y medio años de evaluación del proyecto.

## **V. PRESUPUESTO DE INGRESOS Y COSTOS**

En este capítulo se cuantifica, en términos monetarios, los planes desarrollados para la operación del proyecto, a partir de la capacidad instalada, como se observa en el Cuadro N° 01 del Anexo 01, la misma que sirve para el cálculo de los Ingresos y Costos, y estos a su vez para la elaboración de los Estados Financieros.

### **5.1 Ingresos**

Los ingresos del proyecto van a estar dados por el alquiler de las habitaciones, utilidades por los servicios de alimentos y bebidas, alquiler de la sala de conferencias y los servicios de teléfono, lavandería.

#### **5.1.1 Ingresos por Alojamiento**

El programa de ventas del proyecto está basado en el alquiler de las habitaciones de acuerdo a la capacidad instalada del hotel, cuyo índice de ocupabilidad lo tenemos en el cuadro N° 02 del Anexo N° 01.

Se indica al inicio de las operaciones con el 40% para los dos primeros trimestres, el 50 % para los siguientes dos trimestres y el 55% para los siguientes dos trimestres; del trimestre 7 al 12 se estima una ocupabilidad del 60%; del período 13 al 20, la ocupabilidad esperada es del 65% y a partir del período 21 al 30 se debe tener una ocupabilidad del 70%, horizonte en que se analiza este proyecto.

En el Cuadro N° 08 del Anexo 01, se tiene el Presupuesto de Ingresos por Ventas, donde se indican los precios de alquiler de las habitaciones, tomando como referencia los precios del Hostal Sol del Oriente que tiene la categoría 3 estrellas.

Cabe indicar, que el programa de ventas coincide totalmente con el programa de servicios, debido a que por la naturaleza del negocio, los ingresos serán de acuerdo a los ingresos por el de habitaciones.

#### **5.1.2 Por Servicios Adicionales**

Estos ingresos se encuentran registrados en la columna de "Beneficios Netos por otros Ingresos" en el Cuadro N° 08 del Anexo N° 01, que alcanzan un porcentaje del 10.26% de las ventas, por el uso de los servicios de restaurante, lavandería, teléfono, alquiler del salón de conferencias y otros.

## **5.2 Costos**

El presente programa de costos está elaborado para conocer los costos fijos y variables que incurren en el Hotel para dar un excelente servicio a sus clientes. Estos costos reflejan el cumplimiento de ciertas normas y reglas establecidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, para Hoteles Cinco Estrellas.

En el Cuadro N° 06: Presupuesto de Costos de los Servicios Prestados del Anexo N° 01, se presenta la estructura de costos formada por los costos directos y los costos indirectos.

### **5.2.1 Costos Directos**

Los costos directos que sirven para operar el hotel corresponden a los materiales directos y la mano de obra directa. Los montos de estos costos están sustentados en el Cuadro N° 06, del Anexo N° 01.

#### **5.2.1.1 Materiales e Insumos**

Los materiales e insumos que demanda el proyecto, son la porcelana, cristalería, productos de limpieza, suministros a clientes, adquisición de blancos y lencería, papelería e impresiones, lavandería, uniformes, comunicaciones, comisiones y gastos de reservación. Estos costos son tomados de los porcentajes nacionales e internacionales de acuerdo al índice de ocupabilidad.

En nuestro caso se ha estimado el total de gastos varios de las habitaciones en U.S \$ 26,460.00, de acuerdo al cuadro N° 04 del Anexo N° 01. Considerando una ocupabilidad del 40%, el gasto para el primer trimestre asciende a U.S. \$ 10,584 Dólares Americanos, que se registra en el cuadro N° 06 del Anexo N° 01.

#### **5.2.1.2 Mano de Obra Directa**

Está conformado por la mano de obra directa, que se tiene registrada en el cuadro N° 05 de Anexo N° 01, cuyas remuneraciones se detallaron en el capítulo anterior.

### **5.2.2 Costos Indirectos**

Los costos indirectos de nuestro proyecto están dados por los gastos en la mano de obra indirecta, combustible, mantenimiento, energía eléctrica, y la depreciación, los mismos que los podemos ver en cuadro N° 06 del Anexo N° 01.

### **5.2.2.1 Mano de Obra Indirecta**

Está conformado por la mano de obra indirecta, la misma que se tiene registrada en el cuadro N° 05 de Anexo N° 01, cuyas remuneraciones se detallaron en el capítulo anterior.

### **5.2.2.2 Combustible**

Son los gastos que se incurren al usar los medio de transporte del hotel como la Camioneta, Omnibus, Motocicleta, y los motores fuera de borda. Estos gastos están dados de acuerdo al índice de ocupabilidad del Hotel.

### **5.2.2.3 Mantenimiento**

Son los gastos para el mantenimiento de todo el hotel, en todos los sectores, como son el patio principal, habitaciones, cerco perimétrico. También está calculado en un porcentaje del índice de ocupabilidad.

### **5.2.2.4 Energía**

El gasto por consumo de energía eléctrica, está calculada a base de los puntos que se encuentran en el diseño arquitectónico y el monto trimestral está dado por el consumo de acuerdo a la ocupabilidad del hotel.

### **5.2.2.5 Depreciación**

La depreciación de activos es más un término contable y su uso significa la reposición de los activos fijos por desgaste o deterioro y por obsolescencia tecnológica. Desde el punto de vista empresarial significa una deducción de la utilidad de la empresa por compensación de la inversión.

La depreciación se acostumbra estimar en función de la vida útil del activo y el valor de recuperación de su venta al final de su vida útil.

La Depreciación de Activos se ha determinado en el Cuadro N° 03 del Anexo 1, cuyo monto para el primer año equivale a U.S. \$ 23,714.00 Dólares Americanos.

## **5.3 Presupuesto de Gastos de Operación**

Este presupuesto está conformado por los gastos de venta, las comisión de ventas, promoción y publicidad y los gastos generales y administración, los mismos que se muestran en el Cuadro N° 07 del Anexo 1.

### **5.3.1 Gastos de Ventas**

Estos gastos están compuestos por las comisiones de ventas a las agencias de viajes y los gastos de promoción y publicidad. Todos estos gastos son porcentajes de las ventas estimadas. Estos son:

- Honorarios de agencias publicitarias.
- Instrumentos publicitarios en áreas públicas
- Impresos publicitarios en medios masivos y selectivos de información (revistas, periódicos, guías, etc.)
- Gastos en eventos de relaciones públicas
- Publicaciones e impresos propios (folletos, carteles, etc. )
- Gastos de correo
- Material de oficina

### **5.3.2 Gastos Generales y Administración**

Son los gastos laborales compuestos por los sueldos del Gerente, el Administrador, las Counter, los Guías, Secretaria y los Ayudantes o Botones, cuyo monto calculado para el primer trimestre es de U.S. \$ 18,016 Dólares Americanos. Se pueden ver en el Cuadro N° 05 del Anexo 1.

También forman parte los gastos en materiales y útiles de oficina, costos de servicios públicos, la amortización de intangibles y un porcentaje del 2% de las ventas, en otros gastos de administración y venta.

### **5.4 Servicio de la Deuda**

En Cuadro N° 11 del Anexo 1, se tiene el cuadro de servicio de la deuda, donde se observa que el préstamo recibido será cancelado de acuerdo a las condiciones siguientes: cuatro períodos de gracia (01 año) y veinte cuotas iguales (05 años). El tiempo total del préstamo es de 06 años.

En el cuadro mencionado se observan los cálculos de intereses, amortización del principal y el monto de las cuotas trimestrales a pagar a la entidad financiera por el préstamo concedido.

Se nota que sólo existen dos período de gracia, de los cuatro que se solicitan. Los otros están considerados en la fase de pre-inversión.

El monto total de intereses que el proyecto cancelará equivale a la suma de U.S. \$ 315,694.50 Dólares Americanos y el valor de las cuotas a partir del quinto período equivale a U.S. \$ 50,818.44 Dólares Americanos.

## VI. FINANCIAMIENTO

El objetivo de financiamiento es detectar las fuentes de recursos financieros necesarios y sus condiciones para la ejecución y funcionamiento del proyecto, para nuestro caso es acogernos a Línea de Financiamiento de la Banca Nacional del **Banco INTERBANC**.

Condiciones:

Moneda	:	Dólar Americano
Tasa de Interés Anual (efectiva)	:	12.5 %
Tasa Efectiva Trimestral	:	3.125 %
Plazo del Préstamo	:	06 Años
Periodo de Gracia	:	01 AÑO
Plazo de Pago de la Deuda	:	05 AÑOS
Amortización de la Deuda	:	Trimestral
Pago de Interés	:	Trimestral

La estructura del financiamiento de nuestro proyecto se puede ver el Cuadro N° 20 y esta distribuida de la siguiente forma:

### 6.1 Financiamiento de la Inversión Fija

El financiamiento de la Inversión Fija cuyo monto asciende a U.S.\$ 1'132,182 Dólares Americanos, se distribuye de acuerdo al cuadro N° 20 de la siguiente manera: U.S. \$ 747,386 Dólares Americanos, serán financiados por el Banco Interbanc y la diferencia de U.S. \$ 384.796 Dólares Americanos como aporte propio de los socios.

Se debe tener presente que el monto a financiar por los socios comprenden U.S.\$ 285,784 Dólares Americanos de la inversión tangibles y U.S.\$ 99,012 Dólares Americanos de inversión intangibles.

### 6.2 Financiamiento del Capital de Trabajo

El capital de trabajo cuyo monto asciende a U.S.\$ 47.455 Dólares Americanos será financiado totalmente por los socios como aporte propio.

### 6.3 Financiamiento de la Inversión Total

En el cuadro N° 20 tenemos que U.S.\$ 747,386 Dólares Americanos serán financiados por el Banco y U.S.\$ 432,251 Dólares Americanos serán financiados por los socios.

Finalmente en el cuadro N° 20, la inversión total estará financiada de la siguiente manera, el 63 % por el Banco Interbanc y el 37% por el aporte de los socios.

**CUADRO N° 20  
FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO  
(EN DOLARES AMERICANOS)**

<b>CONCEPTO</b>	<b>BANCO INTERBANC US\$</b>	<b>RECURSOS PROPIOS US\$</b>	<b>TOTAL INVERSION US\$</b>
<b>INVERSION FIJA</b>	<b>747.386</b>	<b>384.796</b>	<b>1'132.182</b>
<b>INVERSION INTANGIBLE</b>		<b>99.012</b>	<b>99.012</b>
Estudios Previos y Gastos N.		17.300	17.300
Decoraciones		35.000	35.000
Interese Pre-operativos		46.712	46.712
<b>INVERSION TANGIBLE</b>	<b>747.386</b>	<b>285.784</b>	<b>1'033.170</b>
Terreno		112.800	112.800
Acondicionamiento de terreno		39.000	39.000
Cerco, muebles, Vehículos.		110.854	110.854
Edificaciones	418.700		418.700
Equipos, Muebles y Enseres	313.686		313.686
Red de Comunicaciones	15.000		15.000
Imprevistos		23.130	23.130
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>47.455</b>	<b>47.455</b>
<b>EXISTENCIAS</b>		<b>17.753</b>	<b>17.753</b>
Insumos y Materia Prima		17.753	17.753
<b>DISPONIBLES</b>		<b>29.703</b>	<b>29.703</b>
Mano de Obra		29.703	29.703
<b>INVERSION TOTAL</b>	<b>747.386</b>	<b>432.251</b>	<b>1'179.637</b>
<b>PORCENTAJE</b>	<b>63 %</b>	<b>37 %</b>	<b>100 %</b>

## **VII. ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACION**

### **7.1 Organización**

La empresa Inversiones Ecoturísticas S.A. constituida con el fin de proporcionar al turista, nacional y extranjero, a los ejecutivos, profesionales e investigadores, las facilidades que requiera para satisfacer adecuadamente sus exigencias de hospedaje, acompañadas de recorridos turísticos en distintos circuitos, ha previsto su desarrollo en cuatro etapas:

#### **7.1.1 Primera Etapa: Administración del Proyecto**

En la etapa inicial, la empresa se abocará a la ejecución del Proyecto, que comprende la construcción y equipamiento del hotel, hasta su puesta en marcha. El tiempo estimado para esta etapa es de 6 meses.

Esta etapa será integrada por los socios y una empresa asesora.

