

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA



**PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DEL PERÚ**

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN
DE UN HOTEL RESORT EN LA CIUDAD DE ICA**

Tesis para optar el Título de **Ingeniería Industrial**, que presenta la bachiller:

EVELYN CAROLINA PRO GARCÍA

ASESOR: Ing. Víctor Cisneros Arata

Lima, Enero 2018



Para mis padres José Alfonso Pro y Lola García,
por su apoyo constante e incondicional en todos
mis proyectos y me motivan a ser mejor cada día.
Para mis hermanos José Felix y Jessica, por su
gran amor y cariño, siendo mis grandes ejemplos.

AGRADECIMIENTOS

La presente tesis, A mi familia, en especial a mis padres José Alfonso y Lola, por todo su apoyo incondicional durante mi desarrollo profesional. Por sus grandes consejos de vida, y motivación por alcanzar mis anhelos.

A mi asesor, Ingeniero Víctor Cisneros por su constante apoyo y dedicación en el desarrollo de la presente tesis, que me permitió expresar mis ideas y convertirlas en un gran proyecto.

A todos mis profesores, por las enseñanzas en el transcurso de mi formación académica, brindándome herramientas claves para mi vida profesional. Además, de incentivarme a seguir aprendiendo.



RESUMEN

La presente tesis, desarrollado en cinco capítulos, tiene como principal objetivo evaluar la viabilidad técnica, económica y financiera del estudio de pre-factibilidad para la implementación de un hospedaje denominado "SUNSET&VINES RESORT" para turistas extranjeros que visitan por vacaciones la provincia de Ica.

En el primer capítulo del estudio estratégico, se analizó los factores macro y micro ambientales. Asimismo, se definió la misión, visión y un análisis FODA que determinó los objetivos estratégicos y financieros para el proyecto en el sector turismo.

En el segundo capítulo se desarrolló la segmentación del mercado de turistas extranjeros y el perfil del consumidor. Además, se proyectó la demanda y la oferta en pernoctaciones mensuales, la diferencia de estas se definió la demanda insatisfecha. Utilizando un porcentaje de cobertura sobre esta última se determinó la demanda del proyecto. Se desarrolló las estrategias de comercialización de los servicios del hotel resort.

En el estudio técnico, tercer capítulo de la tesis, se realizó un análisis de la macrolocalización y microlocalización que determinó la ubicación estratégica para la atención del mercado. Asimismo, se desarrolló los requerimientos, las características físicas del hotel resort y se detalló los principales procesos.

En el cuarto capítulo, se elaboró el estudio legal de la organización, la constitución, el tipo de sociedad, la estructura organizacional de la empresa, incluyendo los perfiles y requerimientos del personal.

En el último capítulo, se realizó la evaluación económica y financiera. Para esto se calculó la inversión total del proyecto, el tipo de financiamiento y la proyección de los presupuestos de ingresos y egresos. Se obtuvo el costo de oportunidad de capital ascendente a 13.94%. Además se desarrolló los estados financieros y sus indicadores económicos y financieros. Finalmente se realizó el análisis de sensibilidad para las variables más críticas que incluía variaciones con múltiples escenarios, validándose así la viabilidad económica y financiera del proyecto.

TEMA DE TESIS

PARA OPTAR : Título de Ingeniero Industrial

ALUMNA : EVELYN CAROLINA PRO GARCIA

CÓDIGO : 20105223

PROPUESTO POR : Ing. Víctor Cisneros Arata

ASESOR : Ing. Víctor Cisneros Arata

TEMA : Estudio de pre-factibilidad para la implementación de un hotel *Resort* en la ciudad de Ica

Nº TEMA :

FECHA :

JUSTIFICACIÓN:

El turismo a nivel mundial es un sector clave para el progreso socioeconómico y cultural de los países, por medio de actividades como la creación de puestos de trabajo, la generación de ingresos de exportación y la ejecución de infraestructura. Según la Organización Mundial de Turismo (OMT) el año 2017 es el séptimo año consecutivo de fuerte crecimiento, registrándose 1.235 millones de llegadas internacionales a nivel mundial representando un incremento de 3.9%¹ en comparación con el año previo. Informes de la OMT reflejan que la llegadas internacionales a las Américas aumentaron en 7 millones (+3%²) en 2016, dentro de las cuales las llegadas de América del Sur aumentaron un 7%³.

En la actualidad nuestro país se encuentra dentro de los 4 países con más llegadas internacionales en América del Sur, registrándose la cifra de 3,7⁴ millones de visitantes en el año 2016. El Perú cuenta con diversos patrimonios naturales y culturales, los cuales atrae a turistas de diferentes países provenientes principalmente de Europa y América. Los 6 lugares con más porcentaje de visitas de turistas extranjeros según PromPerú son Lima (71%), Cusco (39%), Tacna (30%), Puno (17%), Arequipa (16%) e Ica (12%).

El departamento de Ica representa un destino turístico interesante; según la Organización Mundial del Turismo (OMT) se estima un crecimiento anual de 4.3% hasta el año 2020, el cual en el año 2016 se registró 1,436,635⁵ de visitas de turistas.

¹ ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO. *Panorama OMT del Turismo Mundial Internacional Edición 2017.*

² ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO. *Panorama OMT del Turismo Mundial Internacional Edición 2017.*

³ ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO. *Panorama OMT del Turismo Mundial Internacional Edición 2017.*

⁴ PROMPERÚ. *Perfil del Turista Extranjero 2015. Promperú. 2016.*

⁵ *Evolución diaria de los arribos de huéspedes a los establecimientos de hospedaje en el 2016. MINCETUR.*

La mayoría de los turistas extranjeros visitan la ciudad de Ica básicamente porque ofrecen atractivos turísticos tales como como la Laguna de Huacachina, actividades recreativas como *sandboard*, paseo en tubulares, visitas a bodegas y viñedos donde pueden realizar degustaciones y catar los mejores vinos y piscos de la región y probar las variedades de platos típicos de la zona. Esto perfila a la zona con un gran potencial para desarrollar volúmenes altos de turismo.

Sin embargo, este potencial no se llega a desarrollar debido a que no existe adecuada infraestructura de servicio como hoteles de 5 estrellas o resorts⁶, ya que en su mayoría solo cuentan con establecimiento de hoteles⁷ de 3 estrellas.

El presente proyecto propone desarrollar la implementación de un *resort* en la ciudad de Ica, de acuerdo al perfil del turista extranjero; siendo este proyecto una alternativa capaz de cubrir y ofrecer una plataforma de servicios adecuados para los turistas y asegurar que el viaje se convierta en una experiencia única.

OBJETIVO GENERAL:

Estudiar la viabilidad técnica, legal, económica y financiera de un proyecto para la implementación de resort en la ciudad de Ica.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Estudiar el contexto del proyecto y de sus competidores e identificar las oportunidades, fortalezas, debilidades y amenazas que representarían la implementación y desarrollo del proyecto.
- Identificar mercados potenciales, atendibles y cuantificables de la demanda.
- Estudiar la oferta ofrecida, la competencia directa y los productos sustitutos.
- Determinar la demanda del proyecto
- Definir la localización y tamaño y los procesos centrales del proyecto; y estudiar las normas legales reguladoras y la reglamentación necesaria para la implementación
- Estimar ingresos y costos involucrados y evaluar la factibilidad económica y financiera del proyecto.

PUNTOS A TRATAR:

a. Estudio estratégico.

Análisis del macro entorno y micro entorno que engloba el proyecto, tales como lo social, económico, legal y tecnológico. La evaluación de la competencia teniendo como base el modelo de las cinco fuerzas competitivas de Porter. Desarrollo del planeamiento estratégico del proyecto, detallando la visión, misión, metas y estrategias.

⁶ *Resort se describe como destino "auto-contenido", es decir, espacio concreto y delimitado que cumple todos los requisitos para ser considerado un turístico producto integral. Fuente: Evolución en las estrategias de expansión internacional del sector turístico. p 15.*

⁷ *Hotel establecimiento de hostelería capaz de alojar con comodidad a huéspedes o viajeros según la Real Academia Española. Dependiendo de la calidad y servicio se les clasifica con las cantidades de estrellas (máximo 5).*

b. Estudio de mercado.

Determinación del perfil del consumidor, su segmentación y la definición de los servicios a brindar. Análisis de la demanda histórica y proyectada. Estimación de la oferta existente y los servicios sustitutos. Determinación de la demanda potencial y la demanda del proyecto, y elaborar el modelo de comercialización y el *mix de marketing*.

c. Estudio técnico.

Estudio de la macro y micro localización del establecimiento, definiendo el tamaño del proyecto. Definición de las operaciones de los servicios a ofrecer. Determinación del requerimiento de la fuerza laboral y de otros servicios.

d. Estudio legal y organizacional.

Análisis de los requerimientos necesarios para el tipo de sociedad, y sus incidencias en las obligaciones tributarias. Definición de la estructura organizacional administrativa y sus funciones. Determinación de la cuantificación del requerimiento del personal.

e. Estudio de inversiones, económico y financiero.

Determinación de la inversión total del proyecto, incluyendo el capital del trabajo. Evaluación de las alternativas de financiamiento para el proyecto y la elección conveniente de la entidad financiera. Estimación de los presupuestos de ingresos y egresos del proyecto y determinación del punto de equilibrio. Elaboración del estado de ganancias y pérdidas y el flujo de caja económico y financiero. Evaluación económica y financiera del proyecto a través de sus indicadores de rentabilidad: Valor actual neto (VAN), Tasa interna de retorno (TIR), Relación beneficio costo (B/C), y Periodo de Recuperación (PR). Análisis de la sensibilidad del proyecto en diferentes escenarios.

f. Conclusiones y recomendaciones.

ASESOR

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE GRÁFICOS	vii
ÍNDICE DE TABLAS	ix
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: ESTUDIO ESTRATÉGICO	3
1.1. Análisis del macroentorno	3
1.1.1. Factor demográfico	3
1.1.2. Factor económico.....	4
1.1.3. Factor ambiental	5
1.1.4. Factor tecnológico.....	6
1.1.5. Factor legal.....	6
1.1.6. Factor cultural.....	7
1.2. Análisis del microentorno.....	8
1.2.1. Amenaza de entrada de nuevos competidores.....	8
1.2.2. Rivalidad entre los competidores.....	8
1.2.3. Poder de negociación de los proveedores	9
1.2.4. Poder de negociación de los compradores	10
1.2.5. Amenaza de ingreso de productos sustitutos	10
1.2.6. Estado	11
1.3. Planeamiento Estratégico	11
1.3.1. Visión.....	11
1.3.2. Misión	12
1.3.3. Análisis FODA.....	12
1.3.4. Objetivos	17
CAPITULO II: ESTUDIO DE MERCADO	18
2.1. El mercado	18
2.1.1. Desarrollo del turismo a nivel nacional	19
2.1.2. Participación del sector hoteles y de restaurantes en el PBI	20
2.1.3. Desarrollo del sector hotelero nacional.....	20
2.2. El servicio	22
2.2.1. Aspectos principales del proyecto.....	22
2.2.2. Definición del producto desde el punto de vista de comercialización	22
2.2.3. Principales características del servicio	22
2.3. El consumidor	24
2.3.1. Análisis del perfil del turista extranjero	24
A. Principal motivo de viaje del turista extranjero:	24
2.4. Análisis de la demanda.....	33

2.5. Análisis de la oferta.....	37
2.5.1. Oferta Histórica.....	37
2.5.2. Oferta Proyectada	38
2.6. Demanda insatisfecha	39
2.7 Demanda del proyecto.....	41
2.8. Comercialización.....	42
2.8.1. Mix de marketing	42
2.8.2 Canales de Distribución.....	43
2.8.3. Promoción y publicidad	43
2.8.4. Análisis de precios.....	44
CAPITULO III: ESTUDIO TÉCNICO	46
3.1. Localización	46
3.1.1. Macrolocalización	46
3.1.2. Microlocalización	47
3.2. Capacidad	50
3.2.1. Sector de alojamiento.....	50
3.2.2. Sector Central: Zona Administrativa y Zona de Servicios	52
3.2.3. Sector Abierto:.....	54
3.3. Procesos operativos	54
3.3.1. Descripción del proceso operativo	54
3.4. Características Físicas.....	57
3.4.1. Infraestructura.....	57
3.4.2. Equipamiento.....	62
3.4.3. Operaciones	66
3.5. Requerimientos del proceso	66
3.5.1. Insumos	66
3.5.2. Materiales	67
3.5.3. Mano de obra.....	67
3.5.4. Servicios	67
3.6. Cronograma de implementación del proyecto	68
CAPITULO IV: ESTUDIO LEGAL Y ORGANIZACIONAL	70
4.1. Tipo de sociedad.....	70
4.2. Afectación tributaria	71
4.2.1. Impuesto a la Renta	71
4.2.2. Impuesto General a las Ventas.....	71
4.2.3. Otros Impuestos	72
4.3. Normas competentes.....	72
4.3.1. Respecto a la actividad turística	72

4.3.2. Sobre la clasificación y categorización de resort.....	72
4.4. Estructura Organizacional	73
4.5. Funciones del personal.....	74
4.6. Requerimientos del Personal.....	75
CAPITULO V: ESTUDIO ECONÓMICO.....	77
5.1. INVERSIÓN DEL PROYECTO	77
5.1.1. Inversión en activos fijos	77
5.1.2. Inversión en activos intangibles	80
5.1.3. Inversión en Capital de Trabajo	81
5.1.4. Inversión Total	82
5.2. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	82
5.2.1. Costo de Oportunidad de Capital.....	83
5.2.2. Costo Ponderado de Capital	84
5.3. PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS	85
5.3.1. Presupuesto de Ingresos	85
5.3.2. Presupuesto de Costos	85
5.3.3. Presupuesto de Gastos.....	88
5.4. PUNTO DE EQUILIBRIO.....	91
5.5. ESTADOS FINANCIEROS	92
5.5.1. Estados de Ganancias y Pérdidas	92
5.5.2. Flujo de Caja Económico y Financiero	92
5.6. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO.....	96
5.6.1. Valor Actual Neto (VAN).....	96
5.6.2. Tasa Interna de Retorno (TIR)	96
5.6.3. Ratio de Beneficio Costo (B/C)	96
5.6.4. Periodo de Recuperación (PR)	96
5.7. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.....	97
CONCLUSIONES	99
BIBLIOGRAFÍA	101

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1: Llegadas de turistas extranjeros en América del Sur (en N° de personas)	3
Gráfico N° 2: Turistas extranjeros en Ica (cifras anuales)	4
Gráfico N° 3: Ingreso por turismo en América del Sur	4
Gráfico N° 4: Ingreso de divisas generado por el turismo receptivo (millones de dólares)	5
Gráfico N° 5: Evolución del turismo cultural y de naturaleza	7
Gráfico N° 6: Número de establecimientos de hospedaje en Ica	9
Gráfico N° 7: Variación % mensual del índice general de precios al consumidor ...	9
Gráfico N° 8: Principal motivo de viaje del turista extranjero al Perú	10
Gráfico N° 9: Matriz Interna - Externa	14
Gráfico N° 10: Principales gastos del turista extranjero en Perú (en porcentaje)	18
Gráfico N° 11: Gasto promedio per cápita del turista extranjero entre los años 2007 y 2016 (en US\$).....	19
Gráfico N° 12: Variación anual del PBI del sector hoteles y restaurantes (en porcentajes).....	20
Gráfico N° 13: Principal motivo de viaje al Perú (porcentaje de N° de personas) ...	24
Gráfico N° 14: Principal motivo de viaje al departamento de Ica (porcentaje de N° de personas)	25
Gráfico N° 15: Principales atractivos visitados en el departamento de Ica (porcentaje en N° de personas)	25
Gráfico N° 16: Procedencia de los turistas extranjeros que visitan el Perú (en porcentaje de N° de personas).....	26
Gráfico N° 17: Procedencia de los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica (en porcentaje de N° de personas).....	26
Gráfico N° 18: Gasto promedio realizado por los turistas extranjeros en el 2015(en US\$).	27
Gráfico N° 19: Edad de los turistas extranjeros que visitan el Perú en el 2016 (en porcentajes de N° de personas)	28
Gráfico N° 20: Edad de los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica en el 2016 (en porcentajes de N° de personas).....	28
Gráfico N° 21: Medio de información que los turistas extranjeros acceden más en la búsqueda de información turística en el 2016 (en porcentaje de N° de personas) .	29

Gráfico N° 22: Medio de información más utilizados por los turistas extranjeros en el 2016 (en porcentaje de N° personas).....	29
Gráfico N° 23: Tipo de alojamiento utilizado por los turistas extranjeros que visitan el Perú en el 2016 (en porcentajes de N° de personas).....	30
Gráfico N° 24: Tipo de alojamiento utilizado por los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica en el 2016 (en porcentajes de N° de personas).....	30
Gráfico N° 25: Detalle Demanda real histórico segmentada	34
Gráfico N° 26: Demanda Real Histórica	35
Gráfico N° 27: Índices de Estacionalidad Demanda Histórica	35
Gráfico N° 28: Tendencia - Tiempo Promedio de Estadía Mensual.....	36
Gráfico N° 29: Proyección Demanda Histórica	37
Gráfico N° 30: Oferta de plazas-cama en hoteles 5 estrellas en el departamento de Ica (en unidades de plazas-cama mensuales).....	38
Gráfico N° 31: Tendencia - 5 Estrellas (número de plazas-cama)	38
Gráfico N° 32: Proyección de la Oferta	39
Gráfico N° 33: Demanda del Proyecto	42
Gráfico N° 34: Mapa Provincial de Ica.....	48
Gráfico N° 35: Plano Habitación Simple.....	58
Gráfico N° 36: Plano Habitación Doble	59
Gráfico N° 37: Plano Habitación Triple	60
Gráfico N° 38: Plano Habitación Matrimonial	61
Gráfico N° 39: Programación (Diagrama de Gantt)	69
Gráfico N° 40: Organigrama Estructural Resort.....	73
Gráfico N° 41: Punto de Equilibrio	92

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1: Cantidad de hospedajes (2015-2016).....	11
Tabla N° 2: Matriz EFI.....	12
Tabla N° 3: Calificación Matriz EFI.....	13
Tabla N° 4: Matriz EFE	13
Tabla N° 5: Calificación Matriz EFE	13
Tabla N° 6: Puntuación de impactos	14
Tabla N° 7: Estrategias	14
Tabla N° 8: Matriz FODA	16
Tabla N° 9: Ingreso por turismo receptor y gasto per cápita del turista extranjero (US\$).....	19
Tabla N° 10: Hospedajes según categoría, existente en el año 2010 y 2017 en el departamento de Ica.....	21
Tabla N° 11: Hospedajes según categoría, existente en el año 2010 y 2017 en la provincia de Ica.....	21
Tabla N° 12: Clasificación de las categorías de los hospedajes	21
Tabla N° 13: Gastos en el Perú	27
Tabla N° 14: Tipos de hospedaje preferido por los turistas con mayor gasto en el Perú en el 2015 (en porcentaje de N° de personas).....	31
Tabla N° 15: Tipos de turismo realizado en el Perú por los turistas extranjeros (en porcentaje de N° de personas).....	31
Tabla N° 16: Tipos de turismo realizado en el departamento de Ica por los turistas extranjeros (en porcentaje de N° de personas)	32
Tabla N° 17: Perfil del turista extranjero que visita el Perú en el 2016	32
Tabla N° 18: Perfil del turista extranjero que visita el departamento de Ica en el 2016.....	33
Tabla N° 19: Participación de Mercado Histórica para el segmento vacacionista 2012-2017	33
Tabla N° 20: Preferencia de los turistas extranjeros de hoteles 5 estrellas 2012-2017.....	33
Tabla N° 21: Demanda Real Histórica Segmentada (número de pernотaciones) ..	34
Tabla N° 22: Análisis de Tendencia Demanda Histórica	36
Tabla N° 23: Proyección de la Demanda Histórica	36
Tabla N° 24: Análisis de Tendencia Oferta Histórica	38