#### **7.1.2 Segunda Etapa: Administración del Proyecto e Implementación Pre-operativa**

Esta etapa se irá realizando en los dos últimos meses al finalizar la implementación. En esta etapa se integrarán, el Gerente, el Administrador, la Secretaria y se iniciará la selección del personal faltante.

#### **7.1.3 Tercera Etapa: La Empresa Hotelera**

En esta etapa, la empresa ha iniciado su actividad hotelera como única función. Para ello, el cuadro administrativo ya estará completo con el personal de las demás áreas que integran la empresa para el buen funcionamiento del hotel.

#### **7.1.4 Cuarta Etapa: Expansión de la Empresa**

Luego de consolidar el funcionamiento del hotel, la empresa iniciará los servicios en albergues turísticos, fuera de la ciudad de Pucallpa como un servicio complementario al función principal del hotel.

### **7.2 Criterios de selección del personal hotelero**

La función hotelera especializada, en razón de su trato directo con un público que hace uso de los servicios y que exige comodidad y garantía para la realización de sus objetivos de viaje, requiere de un personal administrativo en general, calificado y capacitado en hotelería.

### **7.2.1 Gerencia General**

Encargada de dirigir la empresa hotelera, requerirá de los conocimientos administrativos generales, amplios conocimientos de administración hotelera, relaciones públicas, idiomas y cierto nivel de experiencia en este campo.

En la primera etapa de funcionamiento no se contratará un gerente de comercialización, cuyas funciones de promoción del hotel y su colocación en el mercado, deberá ser atendida por el gerente general

### **7.2.2 Gerencia Administrativa**

Deberá encargarse directamente de las tareas cotidianas de la función hotelera, siendo su responsabilidad la eficiencia del equipo y personal del hotel en la posición del máximo de confort y servicio a los clientes; para lo cual deberá organizar y coordinar las actividades de todos los departamentos con que cuenta y que son: Recepción, contabilidad, personal, mantenimiento, adquisición y limpieza.

### **7.2.3 Personal Profesional**

Es el personal encargado de dar la bienvenida al huésped al hotel, y esta integrado por las counter, los guías y secretarías.

### **7.2.4 Personal Auxiliar**

El personal auxiliar cumple la función de botones, conserje y otros.

### **7.2.5 Personal Vigilantes**

Los vigilantes son las personas encargadas de dar seguridad la hotel tanto a los huéspedes como al personal.

### **7.2.6 Jefe de Servicios de Habitaciones**

Es la persona encargada de mantener las instalaciones del hotel en perfectas condiciones y de requerir al administrador lo faltante para la buena imagen de la empresa.

### **7.2.7 Personal Auxiliar de habitaciones**

Los encargados de realizar la limpieza.

### **7.2.8 Personal de Lavandería**

Es el personal encargado de lavar toda la indumentaria del hotel como la ropa de los huéspedes cuando lo soliciten.

### **7.2.9 Jefe de Servicios de Alimentos y Bebidas**

Esta conformado por un Cheff como jefe de cocina y el Maitre como jefe de salón.

### **7.2.10 Personal Auxiliar de Servicios**

El personal complementario para los servicios que brinda el hotel, como son el barman, cocineros y mozos.

## **VIII. RENTABILIDAD DEL PROYECTO**

Todas las empresas generan información financiera que les permite efectuar un análisis de la situación de la misma para desarrollar una adecuada gestión.

La información que permite realizar dicho análisis está conformada por los estados financieros: Estado de Ganancias y Pérdidas y Flujo de Caja.

Los resultados de la evaluación de nuestro proyecto se muestra en la página inicial del Anexo 1, donde se aprecian los resultados efectuados por el Sistema Automatizado para Evaluación de Proyectos (SAEP), los mismos que se irán describiendo en los siguientes puntos.

### **8.1 Proyección del Estado de Pérdidas y Ganancias**

Este estado muestra, bajo una perspectiva dinámica, los ingresos y egresos generados durante un período, normalmente un año. En nuestro caso la proyección es para 30 trimestres de operación del proyecto, equivalente a 7.5 años. Se muestra en el cuadro N° 12 del Anexo 1.

En dicho cuadro se obtienen la Renta Neta Financiera (Utilidad Neta Financiera) y la Renta Neta Económica (Utilidad Neta Económica). Los resultados del proyecto para todos los períodos son positivos

### **8.2 Proyección del Flujo de Caja**

El flujo de caja es un estado financiero en el cual se presupuestan los movimientos de entradas y salidas de efectivo, a fin de determinar la liquidez de la empresa; permitiéndonos detectar las necesidades de préstamo en efectivo de la misma.

El flujo de caja proyectado para nuestro proyecto se observa en el cuadro N° 13 del Anexo 1. De acuerdo a los cálculos efectuados la empresa no tiene problemas de liquidez en ningún período, por lo que se garantiza el pago de sus compromisos.

### **8.3 Punto de Equilibrio**

El punto de equilibrio es posiblemente la mejor herramienta del Control Gerencial de un negocio y significa el punto o momento de producción en que los Ingresos y Egresos del negocio se vuelven equivalentes, es decir no se pierde ni gana; a partir de ese punto, conforme aumentan las ventas del negocio, se obtiene un mayor margen de utilidad.

El punto de equilibrio de nuestro proyecto se refleja en dos aspectos y se muestran los resultados en el cuadro N° 09 del Anexo 1.

**Monetarios:** Para el proyecto el punto de equilibrio equivale a U.S. \$ 38.759 Dólares Americanos, que representa el 17.6% de lo ingresos.

**Capacidad de Ocupación:** El punto de equilibrio del hotel corresponde a 556 habitaciones, que representan el 15.1 % del nivel de capacidad instalada.

## **8.4 Ratios Financieros**

Los principales ratios obtenidos de nuestro proyecto se muestran en la hoja principal del SAEP, los mismos que se describen a continuación:

### **8.4.1 Gastos Laborales respecto a las Ventas**

Los gastos laborales representan el 15% de las ventas, la incidencia de esos gastos, en caso de sufrir variaciones se deben tener presente en la estructura de costos para no afectar los resultados económicos de la empresa.

### **8.4.2 Materia Prima e Insumos respecto a las Ventas**

Los gastos en materias primas e insumos, que realiza la empresa para el buen funcionamiento del hotel, representan el 8% del total de las ventas, porcentaje que no afecta a la estructura de sus costos ante variaciones en los precios.

### **8.4.3 Utilidad Operativa respecto a las Ventas**

La utilidad operativa respecto a las ventas representa el 63 %, significando un alto porcentaje de los gastos operativos respecto a las ventas.

### **8.4.4 Deuda sobre la Inversión Total**

El ratio de la deuda sobre la inversión total, representa el 46%. En este calculo está considerada la reinversión que realiza la empresa, por tal motivo es alto, pero aún así, nos muestra la solvencia de la empresa ante el endeudamiento.

## **8.5 Determinación de Indicadores de Rentabilidad.**

La rentabilidad del proyecto se evalúa bajo dos aspectos: el económico y el financiero.

El económico está referido a los méritos intrínsecos del proyecto, sin tener en cuenta las formas como se consigan o se paguen los recursos financieros que este requiere.

El financiero evalúa el proyecto incluyendo las bondades del financiamiento (Crédito), Lo que nos permite analizar la conveniencia del financiamiento y finalmente la viabilidad del proyecto.

Esta evaluación se basa en los Flujos Netos del Proyecto, tanto económico como financiero y en el Costo de Capital de la empresa.

El Flujo Neto Económico y Financiero del proyecto se muestran en los Cuadros N° 14 y 15 del Anexo 1 respectivamente. El Costo de Capital considerado para el respectivo análisis se ha calculado de la forma siguiente:

$K = \text{Tasa efectiva anual} + \text{Riesgo Empresarial.}$

$$K = 10\% + 2.5\%$$

$$K = 12.5\%$$

### **8.5.1 Cálculo de VAN**

#### **8.5.1.1 Van Económico.**

En el Cuadro N° 14 del Anexo 1, se tiene el cálculo del VANE, cuyo resultado es U.S.\$ 520,829 Dólares Americanos, significando que la actualización de los resultados futuros del proyecto es positivo por y tal motivo se debe invertir en el proyecto.

#### **8.5.1.2 Van Financiero.**

En el Cuadro N° 15 del Anexo 1, se ha obtenido el resultado de U.S. \$ 612,059 Dólares Americanos; un valor positivo que incluye el pago de los gastos financieros que efectúa el proyecto, lo cual nos demuestra la viabilidad del proyecto.

### **8.5.2 Cálculo de TIR**

La Tasa Interna de Retorno es aquella tasa de descuento a la que se igualan las inversiones actualizadas con los flujos económicos actualizados; es decir aquella tasa que genera un Valor Actual Neto igual a cero.

Si la TIR obtenida es mayor que el Costo de Capital (K) se acepta el proyecto, para nuestro proyecto se ha calculado el TIR económico y el TIR financiero, que se tiene en los Cuadros N° 14 y 15 del Anexo 1.

#### **8.5.2.1 TIR Económico.-**

Para nuestro estudio se ha obtenido el TIRE del 5.49 % trimestral que equivale al 21.96 % anual, resultado superior a la tasa del costo de capital fijada para nuestro proyecto (12.5 %); por tal motivo nuestro proyecto es rentable económicamente.

#### **8.5.2.2 TIR Financiero.-**

El resultado obtenido del TIRF es el 8.2 % trimestral que equivale a una tasa anual del 32.8%. El proyecto con financiamiento no tiene ningún problema para cumplir sus compromisos y es altamente rentable financieramente.

### **8.5.3 Cálculo de la Relación Beneficio/Costo**

La relación Beneficio-Costo de nuestro proyecto, se calculó tanto económica como financieramente, según lo podemos ver en la hoja principal del Anexo 1.

#### **8.5.3.1 Relación Beneficio-Costo Económico**

La relación económica encontrada del Beneficio-Costo es de 1.70, indicándonos que los beneficios superan en cerca de dos veces a los costos, siendo una relación satisfactoria para nuestro proyecto.

#### **8.5.3.2 Relación Beneficio-Costo Financiero**

La relación financiera del Beneficio-Costo es del 1.34, indicándonos también que los beneficios superan en cerca de 1.43 veces a los costos, incluido el financiero.

### **8.5.4 Cálculo del período de Recupero**

En la misma hoja principal del SAEP, del Anexo 1, se ha calculado el período recupero tanto económico como financiero.

#### **8.5.4.1 Período de Recupero Económico**

El período de recupero económico para nuestro proyecto en los 30 períodos trimestrales de evaluación se encuentra en el período 25.

### 8.5.4.2 Período de Recupero Financiero

El período de recupero financiero para nuestro proyecto de acuerdo al horizonte de evaluación se encuentra en el período número 20.

## 8.6 Análisis de Sensibilidad y Riesgos

Para conocer si nuestro proyecto es sólido económica y financieramente se han realizado las pruebas en la capacidad instalada, tasa de interés y precios de las habitaciones, para demostrar con esos resultados que nuestro proyecto soportará esas fluctuaciones.

Los datos obtenidos se pueden observar en el Anexo N° 2.

### 8.6.1 Sensibilidad en la Capacidad Instalada

De acuerdo a la programación de los ingresos, el hotel inicia sus actividades utilizando del 40% de la capacidad instalada y así sucesivamente va incrementando a 50%, 55%, 60%, 65% y 70%, nuestra prueba consiste en la disminución del 10% y el 15% en toda la programación, para conocer si nuestro proyecto soporta estas variaciones en caso de contingencias inesperadas.

Los resultados obtenidos se muestran en el siguiente cuadro.

Capacidad Instalada	PTO EQUI	TIRE	TIRF	VANE	VANF	R.EC. B/C	R.FIN. B/C
Programa Proyecto	556 Hab.	22%	32.8%	520.829	612.059	1.70	1.34
A Menos 10%	566 Hab.	16.4%	22%	204,499	295,729	1.65	1.26
A Menos 15%	590 Hab.	12.8%	15.6%	14.274	101.106	1.60	1.20

De los resultados obtenidos observamos que nuestro proyecto pueden hacer frente a estas contingencias, como los muestran los indicadores económicos-financieros.

### 8.6.2 Sensibilidad en la Tasa de Interés

Esta prueba se realiza para saber, que sucedería en caso que la entidad financiera variará el costo del capital prestado, para nuestro caso se ha probado para las tasas de interés del 15% y 20% respectivamente. Los resultados se muestran en el siguiente cuadro:

Tasa de Interés	Pto Equil.	TIRE	TIRF	VANE	VANF	R. EC. B/C	R.EC. B/C
AL 12.5%	556 Hab.	22.4%	32.8%	520,829	612,059	1.70	1.34
Al 15%	564 Hab	25.6%	30.8%	340.795	446.659	1.69	1.31
Al 20%	582 Hab.	20.8%	26.8%	43.483	175.529	1.66	1.26

De los resultados obtenidos observamos que nuestro proyecto pueden hacer frente a las variaciones de las tasas de interés que realice la entidad financiera, como los muestran los indicadores económicos-financieros.

### 8.6.3 Sensibilidad en los Precios de las Habitaciones

En caso de existir una fuerte recesión, o se instale un hotel con las mismas características que las nuestras, como producto de la competencia se tenga que reducir nuestros precios de alquiler de habitaciones. Entonces necesitamos saber que va a pasar con nuestro proyecto, para este caso se ha probado reduciendo las tarifas en un 15% y 25% del precio fijado.

PRECIOS	Pto Equil.	TIRE	TIRF	VANE	VANF	R. EC. B/C	R.EC. B/C
Program.	556 Hab.	22.4%	32.8%	520,829	612,059	1.70	1.34
A Menos 15%	670 Hab	18%	24.8%	288.996	380.226	1.67	1.28
Al Menos 25%	775 Hab.	15.2%	19.6%	134.441	225.671	1.64	1.24

De los resultados obtenidos observamos que nuestro proyecto pueden hacer frente a la reducción de precios de las habitaciones, como los muestran los indicadores económicos-financieros.

## **IX. CONCLUSIONES**

La ciudad de Pucallpa, por estar ubicada en zona tropical, presenta una riqueza natural aparente para la promoción del turismo de naturaleza y aventura, además de encontrarse interconectada con las demás ciudades del Perú mediante vía aérea, terrestre y fluvial. Se presenta como un lugar ideal para invertir en el sector turismo, en el ramo de hotelería y también acogerse a los incentivos tributarios que brinda el gobierno por pertenecer a la región selva.

De los resultados obtenidos del estudio de mercado, podemos decir que existe un mercado insatisfecho, para la instalación de un hotel de la categoría Cinco Estrellas. La demanda insatisfecha de 105 camas, para el caso que se tome toda la oferta de los hostales 3 estrellas recategorizados y no recategorizados; y en caso que se tome solamente los hostales 3 estrellas recategorizados, la demanda insatisfecha es de 320 camas. Considerando nuestra oferta de 63 camas, no tenemos problemas en este rubro.

Técnicamente no existe ningún problema para realizar la construcción del hotel que estaría a cargo a una empresa de prestigio y experiencia en este campo.

Luego de un exhaustivo análisis se ubicó la localización de nuestro hotel en la ciudad de Pucallpa, por considerarlo con mayor potencial turístico.

Los resultados obtenidos de la evaluación económica-financiera, son bastante alentadores, para un costo de capital del 12.5%, se han obtenido los siguientes indicadores; TIRE del 22.4%; TIRF32.8%, VANE de U.S.\$ 520.829 y VANF de U.S. \$ 612.059 Dólares Americanos

Finalmente podemos concluir, que, por los resultados obtenidos en la evaluación económica-financiera, es recomendable la instalación de un Hotel de la Categoría Cinco Estrellas en la Ciudad de Pucallpa.

## **X. BIBLIOGRAFIA**

1. Hernández Díaz, Edgar: Proyectos Turísticos: Formulación y Evaluación, Editorial Trillas, 1985, México.
2. Dirección Regional de Industria y Turismo, Estado de Conservación y Características Técnicas de las Vías de Acceso Terrestre a los Principales Atractivos Turísticos de la Región Ucayali, 1997, Pucallpa – Perú.
3. Monitor Company; Construyendo las ventajas Competitivas del Perú Turismo (Resumen Ejecutivo), Lima - Perú, 1995
4. Gil Ruiz, Juan; Plan Operativo de Desarrollo Turístico de la Región Ucayali. CTARU, 1993, Pucallpa-Perú.
5. Gil Ruiz, Juan; Creación de la Zona Franca Turística en la Región Ucayali. CTARU, Pucallpa-Perú.
6. INEI; Compendio Estadístico Departamental 1995-96; INEI; 1996, Región Ucayali, Perú.
7. Turismo de Ejecutivos S.A.; Estudio de Factibilidad Técnico Económico Hotel Residencial “Cinco Estrellas”; Lima- Perú.
8. Villena Lescano, Carlos. Invertir en Turismo en el Perú ¿ Dónde, en qué, por qué?, Cenfutur, 1995, Lima- Perú.
9. Vásquez Sánchez, Christian y Fernández Reátegui, Carlos: Construcción de Albergue Turístico en la Comunidad Nativa Santa Clara; 1996, Pucallpa-Perú.

## **ANEXO N° 01**

### **EVALUACION ECONOMICA-FINACIERA DEL PROYECTO**

EVALUACION ECONOMICA - FINANCIERA DEL PROYECTO

PROYECTO: **INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

<b>MONEDA</b>	<b>DOLARES</b>	<b>TIPO DE CAMBIO</b>	<b>3,00 SOLES</b>
<b>INVERSION INICIAL</b>	<b>1.182.120</b>	<b>INVERSION TOTAL</b>	<b>1.615.498</b>
<b>PRESTAMO</b>	<b>747.386</b>	<b>APORTE PROPIO A CAJA</b>	<b>180.578</b>
<b>APORTE PROPIO</b>	<b>434.734</b>	<b>APORTE PROPIO ACTIVO FLJO</b>	<b>262.654</b>
		<b>APORTE POR REINVERSION</b>	<b>424.880</b>
<b>PRESTAMO/INVERSION</b>	<b>63,2%</b>	<b>PRESTAMO : CAP.DE TRAB.</b>	
<b>APORTE/INVERSION</b>	<b>36,8%</b>	<b>PRESTAMO : ACTIVO FLJO</b>	<b>747.386</b>
<b>TASA DE INTERES</b>	<b>3,13% TRIMESTRE</b>	<b>NUMERO DE CUOTAS</b>	<b>20</b>
<b>MONTO DE CUOTAS</b>	<b>50.818</b>	<b>PLAZO DE GRACIA</b>	<b>2 TRIMESTRE</b>
<b>PUNTO DE EQUILIBRIO EN UNIDADES</b>			<b>567 HABITACION</b>
<b>NIVEL DE CAPACIDAD EN EL EQUILIBRIO</b>			<b>15,4%</b>
<b>PUNTO DE EQUILIBRIO EN DOLARES</b>			<b>39.550</b>
<b>NIVEL DE INGRESOS EN EL EQUILIBRIO</b>			<b>17,9%</b>
<b>HORIZONTE DE PLANEACION</b>			<b>30 TRIMESTRES</b>
<b>VALOR ACTUAL NETO ECONOMICO</b>			<b>488.769</b>
<b>VALOR ACTUAL NETO FINANCIERO</b>			<b>579.999</b>
<b>TASA INTERNA DE RETORNO ECONOMICO</b>			<b>5,3%</b>
<b>TASA INTERNA DE RETORNO FINANCIERO</b>			<b>7,9%</b>
<b>RELACION BENEFICIO/COSTO ECONOMICO</b>			<b>1,68</b>
<b>RELACION BENEFICIO/COSTO FINANCIERO</b>			<b>1,33</b>
<b>RECUPERACION DE LA INVERSION - ECONOMICO</b>			<b>26 TRIMESTRES</b>
<b>RECUPERACION DE LA INVERSION - FINANCIERO</b>			<b>22 TRIMESTRES</b>
<b>INVERSION / EMPLEO</b>	<b>59.833</b>	<b>UTILIDAD OPERAT./ VENTAS</b>	<b>62%</b>
<b>GASTOS LABORALES/VENTAS</b>	<b>0,16</b>	<b>BENEF. NETO/VENTAS</b>	<b>35%</b>
<b>MAT.PRIM. E INSUM./VENTAS</b>	<b>0,08</b>	<b>BN+Int+Dep/SERV.DEUDA</b>	<b>249%</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS/VENTAS</b>	<b>0,18</b>	<b>DEUDA / INVERSION TOTAL</b>	<b>0,46</b>

**LOCALIZACION :** FUCALLPA - REGION UCAYALI

**PROMOTOR :** INVERSIONES ECOTURISTICAS S.A.

## INGRESO DE DATOS BASICOS EN LA FORMULACION DEL PROYECTO

DENOMINACION:

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

MONEDA DE INGRESO DE LOS DATOS

DOLARES ▼

TIPO DE CAMBIO \$/

3,00

CONVERTIR LOS DATOS INGRESADOS AL TIPO DE CAMBIO INDICADO

**CONFIGURAR LOS CUADROS SEGUN EL TIPO DE PROYECTO**

INDUSTRIALES

DE SERVICIOS

AGRICOLAS

PECUARIOS

ESTADO ACTUAL DE SERVICIOS

### DATOS ACERCA DE LOS PRODUCTOS DEL PROYECTO

PARA CONFIGURAR LOS CUADROS DE SAEP PULSE EL BOTON QUE CORRESPONDA AL NUMERO DE PRODUCTOS A EVALUAR

ESTADO ACTUAL

07 Productos

1 PRODUCTO	2 PRODUCTOS	3 PRODUCTOS	4 PRODUCTOS	5 PRODUCTOS	6 PRODUCTOS	7 PRODUCTOS
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

DENOMINACION DEL SERVICIO : A  
- UNIDAD DE MEDIDA  
- PRECIO UNITARIO

SIMPLE-PABELLON  
HABITACION  
50,00

DENOMINACION DEL SERVICIO : B  
- UNIDAD DE MEDIDA  
- PRECIO UNITARIO

DOBLE-PABELLON  
HABITACION  
70,00

DENOMINACION DEL SERVICIO : C  
- UNIDAD DE MEDIDA  
- PRECIO UNITARIO

MATRIM-PABELLON  
HABITACION  
70,00

DENOMINACION DEL SERVICIO : D  
- UNIDAD DE MEDIDA  
- PRECIO UNITARIO

SIMPLE-BUNGALOW  
HABITACION  
60,00

DENOMINACION DEL SERVICIO : E  
- UNIDAD DE MEDIDA  
- PRECIO UNITARIO

DOBLE-BUNGALOW  
HABITACION  
80,00

DENOMINACION DEL SERVICIO : F  
- UNIDAD DE MEDIDA  
- PRECIO UNITARIO

MATRIM-BUNGALOW  
HABITACION  
80,00

DENOMINACION DEL SERVICIO : G  
- UNIDAD DE MEDIDA  
- PRECIO UNITARIO

SUITE  
HABITACION  
125,00

### COSTOS BASICOS

COSTO FIJO DE ENERGIA DE PLANTA AL 100 %  
COSTO DE SERVICIOS PUBLICOS (ADMINISTRATIVOS)  
COSTO UTILES DE OFIC. (% MANO DE OBRA)  
PROMOCION Y PUBLICIDAD (% INGRESOS)  
COSTO FIJO DE SERVICIOS INDUSTRIALES  
COSTO DEL JORNAL PARATRABAJOS AGRICOLAS

6.000,00

600,00

2,0%

3,0%

**PERIODOS DE EVALUACION**

PERIODOS (SEMANA, MES, TRIM, SEMES, AÑO)

TRIMESTRES ▼

NUMERO DE PERIODOS EN EL HORIZONTE DE EVALUACION

30 TRIM

PARA CONFIGURAR LOS CUADROS PULSE EL BOTON EN EL QUE SE ENCUENTRE INCLUIDO EL NUMERO DE PERIODOS ELEGIDO

4 - 10 PERIODOS

11 - 20 PERIODOS

21 - 30 PERIODOS

**FINANCIERAS Y PLAZOS DE PRESTAMO**

FINANCIERA "A"

**CREDITO DE PROMOC. TURISTICA**

PRE-OPERATIVO

NUMERO DE CUOTAS DEL PRESTAMO

20

PERIODOS DE GRACIA DURANTE LA OPERACION

2

PERIODOS DE GRACIA PRE-OPERATIVOS

2

TASA DE INTERES POR PERIODO

3,13%

FINANCIERA "B"

NUMERO DE CUOTAS DEL PRESTAMO

NUMERO DE PERIODOS DE GRACIA

TASA DE INTERES POR PERIODO

FINANCIERA "C"