Tabla N° 25: Proyección de la Oferta Histórica (en plazas-cama mensuales totales - lca).....	39
Tabla N° 26: Cálculo Demanda Insatisfecha - Establecimientos de 5 Estrellas	40
Tabla N° 27: Demanda Insatisfecha (número de plazas-camas mensuales)	41
Tabla N° 28: Demanda del Proyecto	41
Tabla N° 29: Precios por noche en las habitaciones del <i>Resort</i> (en US\$).....	44
Tabla N° 30: Características del servicio en hoteles de la competencia (en US\$) ..	45
Tabla N° 31: Criterios de Macrolocalización	47
Tabla N° 32: Evaluación Macrolocalización	47
Tabla N° 33: Evaluación Microlocalización	48
Tabla N° 34: Alternativas de Terrenos	49
Tabla N° 35: Evaluación Microlocalización	49
Tabla N° 36: Conformación del grupo de viaje al Perú.....	50
Tabla N° 37: Número de habitaciones.....	51
Tabla N° 38: Requisitos Mínimos	51
Tabla N° 39: Áreas de habitaciones	51
Tabla N° 40: Área Sector Alojamiento.....	52
Tabla N° 41: Áreas Sector Administrativo y Servicios	53
Tabla N° 42: Área Sector Abierto	54
Tabla N° 43: Área Total	54
Tabla N° 44: Requisitos Mínimos <i>Resort</i> - Infraestructura.....	57
Tabla N° 45: Características de la Habitación Simple	57
Tabla N° 46: Características de la Habitación Doble	59
Tabla N° 47: Características de la Habitación Triple	60
Tabla N° 48: Características de la Habitación Matrimonial.....	61
Tabla N° 49: Características Sector Central	62
Tabla N° 50: Requisitos Mínimos - equipamiento	62
Tabla N° 51: Maquinarias y equipos <i>resort</i> Total.....	63
Tabla N° 52: Equipos de Oficina <i>resort</i>	64
Tabla N° 53: Muebles <i>Resort</i>	65
Tabla N° 54: Insumos	66
Tabla N° 55: Insumos extras	67
Tabla N° 56: Servicios a contratar	68
Tabla N° 57: Cronograma de implementación del proyecto	69
Tabla N° 58: Trámites de constitución de la empresa	70
Tabla N° 59: Requisitos Inscripción RUC.....	71
Tabla N° 60: Requisitos Régimen Especial Establecimientos de Hospedaje	71

Tabla N° 61: Normas - Actividad Turística	72
Tabla N° 62: Normas - Resort	72
Tabla N° 63: Funciones de Personal.....	74
Tabla N° 64: Perfil Requerido de Personal	75
Tabla N° 65: Remuneraciones del personal.....	76
Tabla N° 66: Inversión en Terreno (S/.).....	77
Tabla N° 67: Inversión en edificios (S/.)	78
Tabla N° 68: Inversión en equipamiento principal (S/.).....	78
Tabla N° 69: Inversión en Equipos de oficina (S/.)	79
Tabla N° 70: Inversión en Muebles y enseres (S/.).....	79
Tabla N° 71: Inversión en Vehículos (S/.)	79
Tabla N° 72: Resumen de la Inversión en Activos Fijos (S/.)	80
Tabla N° 73: Inversión en Trámites (S/.)	80
Tabla N° 74: Inversión en Instalación de servicios (S/.)	81
Tabla N° 75: Resumen de la Inversión en Activos Intangibles (S/.)	81
Tabla N° 76: Inversión Total (S/.)	82
Tabla N° 77: Opciones de Financiamiento Bancarias	82
Tabla N° 78: Betas Sector Hotel.....	83
Tabla N° 79: Costo de Oportunidad de Capital (COK)	83
Tabla N° 80: Costo Promedio de Capital Ponderado.....	84
Tabla N° 81: Cronograma de amortizaciones y pago de intereses (S/.)	84
Tabla N° 82: Presupuesto de Ingresos (S/.).....	85
Tabla N° 83: Presupuesto de Insumos (S/.).....	85
Tabla N° 84: Presupuesto Mano de Obra Directa Anual (S/.)	86
Tabla N° 85: Presupuesto Depreciación de Activos de Producción (S/.)	86
Tabla N° 86: Presupuesto de Servicios de electricidad y agua (S/.)	86
Tabla N° 87: Presupuesto de Materiales Indirectos (S/.).....	87
Tabla N° 88: Presupuesto Mano de Obra Indirecta Anual (S/.).....	87
Tabla N° 89: Presupuesto de Costo Indirecto de Producción (CIF) (S/.)	87
Tabla N° 90: Presupuesto Costo de Ventas (S/.).....	88
Tabla N° 91: Presupuesto Depreciación de Activos Administrativos (S/.).....	89
Tabla N° 92: Amortización de intangibles (S/.).....	89
Tabla N° 93: Presupuesto Sueldos Administrativos (S/.).....	89
Tabla N° 94: Presupuesto Servicios (S/.)	89
Tabla N° 95: Presupuesto Insumos Indirectos - Gastos Administrativos (S/.)	90
Tabla N° 96: Presupuesto Gastos Administrativos (S/.)	90
Tabla N° 97: Presupuesto Gasto de Ventas(S/.)	91

Tabla N° 98: Presupuesto Gastos Financieros (S/.)	91
Tabla N° 99: Precios, Costos Fijos y Variables (Anual)	91
Tabla N° 100: SUNSET&VINES RESORT S.A.C. ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS (S/.)	93
Tabla N° 101: Módulo de IGV para el flujo de caja económico y financiero(S/.).....	94
Tabla N° 102: SUNSET&VINES RESORT S.A.C. FLUJO DE CAJA ECONÓMICO Y FINANCIERO (S/.).....	95
Tabla N° 103: Valor Actual Neto (S/.)	96
Tabla N° 104: Tasa Interna de Retorno.....	96
Tabla N° 105: Ratio B/C.....	96
Tabla N° 106: Periodo de Recuperación (S/.)	96
Tabla N° 107: Escenarios - Precios.....	97
Tabla N° 108: Indicadores Económicos y Financieros - Variaciones de Precios.....	97
Tabla N° 109: Esperado del Valor Actual Neto - Precios.....	98



INTRODUCCIÓN

La segunda actividad económica más importante en el Perú es el turismo, además según un reporte de la Organización Mundial del Turismo (OMT) el país lidera en el crecimiento de turismo en cantidad de visitas de turistas y gastos. Por ejemplo en el año 2016 se registró 3,7 millones de visitantes internacionales, el cual representa un crecimiento del 8.4%⁸ con respecto al año anterior y gastos que ascendieron a US\$ 3,501 millones en ese año representando un incremento 5.8%⁹ en comparación con el 2015. Todo esto refleja la buena proyección de esta actividad, siendo actualmente una preocupación el de mejorar la calidad de los servicios. A nivel mundial el sector de hotelería está cada vez más apuntando a los servicios de lujo con ofertas especializadas a turistas con mayor poder adquisitivo y nuestro país no debería ser una excepción. La ciudad de Ica presenta riqueza cultural, paisajística y variedad en su gastronomía. Además, existen viñedos y bodegas que ofrecen los mejores vinos y piscos reconocidos a nivel mundial. Con todo este turismo potencial y con la escasez de oferta hotelera de lujo¹⁰, se realizará un plan de negocio para la construcción de un resort ubicado en la ciudad de Ica, dirigido a los turistas extranjeros principalmente.

La tesis está desarrollada por capítulos que a continuación se describirán brevemente.

En el Capítulo 1, se realiza tanto el análisis estratégico como el análisis macroentorno y microentorno empresarial, por medio del análisis de las cinco fuerzas de Porter. Además, se definen la misión y visión de la empresa y un análisis FODA para determinar las estrategias de diferenciación.

En el Capítulo 2, se desarrolla el estudio de mercado, con la finalidad de determinar el comportamiento del segmento de turistas extranjeros que visitan el Perú. Para esto se realiza la proyección de la oferta y demanda de pernoctaciones. Finalmente se plantea las estrategias de comercialización de los servicios del *resort*.

En el Capítulo 3, se realiza el estudio técnico del proyecto, además de un análisis macrolocalización y microlocalización para determinar la ubicación estratégica y poder atender al mercado de Ica. Asimismo, se desarrolla los requerimientos, las características físicas del *resort* y se detallan los principales procesos.

8 Panorama OMT del turismo internacional. Edición 2017.

9 Panorama OMT del turismo internacional. Edición 2017.

10 Reporte de Inversión Hotelera, febrero 2015. Página 7.

En el Capítulo 4, se elabora el estudio legal de la organización, se define su constitución, el tipo de sociedad, la estructura organizacional de la empresa y el plan de recursos humanos.

En el Capítulo 5, se presenta la evaluación económica y financiera para determinar la viabilidad económica del proyecto. Para esto se calcula la inversión total que requerirá el proyecto, el tipo de financiamiento y la proyección de los presupuestos de ingresos y egresos. Además de desarrollar la proyección de los principales estados financieros tales como el balance general, estados de ganancias y pérdidas y el flujo de caja económico y financiero. Asimismo, se calcula los índices de rentabilidad como el Valor Actual Neto Económico (VANE), Valor Actual Neto Financiero (VANF), la Tasa Interna de Retorno Económico (TIRE), la Tasa Interna de Retorno (TIRF) y la relación del beneficio costo. Finalmente se realiza el análisis de sensibilidad para las variables más importantes y las conclusiones de la investigación y algunas recomendaciones.



CAPÍTULO I: ESTUDIO ESTRATÉGICO

En este capítulo se desarrollará las estrategias de la organización de acuerdo el análisis macroentorno y microentorno empresarial. Asimismo, se definirá la misión, la visión y el desarrollo de la matriz FODA, todo esto con la finalidad de plantear las estrategias y objetivos adecuados.

1.1. Análisis del macroentorno

En este primer punto se realizará los análisis del sector, a nivel macroeconómico, tales como el factor demográfico, económico, ambiental, tecnológico, legal y cultural.

1.1.1. Factor demográfico

El Perú es uno de los destinos con mayores llegadas internacionales ubicándose en el puesto N°10 a nivel mundial y el puesto N° 4 a nivel Latinoamérica¹¹. Las llegadas de turistas internacionales a nuestro país se han incrementado cerca de 62.85%¹² entre el 2010 y el 2016. En el año 2016 la Organización Mundial del Turismo (OMT) en su estudio del Barómetro en América del Sur, el Perú registró 3,744,000 de turistas internacionales siendo superado únicamente por los países de Brasil, Argentina, y Chile, ver Gráfico N°1.

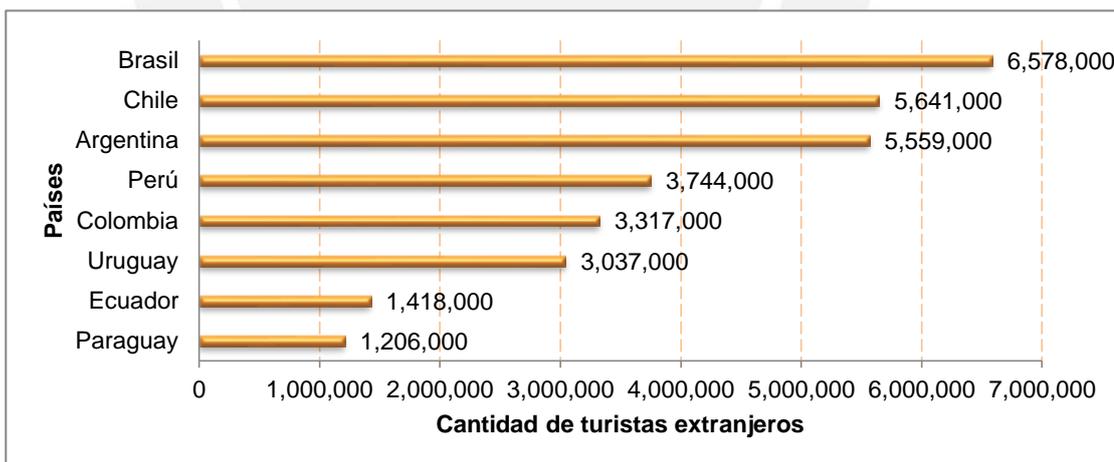


Gráfico N° 1: Llegadas de turistas extranjeros en América del Sur (en N° de personas)
Fuente: (Organización Mundial del Turismo, Barómetro en América del sur 2016)

El departamento de Ica es uno de los destinos turísticos principales en el Perú, dado que representa el 12%¹³ del mercado turístico extranjero que visita la zona.

11 Panorama OMT del turismo internacional. Edición 2017.

12 Panorama OMT del turismo internacional. Edición 2017.

13 Perfil del turista extranjero 2016. PROMPERU.

La tendencia de crecimiento de llegadas de turistas extranjeros posiciona al país como un buen mercado para la implementación de proyectos de turismo.

El turismo en el departamento de Ica muestra un crecimiento promedio de 12%¹⁴ en el año 2017 con respecto al 2016, el cual se puede apreciar en el Gráfico N°2.

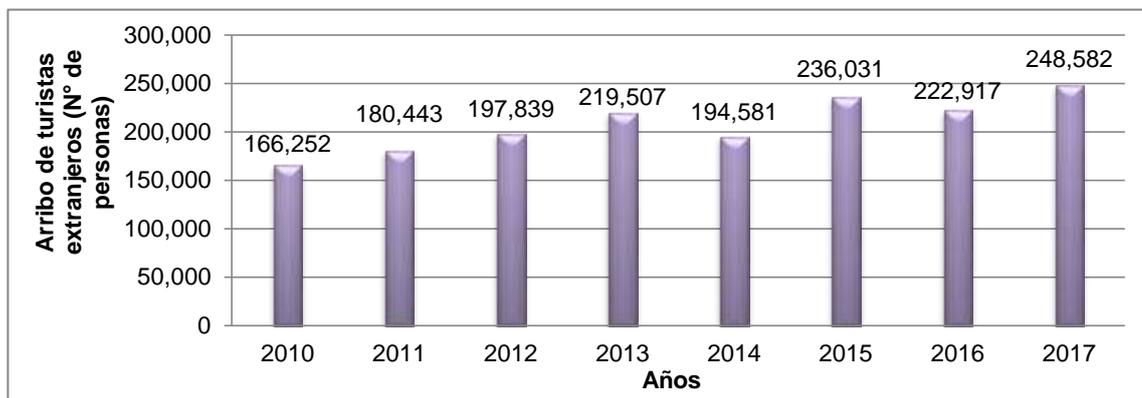


Gráfico N° 2: Turistas extranjeros en Ica (cifras anuales)

Fuente: (MINCETUR)

Este crecimiento de arribo de turistas extranjeros en Ica es un buen indicador de crecimiento económico para la ciudad en el sector turismo y para la implementación de servicios hoteleros.

Demográficamente se tiene que un 39%¹⁵ de los turistas extranjeros que visitan Ica tienen edades comprendidas entre 25 a 34 años con una permanencia de 2 noches, los cuales los alojamientos más frecuentados son las de tres estrellas. Cabe mencionar que en la ciudad de Ica, no cuenta con infraestructura hotelera como *resort* que ofrezcan un paquete de servicio turístico completo.

1.1.2. Factor económico

El Perú, a nivel América del Sur, es uno de los países con mayor ingreso por turismo registrando en el año 2016 más de US\$ 3,501, 000¹⁶, la cual se puede observar en el gráfico N°3.

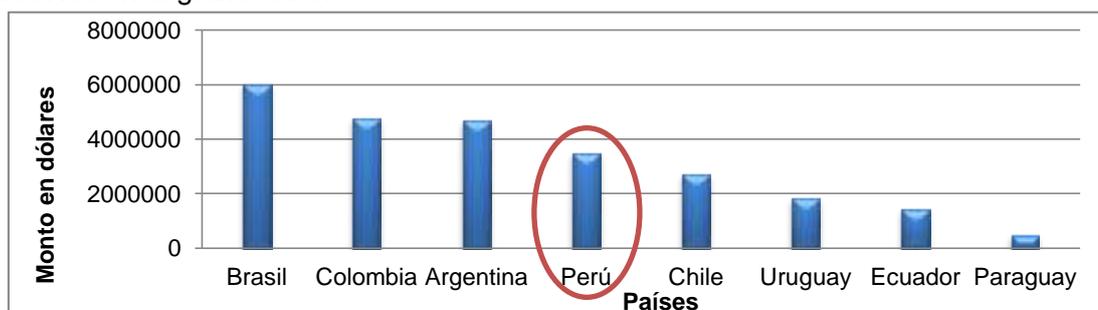


Gráfico N° 3: Ingreso por turismo en América del Sur

Fuente: (Organización Mundial del Turismo, Barómetro en América del sur 2016)

14 ENCUESTA MENSUAL DE ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE - MINCETUR/OGIER - Oficina Estadística

15 PROMPERÚ. Perfil del Turista Extranjero 2016. Turista que visita Ica. TipsPTE2016-TuristaQueVisitaIca.

16 ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO. Barómetro OMT del Turismo Mundial-Julio 2016. OMT 2016. Página 10

En el Perú el turismo es el tercer generador de divisas en el país después de las agro exportaciones (US\$ 5, 091 millones). Además, es el principal generador de divisas del sector servicios y representa el 3.8%¹⁷ del PBI.

En los últimos años se puede observar una tendencia creciente de los ingresos de divisas generadas por el turismo receptivo, registrando el año 2016 US\$ 4,303 millones, ver Gráfico N°4. Esto significa un incremento de 52.9%¹⁸ entre el 2011 y el 2016. Este ingreso afectará directamente a la economía del Perú reflejándose en él un impacto favorable sobre el Producto Bruto Interno.

Por lo tanto, los proyectos relacionados al sector turismo cada vez son más económicamente atractivos.

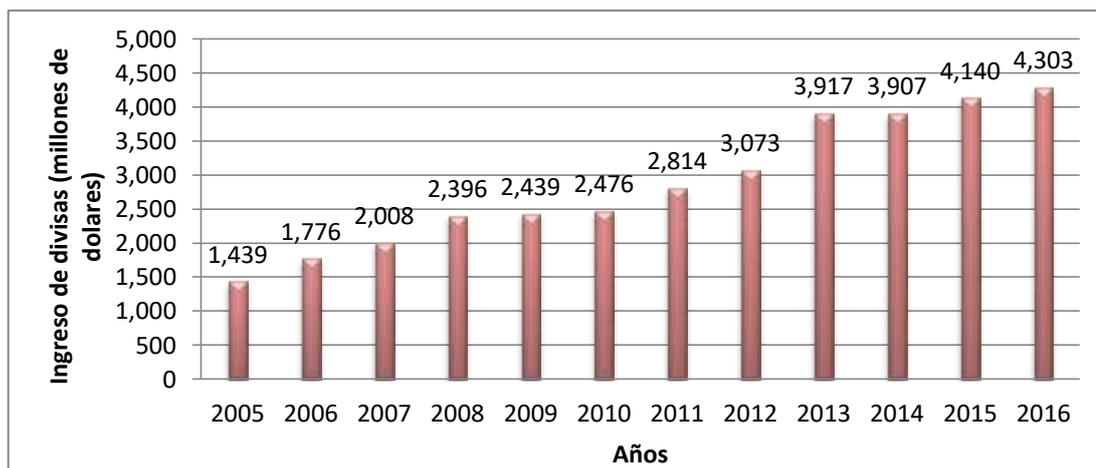


Gráfico N° 4: Ingreso de divisas generado por el turismo receptivo (millones de dólares)

Fuente: (Sistema de información Estadística de Turismo)

1.1.3. Factor ambiental

A nivel mundial la industria hotelera ha asumido un rol importante en la responsabilidad del cuidado del medio ambiente, es por ello que existen organismos internacionales que apoyan la mejora en el comportamiento de los hoteles.