NUMERO DE CUOTAS DEL PRESTAMO

NUMERO DE PERIODOS DE GRACIA

TASA DE INTERES POR PERIODO

PARA CONFIGURAR EL NUMERO DE FINANCIERAS QUE OTORGARAN EL PRESTAMO PULSE EL BOTON QUE CORRESPONDA

FINANCIERA  
1

FINANCIERAS  
1 y 2

FINANCIERAS  
1, 2 y 3

**TASAS**

IMPUESTO A LAS UTILIDADES

30%

**CUADRO N° 01 : CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO DEL HOTEL**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

AMBIENTES	CANTIDAD	HABITACIONES OFERTADAS			TOTALES
		SIMPLES	DOBLES	MATRIMONIAL	
PABELLONES	1	8	16	3	27
BUNGALOWS	6	4	6	2	12
BUNGALOW SUITES	2	---	---	2	2
<b>NUMERO DE HABITACIONES</b>		<b>12</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>41</b>
<b>NUMERO DE CAMAS</b>		<b>12</b>	<b>44</b>	<b>7</b>	<b>63</b>
<b>TOTAL OCUPACION DE HABITACIONES AL 100% POR TRIMESTRE</b>					
PABELLONES		720	1.440	270	2.430
BUNGALOWS		360	540	180	1.080
BUNGALOW SUITES		---		180	180

**CUADRO N° 02 : PROGRAMACION DE SERVICIOS PRESTADOS**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

PERIODOS TRIM	OCUPACION	PROGRAMACION DE SERVICIOS A PRESTARSE						
		SIMPLE-PABELLON HABITACION	DOBLE-PABELLON HABITACION	MATRIM-PABELLON HABITACION	SIMPLE-BUNGALOW HABITACION	DOBLE-BUNGALOW HABITACION	MATRIM-BUNGALOW HABITACION	SUITE HABITACION
1	40%	288	576	108	144	216	72	72
2	40%	288	576	108	144	216	72	72
3	50%	360	720	135	180	270	90	90
4	50%	360	720	135	180	270	90	90
5	55%	396	792	149	198	297	99	99
6	55%	396	792	149	198	297	99	99
7	60%	432	864	162	216	324	108	108
8	60%	432	864	162	216	324	108	108
9	60%	432	864	162	216	324	108	108
10	60%	432	864	162	216	324	108	108
11	60%	432	864	162	216	324	108	108
12	60%	432	864	162	216	324	108	108
13	65%	468	936	176	234	351	117	117
14	65%	468	936	176	234	351	117	117
15	65%	468	936	176	234	351	117	117
16	65%	468	936	176	234	351	117	117
17	65%	468	936	176	234	351	117	117
18	65%	468	936	176	234	351	117	117
19	65%	468	936	176	234	351	117	117
20	65%	468	936	176	234	351	117	117
21	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
22	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
23	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
24	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
25	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
26	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
27	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
28	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
29	70%	504	1.008	189	252	378	126	126
30	70%	504	1.008	189	252	378	126	126

**CUADRO N° 03 : PRESUPUESTO DE INMUEBLES, MAQUINARIA, EQUIPO, MUEBLES Y ENSERES**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

CONCEPTO	CANT.	VIDA ECONOMICA AÑOS	COSTO UNITARIO DOLARES	COSTO TOTAL DOLARES	DEPRECIACION AÑO DOLARES	VALOR RESIDUAL DOLARES	ALQUILER TRIM DOLARES
<b>TERRENOS</b>				<b>151.800</b>			
TERRENO AREA URBANA m2.	22.560	---	5,00	112.800	---	<b>112.800</b>	
ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO	1	---	39.000,00	39.000	---	<b>39.000</b>	
<b>RED DE COMUNICACIONES</b>				<b>15.000</b>			
EQUIPAMIENTO	1	10	10.000,00	10.000	225,00	1.000,00	
TENDIDO DE RED	1	10	5.000,00	5.000	112,50	500,00	
<b>EDIFICACIONES</b>				<b>422.700</b>			
08 BUNGALOWS m2.	512	15	200,00	102.400	1.536,00	10.240,00	
01 PABELLON m2. (2 PISOS)	600	20	200,00	120.000	1.350,00	12.000,00	
ZONA CENTRAL m2.	650	20	200,00	130.000	1.462,50	13.000,00	
PISCINA	1	10	25.000,00	25.000	562,50	2.500,00	
BAR	1	15	9.000,00	9.000	135,00	900,00	
TALLER	1	10	10.000,00	10.000	225,00	1.000,00	
SISTEMA PARA AGUA	1	10	2.300,00	2.300	51,75	230,00	
INSTALAC. POZO Y BOMBA AGUA	1	5	5.000,00	5.000	225,00	500,00	
CERCO PERIMETRICO	1	5	4.000,00	4.000	180,00	400,00	
SIEMBRA DE GRAS Y PLANTA	1	5	5.000,00	5.000	225,00	500,00	
AFIRMADO VIA ACCESO	1	10	10.000,00	10.000	225,00	1.000,00	
<b>EQUIPO, MUEBLES Y ENSERES</b>				<b>420.540</b>			
MOBILIARIO	1	20	94.200,00	94.200	1.059,75	9.420,00	
ENSERES DE HABITACION	1	3	50.320,00	50.320	3.774,00	5.032,00	
ENSERES DE COCINA Y OTROS	1	3	34.220,00	34.220	2.566,50	3.422,00	
EQUIPO DE LINEA BLANCA	1	6	67.800,00	67.800	2.542,50	6.780,00	
EQUIPO DE ILUMINACION Y OTROS	1	6	102.000,00	102.000	3.825,00	10.200,00	
CAMIONETA Y MICROBUS	2	5	27.500,00	55.000	2.475,00	5.500,00	
BOTES Y MOTOCICLETA	3	4	5.666,67	17.000	956,25	1.700,00	
<b>TOTAL INVERSION EN ACTIVO FIJO AL INICIO DE OPERACIONES</b>				<b>1.010.040</b>	<b>23.714</b>	-----	-

**DE INVERSIONES**

**CUADRO N° 04 : PRESUPUESTO DE MATERIALES**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

REQUERIMIENTOS PARA LA PRODUCCION DE UN PERIODO AL 100%

<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO DOLARES</b>	<b>COSTO TOTAL DOLARES</b>
<b>GASTOS VARIOS DE HABITACIONES</b>		<b>1</b>	<b>26.460,00</b>	<b>26.460</b>
- Porcelana y Cristaleria				-
- Productos de limpieza				-
- Suministros a clientes				-
- Adquisiciones de blancos y lenceria				-
- Papeleria e impresiones				-
- Lavanderia y limpieza general				-
- Uniformes				-
- Comunicaciones				-
- Comisiones				-
- Gastos de reservación				-
<b>COMBUSTIBLE</b>		<b>1</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000</b>
<b>REPUESTOS</b>				-
<b>UTILES DE MANTENIMIENTO</b>		<b>1</b>	<b>600,00</b>	<b>600</b>
<b>COSTO TOTAL DE MATERIALES E INSUMOS AL 100%</b>				<b>28.060,00</b>
<b>CANTIDAD DE SERVICIOS PRESTADOS :</b>				
	<b>SIMPLE-PABELLON</b>			<b>720,0</b>
	<b>DOBLE-PABELLON</b>			<b>1.440,0</b>
	<b>MATRIM-PABELLON</b>			<b>270,0</b>
	<b>SIMPLE-BUNGALOW</b>			<b>360,0</b>
	<b>DOBLE-BUNGALOW</b>			<b>540,0</b>
	<b>MATRIM-BUNGALOW</b>			<b>180,0</b>
	<b>SUITE</b>			<b>180,0</b>

**CUADRO N° 05 : PRESUPUESTO DE MANO DE OBRA DIRECTA E INDIRECTA**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

**COSTO DE MANO DE OBRA EN CONDICIONES DE MAYOR OPERATIVIDAD DEL PROYECTO**

PERSONAL	DIRECTA - INDIRECTA	ESPECIALIDAD	CANT.	REMUNERACION POR TRABAJADOR DOLARES	BENEFICIOS SOCIALES DOLARES	COSTO MENSUAL DOLARES	COSTO POR TRIMESTRE DOLARES
	ADMINISTRACION SERVICIOS - VENTAS						
<b>ADMINISTRACION Y GESTION</b>						<b>6.005,4</b>	<b>18.016,2</b>
<b>GERENTE</b>	ADMINISTRACION	HOTELERIA	1	1.500,00	770	2.269,8	6.809,4
<b>ADMINISTRADOR</b>	ADMINISTRACION	ADMINISTRADOR	1	750,00	385	1.134,9	3.404,7
<b>PROFESIONALES</b>	ADMINISTRACION	CAUNTER, GUIAS, SECRETARIAS	4	179,17	92	1.084,5	3.253,4
<b>AUXILIARES Y VIGILANTES</b>	ADMINISTRACION	AYUDANTES	6	167,00	86	1.516,2	4.548,7
<b>SERVICIO DE HABITACIONES</b>						<b>1.664,5</b>	<b>4.993,6</b>
<b>JEFE DE SERVICIOS</b>	INDIRECTA	ADMINISTRADOR	1	200,00	103	302,6	907,9
<b>AUXILIARES</b>	DIRECTA	AYUDANTES	4	150,00	77	907,9	2.723,8
<b>LAVANDERIA</b>	DIRECTA	OPERARIOS	2	150,00	77	454,0	1.361,9
<b>SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>						<b>3.026,4</b>	<b>9.079,2</b>
<b>JEFE DE SERVICIOS</b>	DIRECTA	MADRE, CHEFE	2	400,00	205	1.210,6	3.631,7
<b>AUXILIARES</b>	DIRECTA	BARMAN, COCINERO MOZO	6	200,00	103	1.815,8	5.447,5
<b>TOTAL DE MANO DE OBRA</b>			<b>27</b>			<b>10.696,3</b>	<b>32.088,9</b>

**CUADRO N° 06 : PRESUPUESTO DE COSTOS DE LOS SERVICIOS PRESTADOS**

INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS

EN DOLARES

COSTOS	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 5	TRIM 6	TRIM 7	TRIM 8	TRIM 9	TRIM 10
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	<b>23.749</b>	<b>23.749</b>	<b>26.395</b>	<b>26.395</b>	<b>27.718</b>	<b>27.718</b>	<b>29.041</b>	<b>29.041</b>	<b>29.041</b>	<b>29.041</b>
MATERIALES DIRECTOS										
- MATERIALES E INSUMOS	10.584,0	10.584,0	13.230,0	13.230,0	14.553,0	14.553,0	15.876,0	15.876,0	15.876,0	15.876,0
MANO DE OBRA DIRECTA	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>9.876</b>	<b>9.876</b>	<b>10.636</b>	<b>10.636</b>	<b>11.016</b>	<b>11.016</b>	<b>11.396</b>	<b>11.396</b>	<b>11.396</b>	<b>11.396</b>
M. O. INDIRECTA	908	908	908	908	908	908	908	908	908	908
COMBUSTIBLE	400	400	500	500	550	550	600	600	600	600
REPUESTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MANTENIMIENTO	240	240	300	300	330	330	360	360	360	360
ENERGIA	2.400	2.400	3.000	3.000	3.300	3.300	3.600	3.600	3.600	3.600
ALQUILERES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEPRECIACION	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
<b>TOTAL COSTO DE SERVICIOS</b>	<b>33.625</b>	<b>33.625</b>	<b>37.031</b>	<b>37.031</b>	<b>38.734</b>	<b>38.734</b>	<b>40.437</b>	<b>40.437</b>	<b>40.437</b>	<b>40.437</b>

COSTOS	TRIM 11	TRIM 12	TRIM 13	TRIM 14	TRIM 15	TRIM 16	TRIM 17	TRIM 18	TRIM 19	TRIM 20
MANO DE OBRA DIRECTA	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	<b>29.041</b>	<b>29.041</b>	<b>30.364</b>	<b>30.384</b>						
MATERIALES DIRECTOS										
- MATERIALES E INSUMOS	15.876,0	15.876,0	17.199,0	17.199,0	17.199,0	17.199,0	17.199,0	17.199,0	17.199,0	17.199,0
MANO DE OBRA DIRECTA	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8	13.164,8
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>11.396</b>	<b>11.396</b>	<b>11.776</b>							
M. O. INDIRECTA	908	908	908	908	908	908	908	908	908	908
COMBUSTIBLE	600	600	650	650	650	650	650	650	650	650
REPUESTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MANTENIMIENTO	360	360	390	390	390	390	390	390	390	390
ENERGIA	2.600	3.600	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
ALQUILERES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEPRECIACION	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
<b>TOTAL COSTO DE SERVICIOS</b>	<b>40.437</b>	<b>40.437</b>	<b>42.140</b>							