Actualmente la industria hotelera no solo contribuye en el desarrollo económico del país, sino que valora y preserva el ambiente, implementando políticas de responsabilidad social, económica y ambiental. La Asociación Internacional de Hoteles y restaurantes (IH&RA)¹⁹, es una de entidad de negocio sin fines de lucro, que busca por medio de informes, reglamentos y buenas practicas contribuir al sector turismo.

17 BADATUR (Banco de datos turísticos del Perú)

18 Sistema de información Estadística de Turismo. Elaboración Propia

19 Véase IH&RA, Why is IH&RA's Voice important?. Página web < <http://ih-ra.com/why-is-ihras-voice-imporant/>>

El departamento de Ica se caracteriza por tener un clima caluroso, con niveles de radiación solar altos, esta energía solar puede ser aprovechada como generador de electricidad, por medio del uso de paneles solares fotovoltaicos²⁰. Este tipo de energía renovable puede ser utilizada en el abastecimiento de electricidad en la infraestructura hotelera siendo este tipo de energía más amigable con el medio ambiente.

El turismo de naturaleza, recreación y entretenimiento pueden generar ingresos de financiamiento para preservar el medio ambiente en la localidad de Ica y contribuir en la recaudación de impuestos.

En conclusión, la ciudad de Ica cuenta con muchos recursos naturales que apoyan la implementación del proyecto. Además, de tener presente la preservación de estas.

1.1.4. Factor tecnológico

La infraestructura y arquitectura del *resort* dependerá del área donde se edifique el *resort*, los cuales serán los más amigables con el medio ambiente. Una tecnología ecológica a utilizar en el abastecimiento de energía eléctrica son los paneles solares fotovoltaicos, en el Perú existen proyectos de desarrollo de energía solar que han usado este tipo de tecnología, el cual permitirá tomar como referencia para la obtención de información, características e instalación de estos.

Con respecto a los tipos de materiales de construcción a utilizar se tomaran como ejemplos *Resort* como Las Olas *Resort & Spa*²¹, The vines *Resort & SPA*²² y entre otros.

Por lo tanto, la tecnología a utilizar para los paneles solares será algo innovador en el mercado. Además, de la elección del tipo de material que estarán de acuerdo a la filosofía del proyecto que es el de preservar el medio ambiente.

1.1.5. Factor legal

Para el sector turismo en el Perú se cuenta con leyes que están reguladas por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo el Estado peruano. Las leyes vinculadas al tema del proyecto:

20 La energía solar fotovoltaica es una fuente de energía renovable y, por tanto, inagotable, limpia y se puede aprovechar en el mismo lugar en que se produce (autogestionada). La sostenibilidad energética en un futuro vendrá dada por el uso de las energías renovables. Fuente: Energía Solar Fotovoltaica. ECA, Instituto de Tecnología y Formación, Javier María Médez Muñiz y Rafael Cuervo García. 2° Edición. Página 27.

21 Véase en <http://www.lasolasresortspa.com/es/index.html>

22 Véase en <http://www.vinesresortandspa.com/destination/the-vines/>

- Decreto Supremo N° 002-2000 – ITINCI. Contiene disposiciones generales, regularizaciones sobre prestadores de servicios. Asimismo, busca fomentar y apoyar la participación de la comunidad con el desarrollo de la actividad turística. Y establecer mecanismos que contribuyan a la descentralización de la actividad turística.
- Ley N° 29408, sobre el Desarrollo de la Actividad Turística, tiene el objeto de promover, incentivar y regular el desarrollo sostenible de la actividad turística. Su aplicación es obligatoria en los tres niveles de gobierno nacional, regional y local, en coordinación con los distintos actores vinculados al sector.
- R.M. N° 195-2006 – MINCETUR/DM. Aprueba la política ambiental del sector turismo. Tiene como objetivo formar conciencia turística por medio de programas de respeto y valoración de la identidad socio cultural tradicional de las poblaciones locales en los proyectos de turismo.

1.1.6. Factor cultural

En América del Sur tendrá una proyección de crecimiento de turismo internacional promedio de 2.6%, esto según informe World Tourism Organization UNWTO²³. En el Perú el 64%²⁴ de los turistas internacionales tienen como principal motivo vacaciones, recreación u ocio. Con respecto al aspecto que tomaron en cuenta para elegir este destino de vacaciones o recreación es la cultura diferente y la variedad de actividades²⁵. Según informes de PROMPERU se puede observar el incremento favorable a partir del 2013. Tanto para el turismo de naturaleza y cultura. En el Gráfico N°5 se puede apreciar la evolución del turismo cultural y de naturaleza en los últimos cinco años.

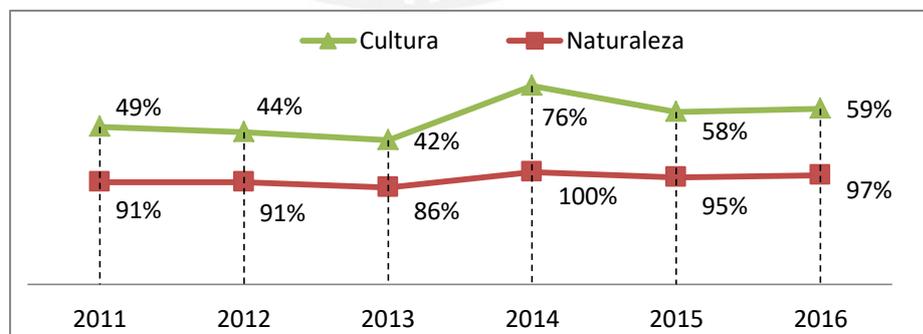


Gráfico N° 5: Evolución del turismo cultural y de naturaleza

Fuente: (Perfil del turista extranjero – PROMPER)

23 World Tourism Organization. Tourism Towards 2030 Global Review.

24 Perfil del turista extranjero 2016. PROMPERU.

25 Perfil del turista extranjero 2016. PROMPERU.

El Perú presenta riqueza natural y cultural que no ha sido aprovechada en su totalidad en sus diferentes localidades, por lo tanto existen oportunidades de negocios, implementación de más proyectos de turismo y prestación de servicios en este sector.

1.2. Análisis del microentorno

Esto se desarrollara en base al modelo de las cinco fuerzas de Porter²⁶.

1.2.1. Amenaza de entrada de nuevos competidores

La barrera de entrada para la realización de un proyecto de infraestructura hotelera requiere de un análisis de un estudio técnico y ambiental²⁷, que exige un proyecto de mayor envergadura y costo de inversión. Es por ello, que la amenaza de entrada de *resort* es baja desde ese punto de vista. En la actualidad en la ciudad de Ica no cuenta *resort*, recientemente en el 2017 se aperturo un hotel de 5 estrellas. Según la investigación y estudios del MINCETUR²⁸, en los próximos 4 años, el departamento de Ica no cuenta con futuros proyectos de inversión hotelera. Sin embargo en Paracas (ubicado a 40 km de Ica) cuentan con tres *resort*²⁹. Estos son posibles competidores directo, pero están alejados de la ciudad de Ica., además que el proyecto a realizar ofrecerá una mayor gama de servicios de turismo, con actividades propias de la zona.

1.2.2. Rivalidad entre los competidores

La infraestructura hotelera del departamento de Ica está más orientada a ofrecer y atender necesidades de un vacacionista nacional, debido a su proximidad con la capital. La mayoría de establecimientos en Ica son los hospedajes de una a tres estrellas, los cuales no son los establecimientos más óptimos para el segmento de mercado extranjero.

Siendo este nuestro principal segmento de mercado extranjero, la oferta actual de establecimientos de alojamiento no constituyen una competencia directa, sino una competencia indirecta, que en los últimos años presentaron una disminución en comparación con el año 2014, véase en el Gráfico N° 6. Actualmente los dos tipos de alojamiento anteriormente mencionados no llegan a cumplir con las expectativas

26 Véase Porter Michael (2008) The five competitive forces that shape strategy.

27 Reglamento de Establecimiento de Hospedaje DECRETO SUPREMO N° 029-2004-MINCETUR

28 Informe Evolución de la oferta aérea y hotelera 2017. MINCETUR

29 Sistema de Información Estadística de Turismo.

de los turistas extranjeros, dado que tienen una escasa oferta de personalización de servicios y comodidades.

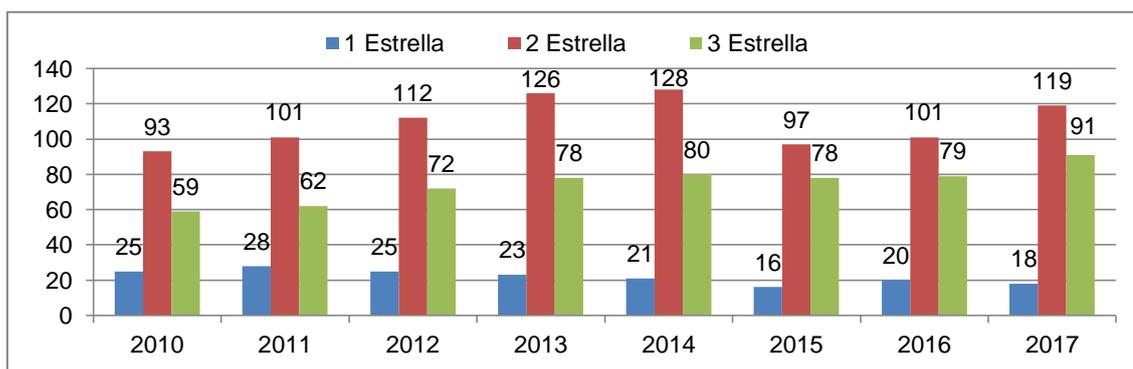


Gráfico N° 6: Número de establecimientos de hospedaje en Ica

Fuente: (MINCETUR, Indicador de la capacidad ofertada 2010-2017)

En general, el proyecto no presenta muchos competidores directos, siendo una amenaza media. Asimismo, este proyecto entrará en el mercado como una buena opción de alojamiento para los turistas extranjeros.

1.2.3. Poder de negociación de los proveedores

El *resort* tendrá como principales proveedores las agencias de viajes, bodegas de vino que podrían tener un poder negociación media, debido a que estos pueden tener preferencias en la atención de sus propios clientes. Sin embargo, en los próximos capítulos se analizará con más detalle si es más factible contar con una propia agencia de viaje o prestarse de servicios de terceros.

Con respecto a los insumos y materiales principales que estarán vinculadas con la alimentación (gastronomía local) y mantenimiento de las habitaciones se pueden conseguir alrededor de la zona con precios módicos sobre todo los insumos culinarios. La variación porcentual del índice de precios al consumidor en Ica (véase gráfico N°7), se puede observar que los niveles de inflación presenta una tendencia decreciente en los últimos meses.

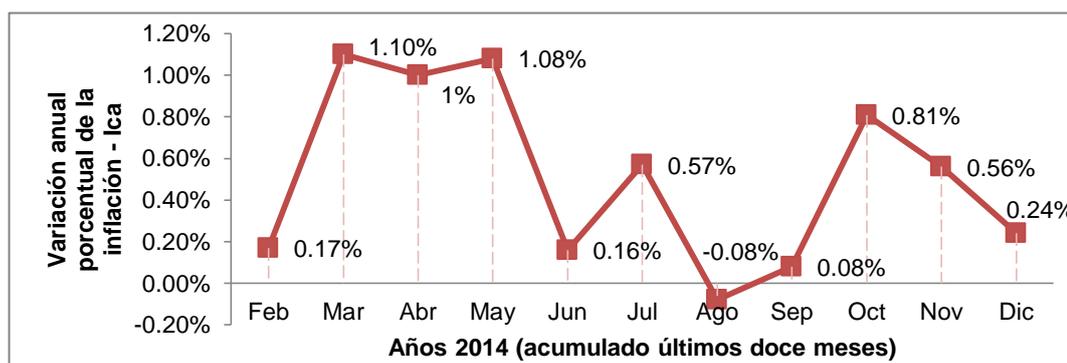


Gráfico N° 7: Variación % mensual del índice general de precios al consumidor

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas e Informática)

Por lo tanto, el escenario actual no afecta en la obtención de productos, recursos, ya que el nivel de precios de estos no son altos. De manera que los servicios contarán con la misma calidad de siempre.

1.2.4. Poder de negociación de los compradores

Este punto analiza a los clientes en el mercado, y analizando el estudio de perfil de turista extranjero 2016 de PROMPERU, se puede encontrar evidencias importantes sobre la preferencia de los turistas extranjeros por realizar actividades relacionadas al turismo de naturaleza³⁰ y también la preferencia de alojamientos en hoteles de categoría³¹. Por esta razón el *resort* se enfocará en cubrir a este segmento de mercado conformado por el turista extranjero con un nivel socioeconómico alto (en comparación al turista nacional) e interesado por la cultura y naturaleza del Perú. Por lo tanto, los clientes estarán dispuestos a pagar por los diversos servicios, siendo estos su principal motivo de viaje a Perú como se observa en el gráfico N° 8.

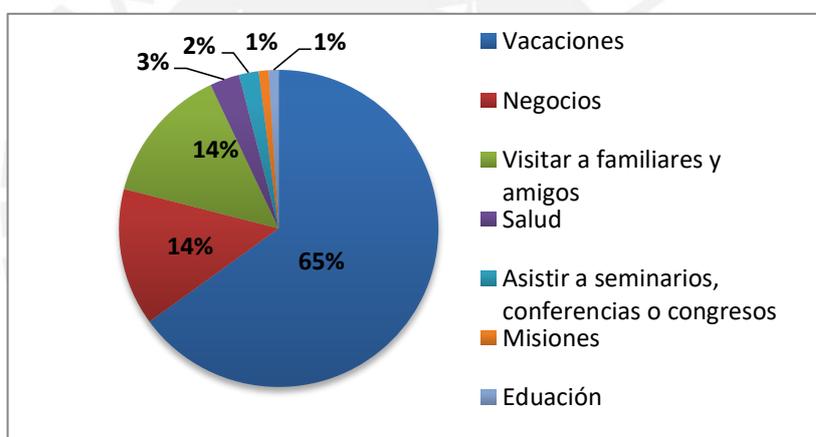


Gráfico N° 8: Principal motivo de viaje del turista extranjero al Perú
Fuente: (Perfil del turista extranjero – PROMPERÚ)

1.2.5. Amenaza de ingreso de productos sustitutos

El ingreso de otros tipos de hospedajes en la ciudad de Ica es creciente comparado a los *resort*, debido a que estos no presentan tanta restricciones de entrada a nivel técnico. Sin embargo la tasa de crecimiento de los establecimientos existentes (ver la Tabla N°1) no constituyen una amenaza significativa. A pesar que estos tipos de establecimientos pueda atraer más a los vacacionistas nacionales su impacto como sustituto no es relevante, debido a que el *resort* se enfoca más al mercado de

30 En el estudio del perfil del turista extranjero que visita Ica del año 2016 del PROMPERÚ, se indica que el turismo de naturaleza se incrementó en un 13% con respecto al año 2013 (ver gráfico N°5).

31 En el estudio del perfil del turista extranjero Ica del año 2016 del PROMPERÚ, se indica que un 13% de los turistas extranjeros prefieren alojarse en hoteles de 4 y 5 estrellas y un 23% en hoteles de 3 estrellas.

turistas extranjeros, los cuales buscan un servicio completo con todas las comodidades y el factor precio no es relevante en la elección para ellos, por el contrario, un nivel de precios altos les indica que ofrecen una plataforma de servicio más completa y personalizada, siendo servicios más atractivos para este segmento.

Tabla N° 1: Cantidad de hospedajes (2015-2016)

Tipo de hospedaje	Año 2016	Año 2017
1 Estrella	20	18
2 Estrellas	101	119
3 Estrellas	79	91
4 Estrellas	3	5
5 Estrellas	3	4
Albergue	2	2
Ecolodge	0	0

Fuente: (MINCETUR)

En la tabla N°1 se aprecia que existen solo cuatro establecimientos de hospedaje 5 estrellas, ubicadas tres en Paracas y una en Ica. Por lo tanto la implementación de un *resort* en la ciudad de Ica es una oportunidad de satisfacer este mercado.

1.2.6. Estado

En el país dentro del sector público la principal influencia es el MINCETUR en su función de ente regulador del *Resort*, como también los son el gobierno central y locales. Con respecto al sector público se encuentran asociaciones vinculadas al turismo como la Asociación Peruana de Operadores de Turismo Receptivo e Interno (APOTUR), la Asociación Peruana de Agencias de Viajes y Turismo (APAVIT) y la Cámara Nacional de Turismo del Perú (CANATUR), además de tener participación en las promociones de los destinos turísticos.

1.3. Planeamiento Estratégico

En el desarrollo del plan estratégico definirán elementos principales en la gestión empresarial y entre otras acciones del *resort*.

1.3.1. Visión

Lograr que la empresa sea líder en el rubro de la hotelería orientada al turista extranjero en Ica, siendo reconocida nacionalmente por su servicio integral, personalizado y único.

1.3.2. Misión

Ofrecer una alternativa de alojamiento a turistas extranjeros, que brinden una plataforma de servicios especiales con altos estándares de calidad dentro de una infraestructura adecuada, orientados a la exploración de los recursos naturales, tradicionales e históricos en la zona, de manera que sea una experiencia única en su viaje.

1.3.3. Análisis FODA

Se analizarán las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la empresa, por medio de una matriz FODA³² con la finalidad de elaborar las estrategias del proyecto. A continuación se desarrollará de manera secuencial estas estrategias aprovechando la presencia de los factores internos y externos.

a. Matriz EFI – Evaluación de Factores Internos

Se califican los factores internos de la Tabla N°2 empleando los puntajes de la tabla N°3. Cabe mencionar que cada factor interno posee un peso asignado de acuerdo a su importancia relativa. La ponderación total es de 2.92.

Tabla N° 2: Matriz EFI

Factores Internos	Peso	Calificación	Ponderación
FORTALEZAS			
El enfoque de ofrecer paquetes de servicios completos únicos de la zona.	0.12	3	0.36
La construcción con materiales naturales y el uso de energía renovable (energía solar fotovoltaica).	0.09	3	0.27
Personal calificado y guías personalizados.	0.16	4	0.64
Atender el turismo natural y cultural.	0.20	4	0.8
La experiencia única y distinta a comparación de otros servicios.	0.14	4	0.56
DEBILIDADES			
Costos operativos elevados por planilla de personal.	0.08	1	0.08
Inversión en el diseño arquitectónico del <i>Resort</i> .	0.04	1	0.04
Nivel de precios superior al promedio de otros servicios indirectos de la localidad.	0.06	1	0.06
Empleo de tecnologías y materiales modernos es limitado.	0.05	1	0.05
Inversión en el estudio de impacto ambiental.	0.06	1	0.06
TOTAL	1		2.92

32 El Análisis FODA o Análisis DAFO (SWOT - Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats, en inglés) es una metodología de estudio de la situación competitiva de una empresa en su mercado y de las características internas de la misma, a efectos de determinar sus Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas.

Tabla N° 3: Calificación Matriz EFI

Puntuación	Nivel
1	Debilidad menor
2	Debilidad mayor
3	Fuerza menor
4	Fuerza mayor

b. Matriz EFE – Evaluación de Factores Externos

Se califican los factores externos de la Tabla N°4 empleando los puntajes de la tabla N°5. Cabe mencionar que cada factor interno posee un peso asignado de acuerdo a su importancia relativa. La ponderación total es de 2.87.