**GERENCIA DE PROMOCION  
DE INVERSIONES**

**CUADRO N° 08 : PRESUPUESTO DE INGRESOS**

INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS

LISTA DE PRECIOS :	SIMPLE-PABELLON	US \$	50,00	HABITACION
	DOBLE-PABELLON	US \$	70,00	HABITACION
	MATRIM-PABELLON	US \$	70,00	HABITACION
	SIMPLE-BUNGALOW	US \$	60,00	HABITACION
	DOBLE-BUNGALOW	US \$	80,00	HABITACION
	MATRIM-BUNGALOW	US \$	80,00	HABITACION
	SUITE	US \$	125,00	HABITACION

PERIODOS TRIM	SIMPLE-PABELLON US \$	DOBLE-PABELLON US \$	MATRIM-PABELLON US \$	SIMPLE-BUNGALOW US \$	DOBLE-BUNGALOW US \$	MATRIM-BUNGALOV, US \$	SUITE US \$	BENEFICIO NETO POR OTROS INGRESOS	TOTAL INGRESOS US \$
1	14.400,0	40.320,0	7.560,0	8.640,0	17.280,0	5.760,0	9.000,0	28.200,0	131.160,0
2	14.400,0	40.320,0	7.560,0	8.640,0	17.280,0	5.760,0	9.000,0	28.200,0	131.160,0
3	18.000,0	50.400,0	9.450,0	10.800,0	21.600,0	7.200,0	11.250,0	34.500,0	163.200,0
4	18.000,0	50.400,0	9.450,0	10.800,0	21.600,0	7.200,0	11.250,0	34.500,0	163.200,0
5	19.800,0	55.440,0	10.395,0	11.880,0	23.760,0	7.920,0	12.375,0	37.650,0	179.220,0
6	19.800,0	55.440,0	10.395,0	11.880,0	23.760,0	7.920,0	12.375,0	37.650,0	179.220,0
7	21.600,0	60.480,0	11.340,0	12.960,0	25.920,0	8.640,0	13.500,0	40.800,0	195.240,0
8	21.600,0	60.480,0	11.340,0	12.960,0	25.920,0	8.640,0	13.500,0	40.800,0	195.240,0
9	21.600,0	60.480,0	11.340,0	12.960,0	25.920,0	8.640,0	13.500,0	40.800,0	195.240,0
10	21.600,0	60.480,0	11.340,0	12.960,0	25.920,0	8.640,0	13.500,0	40.800,0	195.240,0
11	21.600,0	60.480,0	11.340,0	12.960,0	25.920,0	8.640,0	13.500,0	40.800,0	195.240,0
12	21.600,0	60.480,0	11.340,0	12.960,0	25.920,0	8.640,0	13.500,0	40.800,0	195.240,0
13	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
14	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
15	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
16	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
17	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
18	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
19	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
20	23.400,0	65.520,0	12.285,0	14.040,0	28.080,0	9.360,0	14.625,0	43.950,0	211.260,0
21	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
22	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
23	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
24	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
25	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
26	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
27	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
28	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
29	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0
30	25.200,0	70.560,0	13.230,0	15.120,0	30.240,0	10.080,0	15.750,0	47.100,0	227.280,0

## **ANEXO N° 02**

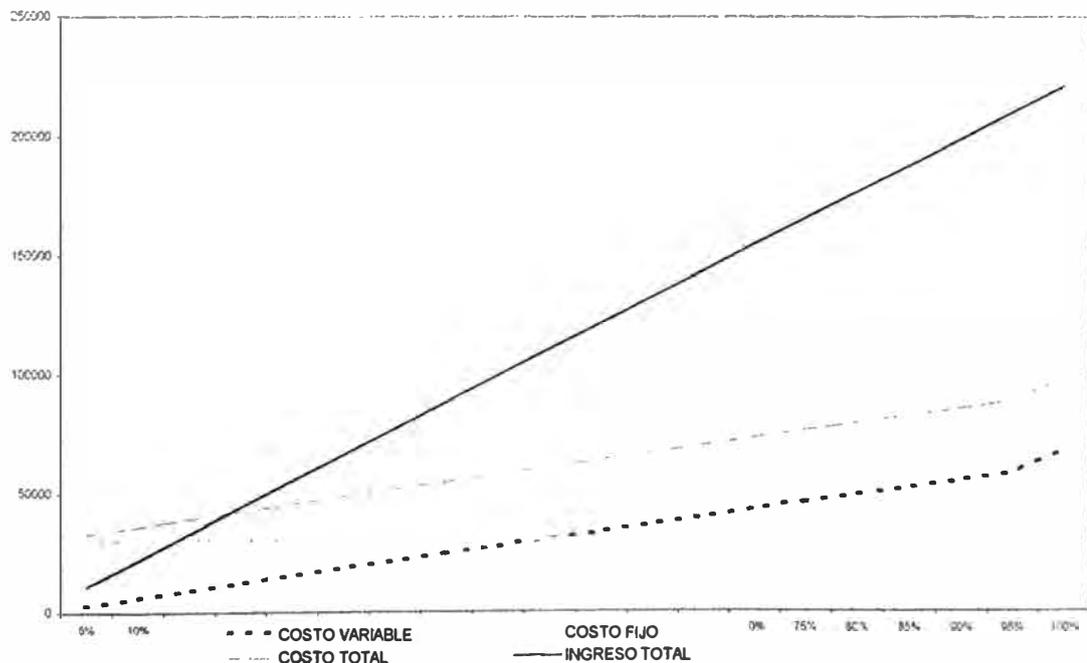
### **CALCULOS DE SENSIBILIDAD Y RIESGOS**

**CUADRO N° 09 : PUNTO DE EQUILIBRIO**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

POR PERIODOS TRIMESTRALES

CAPACIDAD DE REDUCCION	COSTO VARIABLE US \$	COSTO FIJO US \$	COSTO TOTAL US \$	INGRESO TOTAL US \$	BENEFICIO UNITARIO PROMEDIO	NUMERO DE SERVICIOS PRESTADOS SEGUN CAPACIDAD						
						SIMPLE-PAPELLON HABITACION	DOBLE-PAPELLON HABITACION	MATRIM-PAPELLON HABITACION	SIMPLE-BUJGALGW HABITACION	DOBLE-BUJGALGW HABITACION	MATRIM-BUJGALGW HABITACION	SUITE HABITACION
5%	3.063,0	30.137,1	33.200,0	11.025,0	-201,13%	36	72	14	18	27	9	9
10%	6.125,9	30.137,1	36.263,0	22.050,0	-64,46%	72	144	27	36	54	18	18
15%	9.188,9	30.137,1	39.326,0	33.075,0	-16,90%	108	216	41	54	81	27	27
20%	12.251,8	30.137,1	42.388,9	44.100,0	3,88%	144	288	54	72	108	36	36
25%	15.314,8	30.137,1	45.451,9	55.125,0	17,55%	180	360	68	90	135	45	45
30%	18.377,8	30.137,1	48.514,8	66.150,0	26,66%	216	432	81	108	162	54	54
35%	21.440,7	30.137,1	51.577,8	77.175,0	33,17%	252	504	94	126	189	63	63
40%	24.503,7	30.137,1	54.640,8	88.200,0	38,05%	288	576	108	144	216	72	72
45%	27.566,7	30.137,1	57.703,7	99.225,0	41,85%	324	648	122	162	243	81	81
50%	30.629,6	30.137,1	60.766,7	110.250,0	44,88%	360	720	135	180	270	90	90
55%	33.692,6	30.137,1	63.829,7	121.275,0	47,37%	396	792	149	198	297	99	99
60%	36.755,5	30.137,1	66.892,6	132.300,0	49,44%	432	864	162	216	324	108	108
65%	39.818,5	30.137,1	69.955,6	143.325,0	51,19%	468	936	176	234	351	117	117
70%	42.881,5	30.137,1	73.018,5	154.350,0	52,69%	504	1.008	189	252	378	126	126
75%	45.944,4	30.137,1	76.081,5	165.375,0	53,99%	540	1.080	203	270	405	135	135
80%	49.007,4	30.137,1	79.144,5	176.400,0	55,13%	576	1.152	216	288	432	144	144
85%	52.070,3	30.137,1	82.207,4	187.425,0	56,14%	612	1.224	230	306	459	153	153
90%	55.133,3	30.137,1	85.270,4	198.450,0	57,03%	648	1.296	243	324	486	162	162
95%	58.196,3	30.137,1	88.333,3	209.475,0	57,83%	684	1.368	257	342	513	171	171
100%	67.881,8	30.137,1	98.018,9	220.500,0	55,55%	720	1.440	270	360	540	180	180
PRODUCCION EN CONDICIONES DE EQUILIBRIO 16,366 %						111	221	41	55	83	28	28



## CUADRO N° 10 : PRESUPUESTO DE INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

## INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS

EN DOLARES

INVERSIONES	INVERSION TOTAL	INVERSIONES POR PERIODO											
		TRIM 0	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 5	TRIM 6	TRIM 7	TRIM 8	TRIM 9	TRIM 10	
<b>INVERSION FIJA</b>	<b>1.533.932</b>	<b>1.109.052</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TANGIBLES</b>	<b>1.434.920</b>	<b>1.010.040</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TERRENO AREA URBANA m2.	E 112.800	112.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO	E 39.000	39.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CERCO, MUEBLES, VEHICULOS (PROPIO)	E 110.854	110.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EDIFICACIONES	A 418.700	418.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EQUIPO, MUEBLES Y ENSERES	A 313.686	313.686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RED DE COMUNICACIONES	A 15.000	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPOSICION MAQ. EQUIPO. MUEBLES	D 424.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INTANGIBLES</b>	<b>99.012</b>	<b>99.012</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESTUDIOS PREVIOS Y GASTOS NOTARIALES	E 17.300	17.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DECORACION Y OTROS	35.000	35.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERESES PRE OPERATIVOS	46.712	46.712	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>49.889</b>	<b>49.889</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EXISTENCIAS</b>	<b>17.801</b>	<b>17.801</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INSUMOS Y MATERIA PRIMA	E 17.801	17.801	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>DISPONIBLE</b>	<b>32.089</b>	<b>32.089</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MANO DE OBRA	32.089	32.089	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAJA MINIMA (ADM Y VENTAS)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EXIGIBLE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CUENTAS POR COBRAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CUENTAS x PAGAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>IMPREVISTOS</b>	<b>3176</b>	<b>23.179</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INVERSION TOTAL</b>	<b>1.615.498</b>	<b>1.182.120</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FINANCIAMIENTO DE LA GESTION</b>	<b>1.615.498</b>	<b>1.182.120</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERES COMPOS.			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A CREDITO DE PROMOC. TURISTIC 3,1% # 46%	747.386	747.386	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D REPOSICION EN OPERACION 26%	424.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E APOORTE DE SOCIOS 27%	443.232	434.734	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F APOORTE DEL PROMOTOR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>PRESTAMO</b>	<b>747.386</b>	<b>747.386</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**CUADRO N° 10 : PRESUPUESTO DE INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

EN DOLARES

INVERSIONES		INVERSIONES POR PERIODO EN										
		TRIM 11	TRIM 12	TRIM 13	TRIM 14	TRIM 15	TRIM 16	TRIM 17	TRIM 18	TRIM 19	TRIM 20	TRIM 21
<b>INVERSION FIJA</b>			84.540	-	-	-	17.000	-	-	-	69.000	-
<b>TANGIBLES</b>			84.540				17.000				69.000	
TERRENO AREA URBANA (P2)	E E E A A A D E											
ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO												
CERCO, MUEBLES, VEHICULOS (PROMO)												
EDIFICACIONES												
EQUIPO, MUEBLES Y ENFERES												
RED DE COMUNICACIONES												
REPOSICION MAQ. EQUIPO, MUEBLES		84.540	-	-	-	17.000	-	-	-	-	69.000	-
<b>INTANGIBLES</b>												
ESTUDIOS PREVIOS, GASTOS NOTARIALD		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
DECORACION Y OTROS		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
INTERESES PRE OPERATIVOS		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>												
<b>EXISTENCIAS</b>												
(PROMO) - MATERIAL PROMO	E E											
OTROS												
<b>DISPONIBLE</b>												
REMUNERACIONES												
CAJA MINIMA ADM. Y VENTAS												
<b>EXIGIBLE</b>												
CUENTAS POR COBRAR												
CUENTAS POR PAGAR												
<b>IMPREVISTOS</b>	2%		1.691	-	-	-	340	-	-	-	1.380	-
<b>INVERSION TOTAL</b>			86.231				17.340				70.380	
<b>FINANCIAMIENTO DE LA GESTION</b>			86.231				17.340				70.380	
INTERES COMPOS												
A CREDITO DE PROMOC. TURISTIC	3.1% 46%											
B												
C												
D REPOSICION EN OPERACION	26%		84.540				17.000				69.000	
E APORTE DE SOCIOS	27%		1.691				340				1.380	
F APORTE DEL PROMOTOR												
100%												
<b>PRESTAMO</b>												