Tabla N° 4: Matriz EFE

Factores Externos	Peso	Calificación	Ponderación
OPORTUNIDADES			
Las tendencias internacionales favorecen el desarrollo del turismo natural y cultural con un crecimiento mayor al tradicional.	0.16	4	0.64
Reglamentación flexible sobre los establecimientos hoteleros que promueven más inversión en este rubro.	0.07	3	0.21
La variedad de riqueza natural y cultural de la zona.	0.18	4	0.72
La disponibilidad de nuevas tecnologías ecológicas para disminuir y minimizar el impacto ambiental.	0.05	3	0.15
La política fiscal compensa hasta el 18% sobre el IGV en el Régimen Especial de Hospedajes.	0.12	4	0.48
AMENAZAS			
Crecimiento de alojamientos sustitutos no categorizados.	0.04	1	0.04
Restricciones de acceso a algunas zonas turísticas.	0.09	2	0.18
Competencia de cadenas internacionales con mayor experiencia en el sector.	0.13	1	0.13
Seguridad ciudadana	0.09	2	0.18
Vías de transporte en estado inadecuado en algunas zonas particulares.	0.07	2	0.14
TOTAL	1		2.87

Tabla N° 5: Calificación Matriz EFE

Puntuación	Nivel
1	Respuesta mala
2	Respuesta media
3	Respuesta buena
4	Respuesta superior

c. Matriz Interna – Externa (I-E)

Empleando las ponderaciones obtenidas tanto de los factores internos como los externos (ver gráfico N° 9) para determinar el tipo de estrategia más óptima.

Los resultados indican que la posición se encuentra en la zona V que tiene como estrategia en el desarrollo de productos y mercado.

PFI = 2.92 (Puntaje Factores Internos)
PFE = 2.87 (Puntaje Factores Externos)

		3	2	1
4				
3	I	II	III	
2	IV	V	VI	
1	VII	VIII	IX	

Gráfico N° 9: Matriz Interna - Externa

d. Matriz cuantitativa de Estrategias

Las estrategias funcionales sugeridas en la matriz FODA serán evaluadas en una Matriz Cuantitativa de Estrategias³³ en función de los impactos que puedan generar cada una de ellas, debido a los factores internos y externos. La puntuación final a evaluarlas se detallan en la Tabla N° 6. El análisis de la matriz cuantitativa³⁴ se encuentra desarrollado en el Anexo 01. Finalmente, en base a los puntajes obtenidos se dividen las estrategias desarrolladas en principales y secundarias en la Tabla N° 7.

Tabla N° 6: Puntuación de impactos

Puntuación	Nivel
0	Ninguna
1	Baja
2	Media
3	Alta
4	Muy alta

Tabla N° 7: Estrategias

Estrategias	Puntaje
Principales	
2. Diseñar rutas propias alternativas que sean más accesibles comparada con las existentes.	142
1. Desarrollar paquetes de servicio para cada segmento según intereses turísticos, natural, cultural con diversas actividades.	141
4. Manejar niveles de precios altos comparados con la competencia indirecta nacional, pero que a su vez están a la altura de la competencia internacional.	139

33 La MCPE (Matriz Cuantitativa de Planeamiento Estratégico) es un instrumento que permite a los estrategas evaluar las estrategias alternativas en forma objetiva, con base en los factores críticos para el éxito, 'internos y externos, identificados con anterioridad y los resultados obtenidos en la Matriz DOFA, BCG, EFE y EFI

34 Véase Anexo 01 : Matriz Cuantitativa de Estrategias

Estrategias	Puntaje
3. Infraestructura que cubre los altos estándares del segmento de mercado.	138
9. Incluir dentro de la gama de paquetes un paquete con precios módicos para el turista nacional.	134
Secundarias	
5. Empleo de tecnologías de energía renovable para sustituir la tecnología convencional incompatible.	130
6. Definir una estrategia de promoción sobre los beneficios que ofrecen el Resort.	122
10. Inversión de flota vehicular para asegurar el traslado de los servicios brindados fuera del establecimiento.	114
8. Considerar en las rutas propias, los caminos en mejor estado y menos afluencia de autos.	98
7. Promover un nivel de seguridad eficiente.	94

a. Matriz FODA

A continuación se muestra las estrategias en la matriz FODA de la Tabla N° 8.

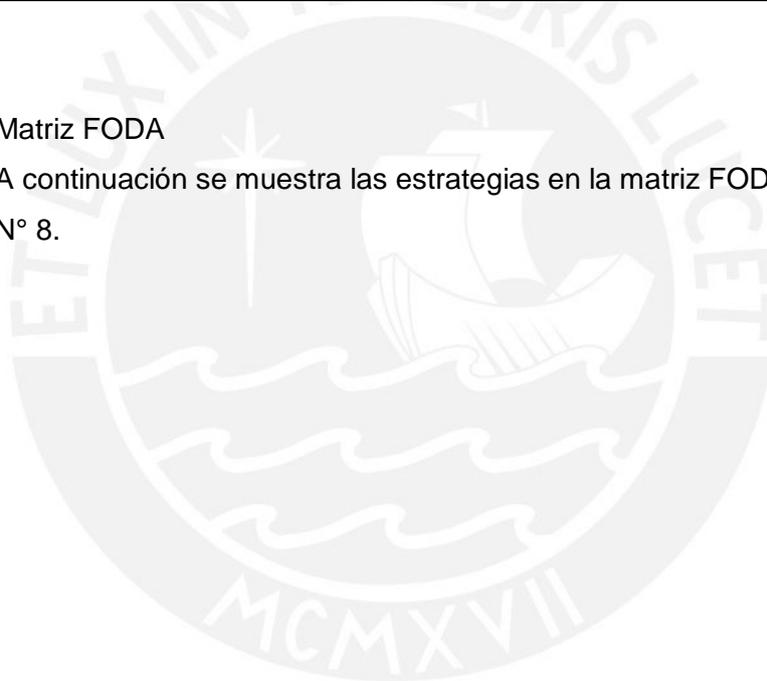


Tabla N° 8: Matriz FODA

MATRIZ FODA	FORTALEZAS	DEBILIDADES
	El enfoque de ofrecer paquetes de servicios completos únicos de la zona.	Costos operativos elevados por planilla de personal.
	La construcción con materiales naturales y el uso de energía renovable (energía solar fotovoltaica).	Inversión en el diseño arquitectónico del <i>Resort</i> .
	Personal calificado y guías personalizados.	Nivel de precios superior al promedio de otros servicios indirectos de la localidad.
	Atender el turismo natural y cultural.	Empleo de tecnologías y materiales modernos es limitado.
	La experiencia única y distinta a comparación de otros servicios.	Inversión en el estudio de impacto ambiental.
OPORTUNIDADES	Estrategias FO	Estrategias DO
Las tendencias internacionales favorecen el desarrollo del turismo natural y cultural con un crecimiento mayor al tradicional.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Desarrollar paquetes de servicio para cada segmento según intereses turísticos, natural, cultural con diversas actividades. 2. Diseñar rutas propias alternativas que sean más accesibles comparada con las existentes. 3. Infraestructura que cubre los altos estándares del segmento de mercado. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Manejar niveles de precios altos comparados con la competencia indirecta nacional, pero que a su vez están a la altura de la competencia internacional. 5. Empleo de tecnologías de energía renovable para sustituir la tecnología convencional incompatible.
Reglamentación flexible sobre los establecimientos hoteleros que promueven más inversión en este rubro.		
La variedad de riqueza natural y cultural de la zona.		
La disponibilidad de nuevas tecnologías ecológicas para disminuir y minimizar el impacto ambiental.		
La política fiscal compensa hasta el 18% sobre el IGV en el Régimen Especial de Hospedajes.		
AMENAZAS	Estrategias FA	Estrategias DA
Crecimiento de alojamientos sustitutos no categorizados.	<ol style="list-style-type: none"> 6. Definir una estrategia de promoción sobre los beneficios que ofrecen el <i>Resort</i>. 7. Promover un nivel de seguridad eficiente. 8. Considerar en las rutas propias, los caminos en mejor estado y menos afluencia de autos. 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Incluir dentro de la gama de paquetes un paquete con precios módicos para el turista nacional. 10. Inversión de flota vehicular para asegurar el traslado de los servicios brindados fuera del establecimiento.
Restricciones de acceso a algunas zonas turísticas.		
Competencia de cadenas internacionales con mayor experiencia en el sector.		
Seguridad ciudadana.		
Vías de transporte en estado inadecuado en algunas zonas particulares.		

Por medio de las estrategias genéricas planteadas por Porter³⁵, considerando el macro y micro entorno y las estrategias planteadas a partir de la matriz FODA, la estrategia genérica es emplear la Estrategia de Diferenciación.

La estrategia de Diferenciación en este caso al *resort* plantear una gama de servicios que un gran valor agregado diferente al hospedaje común, que aprovecha principalmente los recursos naturales de la zona y todo esto cumple con las expectativas de un creciente mercado extranjero que visita el Perú. De manera, que puede manejar un nivel de precios superior al de los locales sustitutos.

1.3.4. Objetivos

Los objetivos a plantear se dividen en estratégicos y financieros:

Objetivos Estratégicos

- Difusión de los servicios que ofrece el *resort* para el posicionamiento en el mercado turístico extranjero.
- Trabajar en el clima laboral de manera que se logre la sinergia del personal.
- Mantener y desarrollar la alta calidad y comodidad de los servicios brindados por el hospedaje.
- Desarrollar un crecimiento que cubra el mercado en un 6% anual en los meses de mayor temporada.

Objetivos Financieros

- Lograr la recuperación de la inversión en un plazo no mayor a 5 años.
- Obtener un crecimiento anual en ventas e ingresos mayor a 10%.

³⁵ Véase Porter Michael (2008) The five competitive forces that shape strategy.

CAPITULO II: ESTUDIO DE MERCADO

En el presente capítulo se cuenta con información³⁶ relevante sobre los perfiles extranjeros y datos estadísticos actualizados de los indicadores de ocupabilidad y arribos internacionales en la zona de Ica, los cuales servirán como fuentes externas secundarias para elaborar el estudio de la oferta y demanda. Con la finalidad de encontrar la demanda insatisfecha y demanda del proyecto. Además, de desarrollarse los parámetros tales como los servicios a ofrecer y la comercialización.

2.1. El mercado

El crecimiento del sector turismo en el mercado nacional se empezó a inicios de 1994, cuando se emitió el Decreto Supremo 12-94³⁷ por el MITINCI³⁸, el cual incentivaba la creación de establecimientos de hospedaje. Sin embargo, el crecimiento de la oferta hotelera se dio de manera desordenada y con bajo nivel de calidad. Pero por otro lado, el turismo tuvo un crecimiento favorable que incidió en el desarrollo de la industria hotelera, dado que la gran parte de gastos que realiza el turista extranjero es en su estadía en el Perú. En el gráfico N°10 se muestra la estructura de gastos del turista extranjero durante su estadía en el Perú.

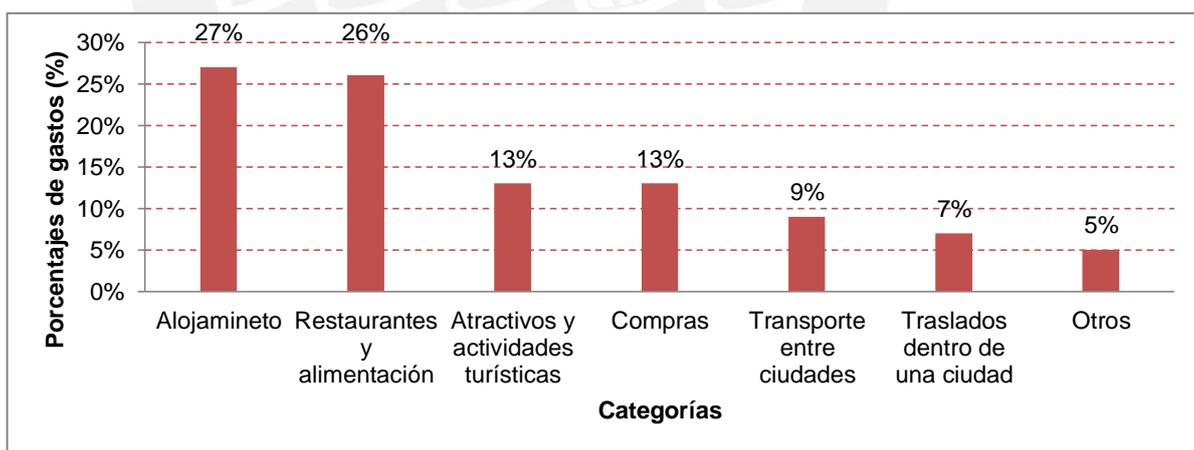


Gráfico N° 10: Principales gastos del turista extranjero en Perú (en porcentaje)

Fuente: (PROMPERÚ)

En la gráfica anterior se aprecia que entre los principales gastos del turista extranjero es el alojamiento, este es un buen indicador económico para las implementaciones de proyectos de hotelería.

36 Las fuentes de información empleadas para el estudio de mercado fueron las bases estadísticas del MINCETUR y del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y las investigaciones de mercado de PROMPERÚ.

37 Ver el Decreto Supremo N° 12-94-ITINCI del MITINCI en: http://www.mincetur.gob.pe/turismo/legal/decreto_supremo_n.htm

38 Ministerio de Industria, Turismo, Interacción y Negocios Comerciales.

2.1.1. Desarrollo del turismo a nivel nacional

En la actualidad, el turismo ha llegado a ser una de las principales fuentes de ingresos para el país, este sector se agrupa negocios como los hoteles, museos, restaurantes, y otros tipos de servicios. Todos estos generan fuentes de ingresos positivos e incentivos la creación de nuevos empleos. En la Tabla N°9 se observa el ingreso por turismo receptor y gasto per cápita del turista extranjero desde 2007 hasta el 2016, y en el grafico N° 12 se aprecia la tendencia creciente del gasto per cápita.

Tabla N° 9: Ingreso por turismo receptor y gasto per cápita del turista extranjero (US\$)

Años	Ingreso por turismo receptor (miles de US\$)	Cantidad de turistas extranjeros	Gasto per cápita (US\$)
2007	1,723,000	1,752,798	983
2008	2,396,000	2,060,000	1,163
2009	2,440,000	2,140,000	1,140
2010	2,475,000	2,300,000	1,156
2011	2,814,000	2,600,000	1,223
2012	3,073,000	2,850,000	1,181
2013	3,925,000	3,160,000	1,377
2014	3,908,000	3,210,000	1,217
2015	4,151,000	3,450,000	1,203
2016	4,303,000	3,700,000	1,163

Fuente: MINCETUR.

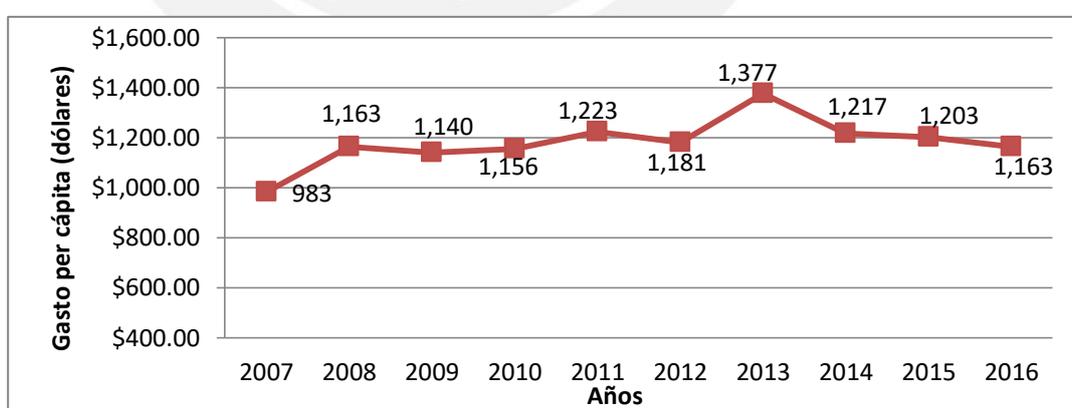


Gráfico N° 11: Gasto promedio per cápita del turista extranjero entre los años 2007 y 2016 (en US\$)

Fuente: (MINCETUR)

2.1.2. Participación del sector hoteles y de restaurantes en el PBI

Con respecto al sector de hotelería y restaurantes ha adquirido un gran desarrollo y crecimiento desde el año 2009 hasta el 2011, llegando a convertirse en uno de las principales fuentes de ingresos al país. En el gráfico N° 12 se aprecia la tendencia decreciente de la variación del PBI del sector hoteles y restaurantes a partir del 2012.

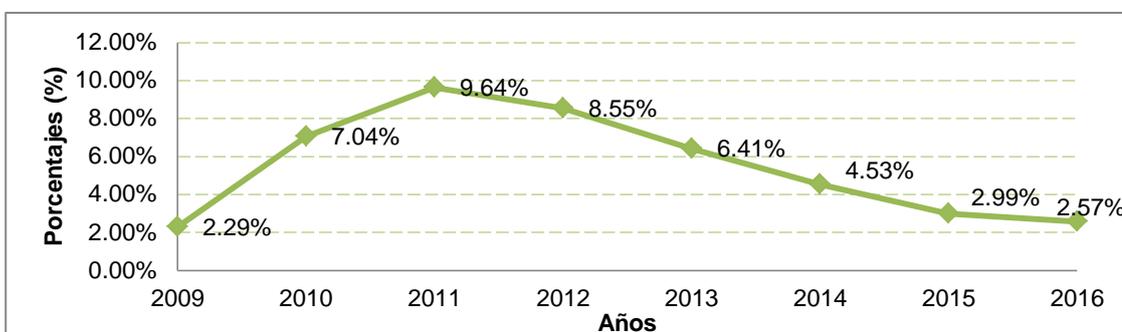


Gráfico N° 12: Variación anual del PBI del sector hoteles y restaurantes (en porcentajes)
Fuente: (INEI-Estadística)

2.1.3. Desarrollo del sector hotelero nacional

En los últimos años, el arribo de los turistas extranjeros al Perú ha incrementado, los cuales se les brindan diversas categorías de establecimientos de hospedaje con ciertas características propias del servicio e infraestructura. Entre ellos, se encuentran los hoteles de 4 o 5 estrellas que brindan un servicio de lujo, que cumplen ciertas estándares concentrándose en su mayoría en las ciudades de Lima y Cusco. También, se encuentran los hoteles de 3 estrellas, estos cuentan con dos públicos objetivos que son el turista extranjero y nacional. Poseen una mayor variedad de hospedajes con una mayor competencia en el mercado.

Por último, existen establecimientos de hospedaje sumamente especializados, y orientados a un determinado perfil de turista. Estos establecimientos son los *ecolodges*, albergues y *resorts*. El departamento de Ica, el sexto lugar más visitado por los turistas extranjeros, cuenta con los establecimientos anteriormente mencionados, sin embargo en menor cantidad. En la Tabla N° 10 se observa que la cantidad existente de estos hospedajes son escasas, a pesar de una variación significativa de crecimiento de arribos de turistas extranjeros. En la Tabla N° 11 se muestra que la provincia de Ica cuenta solo con un establecimiento de 5 estrellas. Por lo tanto, se busca cubrir y satisfacer esta necesidad de crear más hoteles especializados como un *resort* para el segmento de turista extranjero con un alto poder adquisitivo.

Tabla N° 10: Hospedajes según categoría, existente en el año 2010 y 2017 en el departamento de Ica.

Categoría	Año 2010			Año 2017		
	N° de Establecimientos	N° de Habitaciones	N° de Camas	N° de Establecimientos	N° de Habitaciones	N° de Camas
5 estrellas	3	300	745	4	461	1,073
4 estrellas	1	130	319	5	491	1,047
3 estrellas	60	1,630	3,328	91	2,672	5,337
2 estrellas	92	1,742	3,071	119	2,354	4,174
1 estrella	25	453	880	18	286	464
Albergue	2	21	49	2	19	35
Ecolodge	0	0	0	0	0	0
Total	183	4,276	8,392	239	6,283	12,130

Fuente: (MINCETUR)

Tabla N° 11: Hospedajes según categoría, existente en el año 2010 y 2017 en la provincia de Ica.

Categoría	Año 2010			Año 2017		
	N° de Establecimientos	N° de Habitaciones	N° de Camas	N° de Establecimientos	N° de Habitaciones	N° de Camas
5 estrellas	0	0	0	1	102	244
4 estrellas	1	130	319	1	130	319
3 estrellas	19	541	1,159	32	1,152	2,422
2 estrellas	46	946	1,685	64	1,385	2,452
1 estrella	17	302	612	13	199	321
Albergue	0	0	0	0	0	0
Ecolodge	0	0	0	0	0	0
Total	83	1,919	3,775	111	2,968	5,758

Fuente: (MINCETUR)

En la Tabla N° 12 se muestra la descripción y clasificación de los establecimientos de los hospedajes.

Tabla N° 12: Clasificación de las categorías de los hospedajes

Categoría	Descripción
Hotel	Cuenta con no menos de 20 habitaciones
Apart Hotel	Conformada por departamentos que integran una unidad de explotación y administración
Hostal	Cuenta con no menos de 6 habitaciones
Resort	Localizado en zonas vacacionistas, tales como ríos, playas y otros de entornos naturales
Albergues	Brinda hospedaje a un grupo de huéspedes que comparten actividades e intereses afines
Ecolodge	Las actividades se desarrollan en espacios naturales, cumpliendo principios de ecoturismo

Fuente: (MINCETUR)

2.2. El servicio

Dentro del hotel, se tendrá en cuenta la atención y calidad de los servicios, los cuales se detallarán a continuación.

2.2.1. Aspectos principales del proyecto

El proyecto se trata de la implementación de un *resort* en la ciudad de Ica en donde el turista extranjero disfrutará de una gratificante estadía, mientras realiza visitas que le permitirán realizar un intercambio cultural con los pobladores de Ica, a través de las actividades que se ofrecerán como parte del turismo.

El principal objetivo es que el turista por medio de los servicios que se ofrecerán en el *Resort* pueda tener una plena estadía en la ciudad, además de visitar conocer un poco más de la gastronomía y cultura del país y de la región de Ica.

2.2.2. Definición del producto desde el punto de vista de comercialización

Uno de los servicios de turismo a ofrecer es la actividad de Ruta enológica, este tipo de servicio de turismo existen en otros países como España o Argentina con la misma denominación, en esta actividad el turista puede conocer los viñedos y bodegas de la región como también catar las diversas variedades de pisco y vinos del país guiados por un experto *sommelier*³⁹, y que son reconocidas a nivel mundial por la calidad de sus productos. También se encuentra visitar a las bodegas, entre otros lugares turísticos y probar la gastronomía⁴⁰.

2.2.3. Principales características del servicio

Los turistas extranjeros que opten por los servicios de este *resort*, contará con opciones de paquetes de turismo con diversas actividades, que se detallará más adelante. La alimentación dentro del *resort* estará compuesta por platos tradicionales de la región como también platos internacionales. A continuación se detallará los diversos tipos de servicios que brindará el *resort*.

A. Servicio de hospedaje

El turista pernoctará en las suites que están implementadas con los materiales de alta calidad y acabado. Estos contarán con una excelente decoración campestre propia de la zona y estarán equipados con teléfonos, conexión a internet, camas

³⁹ *Sommelier* palabra que proviene de la lengua francesa, el cual se le denomina a la persona que se dedica al estudio de los vinos y por medio de la cata de vino comprueba sus características para luego realizar recomendaciones a los comensales que bebida elegir de acuerdo al plato en cuestión.

⁴⁰ Ver anexo 15: Guía de turismo

“King size”, estufas y equipos de aire acondicionado, además de contar con su propia terraza privada con vista al campo.

B. Servicio de restaurante

El restaurante ofrecerá variedades de platos internacionales y nacionales propios de la región tales como la carapulcra, chicharrón, sopa seca, pallares, picarones, chocotejas, entre otros.

C. Sala de interpretación y de conferencia

El *Resort* contará con una sala de interpretación (acceso libre para todos los turistas extranjeros o personas hospedadas en el *resort*) aquí se impartirá conocimientos históricos y culturales tales como la fundación y crecimiento de los viñedos y bodegas, entre otros. La sala de conferencia servirá para desarrollar conferencias nacionales e internacionales y contará con una capacidad de 150 personas.

D. Servicio de turismo

1. Ruta Enológica: esta actividad ofrece la visita de los viñedos y bodegas de la región, en la cual podrán observar el proceso de fabricación de piscos y vinos como además de la cata de estos. Cabe resaltar que dentro del *Resort* contará con su propio viñedo y tienda de venta de diversos productos y *souvenirs*⁴¹.

2. Visitas Turísticas: este paquete cuenta con visitas a los diversos lugares más turísticas de la región, los cuales se detallaran a continuación:

- La Laguna de Huacachina⁴²: aquí podrán visitar los alrededores de la laguna, y además realizar actividades como el *sandboarding*⁴³ y paseos en tubulares, que contará con personas encargadas de enseñar este deporte con todas las medidas de seguridad necesarias.

- Las Líneas de Nazca⁴⁴: en este lugar podrán apreciar las gigantescas líneas que abarcan desde diseños simples hasta complejas figuras geométricas. Líneas de nazca que guardan una historia por más de 2000 años, a partir desde 1994 el Comité de la Unesco ha inscrito Las líneas de Nazca como Patrimonio de la Humanidad. Los participantes tienen la opción de observar por el mirador, o por vía aérea por medio de un helicóptero.

41 *Souvenir*: objeto que se compra como recuerdo de un viaje. Fuente: www.wordreference.com

42 La laguna de Huacachina: se encuentra a 5 kilómetros del centro de Ica, en medio del desierto costero del Pacífico.

43 *Sandboarding*: es un deporte que consiste en el descenso de dunas o cerros de arenas, con tablas especiales parecidas a las de snowboarding.

44 Las líneas de Nazca: ubicados aproximadamente en el Km 419 de la Panamericana Sur.

- La Reserva Nacional de Paracas: ubicada en la provincia de Pisco, distrito de Paracas. Este lugar cuenta con un hermoso paisaje y una playa, la cual fue declarada Reserva Nacional de Paracas el 25 de Septiembre de 1975. En este servicio los clientes podrán realizar paseos en botes apreciando la naturaleza y observando los animales como pingüinos de Humbolt, lobos marinos y pelicanos.

E. Servicio de transporte

Para las visitas turísticas o la ruta enológica, o cualquier otra actividad fuera del *Resort* se trasladarán a las personas con una coaster propia del local, con capacidad aproximada de 20 personas. A parte se contará con dos automóviles por si se requiere algún transporte más personalizado hacia algún destino en especial. Este tipo de servicio permitirá más confianza en la seguridad de traslado de los pasajeros.

2.3. El consumidor

El proyecto está dirigido al segmento de turista extranjero que visita el Perú por vacaciones, para estudiar e identificar su perfil se analizará al turista extranjero en su visita al país.

2.3.1. Análisis del perfil del turista extranjero

En este análisis se detallará el principal motivo de viaje, ingreso de turistas extranjeros según su procedencia, gasto promedio, edad, medio donde el turista busca información y canal de ventas, tipo de alojamiento y tipo de turismo realizado.

A. Principal motivo de viaje del turista extranjero:

- ✓ Principal motivo de viaje del turista extranjero en el Perú

En el año 2016 el motivo principal para visitar Perú sigue siendo por vacaciones con un 65%, esto se debe al gran interés de los turistas por conocer una de las siete maravillas del mundo Machu Picchu en el Cusco. En el gráfico N° 13 se observa los principales motivos y razones de los turistas extranjeros que eligieron visitar el Perú.

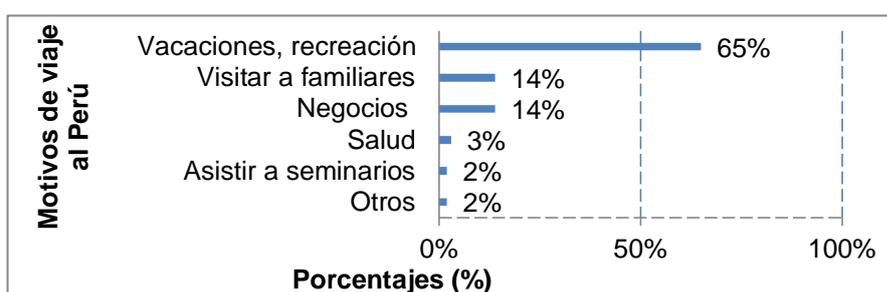


Gráfico N° 13: Principal motivo de viaje al Perú (porcentaje de N° de personas)
Fuente: (MINCETUR)

- ✓ Principal motivo de viaje del turista extranjero al departamento de Ica

En este caso el principal motivo por el cual el turista extranjero viaja al departamento de Ica es por vacaciones, recreación u ocio, tal como se muestra en el gráfico N° 14. Además, en el gráfico N° 15 se observa los principales atractivos más visitados por los turistas extranjeros en Ica.



Gráfico N° 14: Principal motivo de viaje al departamento de Ica (porcentaje de N° de personas)
Fuente: (MINCETUR)

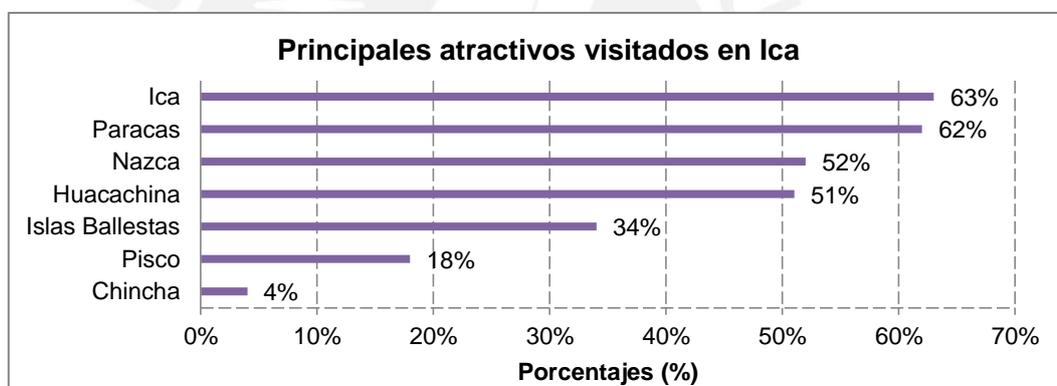


Gráfico N° 15: Principales atractivos visitados en el departamento de Ica (porcentaje en N° de personas)
Fuente: (MINCETUR)

En conclusión, el principal motivo de viaje tanto al Perú e Ica es por vacaciones, recreación u ocio, es por ello que los servicios a brindar dentro del *resort* serán satisfacer esta necesidad.

B. Ingreso de turistas extranjeros según su procedencia

- ✓ Ingreso de turistas extranjeros según procedencia que visitan el Perú

El año 2016 arribaron al Perú en su mayoría turistas extranjeros provenientes de Chile y Estados Unidos que representan un 34% y 15% respectivamente. En el gráfico N° 16 se observa los porcentajes de ingreso de turistas según procedencia.

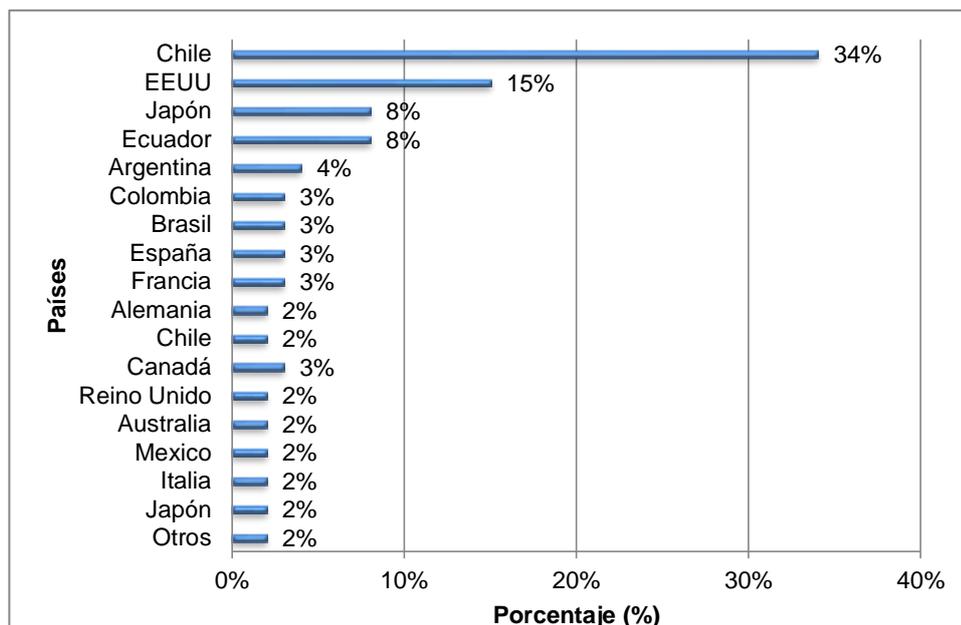


Gráfico N° 16: Procedencia de los turistas extranjeros que visitan el Perú (en porcentaje de N° de personas)

Fuente: (PROMPERÚ)

- ✓ Ingreso de turistas extranjeros según procedencia que visitan el departamento de Ica

El año 2016 la mayoría turistas extranjeros que visitaron el departamento de Ica son provenientes de los Estados Unidos que representan un 16% del total. En el gráfico N° 17 se observa los porcentajes de ingreso de turistas extranjeros según procedencia.

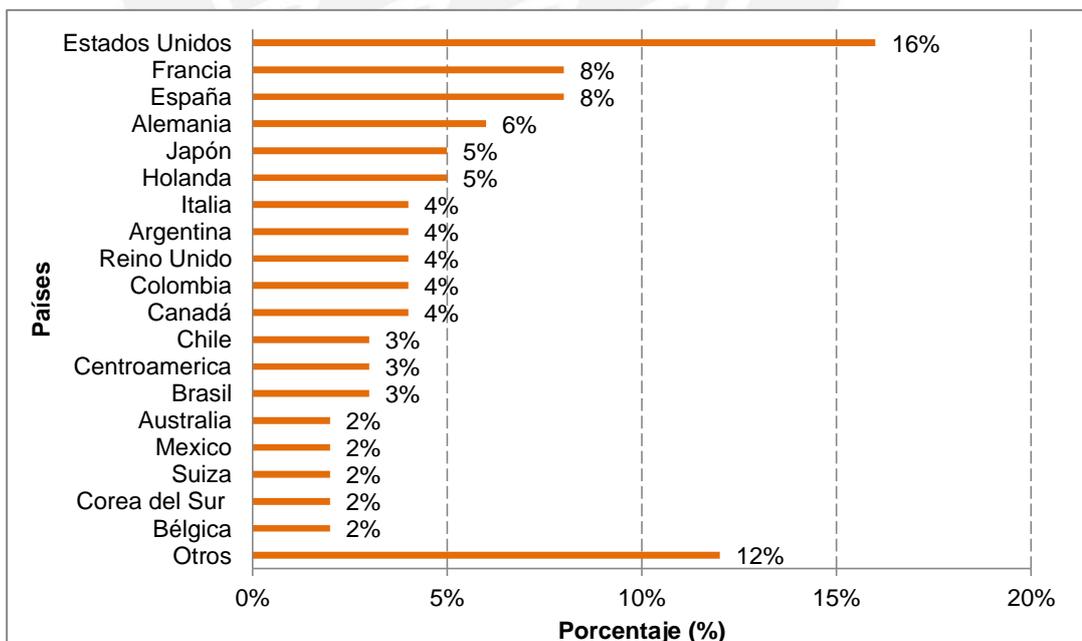


Gráfico N° 17: Procedencia de los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica (en porcentaje de N° de personas)

Fuente: (PROMPERÚ)

En ambos casos, la procedencia de los turistas extranjeros que más visitan Perú e Ica es casi similar, presentando el principal mercado Estados Unidos.

C. Gasto promedio por turista en el Perú según su procedencia

Los turistas provenientes de los países europeos son los presentan mayor gasto promedio, ver gráfico N° 18. Por un lado, el gasto promedio de los turistas extranjeros fue de US\$ 964 con una estadía promedio de 10 noches⁴⁵.

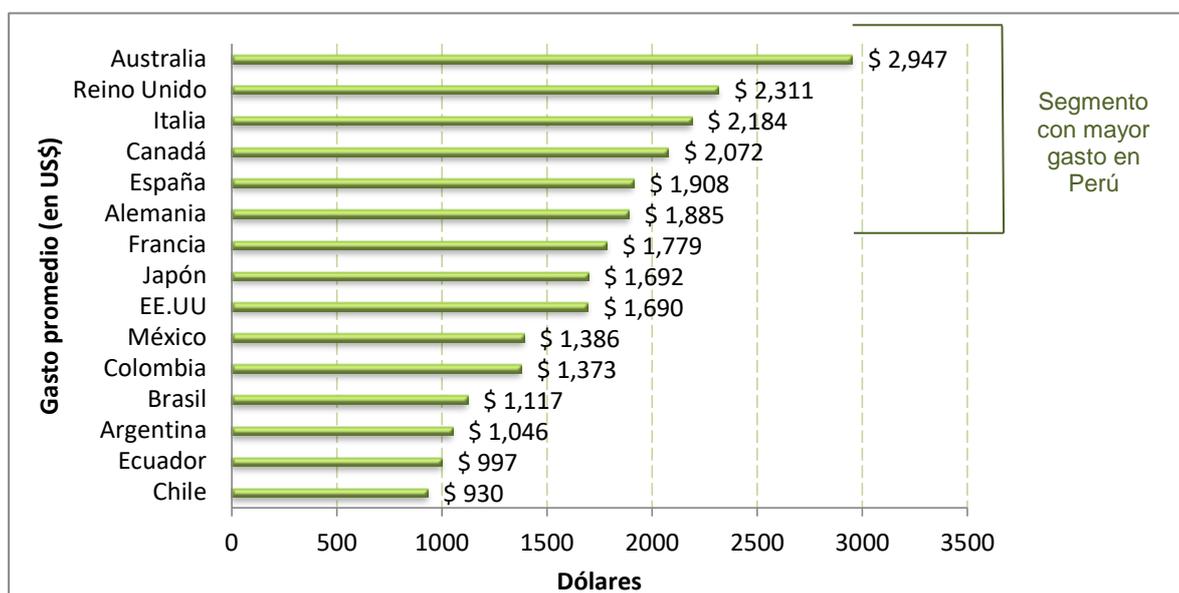


Gráfico N° 18: Gasto promedio realizado por los turistas extranjeros en el 2015 (en US\$).

Fuente: (PROMPERÚ)

Por otro lado, el gasto promedio en el Perú de los turistas extranjeros que visitaron Ica fue de US\$ 978⁴⁶.

Tabla N° 13: Gastos en el Perú

Gastos en el Perú (promedio)	%
Menos de US\$500	44%
De US\$500 a US\$999	20%
De US\$1,000 a US\$1,499	16%
De US\$1,500 a US\$1,999	8%
De US\$2,000 a US\$2,499	4%
De US\$2,500 a mas	8%
Gastos por turista (Promedio) que visita Ica	US\$ 978

Fuente: (PROMPERÚ)

El gasto promedio realizado por los turistas se tendrá en cuenta como un indicador para establecer los precios de los servicios a ofrecer en el *resort*.

45 PROMPERÚ, Perfil del Turista Extranjero 2016.

46 Perfil del Turista Extranjero que visita Ica por vacaciones 2016.

D. Edad de los turistas extranjeros que visitan el Perú y el departamento de Ica

✓ Edad de los turistas extranjeros que visitan el Perú

El segmento más importante que visita el Perú se encuentra en el rango de edad de 35 a 54 años, el cual representa un 38% del total. En el gráfico N° 19 se observa los porcentajes de turistas extranjeros por edades.