CUADRO N° 10 : PRESUPUESTO DE INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS

EN DOLARES

INVERSIONES	INVERSIONES POR PERIODO									
	TRIM 22	TRIM 23	TRIM 24	TRIM 25	TRIM 26	TRIM 27	TRIM 28	TRIM 29	TRIM 30	
<b>INVERSION FIJA</b>			254.340	-	-	-	-	-	-	-
<b>TANGIBLES</b>			254.340	-	-	-	-	-	-	-
TERRENO AREA URBANA m2.										
ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO										
CERCO, MUEBLES, VEHICULOS (PROPIO)										
EDIFICACIONES										
EQUIPO, MUEBLES Y ENSERES										
RED DE COMUNICACIONES										
REPOSICION MAQ, EQUIPO, MUEBLES			254.340	-	-	-	-	-	-	-
<b>INTANGIBLES</b>										
ESTUDIOS PREVIOS Y GASTOS NOTARIALES										
DECORACION Y OTROS										
INTERESES PRE OPERATIVOS										
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>										
<b>EXISTENCIAS</b>										
INSUMOS Y MATERIA PRIMA										
OTROS										
<b>DISPONIBLE</b>										
REMUNERACIONES										
CAJA MINIMA (ADM. Y VENTAS)										
<b>EXIGIBLE</b>										
CUENTAS POR COBRAR										
CUENTAS POR PAGAR										
<b>IMPREVISTOS</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2%</span>			5.087	-	-	-	-	-	-	-
<b>INVERSION TOTAL</b>			259.427	-	-	-	-	-	-	-
<b>FINANCIAMIENTO DE LA GESTION</b>			259.427	-	-	-	-	-	-	-
INTERES										
COMPOS.										
A CREDITO DE PROMOC. TURISTIC 3,1%										
B										
C										
D REPOSICION EN OPERACION			254.340							
E APORTE DE SOCIOS			5.087							
F APORTE DEL PROMOTOR										
<b>PRESTAMO</b>										

### RESUMEN PARA FLUJO DE CAJA

APORTE PROPIO PARA CAJA	190.877,55
APORTE EN ACTIVO FIJO (PROPIO+SOCIOS)	262.854,00
REPOSICION EN OPERACION	424.630,00
PRESTAMO PARA CAPITAL DE TRABAJO	
PRESTAMO PARA ACTIVO FIJO	747.339,00
TOTAL	1.615.497,55

APORTE PROPIO PARA CAJA	180.877,5
INTANGIBLES	99.011,6
EXISTENCIAS	17.800,6
DISPONIBLE	32.088,9
IMPREVISTOS	31.676,4

APORTE EN ACTIVO FIJO (PROPIO+SOC.EXT.)	262.854,0
MAQUINARIA Y EQUIPO	
EQUIPO, MUEBLES Y ENSERE	
RED DE COMUNICACIONES	
TERRENO (TECHADO Y LIBRE)	151.800,0
EDIFICACIONES	
CERCO, MUEBLES, VEHICULOS (PROPIO)	110.854,0

PRESTAMO DE CAPITAL DE TRABAJO	
INSUMOS Y MATERIA PRIMA	
OTROS	
DISPONIBLE	
EXIGIBLE	
IMPREVISTOS	

**CUADRO Nº 11 : SERVICIO DE LA DEUDA**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

**CREDITO DE PROMOC.TURISTICA**

NUMERO DE CUOTAS ..... 20  
 PLAZO DE GRACIA ..... 2 TRIMESTRES  
 MONTO DEL PRESTAMO ..... 747.386,00 DOLARES  
 INTERES POR PERIODO ..... 3,13% TRIMESTRAL

TRIM	DEUDA INICIAL US \$	INTERESES DEL PERIODO US \$	INTERES PENDIENTE ACUMULADO	AMORTIZACION DEL PRINCIPAL US \$	CUOTAS UNIFORMES US \$	PAGO TOTAL US \$
1	747.386,00	23.355,81				23.355,81
2	747.386,00	23.355,81				23.355,81
3	747.386,00	23.355,81		27.462,63	50.818,44	50.818,44
4	719.923,37	22.497,61		28.320,84	50.818,44	50.818,44
5	691.602,53	21.612,58		29.205,86	50.818,44	50.818,44
6	662.396,67	20.699,90		30.118,55	50.818,44	50.818,44
7	632.278,13	19.758,69		31.059,75	50.818,44	50.818,44
8	601.218,38	18.788,07		32.030,37	50.818,44	50.818,44
9	569.188,01	17.787,13		33.031,32	50.818,44	50.818,44
10	536.156,69	16.754,90		34.063,54	50.818,44	50.818,44
11	502.093,15	15.690,41		35.128,03	50.818,44	50.818,44
12	466.965,12	14.592,66		36.225,78	50.818,44	50.818,44
13	430.739,34	13.460,60	0,00	37.357,84	50.818,44	50.818,44
14	393.381,50	12.293,17	0,00	38.525,27	50.818,44	50.818,44
15	354.856,23	11.089,26	0,00	39.729,18	50.818,44	50.818,44
16	315.127,04	9.847,72	0,00	40.970,72	50.818,44	50.818,44
17	274.156,32	8.567,39	0,00	42.251,06	50.818,44	50.818,44
18	231.905,27	7.247,04	0,00	43.571,40	50.818,44	50.818,44
19	188.333,86	5.885,43	0,00	44.933,01	50.818,44	50.818,44
20	143.400,86	4.481,28	0,00	46.337,16	50.818,44	50.818,44
21	97.063,69	3.033,24	0,00	47.785,20	50.818,44	50.818,44
22	49.278,49	1.539,95	0,00	49.278,49	50.818,44	50.818,44
23	0,00	0,00	0,00			0,00
24	0,00	0,00	0,00			0,00
25	0,00	0,00	0,00			0,00
26	0,00	0,00	0,00			0,00
27	0,00	0,00	0,00			0,00
28	0,00	0,00	0,00			0,00
29	0,00	0,00	0,00			0,00
30	0,00	0,00	0,00			0,00
<b>TOTALES:</b>	-----	<b>315.694,5</b>	-----	<b>747.386,0</b>	<b>1.016.368,8</b>	<b>1.063.080,5</b>

**CTARU**  
**GERENCIA DE PROMOCION**  
**DE INVERSIONES**

**CUADRO N° 12 : ESTADO PROYECTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

EN DOLARES

INGRESOS - GASTOS	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 5	TRIM 6	TRIM 7	TRIM 8	TRIM 9	TRIM 10
INGRESOS NETOS	131.160	131.160	163.200	163.200	179.220	179.220	195.240	195.240	195.240	195.240
COSTOS DE SERVICIOS	33.625	33.625	37.031	37.031	38.734	38.734	40.437	40.437	40.437	40.437
UTILIDAD BRUTA	<b>97.535</b>	<b>97.535</b>	<b>126.169</b>	<b>126.169</b>	<b>140.486</b>	<b>140.486</b>	<b>154.803</b>	<b>154.803</b>	<b>154.803</b>	<b>154.803</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	34.258	34.258	34.898	34.898	35.219	35.219	35.539	35.539	23.163	23.163
GASTOS DE VENTAS	6.558	6.558	8.160	8.160	8.961	8.961	9.762	9.762	9.762	9.762
UTILIDAD OPERATIVA	<b>56.719</b>	<b>56.719</b>	<b>83.110</b>	<b>83.110</b>	<b>96.306</b>	<b>96.306</b>	<b>109.501</b>	<b>109.501</b>	<b>121.878</b>	<b>121.878</b>
GASTOS FINANCIEROS	23.356	23.356	23.356	22.498	21.613	20.700	19.759	18.788	17.787	16.755
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<b>33.363</b>	<b>33.363</b>	<b>59.754</b>	<b>60.613</b>	<b>74.693</b>	<b>75.606</b>	<b>89.743</b>	<b>90.713</b>	<b>104.091</b>	<b>105.123</b>
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES (a)	10.009	10.009	17.926	18.184	22.408	22.682	26.923	27.214	31.227	31.537
PARTICIPACION LABORAL	2.335	2.335	4.183	4.243	5.229	5.292	6.282	6.350	7.286	7.359
COSTOS TRANSFERIDOS A INVERSIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RENTA NETA FINANCIERA	21.019	21.019	37.645	38.186	47.057	47.632	56.538	57.149	65.577	66.228
UTILIDAD OPERATIVA	<b>56.719</b>	<b>56.719</b>	<b>83.110</b>	<b>83.110</b>	<b>96.306</b>	<b>96.306</b>	<b>109.501</b>	<b>109.501</b>	<b>121.878</b>	<b>121.878</b>
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES (b)	17.016	17.016	24.933	24.933	28.892	28.892	32.850	32.850	36.563	36.563
PARTICIPACION LABORAL	3.970	3.970	5.818	5.818	6.741	6.741	7.665	7.665	8.531	8.531
RENTA NETA ECONOMICA	35.733	35.733	52.359	52.359	60.673	60.673	68.986	68.986	76.783	76.783

**CTARU**  
**GERENCIA DE PROMOCION**  
**DE INVERSIONES**

**CUADRO N° 12 : ESTADO PROYECTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS**

INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS

EN DOLARES

INGRESOS - GASTOS	TRIM 11	TRIM 12	TRIM 13	TRIM 14	TRIM 15	TRIM 16	TRIM 17	TRIM 18	TRIM 19	TRIM 20
INGRESOS NETOS	195.240	195.240	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260
COSTOS DE FABRICACION	40.437	40.437	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140
UTILIDAD BRUTA	154.803	154.803	169.120	169.120	169.120	169.120	169.120	169.120	169.120	169.120
GASTOS ADMINISTRATIVOS	23.163	23.163	23.483	23.483	23.483	23.483	23.483	23.483	23.483	23.483
GASTOS DE VENTAS	9.762	9.762	10.563	10.563	10.563	10.563	10.563	10.563	10.563	10.563
UTILIDAD OPERATIVA	121.878	121.878	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074
GASTOS FINANCIEROS	15.690	14.593	13.461	12.293	11.089	9.848	8.567	7.247	5.885	4.481
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	106.188	107.285	121.613	122.780	123.984	125.226	126.506	127.827	129.188	130.592
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES (a)	31.856	32.186	36.484	36.834	37.195	37.568	37.952	38.348	38.756	39.178
PARTICIPACION LABORAL	7.433	7.510	8.513	8.595	8.679	8.766	8.855	8.948	9.043	9.141
RENTA NETA FINANCIERA	66.898	67.590	76.616	77.352	78.110	78.892	79.699	80.531	81.389	82.273
UTILIDAD OPERATIVA	121.878	121.878	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074	135.074
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES (b)	36.563	36.563	40.522	40.522	40.522	40.522	40.522	40.522	40.522	40.522
PARTICIPACION LABORAL	8.531	8.531	9.455	9.455	9.455	9.455	9.455	9.455	9.455	9.455
RENTA NETA ECONOMICA	76.783	76.783	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096

**CTARU**  
**GERENCIA DE PROMOCION**  
**DE INVERSIONES**

**CUADRO N° 12 : ESTADO PROYECTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS**

INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS

EN DOLARES

INGRESOS - GASTOS	TRIM 21	TRIM 22	TRIM 23	TRIM 24	TRIM 25	TRIM 26	TRIM 27	TRIM 28	TRIM 29	TRIM 30
INGRESOS NETOS	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280
COSTOS DE FABRICACION	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843
UTILIDAD BRUTA	183.437	183.437	183.437	183.437	183.437	183.437	183.437	183.437	183.437	183.437
GASTOS ADMINISTRATIVOS	23.804	23.804	23.804	23.804	23.804	23.804	23.804	23.804	23.804	23.804
GASTOS DE VENTAS	11.364	11.364	11.364	11.364	11.364	11.364	11.364	11.364	11.364	11.364
UTILIDAD OPERATIVA	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269
GASTOS FINANCIEROS	3.033	1.540	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	145.236	146.729	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES (a)	43.571	44.019	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481
PARTICIPACION LABORAL	10.167	10.271	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379
RENTA NETA FINANCIERA	91.499	92.439	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410
UTILIDAD OPERATIVA	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269	148.269
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES (b)	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481
PARTICIPACION LABORAL	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379	10.379
RENTA NETA ECONOMICA	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410