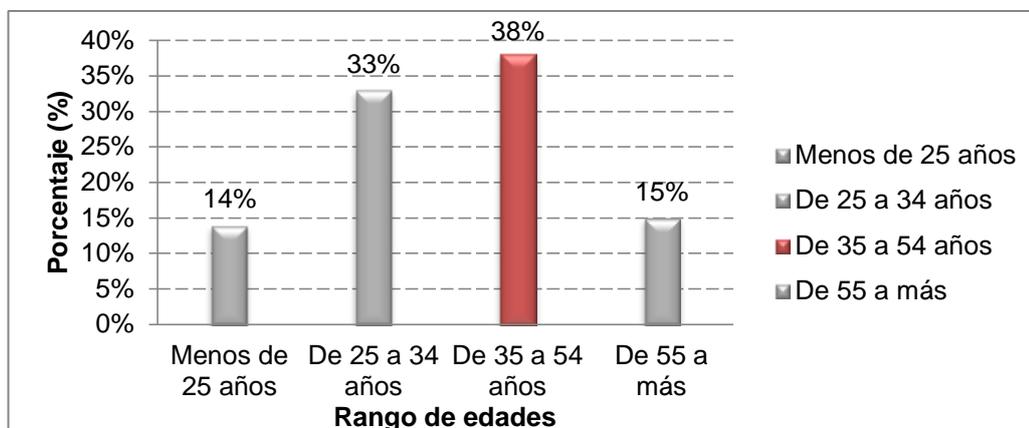


Gráfico N° 19: Edad de los turistas extranjeros que visitan el Perú en el 2016 (en porcentajes de N° de personas)

Fuente: (PROMPERÚ)

Esta información de edades de los turistas extranjeros que visitan el Perú es importante para conocer de manera general su perfil. Sin embargo, se analizará la edad del turista extranjero que visita el departamento de Ica a continuación.

✓ Edad de los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica

En el departamento de Ica el segmento más importante que visita el departamento de Ica se encuentra en el rango de edades de 25 a 34 años. En el gráfico N° 20 se observa los porcentajes de turistas extranjeros por edades.

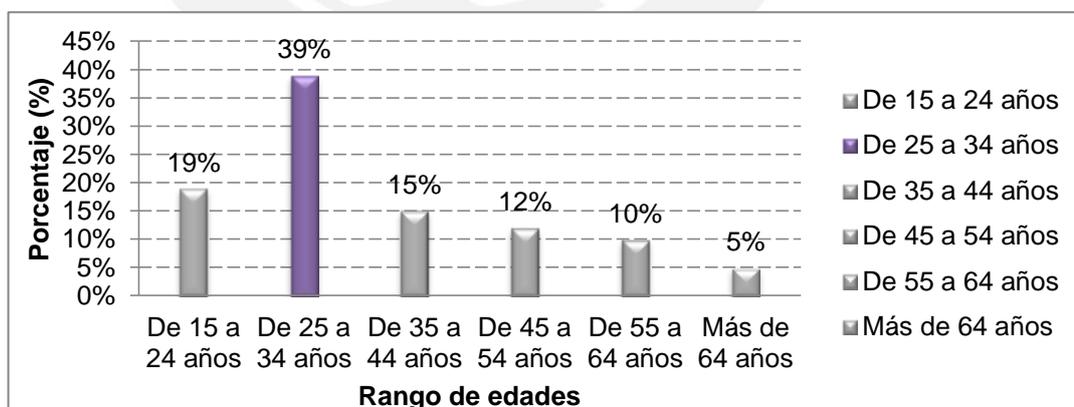


Gráfico N° 20: Edad de los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica en el 2016 (en porcentajes de N° de personas)

Fuente: (PROMPERÚ)

Comparando el rango de edades de los turistas extranjeros que visitan el Perú e Ica, se puede concluir que el público que visita Ica es un poco más joven.

E. Medio donde el turista busca información y canal de ventas

- ✓ Medio y canal de venta donde el turista extranjero que visita el Perú busca información

El Internet es uno del medio más importante que influye en la elección de un destino y búsqueda de información turística, ver gráfico N° 21. Por lo tanto es una de los canales de ventas más relevantes.

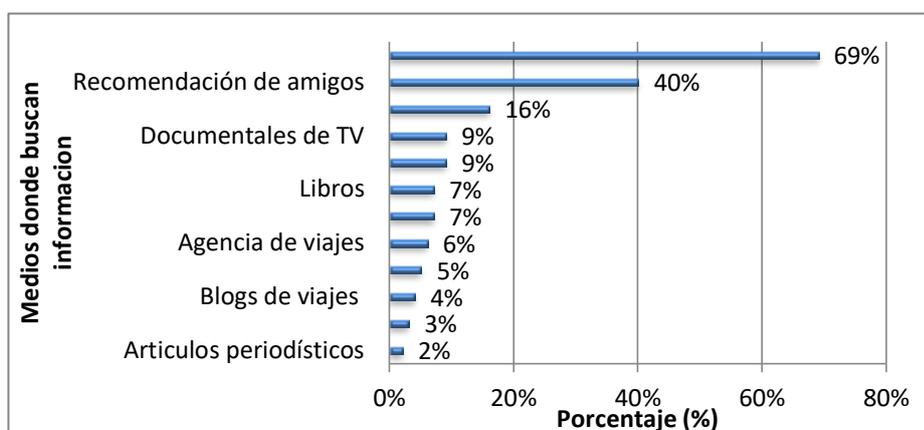


Gráfico N° 21: Medio de información que los turistas extranjeros acceden más en la búsqueda de información turística en el 2016 (en porcentaje de N° de personas)

Fuente: (PROMPERÚ)

- ✓ Medio y canal de venta donde el turista extranjero que visita el departamento de Ica busca información

El medio que más influyen en la elección de un destino Internet es uno del medio más importante que influye en la elección de un destino y búsqueda de información turística, ver gráfico N° 22. Por lo tanto es una de los canales de ventas más relevantes.

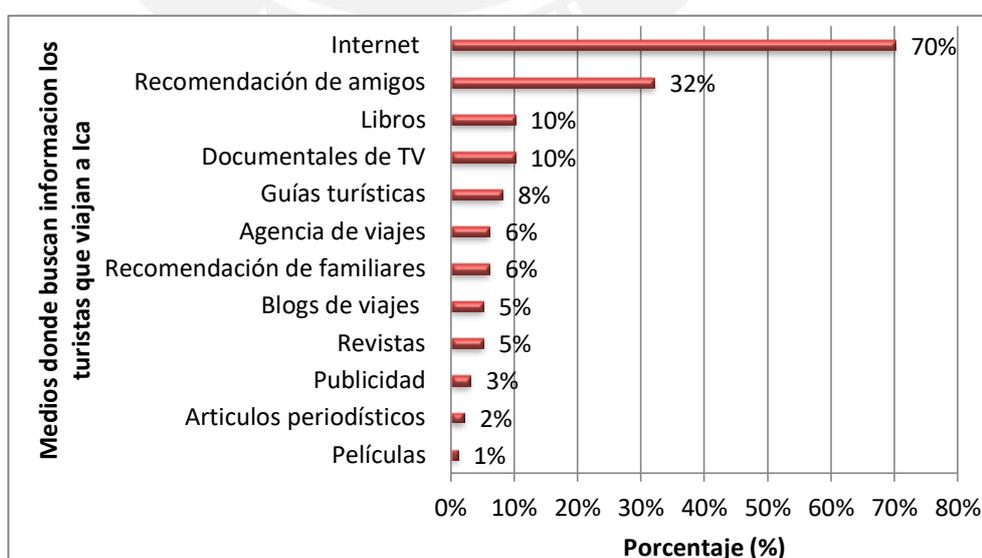


Gráfico N° 22: Medio de información más utilizados por los turistas extranjeros en el 2016 (en porcentaje de N° personas)

Fuente: (PROMPERU)

Tanto los turistas que visitan el Perú e Ica presentan los mismos medios de búsqueda de información tales como el Internet y recomendación de amigos.

F. Tipo de alojamiento donde los turistas extranjeros deciden hospedarse

Los establecimientos de hospedaje con mayor demanda por los turistas extranjeros que visitan el Perú son los hoteles de 1, 2 y 3 estrellas, ver gráfico N° 23. Y en el caso de los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica los hoteles 3 estrellas son los más utilizados, ver gráfico N° 24. Debido hay que mayor oferta de estos tipos de establecimientos. La mayoría de turistas con mayor gasto en Perú, prefieren alojarse en hoteles de 1, 2 y 3 estrellas. Sin embargo, los turistas provenientes de Estados Unidos presentan una gran preferencia por alojarse en hoteles de 4 y 5 estrellas, ver Tabla N°14.

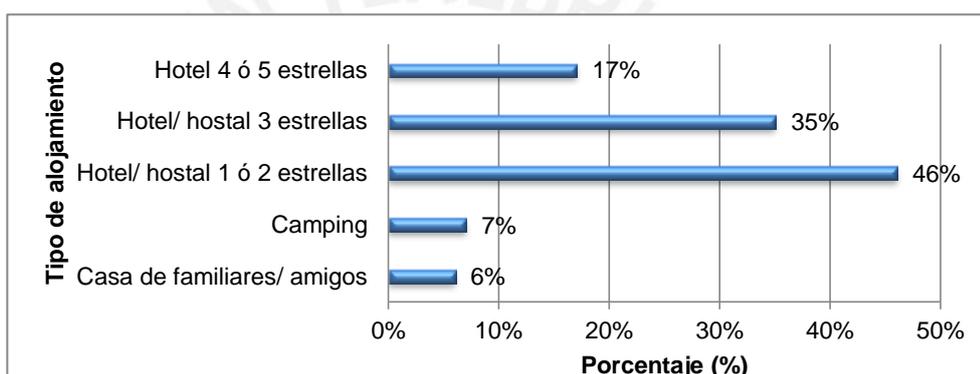


Gráfico N° 23: Tipo de alojamiento utilizado por los turistas extranjeros que visitan el Perú en el 2016 (en porcentajes de N° de personas)
Fuente: (PROMPERU)

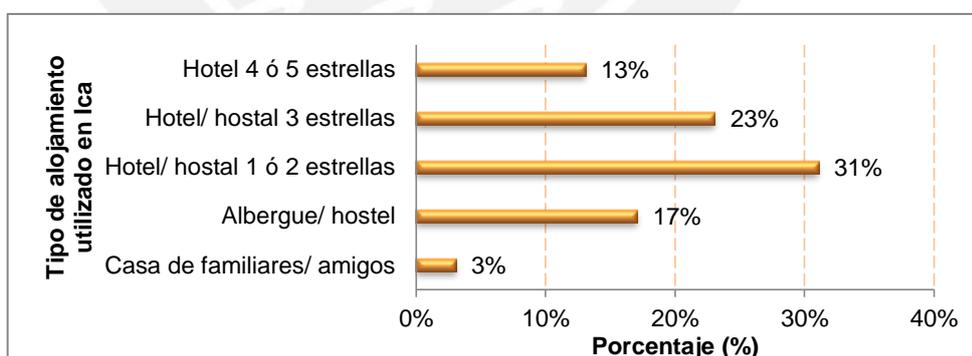


Gráfico N° 24: Tipo de alojamiento utilizado por los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica en el 2016 (en porcentajes de N° de personas)
Fuente: (PROMPERU)

Tabla N° 14: Tipos de hospedaje preferido por los turistas con mayor gasto en el Perú en el 2015 (en porcentaje de N° de personas)

Hospedajes	Chile	EEUU	Ecuador	Colombia	Brasil	Argentina	España
Hotel / hostel 3 estrellas	57%	51%	56%	70%	59%	56%	59%
Hotel / hostel 4 ó 5 estrellas	18%	42%	20%	22%	18%	22%	22%
Hotel / hostel 1 ó 2 estrellas	23%	19%	22%	20%	33%	30%	31%
Camping	2%	9%	2%	1%	4%	4%	9%
Albergue/backpackers	3%	7%	0%	0%	1%	1%	9%
Casa de familiares/amigos	9%	3%	5%	4%	6%	5%	12%

Fuente: (PROMPERÚ)

G. Tipo de turismo realizado por los turistas extranjeros

Los turistas extranjeros tienen mucho interés por la cultura del país, además de poder combinar actividades de turismo de naturaleza y culturales, ver tabla 15. Esta preferencia también se puede apreciar en los turistas que visitan Ica, ver Tabla N° 16.

Tabla N° 15: Tipos de turismo realizado en el Perú por los turistas extranjeros (en porcentaje de N° de personas)

Tipo de turismo	Porcentaje parcial	Porcentaje Total
Turismo cultural		
Pasear, caminar por la ciudad	93%	97%
Visitar parques, plazuela de la ciudad	75%	
Visitar iglesias/ catedrales/ conventos	65%	
Visitar sitios arqueológicos	58%	
Visitar museos	48%	
City tour guiado	45%	
Visitar inmuebles históricos	39%	
Visitar comunidades nativas	28%	
Visitar rutas gastronómicas	6%	
Participar en festividades locales (no religiosas)	5%	
Visitar jeroglíficos	5%	
Visitar a chamanes	3%	
Turismo de naturaleza		
Visitar áreas y/o reservas naturales	39%	59%
Observación de flora	37%	
Pasear por ríos, lagos, lagunas	28%	
Observación de aves	21%	
Observación de mamíferos	14%	
Observación de insectos	7%	
Turismo de aventura		
Trekking/ Senderismo/ Hiking	26%	42%
Paseo en bote/ lancha/ kayak	20%	
Camping	7%	
Paseo en tubulares	5%	
Sandboard	5%	
Paseo por dunas	4%	
Andinismo	4%	
Turismo de sol y playa		
Turismo de sol y playa	23%	23%

Tabla N° 16: Tipos de turismo realizado en el departamento de Ica por los turistas extranjeros (en porcentaje de N° de personas)

Tipo de turismo	Porcentaje parcial	Porcentaje Total
Turismo cultural		
Pasear, caminar por la ciudad	65%	88%
Visitar sitios arqueológicos	38%	
Visitar parques, plazuela de la ciudad	36%	
City tour guiado	25%	
Visitar jeroglíficos	20%	
Visitar iglesias/ catedrales/ conventos	15%	
Visitar museos	8%	
Visitar inmuebles históricos	7%	
Turismo de naturaleza		
Visitar áreas y/o reservas naturales	69%	84%
Pasear por ríos, lagos, lagunas	55%	
Observación de aves	25%	
Observación de mamíferos	24%	
Observación de flora	7%	
Turismo de aventura		
Paseo en tubulares	34%	71%
Sandboard	33%	
Paseo en bote/ lancha/ kayak	30%	
Paseo por dunas	28%	
Sobrevuelo en las líneas de Nazca	17%	
Turismo de sol y playa		
Turismo de sol y playa	24%	24%

Se tiene como tabla resumen del turista extranjero que visita el Perú⁴⁷, ver Tabla N° 17.

Tabla N° 17: Perfil del turista extranjero que visita el Perú en el 2016

NUMERO DE VISITAS ANUALES PROMEDIO	3 700 000
SEXO	Masculino (62%), Femenino (38%)
EDAD	Menos de 25 años (14%), 25 a 34 años (33%), 35 a 54 años (38%) y de 55 años a más (15%)
ESTADO CIVIL	Casado o conviviente (46%)
EDUCACIÓN	Superior (82%)
INGRESO FAMILIAR ANUAL	US\$ 40 000 a más
PAÍS DE RESIDENCIA	Chile (34%), USA (15%), Ecuador (8%)
ACTIVIDADES REALIZADAS	Cultura (88%), naturaleza (84%), aventura (71%), sol y playa (24%)
FUENTES	Internet (69%), recomendación de amigos (40%)
PERMANENCIA PROMEDIO	10 días
AGENCIAS DE VIAJE	Por cuenta propia (75%), con agencia (25%)

Fuente: (MINCETUR)

47 En el Anexo 02: Principales indicadores del Perfil del Turista extranjero 2016 se resume la información contenida en PROMPERÚ, Tipos del Perfil del Turista Extranjero 2016. Véase el anexo para consultar características demográficas, geográficas y psicográficas del turista extranjero.

En otro estudio realizado en PROMPERU se tiene la siguiente tabla resumen de perfil del turista extranjero que visita Ica⁴⁸, ver Tabla N°18.

Tabla N° 18: Perfil del turista extranjero que visita el departamento de Ica en el 2016

NUMERO DE VISITAS ANUALES PROMEDIO	370 000 (Aproximadamente un 10% del total visitantes a Perú)
SEXO	Masculino (57%), Femenino (43%)
EDAD	De 25 a 34 años (39%), 35 a 44 años (15%)
ESTADO CIVIL	Soltero (54%), Casado o conviviente (34%)
EDUCACIÓN	Superior (84%)
INGRESO FAMILIAR ANUAL	De US\$ 20 000 a US\$ 39 999 (25%)
PAÍS DE RESIDENCIA	USA (16%), Francia (8%), Japón (8%), Alemania (6%)
ACTIVIDADES REALIZADAS	Cultura (97%), naturaleza (52%), aventura (42%), sol y playa (23%)
FUENTES	Internet (70%), recomendación de amigos (32%)
PERMANENCIA PROMEDIO	3 días
AGENCIAS DE VIAJE	Por cuenta propia (68%), con agencia (32%)

Fuente: (MINCETUR)

Ambos cuadros resumen se hará una comparación, para continuar con el estudio del perfil del público objetivo, que se concluirá en el mix de marketing.

2.4. Análisis de la demanda

Para el análisis de la demanda se estudiará la base de datos estadísticas que se encuentran en el sitio web del MINCETUR⁴⁹. Las unidades de la demanda a manejar serán el número de pernoctaciones de los turistas extranjeros vacacionistas que prefieren los hoteles de 5 estrellas en el departamento de Ica. En la Tabla N° 19 se observa el crecimiento de la demanda de los turistas extranjeros que visitan Ica por vacaciones. Y en la tabla N° 20 se muestra el porcentaje de turistas extranjeros que prefieren los hoteles de 5 estrellas⁵⁰.

Tabla N° 19: Participación de Mercado Histórica para el segmento vacacionista 2012-2017

Segmento	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vacacionistas	57%	61%	62%	64%	65%	66% ⁵¹

Tabla N° 20: Preferencia de los turistas extranjeros de hoteles 5 estrellas 2012-2017

Segmento	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Preferencia hoteles 5 estrellas	25%	26%	25%	23%	22%	25%

48 En el Anexo 02: Principales indicadores del Perfil del Turista extranjero que visita Ica 2016 se resume la información contenida en PROMPERÚ, Tips del Perfil del Turista Extranjero 2016. Véase el anexo para consultar características demográficas, geográficas y psicográficas del turista extranjero.

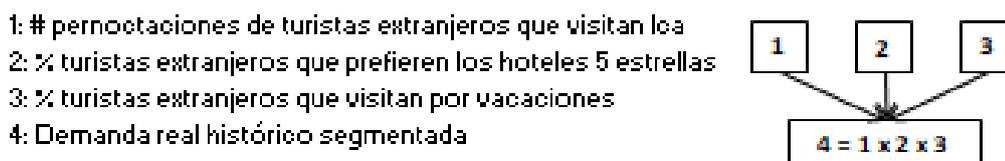
49 Véase en Indicadores de Ocupabilidad departamento Ica. Recurso virtual en <<http://www.mincetur.gob.pe/turismo/estadistica/clasificados/actividad.asp>>

50 PROMPERU Perfil del Turista Extranjero 2012-2017.

51 Ver anexo 06 : Pronóstico Porcentaje de vacacionista para el año 2017.

Para un mayor detalle del cálculo de la demanda, observar el gráfico N° 25.

Gráfico N° 25: Detalle Demanda real histórico segmentada



2.4.1. Demanda Histórica

Para obtener la demanda histórica real se tiene como principales fuentes oficiales del MINCETUR⁵² obtenidos en base a la Encuesta Nacional de Turismo Anual⁵³. En estas fuentes el indicador importante son los indicadores de ocupabilidad de los visitantes extranjeros con motivo de viaje de vacaciones al Perú. Los porcentajes de los principales motivo de viaje al Perú son provenientes del Perfil del Turista Extranjero⁵⁴.

Luego de obtener el número de pernoctaciones en el departamento de Ica que prefieren los hoteles 5 estrellas, que representan la demanda real histórica total, se debe enfocar en los segmentos de mercado que es el vacacionista

Para calcular la demanda histórica de este segmento se emplea el porcentaje de principal motivo de viaje al Perú observar en la Tabla N° 19.

La demanda obtenida en la Tabla N° 21 es la real histórica vinculada al *resort* y al segmento vacacionista, quedando expresada finalmente en número de pernoctaciones. Véase el detalle en el Anexo 07.

Tabla N° 21: Demanda Real Histórica Segmentada (número de pernoctaciones)

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
2012	3,312	2,722	2,742	3,327	2,998	3,073	3,811	3,934	3,191	3,206	2,705	2,082
2013	3,567	2,821	3,393	3,527	4,382	3,510	4,710	4,381	4,172	4,213	3,778	3,506
2014	3,429	2,762	2,960	3,663	3,321	2,549	3,962	4,269	3,585	3,925	3,016	2,879
2015	3,293	2,487	3,328	4,093	4,068	3,460	5,032	4,917	4,243	4,405	4,258	3,471
2016	2,943	2,848	3,511	3,299	3,555	3,162	4,544	4,671	3,820	3,595	3,261	2,933
2017	4,113	4,374	4,109	4,336	4,814	4,211	6,028	6,812	6,08	6,129	5,429	4,260

En el siguiente Gráfico N° 26 se observa la presencia de periodos picos ubicados en los meses centrales del año, por ello se plantea en los posteriores cálculos y análisis de métodos determinar la estacionalidad de estos mensualmente.

52 Las estadísticas en el MINCETUR corresponden a indicadores turísticos más recientes son del periodo 2011-2016.

53 La encuesta económica anual 2005-EEA 2005, es la operación estadística por medio de la cual el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo-MINCETUR.

54 Promperú PTE 2012 Perfil del Turista Extranjero 2012 p17.

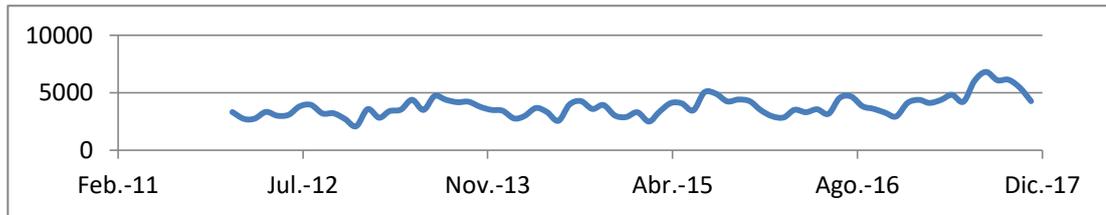
Promperú PTE 2013 Perfil del Turista Extranjero 2013 p19.

Promperú PTE 2014 Perfil del Turista Extranjero 2014 p19.

Promperú PTE 2015 Perfil del Turista Extranjero 2015 p19.

Promperú PTE 2016 Perfil del Turista Extranjero 2016 p11.

Gráfico N° 26: Demanda Real Histórica



2.4.1. Demanda Proyectada

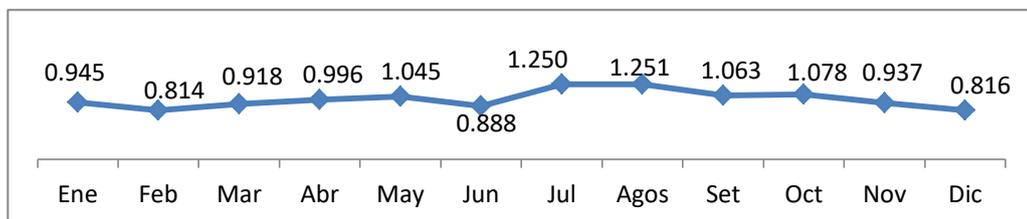
El horizonte de proyección de la demanda proyectada será el ciclo de vida del proyecto que es 10 años, este por la magnitud de sus requerimientos en el terreno y edificaciones especiales la inversión es mediana. Esta proyección se calculará sobre la demanda real histórica del segmento de turistas vacacionistas (Tabla N°19). Las unidades a manejar serán el número de pernотaciones, el cual este parámetro se refiere al número total de noches que un turista permanece o camas ocupadas en un hotel. Las proyecciones de la demanda histórica son en total 48 muestras comprendidas entre enero del años 2012 hasta diciembre del año 2017.

a) Proyección de la demanda histórica

Como se aprecia en el Gráfico N° 26 la demanda histórica tiene picos marcados en las mismas temporadas cada año. Esto evidencia que existe una alta probabilidad de estacionalidad en los datos, por lo tanto antes de continuar a analizar la tendencia sobre las muestras es necesario calcular los índices de estacionalidad mensuales y quitar la estacionalidad de la serie de datos.

Para el estudio de la estacionalidad se empleará la técnica del Promedio Móvil Centrado⁵⁵ de 12 meses sobre el número de pernотaciones histórico. En el Gráfico N° 27 se observa la existencia de estacionalidad.

Gráfico N° 27: Índices de Estacionalidad Demanda Histórica



Fuente: (Demanda Histórica)

Procediendo con el cálculo de la demanda histórica sin estacionalidad, este se obtiene de la división de la demanda histórica entres los índices de estacionalidad.

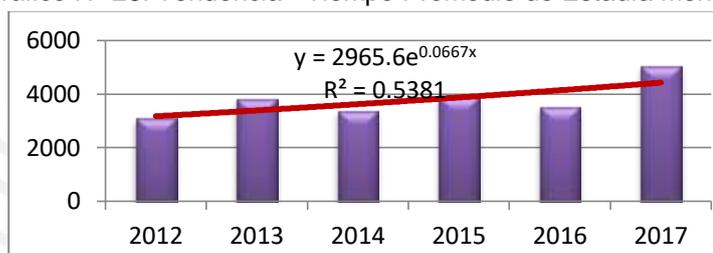
⁵⁵ En el estudio clásico de series de Tiempo el Promedio Móvil Centrado se utiliza para calcular índices de estacionalidad y quitar la estacionalidad de la serie de datos e irregulares de las series de tiempo, de manera que facilita el análisis puro de las tendencias. Puede verse el Anexo 08: Análisis de Estacionalidad - Demanda Histórica, con el detalle del procedimiento

Sobre estos datos se realizan los análisis de tendencia⁵⁶, el cual incluye el lineal, exponencial, logarítmica y potencial cuyos resultados se presentan en resumen en la Tabla N° 22. En el gráfico N° 28 se puede observar que presenta un mejor ajuste los datos de la demanda sin estacionalidad con la tendencia potencial, ya que obtiene mayor valor del coeficiente de correlación⁵⁷.

Tabla N° 22: Análisis de Tendencia Demanda Histórica

Tendencia	Coefficiente de Correlación (R ²)
Lineal	0.5297
Exponencial	0.5381
Logarítmica	0.4407
Potencial	0.4704

Gráfico N° 28: Tendencia - Tiempo Promedio de Estadía Mensual



Teniendo como base la ecuación calculada (ver Gráfico N° 28) se proyectará la demanda, luego se procederá a multiplicar los resultados por los índices de estacionalidad ajustados. La proyección cubre un periodo de 120 meses desde el Año 1 hasta el Año 10. El cálculo detallado se puede revisar en los anexos⁵⁸. La Tabla N° 23 resume la proyección de la demanda histórica.

Tabla N° 23: Proyección de la Demanda Histórica

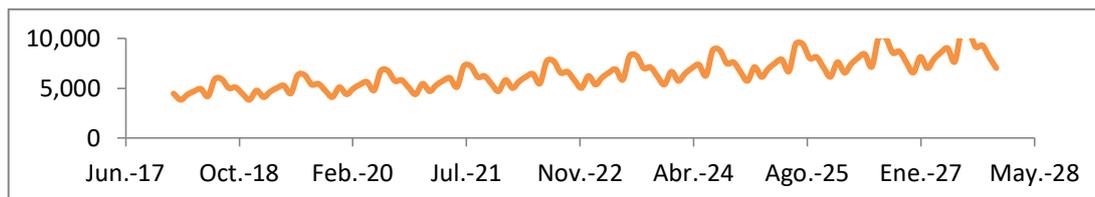
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	4,469	3,852	4,341	4,713	4,943	4,203	5,913	5,917	5,026	5,098	4,434	3,858
Año 2	4,777	4,118	4,640	5,038	5,284	4,493	6,321	6,325	5,373	5,450	4,740	4,124
Año 3	5,107	4,402	4,960	5,386	5,648	4,802	6,757	6,761	5,744	5,825	5,067	4,408
Año 4	5,459	4,705	5,302	5,757	6,038	5,134	7,223	7,227	6,140	6,227	5,416	4,712
Año 5	5,836	5,030	5,668	6,154	6,454	5,488	7,721	7,726	6,563	6,657	5,790	5,037
Año 6	6,238	5,377	6,059	6,579	6,900	5,866	8,254	8,259	7,016	7,116	6,189	5,385
Año 7	6,668	5,748	6,477	7,032	7,375	6,271	8,823	8,828	7,500	7,607	6,616	5,756
Año 8	7,128	6,144	6,924	7,517	7,884	6,703	9,431	9,437	8,017	8,131	7,072	6,153
Año 9	7,620	6,568	7,401	8,036	8,428	7,165	10,082	10,088	8,570	8,692	7,560	6,578
Año 10	8,145	7,021	7,912	8,590	9,009	7,660	10,777	10,784	9,161	9,291	8,081	7,031

56 Véase el Anexo 09: Análisis de la Tendencia en la Demanda Histórica sin estacionalidad.

57 El coeficiente de determinación (R²) refleja el ajuste de los datos sobre las líneas de tendencia, mientras mayor sea este número y cercano a 1 será más confiable el tipo de tendencia. A pesar de que los valores de R² no son cercanos, estos son confiables, ya que se realizó un análisis de periodicidad mensual con mayores niveles de fluctuaciones entre los datos.

58 Véase el Anexo 11: Proyección de la Demanda Histórica.

Gráfico N° 29: Proyección Demanda Histórica



Se puede apreciar en el Gráfico N° 29 de la demanda histórica proyectada que el nivel de turista extranjeros del segmento vacacionista tendrá un crecimiento, el cual este hecho está de acuerdo a la tendencia mundial de auge del turismo. Sin embargo el crecimiento no es tan acelerado, pero sólida para ello se desarrollara estrategia de diferenciación.

2.5. Análisis de la oferta

Para el análisis de la oferta se empleará los datos históricos de la oferta de plazas-cama⁵⁹ para luego proyectar un periodo de 10 años los niveles pronosticados de oferta en términos de pernотaciones mensuales.

2.5.1. Oferta Histórica

La fuente principal de datos estadísticos históricos que se obtuvo para la información de la oferta histórica de establecimiento de 5 estrellas en el departamento de Ica es la página web del MINCETUR⁶⁰.

El indicador que se obtienen de la página web del MINCETUR es el número de plazas o camas, este indicador se expresa a nivel mensual.

En el departamento de Ica cuenta con escasos establecimientos de 5 estrellas, el cual la provincia que tiene más de estos tipos de hospedajes es Pisco (Paracas).

Para analizar la competencia zonal se tomarán en cuenta el tipo de establecimiento anteriormente mencionado. Una vez identificados estos se procederá a emplear los datos históricos de la oferta en plazas –cama⁶¹ para finalmente proyectar en un periodo de 10 años. En el Gráfico N° 30 se observa la oferta histórica de total de plazas-cama en el departamento de Ica de hoteles de 5 estrellas.

59 La oferta de plazas-cama de los hospedajes se obtiene de los estadísticos del MINCETUR.

60 Véase en Indicadores Coyunturales, Capacidad Ofertada e Indicadores de Ocupabilidad departamento de Ica, Recurso virtual en <<http://www.mincetur.gob.pe/turismo/estadistica/clasificados/actividad.asp>>

61 Véase Anexo 12: Cálculo de la Oferta histórica: Número de plazas en establecimientos de 5 estrellas en el departamento de Ica.

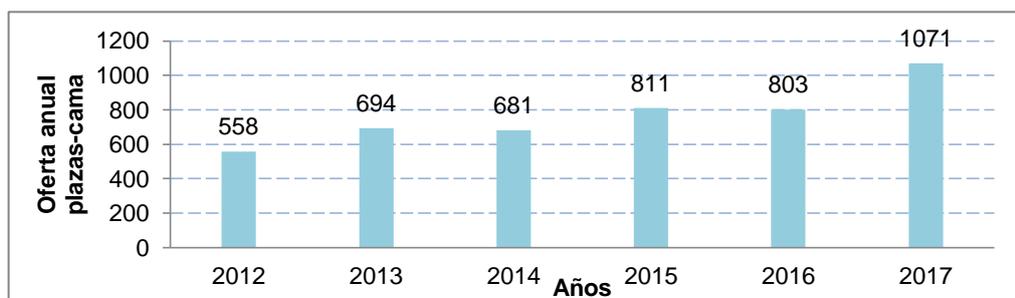


Gráfico N° 30: Oferta de plazas-cama en hoteles 5 estrellas en el departamento de Ica (en unidades de plazas-cama mensuales)

Fuente: (MINCETUR, Indicadores de ocupabilidad 2010-2017)

2.5.2. Oferta Proyectada

Se proyectarán el número de plazas en cada año para un periodo de 10 años. Para calcular la oferta enfocada a este segmento se tomará los datos históricos de los hoteles de 5 estrellas.

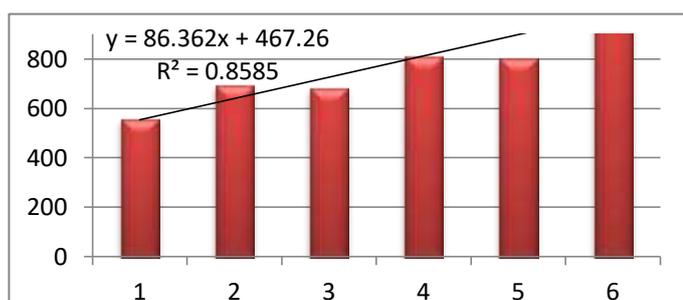
A continuación, se procederá a realizar lo descrito anteriormente.

Para el establecimiento de 5 estrellas (ver Gráfico N° 40) presentan una tendencia creciente. Para el análisis se hicieron tendencia lineal, exponencial, logarítmica, polinomial y exponencial⁶², los cuales se pueden observar los coeficientes de determinación en la Tabla N° 24. De acuerdo a estos valores el mejor ajuste para la proyección del establecimiento de 5 estrellas es la tendencia lineal. En los Gráficos N° 31 se pueden observar las ecuaciones y líneas de tendencia.

Tabla N° 24: Análisis de Tendencia Oferta Histórica

Tendencia	Est. 5 estrellas
	Coefficiente de Correlación (R ²)
Lineal	0.8585
Exponencial	0.8918
Logarítmica	0.7520
Potencial	0.8275

Gráfico N° 31: Tendencia - 5 Estrellas (número de plazas-cama)



62 Pueden revisarse el detalle de los análisis de tendencia en Anexo 11: Análisis de Tendencia para la Oferta Histórica para los establecimientos de 5 estrellas.

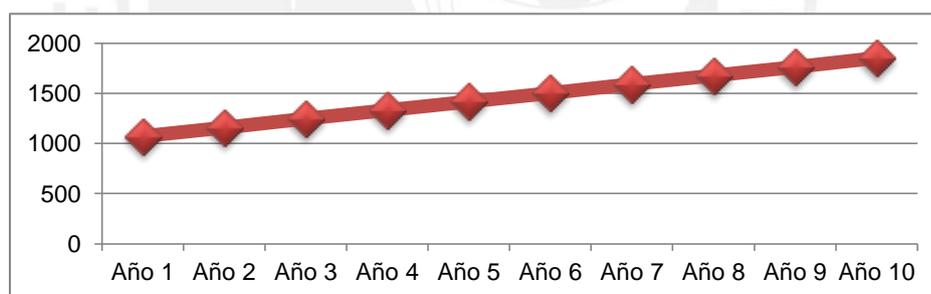
Utilizando las ecuaciones de las líneas de tendencias se proyecta la oferta histórica a 10 años desde el Año 1 hasta el Año 10. Revisar los anexos⁶³ para ver en detalle la proyección. La Tabla N° 25 representa el resultado de la proyección de la oferta histórica anual en el departamento de Ica.

Tabla N° 25: Proyección de la Oferta Histórica (en plazas-cama mensuales totales -Ica)

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Junio	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072
Año 2	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158
Año 3	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245	1,245
Año 4	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331	1,331
Año 5	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417
Año 6	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504
Año 7	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590
Año 8	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676
Año 9	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763	1,763
Año 10	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849	1,849

Se puede apreciar que el crecimiento de la oferta del establecimiento de 5 estrellas, el cual nos demuestra un escenario favorable para invertir (ver Gráfico N° 31).

Gráfico N° 32: Proyección de la Oferta



1

2.6. Demanda insatisfecha

En el departamento de Ica no cuentan con suficientes establecimientos que ofrezcan servicios de calidad, turismo de naturaleza dirigida al turista extranjero, es por ello que para calcular la demanda insatisfecha se tomarán los tipos de hospedajes 5 estrellas que son los establecimientos más cercanos a ofrecer productos y servicios similares al de un *resort*. El cálculo de la demanda insatisfecha se calculará la diferencia entre la demanda y oferta para los establecimientos 5 estrellas. La tabla N° 26 se muestra el cálculo de la demanda insatisfecha para los establecimientos de 5 estrellas.

63 Véase el Anexo 13: Análisis de Tendencia para la Oferta Histórica para los establecimientos de 5 estrellas

Tabla N° 26: Cálculo Demanda Insatisfecha - Establecimientos de 5 Estrellas

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Junio	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	DEMANDA	4,469	3,852	4,341	4,713	4,943	4,203	5,913	5,917	5,026	5,098	4,434	3,858
	OFERTA	1072	1072	1072	1072	1072	1072	1072	1072	1072	1072	1072	1072
	INSATISFECHA	3397	2780	3269	3641	3871	3131	4841	4845	3954	4026	3362	2786
Año 2	DEMANDA	4,777	4,118	4,640	5,038	5,284	4,493	6,321	6,325	5,373	5,450	4,740	4,124
	OFERTA	1158	1158	1158	1158	1158	1158	1158	1158	1158	1158	1158	1158
	INSATISFECHA	3619	2960	3482	3880	4126	3335	5163	5167	4215	4292	3582	2966
Año 3	DEMANDA	5,107	4,402	4,960	5,386	5,648	4,802	6,757	6,761	5,744	5,825	5,067	4,408
	OFERTA	1245	1245	1245	1245	1245	1245	1245	1245	1245	1245	1245	1245
	INSATISFECHA	3862	3157	3715	4141	4403	3557	5512	5516	4499	4580	3822	3163
Año 4	DEMANDA	5,459	4,705	5,302	5,757	6,038	5,134	7,223	7,227	6,140	6,227	5,416	4,712
	OFERTA	1331	1331	1331	1331	1331	1331	1331	1331	1331	1331	1331	1331
	INSATISFECHA	4128	3374	3971	4426	4707	3803	5892	5896	4809	4896	4085	3381
Año 5	DEMANDA	5,836	5,030	5,668	6,154	6,454	5,488	7,721	7,726	6,563	6,657	5,790	5,037
	OFERTA	1417	1417	1417	1417	1417	1417	1417	1417	1417	1417	1417	1417
	INSATISFECHA	4419	3613	4251	4737	5037	4071	6304	6309	5146	5240	4373	3620
Año 6	DEMANDA	6,238	5,377	6,059	6,579	6,900	5,866	8,254	8,259	7,016	7,116	6,189	5,385
	OFERTA	1504	1504	1504	1504	1504	1504	1504	1504	1504	1504	1504	1504
	INSATISFECHA	4734	3873	4555	5075	5396	4362	6750	6755	5512	5612	4685	3881
Año 7	DEMANDA	6,668	5,748	6,477	7,032	7,375	6,271	8,823	8,828	7,500	7,607	6,616	5,756
	OFERTA	1590	1590	1590	1590	1590	1590	1590	1590	1590	1590	1590	1590
	INSATISFECHA	5078	4158	4887	5442	5785	4681	7233	7238	5910	6017	5026	4166
Año 8	DEMANDA	7,128	6,144	6,924	7,517	7,884	6,703	9,431	9,437	8,017	8,131	7,072	6,153
	OFERTA	1676	1676	1676	1676	1676	1676	1676	1676	1676	1676	1676	1676
	INSATISFECHA	5452	4468	5248	5841	6208	5027	7755	7761	6341	6455	5396	4477
Año 9	DEMANDA	7,620	6,568	7,401	8,036	8,428	7,165	10,082	10,088	8,570	8,692	7,560	6,578
	OFERTA	1763	1763	1763	1763	1763	1763	1763	1763	1763	1763	1763	1763
	INSATISFECHA	5857	4805	5638	6273	6665	5402	8319	8325	6807	6929	5797	4815
Año 10	DEMANDA	8,145	7,021	7,912	8,590	9,009	7,660	10,777	10,784	9,161	9,291	8,081	7,031
	OFERTA	1849	1849	1849	1849	1849	1849	1849	1849	1849	1849	1849	1849
	INSATISFECHA	6296	5172	6063	6741	7160	5811	8928	8935	7312	7442	6232	5182

Como se muestra en la tabla anterior, la demanda insatisfecha positiva con tendencia creciente evidencia oportunidad de proyecto de negocio, el cual sustenta la implementación del *resort*. A continuación se muestra la tabla resumen con la demanda insatisfecha de los establecimientos de 5 estrellas.