**CTARU  
GERENCIA DE PROMOCION  
DE INVERSIONES**

**CUADRO N° 13 : FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS  
EN DOLARES**

INGRESOS - GASTOS	cero	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 5	TRIM 6	TRIM 7	TRIM 8	TRIM 9	TRIM 10
<b>PRESUPUESTO DE INGRESOS</b>	<b>180.578</b>	<b>131.160</b>	<b>131.160</b>	<b>163.200</b>	<b>163.200</b>	<b>179.220</b>	<b>179.220</b>	<b>195.240</b>	<b>195.240</b>	<b>195.240</b>	<b>195.240</b>
INGRESOS POR VENTAS		131.160	131.160	163.200	163.200	179.220	179.220	195.240	195.240	195.240	195.240
PRESTAMO PARA CAPITAL DE TRABAJO											
APORTE PROPIO	180.578										
<b>PRESUPUESTO DE GASTOS</b>		89.501	89.501	130.529	130.787	137.836	138.109	145.175	145.466	149.479	149.789
COSTOS DE SERVICIOS		33.625	33.625	37.031	37.031	38.734	38.734	40.437	40.437	40.437	40.437
DEPRECIACION		-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929
GASTOS DE OPERACION		40.816	40.816	43.058	43.058	44.180	44.180	45.301	45.301	32.925	32.925
SERVICIO DE LA DEUDA		23.356	23.356	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818
AMORTIZACION DE INTANGIBLES (-)		-12.376	-12.376	-12.376	-12.376	-12.376	-12.376	-12.376	-12.376	-12.376	-12.376
IMPUESTO A LAS UTILIDADES		10.009	10.009	17.926	18.184	22.408	22.682	26.923	27.214	31.227	31.537
<b>FLUJO DE CAJA</b>											
FLUJO DEL PERIODO	180.578	41.659	41.659	32.671	32.413	41.384	41.111	50.065	49.774	45.761	45.451
CAJA INICIAL	180.578	180.578	222.237	263.896	296.567	328.980	370.364	411.475	461.540	511.314	557.075
SALDO ACUMULADO	180.578	222.237	263.896	296.567	328.980	370.364	411.475	461.540	511.314	557.075	602.526
<b>FLUJO ECONOMICO</b>	-1.182.120	41.662	41.662	58.288	58.288	68.801	68.801	74.914	74.914	82.712	82.712
INVERSION	-1.182.120										
RENTA NETA ECONOMICA		35.733	35.733	52.359	52.359	60.673	60.673	68.986	68.986	76.783	76.783
AMORTIZACION DE INTANGIBLES											
DEPRECIACION		5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
VALOR RESIDUAL											
<b>FLUJO FINANCIERO</b>	-434.734	26.947	26.947	16.111	15.794	23.779	23.442	31.407	31.048	38.474	38.093
INVERSION (-)	-1.182.120										
PRESTAMO	747.386										
RENTA NETA FINANCIERA		21.015	21.019	37.645	38.186	47.057	47.632	56.538	57.149	65.577	66.228
INTERESES NO DESEMBOLSADOS											
AMORTIZACION DE INTANGIBLES											
DEPRECIACION		5.925	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
VALOR RESIDUAL											
AMORTIZACION DE PRINCIPAL (-)				-27.463	-28.321	-29.206	-30.119	-31.060	-32.030	-33.031	-34.064

### CUADRO N° 13 : FLUJO DE CAJA PROYECTADO

INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS  
EN DOLARES

INGRESOS - GASTOS	TRIM 11	TRIM 12	TRIM 13	TRIM 14	TRIM 15	TRIM 16	TRIM 17-	TRIM 18	TRIM 19	TRIM 20
<b>PRESUPUESTO DE INGRESOS</b>	<b>195.240</b>	<b>195.240</b>	<b>211.260</b>							
INGRESOS POR VENTAS	195.240	195.240	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260	211.260
PRESTAMO PARA CAPITAL DE TRABAJO										
APORTE PROPIO										
<b>PRESUPUESTO DE GASTOS</b>	<b>150.108</b>	<b>150.438</b>	<b>157.560</b>	<b>157.910</b>	<b>158.272</b>	<b>158.644</b>	<b>159.028</b>	<b>159.424</b>	<b>159.833</b>	<b>160.254</b>
COSTOS DE SERVICIOS	40.437	40.437	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140	42.140
DEPRECIACION	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929
GASTOS DE OPERACION	32.925	32.925	34.046	34.046	34.046	34.046	34.046	34.046	34.046	34.046
SERVICIO DE LA DEUDA	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818	50.818
AMORTIZACION DE INTANGIBLES (-)										
IMPUESTO A LAS UTILIDADES	31.856	32.186	36.484	36.834	37.195	37.568	37.952	38.348	38.756	39.178
<b>FLUJO DE CAJA</b>										
FLUJO DEL PERIODO	45.132	44.802	53.700	53.350	52.988	52.616	52.232	51.836	51.427	51.006
CAJA INICIAL	602.526	647.658	692.460	746.160	799.510	852.498	905.114	957.346	1.009.182	1.060.609
SALDO ACUMULADO	647.658	692.460	746.160	799.510	852.498	905.114	957.346	1.009.182	1.060.609	1.111.615
<b>FLUJO ECONOMICO</b>	<b>82.712</b>	<b>4.935</b>	<b>91.025</b>	<b>91.025</b>	<b>91.025</b>	<b>75.385</b>	<b>91.025</b>	<b>91.025</b>	<b>91.025</b>	<b>27.545</b>
INVERSION		-86.231				-17.340				-70.380
RENTA NETA ECONOMICA	76.783	76.783	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096	85.096
AMORTIZACION DE INTANGIBLES										
DEPRECIACION	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
VALOR RESIDUAL		8.454				1.700				6.900
<b>FLUJO FINANCIERO</b>	<b>37.699</b>	<b>-40.484</b>	<b>45.187</b>	<b>44.755</b>	<b>44.309</b>	<b>28.210</b>	<b>43.376</b>	<b>42.888</b>	<b>42.384</b>	<b>-21.615</b>
INVERSION (-)		-86.231				-17.340				-70.380
PRESTAMO										
RENTA NETA FINANCIERA	66.898	67.590	76.616	77.352	78.110	78.892	79.699	80.531	81.389	82.273
INTERESES NO DESEMBOLSADOS		0	-0	0	-0	0	-0	0	-0	0
AMORTIZACION DE INTANGIBLES										
DEPRECIACION	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
VALOR RESIDUAL		8.454				1.700				6.900
AMORTIZACION DE PRINCIPAL (-)	-35.128	-36.226	-37.358	-38.525	-39.729	-40.971	-42.251	-43.571	-44.933	-46.337

**GERENCIA DE PROMOCION  
DE INVERSIONES**

**CUADRO N° 13 : FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS  
EN DOLARES**

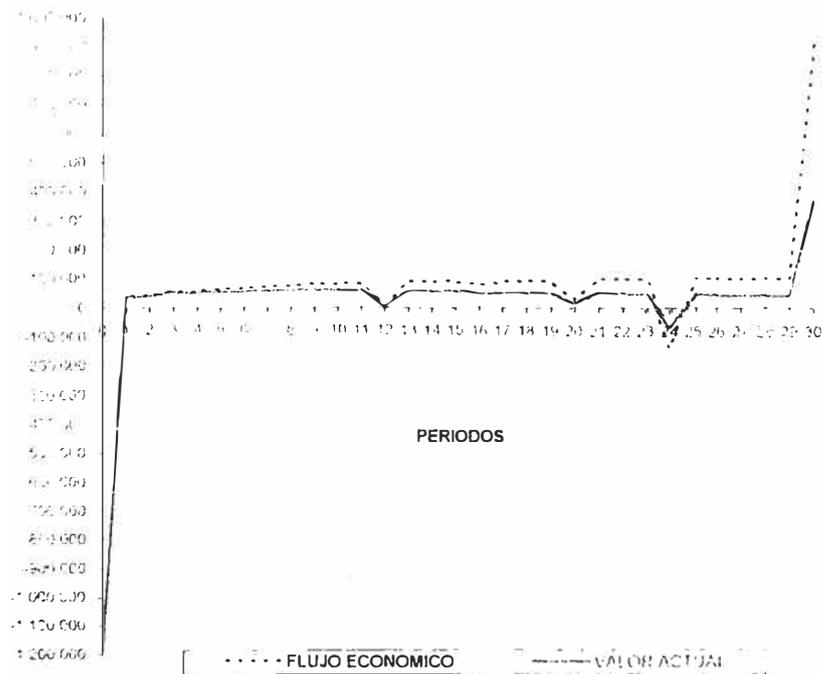
INGRESOS - GASTOS	TRIM 21	TRIM 22	TRIM 23	TRIM 24	TRIM 25	TRIM 26	TRIM 27	TRIM 28	TRIM 29	TRIM 30
<b>PRESUPUESTO DE INGRESOS</b>	<b>227.280</b>									
INGRESOS POR VENTAS	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280	227.280
PRESTAMO PARA CAPITAL DE TRABAJO										
APORTE PROPIO										
<b>PRESUPUESTO DE GASTOS</b>	<b>167.472</b>	<b>167.919</b>	<b>117.563</b>							
COSTOS DE SERVICIOS	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843	43.843
DEPRECIACION	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929	-5.929
GASTOS DE OPERACION	35.168	35.168	35.168	35.168	35.168	35.168	35.168	35.168	35.168	35.168
SERVICIO DE LA DEUDA	50.818	50.818	0	-0	0	-0	0	-0	0	-0
AMORTIZACION DE INTANGIBLES										
IMPUESTO A LAS UTILIDADES	43.571	44.019	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481	44.481
<b>FLUJO DE CAJA</b>										
FLUJO DEL PERIODO	59.808	59.361	109.717	109.717	109.717	109.717	109.717	109.717	109.717	109.717
CAJA INICIAL	<b>1.111.615</b>	<b>1.171.423</b>	<b>1.230.784</b>	<b>1.340.501</b>	<b>1.450.218</b>	<b>1.559.935</b>	<b>1.669.652</b>	<b>1.779.369</b>	<b>1.889.085</b>	<b>1.998.802</b>
SALDO ACUMULADO	<b>1.171.423</b>	<b>1.230.784</b>	<b>1.340.501</b>	<b>1.450.218</b>	<b>1.559.935</b>	<b>1.669.652</b>	<b>1.779.369</b>	<b>1.889.085</b>	<b>1.998.802</b>	<b>2.108.519</b>
<b>FLUJO ECONOMICO</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>-134.655</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>931.521</b>
INVERSION				-259.427						
RENTA NETA ECONOMICA	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410
AMORTIZACION DE INTANGIBLES										
DEPRECIACION	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
VALOR RESIDUAL				25.434						832.183
<b>FLUJO FINANCIERO</b>	<b>49.642</b>	<b>49.085</b>	<b>99.338</b>	<b>-134.655</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>99.338</b>	<b>931.521</b>
INVERSION (-)				-259.427						
PRESTAMO										
RENTA NETA FINANCIERA	91.499	92.439	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410	93.410
INTERESES NO DESEMBOLSADOS	-0	0	-0	0	-0	0	-0	0	-0	0
AMORTIZACION DE INTANGIBLES										
DEPRECIACION	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929	5.929
VALOR RESIDUAL				25.434						832.183
AMORTIZACION DE PRINCIPAL (-)	-47.785	-49.278								

**CUADRO N° 14 : VALOR ACTUAL NETO ECONOMICO**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**  
**EN DOLARES**

MONTO DEL PRESTAMO	747 386,00
TASA DE DESEMPEÑO	3,13 %
INVERSION TOTAL	1.615.497,55
TASA INTERNA DE RETORNO ECONOMICA	5,34%
VALOR ACTUAL NETO ECONOMICO	488 769,37
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	26
RELACION DE BENEFICIO/COSTO	1,684

TRIM	FLUJO ECONOMICO US \$	VALOR ACTUAL NETO	VALOR ACTUAL ACUMULADO
	-1 182 120	-1.182.120	-1 182.120
1	41.662	40.399	-1.141.721
2	41.662	39.175	-1.102.546
3	58.288	53.148	-1.049.398
4	58.288	51.538	-997.860
5	66.601	57.103	-940.757
6	66.601	55.373	-885.384
7	74.914	60.397	-824.986
8	74.914	58.567	-766.419
9	82.712	62.703	-703.716
10	82.712	60.803	-642.912
11	82.712	58.961	-583.952
12	4.935	3.411	-580.540
13	91.025	61.014	-519.527
14	91.025	59.165	-460.362
15	91.025	57.372	-402.990
16	75.385	46.075	-356.915
17	91.025	53.948	-302.967
18	91.025	52.313	-250.654
19	91.025	50.728	-199.927
20	27.545	14.885	-185.041
21	99.338	52.056	-132.985
22	99.338	50.479	-82.506
23	99.338	48.949	-33.557
24	-134.655	-64.341	-97.898
25	99.338	46.027	-51.871
26	99.338	44.633	-7.238
27	99.338	43.280	36.042
28	99.338	41.969	78.011
29	99.338	40.697	118.708
30	931.521	370.062	488.769
<b>TOTALES</b>		<b>488.769</b>	



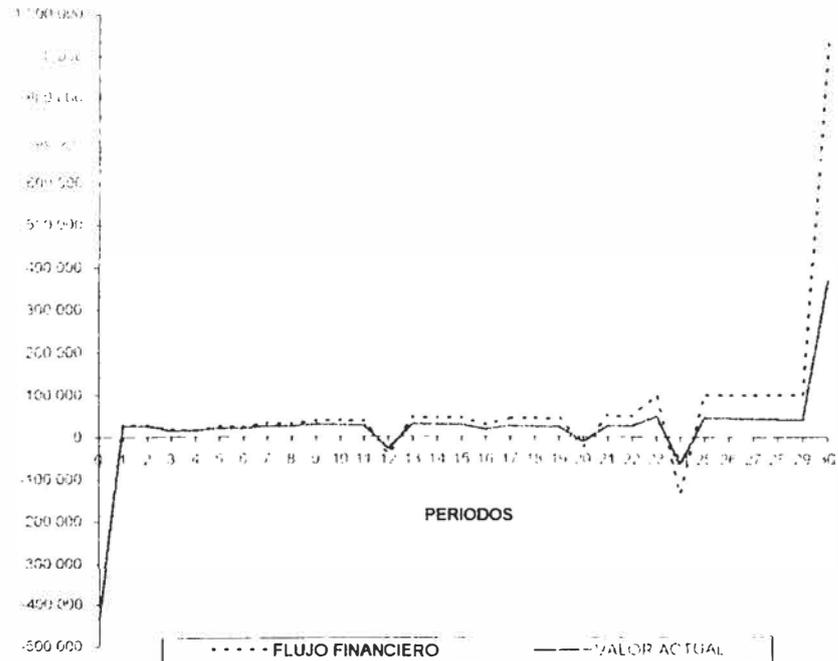
**CUADRO N° 15 : VALOR ACTUAL NETO FINANCIERO**

**INSTALACION DE UN HOTEL TURISTICO CINCO ESTRELLAS**

EN DOLARES

MONTO DEL PRESTAMO	747.386,00
TASA DE DESCUENTO	3,1 %
INVERSION TOTAL	1.615.497,55
TASA INTERNA DE RETORNO FINANCIERO	7,8791 %
VALOR ACTUAL NETO FINANCIERO	579.999,41
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	22
RELACION BENEFICIO/COSTO	1,327

TRIM	FLUJO FINANCIERO US \$	VALOR ACTUAL NETO	VALOR ACTUAL ACUMULADO
	-434.734	-434.734	-434.734
1	26.947	26.131	-408.603
2	26.947	25.339	-383.264
3	16.111	14.691	-368.574
4	15.794	13.965	-354.609
5	23.779	20.388	-334.221
6	23.442	19.490	-314.731
7	31.407	25.321	-289.410
8	31.048	24.273	-265.137
9	38.474	29.167	-235.970
10	38.093	28.003	-207.967
11	37.699	26.873	-181.094
12	-40.484	-27.985	-209.079
13	45.187	30.289	-178.790
14	44.755	29.090	-149.700
15	44.309	27.928	-121.772
16	28.210	17.242	-104.530
17	43.376	25.708	-78.822
18	42.888	24.648	-54.174
19	42.384	23.620	-30.554
20	-21.615	-11.681	-42.235
21	49.642	26.014	-16.221
22	49.089	24.945	8.724
23	99.338	48.949	57.673
24	-134.655	-64.341	-6.668
25	99.338	46.027	39.360
26	99.338	44.633	83.992
27	99.338	43.280	127.272
28	99.338	41.969	169.241
29	99.338	40.697	209.938
30	931.521	370.062	579.999
<b>TOTALES</b>	<b>-----</b>	<b>579.999</b>	



### **III. SOPORTE TÉCNICO-LEGAL DEL PRESENTE ESTUDIO**



Pucallpa, 28 de Agosto de 1998

**INFORME N° 032-98-CTARU-ST-GPI-SGEP-VNR**

Señor

**Ing. LUTGARDO GUTIERREZ VALVERDE**  
Gerente de Promoción de Inversiones - CTARU

ASUNTO

**Proyecto: "Instalación de un Hotel Residencial Turístico Cinco Estrellas en la Ciudad de Pucallpa".**

REFERENCIA

**Promotor: Ing. Segundo Chuman Silva**

Mediante el presente expreso a usted mi cordial saludo y al mismo tiempo tengo a bien informarle del asunto en referencia, luego de exhaustivo análisis a los términos de referencia del proyecto, se ha concluido el estudio, para la "Instalación de un Hotel Residencial Turístico Cinco Estrellas en la Ciudad de Pucallpa", el mismo que para su evaluación económica-financiera, se ha usado el Software Automatizado de Evaluación de Proyectos (SAEP), diseñado en Subgerencia de Estudios y Proyectos.

A continuación se presenta el siguiente resumen ejecutivo del proyecto:

**RESUMEN EJECUTIVO**

**1. Antecedentes:**

Inversiones Ecoturísticas S.A. es una empresa constituida al amparo de las leyes que fomentan el turismo, teniendo como Capital Social Inicial de S/. 450,000.00. El Proyecto estará ubicado en el Departamento de Ucayali, Provincia de Coronel Portillo, Distrito de Calleria (Pucallpa), cuya dirección es Km 4.800 Av. Centenario.

El objetivo es la instalación de Hotel Residencial Turístico de la Categoría Cinco Estrellas, que ayude a la promoción del turismo, el desarrollo de la región y genere rentabilidad para sus socios.

El turismo en los últimos años ha experimentado un notable incremento en el número de viajeros que llegaron al Perú. Para éste año, el Gobierno está promocionando el turismo mediante una serie de políticas que permitan a éste sector generar simultáneamente puestos de trabajo, ingresos de divisas y desarrollo de las localidades de atracción.

En la ciudad de Pucallpa, el desarrollo del sector turismo está iniciando una etapa de recuperación promocionando sus principales atractivos en la ciudad, alrededores y otros lugares de interés como por ejemplo: Plaza de Armas, Parque Natural, Laguna de Yarinacocha, Comunidad Nativa San Francisco, El Boquerón de Padre Abad, Lago Imiría. También tenemos las danzas típicas (Pandilla), platos típicos (Juane Tacacho), bebidas típicas (Masato, Aguajina) y tragos exóticos (Siete Raíces, Para Para, etc.).

Existe un gran potencial de belleza natural en Pucallpa. Lo que falta es promoción, difusión y también mejorar el servicio turístico. Como consecuencia de las variables del entorno no ha permitido el desarrollo del sector.

A partir del año de 1993 se ha iniciado la recuperación del sector hotelero, con la llegada de inversionistas petroleros, madereros, comerciantes, turistas y profesionales. Es importante destacar, por ejemplo, la instalación del Proyecto del Gas de Aguaytía.

Ante el incremento de la demanda por hospedajes de calidad, y existiendo solamente 5 hostales de 3 Estrellas recategorizados en Pucallpa, vemos que existe una gran oportunidad de inversión, y considerando que todo viajero necesita un lugar cómodo y seguro donde pernoctar, se ha decidido la instalación de un Hotel de la categoría Cinco Estrellas.

A continuación analizamos los puntos más importantes del Proyecto:

## **2. Estudio de Mercado**

Para analizar el mercado del turismo en Pucallpa, tenemos que conocer la influencia del mercado nacional del turismo tanto interno como externo.

Estudios realizados por PromPerú Perfil del Turista Extranjero 1998, se obtuvieron los siguientes resultados:

Respecto al turismo externo las perspectivas son buenas por el flujo de llegadas internacionales al Perú, en 1990 llegaron 316,871 pasajeros, en 1995 arribaron 540,756 y de allí para adelante se incrementaron en un promedio del 15 %, estimándose que para el año 2000 deben arribar al país 1'000,000 de viajeros.

El turismo interno también se ha recuperado al haber logrado el país la pacificación y estabilización de la economía. De acuerdo a la información

estadística cada año más personas visitan las ciudades, aprovechando los paquetes turísticos que presentan los diferentes operadores.

Para nuestro proyecto, los resultados de la demanda proyectada; se han obtenido 105 camas y 320 camas de demanda insatisfecha considerando para el primer caso, los 20 hostales que son competencia de nuestro proyecto, el segundo resultado se ha obtenido de la verdadera competencia de 5 Hostales Tres Estrellas que han sido recategorizados por el MITINCI. Nuestra oferta es solamente de 63 camas que no cubriría dicha demanda.

### **3. Aspectos Técnicos**

El diseño arquitectónico se ha proyectado para la implementación de un pabellón de dos pisos con 27 habitaciones, 06 Bungalows con 12 habitaciones y 02 Bungalows Suites con dos habitaciones, teniendo el hotel una capacidad instalada de 41 habitaciones y de 63 camas.

Actualmente en la ciudad de Pucallpa existen empresas constructoras con la capacidad suficiente de llevar adelante dicho proyecto.

### **4. Aspectos de Localización**

Luego de un riguroso análisis para determinar la localización del proyecto, de los resultados obtenidos se ha decidido la ciudad de Pucallpa, por considerarla de mayor potencial tanto en el crecimiento económico y social.

### **5. Aspectos Financieros**

Calculado los presupuestos de Ingresos y Costos, se ha obtenido el Estado de Pérdidas y Ganancias y el Flujo de Caja para calcular los ratios financieros y los indicadores de rentabilidad.

El préstamo solicitado al Banco Interbanc es de U.S.\$ 747,386 Dólares Americanos, a una tasa de interés 12.5% anual, el mismo que será cancelado en 20 Trimestres.

Los resultados obtenidos son: TIRE igual a 22.4%, TIRF igual a 32.8%, VANE es igual a U.S. \$ 520,829 y el VANF igual a U.S.\$ 612.059, los que nos demuestran que nuestro proyecto es altamente rentable.

Del análisis de sensibilidad se demuestra que el proyecto soporta variaciones tanto en la ocupabilidad, tasa de interés y precios de las habitaciones.

## **6. Aspectos Legales**

El gobierno se preocupa de incrementar las inversiones en el sector turismo así lo podemos comprobar con la publicación de la Ley N° 26921, del 03 de junio de 1998, donde se incentiva esta actividad. También la zona de selva, está favorecida de ciertos beneficios tributarios.

## **7. Aspectos Ecológicos**

Nuestra Empresa Inversiones Ecoturísticas S.A., con la puesta en marcha de este proyecto apoyará, la conservación de la ecología, utilizando las reservas naturales con las debidas precauciones de no malograr el medio ambiente, también nos preocuparemos de descubrir y conservar nuevos puntos naturales.

## **8. Aspectos Sociales**

Este proyecto dará empleo directamente a 27 personas de la que se beneficiarán sus respectivas familias y indirectamente ayudará a que Pucallpa sea reconocida como un punto turístico a nivel nacional e Internacional.

También contribuirá a mejor la imagen de la ciudad, al instalarse por primera vez en Pucallpa un Hotel de la Categoría Cinco Estrellas.

Es todo cuanto se informa a usted, para su conocimiento y fines que estime conveniente

Atentamente,

  
.....  
Vicente Nuñez Ramírez  
Proyectista

#### **IV. CURRÍCULUM VITAE DOCUMENTADO**