Tabla N° 27: Demanda Insatisfecha (número de plazas-camas mensuales)

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	3,397	2,780	3,269	3,641	3,871	3,131	4,841	4,845	3,954	4,026	3,362	2,786
Año 2	3,619	2,960	3,482	3,880	4,126	3,335	5,163	5,167	4,215	4,292	3,582	2,966
Año 3	3,862	3,157	3,715	4,141	4,403	3,557	5,512	5,516	4,499	4,580	3,822	3,163
Año 4	4,128	1,906	2,738	2,203	2,221	1,451	2,064	2,281	1,167	1,893	1,849	1,601
Año 5	4,419	3,613	4,251	4,737	5,037	4,071	6,304	6,309	5,146	5,240	4,373	3,620
Año 6	4,734	3,873	4,555	5,075	5,396	4,362	6,750	6,755	5,512	5,612	4,685	3,881
Año 7	5,078	4,158	4,887	5,442	5,785	4,681	7,233	7,238	5,910	6,017	5,026	4,166
Año 8	5,452	4,468	5,248	5,841	6,208	5,027	7,755	7,761	6,341	6,455	5,396	4,477
Año 9	5,857	4,805	5,638	6,273	6,665	5,402	8,319	8,325	6,807	6,929	5,797	4,815
Año 10	6,296	5,172	6,063	6,741	7,160	5,811	8,928	8,935	7,312	7,442	6,232	5,182

2.7 Demanda del proyecto

La demanda insatisfecha determinada anteriormente, representa todo el mercado, el cual se definirá el porcentaje que tomará el proyecto. Debido a que, todas las habitaciones no son ocupadas en su totalidad. Se tomará el porcentaje de ocupabilidad (habitaciones), en promedio, en el año 2015⁶⁴ fue de 61%, siendo este el porcentaje del proyecto. Se tomará este porcentaje total, debido a que un reciente estudio⁶⁵ muestra que durante los próximos 5 años no habrá inversiones hoteleras en el departamento de Ica.

Finalmente para obtener la demanda de proyecto se multiplica este porcentaje con la demanda insatisfecha.

Tabla N° 28: Demanda del Proyecto

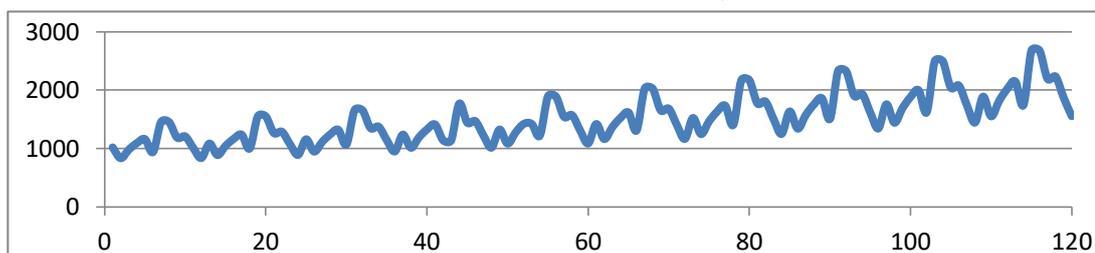
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	1,019	834	981	1,092	1,161	939	1,452	1,454	1,186	1,208	1,009	836
Año 2	1,086	888	1,045	1,164	1,238	1,001	1,549	1,550	1,265	1,288	1,075	890
Año 3	1,159	947	1,115	1,242	1,321	1,067	1,654	1,655	1,350	1,374	1,147	949
Año 4	1,238	1,012	1,191	1,328	1,412	1,141	1,768	1,769	1,443	1,469	1,226	1,014
Año 5	1,326	1,084	1,275	1,421	1,511	1,221	1,891	1,893	1,544	1,572	1,312	1,086
Año 6	1,420	1,162	1,367	1,523	1,619	1,309	2,025	2,027	1,654	1,684	1,406	1,164
Año 7	1,523	1,247	1,466	1,633	1,736	1,404	2,170	2,171	1,773	1,805	1,508	1,250
Año 8	1,636	1,340	1,574	1,752	1,862	1,508	2,327	2,328	1,902	1,937	1,619	1,343
Año 9	1,757	1,442	1,691	1,882	2,000	1,621	2,496	2,498	2,042	2,079	1,739	1,445
Año 10	1,889	1,552	1,819	2,022	2,148	1,743	2,678	2,681	2,194	2,233	1,870	1,555

64 Este porcentaje se encuentra en el compendio estadístico elaborado por el Ministerio de comercio Exterior y Turismo, el más reciente.

65 Estudio Evolución de la oferta aérea y hotelera, realizada por MINCETUR en el 2016. En la página 29 detalla los nuevos hoteles (cadenas y marcas internacionales) del 2017 al 2021.

En la siguiente Gráfica N° 33 se observa un crecimiento de la demanda del proyecto durante los próximos 10 periodos (enero del Año 1 hasta diciembre del Año 10).

Gráfico N° 33: Demanda del Proyecto



La demanda del proyecto presenta picos anuales en los meses de julio, agosto, setiembre y octubre, los cuales se tendrán en cuenta en el estudio técnico al momento de calcular el número de habitaciones.

2.8. Comercialización

En esta parte se realizará el estudio de la comercialización del producto, también los medios en la cual se ofrecerá el producto al consumidor, de manera que se determine las estrategias de precios para ingresar al mercado.

2.8.1. Mix de marketing

Al realizar el análisis de todos los estudios del perfil del turista extranjero, se llega a las siguientes conclusiones:

- ✓ El proyecto tendrá como público objetivo a turistas extranjeros que visitan el Perú a realizar actividades de turismo de naturaleza, cultural.
- ✓ El mercado principal abarcará a los turistas extranjeros provenientes de Estados Unidos y Europa, entre el rango de edades de 25 a 44 años.
- ✓ Se realizará convenios con las principales agencias del mundo para promocionar el *resort*.
- ✓ El *resort* proporcionará condiciones con estándares de calidad, el cual estará al nivel de los hoteles de 3,4 y 5 estrellas.
- ✓ El costo total de los paquetes turísticos a ofrecer serán menores al gasto promedio por cápita de los turistas extranjeros en el Perú.

2.8.2 Canales de Distribución

Para la difusión y promoción del hotel se usará diversas plataformas, los cuales se detallarán a continuación.

A. Canales directos

El medio principal de distribución será el Internet, el cual se distribuirá información de los paquetes turísticos, la finalidad de esto es que llegue directamente al cliente evitando los intermediarios tales como, agencias de viaje y operadores de turismo.

El portal o página web presentará un interfaz amigable, el cual tiene la opción de escoger el idioma del cliente. Asimismo, contará con la capacidad de realizar ventas vía internet, y se le proporcionará al cliente un video tutorial que guiará al cliente hasta completar las transacciones.

B. Canales indirectos

En este tipo de canal se realiza la venta de los paquetes de turismo de naturaleza en Ica a las empresas intermediarias. Estas empresas de agencias de viajes y operadoras se encuentran a nivel nacional y en el extranjero, quienes facilitaran toda la información sobre los servicios ofrecidos a los clientes. Para ello se planea realizar alianzas estratégicas con empresas como Lima Tours, Amazing Perú, American Tours.

2.8.3. Promoción y publicidad

A continuación desarrollará la presentación de servicio de internet y promociones.

A. Presentación del servicio en Internet

En el portal web se mostrará toda la información necesaria de los paquetes de turismo, los servicios ofrecidos e incluidos en cada paquete, fotos de las instalaciones. Asimismo, se presentará la opción de registrarse en las bases de datos de PROMPERÚ y MINCETUR. Además, de contar con la contratación de la publicación pagada en Internet, en la cual consiste en aparecer en las primeras opciones de búsqueda y el cobro se realiza a través de la cantidad de clic y visitar realizadas la página web de la empresa. Esta publicidad se contratará para los 3 primeros meses en el primer año y a partir de los próximos años se realizará solo en mayo, junio, noviembre y diciembre (en los meses de mayor demanda tales como junio y noviembre, posterior como diciembre y anterior como mayo).

Publicidad en Redes Sociales en las diferentes versiones gratuitas tales como Instagram, Twitter, Facebook. La red social Instagram será contratará para realizar la publicidad directa al público objetivo, ya que nos permite seleccionar el público

por región, edad y género. En el caso de la red social Facebook se realizará la contratación de publicidad pagada, el cual permitirá tener mayor presencia y crecimiento de la marca en el mercado.

Esta estrategia de promoción y publicidad por internet es primordial, dado que es el principal medio que influye en la elección del destino del turista extranjero que visita el Perú por vacaciones⁶⁶. Por ello es necesario estar presentes constantemente en Internet, presentando los servicios que ofrecemos y captar más clientes.

B. Promociones

Las promociones más representativas son el descuento de grupos grandes que deseen adquirir paquetes de turismo en grupos (el descuento es por noche de estadía de alrededor 10 % del precio original). Asimismo, se realizará descuento a las turista que regresen a hospedarse en el *resort*, para ello se efectuará un descuento del 10% del precio original, de manera que se recompense la fidelidad del cliente y siga escogiendo como primera opción nuestros servicios. Esta promoción en el periodo de estudio del proyecto aún no se tomará en cuenta, ya que primero se desea contar con una estabilidad económico en el resort, pero que si en periodo de largo plazo se pueda realizar.

2.8.4. Análisis de precios

Los precios de la estadía del *resort* son de acuerdo al entorno y ecosistema se encuentre ubicado y también al nivel de servicio que se ofrece. El proyecto tiene como público objetivo el turista extranjero de alto poder adquisitivo, es por ello que se diseñará teniendo en cuenta los precios de *Resort* en el extranjero y los del mercado nacional.

En la Tabla N° 30 se muestra la comparación de las principales características del proyecto, con respecto a los *Resort* de la competencia del mercado internacional y nacional. En la Tabla N° 29 se muestra los precios por noche y por persona diseñados para los diferentes tipos habitaciones.

Tabla N° 29: Precios por noche en las habitaciones del *Resort* (en US\$)

Precios por persona/noche		
Tipo de habitación	Precio por noche en US\$	Precio por noche en S/
Habitaciones simples	US\$ 125	S/. 400
Habitaciones dobles	US\$ 169	S/. 270
Habitaciones triples	US\$ 231	S/. 246
Habitación matrimonial	US\$ 216	S/. 345

66 Ver Perfil del Turista Extranjero en Promperú, Perfil del Turista que visita al Perú por vacaciones 2012 al 2016

Tabla N° 30: Características del servicio en hoteles de la competencia (en US\$)

Mercado Local	Proyecto	Mercado Internacional
Hotel Las Dunas	SUNSET&VINES RESORT	the vines resort&spa
<p>- Habitación: Suite</p> <p>- Precio por noche x persona:</p> <p>Hab. Simple: US\$ 151</p> <p>Hab. Doble: US\$ 188</p> <p>Hab. Triple: US\$ 244</p> <p>Hab. Matrimonial: US\$ 205</p> <p>- Servicios:</p> <p>No incluye desayuno, almuerzo, cena, ni bebidas en el bar. Ni tampoco Tour a la ciudad.</p> <p>- Ubicación:</p> <p>En la ciudad e Ica</p> <p>Precio por noche</p> <p style="text-align: right;">US\$ 151</p>	<p>- Habitación: Suite</p> <p>- Precio por noche x persona:</p> <p>Turistas Independientes:</p> <p>Hab. Simple: US\$ 125</p> <p>Hab. Doble: US\$ 169</p> <p>Hab. Triple: US\$ 231</p> <p>Hab. Matrimonial: US\$ 216</p> <p>Paquete de Turismo de Naturaleza:</p> <p>Hab. Simple: US\$ 150</p> <p>Hab. Doble: US\$ 194</p> <p>Hab. Triple: US\$ 256</p> <p>Hab. Matrimonial: US\$ 241</p> <p>- Servicios:</p> <p>Para ambos paquete: No incluye desayuno, almuerzo, cena, ni bebidas en el bar. Incluye Tour a la ciudad de Ica. Además, de la caminata al viñedo, catación de vinos.</p> <p>- Ubicación:</p> <p>En la ciudad de Ica</p> <p style="text-align: right;">US\$ 125</p>	<p>- Habitación: Suite / Villa</p> <p>- Precio por noche x persona:</p> <p>Hab. Doble: US\$ 360</p> <p>Hab. Cuádruple: US\$ 300</p> <p>- Servicios:</p> <p>Desayuno continental, almuerzo y cena. Caminata por la bodega, catación de vinos, masajes.</p> <p>- Ubicación:</p> <p>Mendoza-Argentina</p> <p style="text-align: right;">US\$ 360</p>

Fuente: (Hotel Las Dunas, the vines resort&spa)

CAPITULO III: ESTUDIO TÉCNICO

En el presente capítulo abarca los aspectos técnicos relacionados con la determinación de la localización, tamaño y características físicas del *resort*. Además, se detallará las operaciones de servicio y los requerimientos de los procesos internos.

3.1. Localización

Para la ubicación del local del *resort* se realizará en dos etapas. Primero la macrolocalización para determinar la zona a nivel departamento de Ica⁶⁷ y luego un estudio de microlocalización con el detalle de la ubicación del terreno más apropiado en la zona determinada.

Para ambos estudios la elección se realizará en base a diversos factores con un peso ponderado a cada uno de acuerdo a la relevancia para el proyecto.

3.1.1. Macrolocalización

El *resort* estará ubicado en la Región de Ica, es uno de los lugares turísticos más visitados por los turistas extranjeros, ubicado al sur de Lima. Además de contar con una historia vitivinícola, centros históricos, reservas naturales, excelentes bebidas y comidas. Para determinar los posibles alternativas de ubicación del *resort*, se utilizaran el criterio de evaluación de la Tabla N° 31, el cual consiste en factor turístico, abastecimiento de insumos, infraestructura, laboral, comunicación, social, comercial que afectan el servicio a brindar en el *resort*. A estos factores se determinaran los pesos relativos, por medio de comparaciones pareadas⁶⁸. Luego se evaluarán en función a criterios de selección con una escala de valor de 0 a 10 de acuerdo su desempeño relativo.

⁶⁷ Véase Anexo 14: Mapa vial oficial del departamento.

⁶⁸ Ver Anexo 16: Matriz de Comparaciones Pareadas para criterios de macrolocalización.

Tabla N° 31: Criterios de Macrolocalización

FACTORES DE MACROLOCALIZACIÓN		ELEMENTOS	PESO
Factor Turismo	FT1	Atractivos naturales	12%
	FT2	Atractivos culturales	12%
	FT3	Atractivos Histórico Arqueológico	12%
	FT4	Deporte de aventura	10%
	FT5	Festividades locales	10%
Factor Abastecimiento de insumos	FA1	Facilidad de abastecimiento de insumos	7%
	FA2	Variedad de productos naturales	5%
Factor Infraestructura	FI1	Disponibilidad de agua potable	6%
	FI2	Servicio de alcantarillado y desagüe	4%
Factor Laboral	FL1	Disponibilidad de mano de obra	2%
	FL2	Clima sindical	2%
Factor Comunicación	FC1	Estado de vías de transporte	4%
	FC2	Cercanía a Lima	2%
	FC3	Acceso a teléfono e internet	4%
Factor Social	FS1	Servicios médicos	3%
	FS2	Seguridad pública	3%
Factor Comercial	FC1	Establecimientos comerciales	2%
TOTAL			100%

Después cada alternativa de localización se multiplica por el peso relativo y se calcula la suma de todos los criterios asociados a un factor, para finalmente escoger el de mayor calificación (ver Tabla 32⁶⁹).

Tabla N° 32: Evaluación Macrolocalización

FACTORES	FT1	FT2	FT3	FT4	FT5	FCO1	FA1	FA2	FI1	FI2	FL1	FL2	FC1	FC2	FC3	FS1	FS2	TOTAL
PESO	15%	15%	14%	12%	10%	3%	4%	6%	4%	2%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	
PROVINCIAS	CALIFICACIÓN																	
CHINCHA	6	5	5	4	5	9	6	7	8	7	9	5	7	9	10	10	5	5.9
PISCO	8	5	8	8	6	6	6	6	8	7	6	5	7	7	9	9	7	6.88
ICA	7	6	6	10	10	10	6	9	10	9	10	6	8	7	10	10	7	7.90
NAZCA	4	6	7	5	5	4	5	4	6	6	5	5	7	6	9	9	7	5.45

Analizando la ponderación de factores de macrolocalización se tiene que la provincia de Ica obtiene mayor puntuación.

3.1.2. Microlocalización

Dentro del análisis de microlocalización considera la búsqueda de un lugar exacto para la ubicación del proyecto, el cual se analizarán las zonas y distritos de la provincia de Ica mostradas en el Gráfico N° 34.

69 Ver anexo 17: Justificación de la evaluación de alternativas según los criterios de selección de la macrolocalización

Gráfico N° 34: Mapa Provincial de Ica



Fuente: (Perutoptours)

Las opciones de terreno por las diversas actividades y brindar adecuado ambientes se buscará terrenos de más de 1 hectárea⁷⁰, ubicarse en una zona que el recorrido este cercano a la carretera principal (Panamericana Sur) y de la ciudad de Ica. A continuación se detallará los factores de microlocalización⁷¹ y el resultado de la ponderación de cada uno de estos.

Tabla N° 33: Evaluación Microlocalización

FACTORES DE MICROLOCALIZACIÓN		Criterio	Peso
Terreno	T1	Precio por metro cuadrado	29%
	T2	Disponibilidad de área	24%
Paisaje	P1	Atractivos turísticos	18%
	P2	Características naturales de la zona	15%
Acceso	TC1	Transporte y comunicación	8%
Mercado	M1	Mercado	6%
TOTAL			100%

70 En el análisis de tamaño requeridos que veremos más adelante se justifica la elección de este tamaño mínimo

71 Ver Anexo 18: Matriz de Comparaciones Pareadas para criterios de microlocalizaciones.

Se procede con la búsqueda de terrenos en los distritos de Ica con terrenos próximos a la ciudad y el acceso a la carretera principal. En la Tabla N° 34 se muestran las posibles localizaciones.

Tabla N° 34: Alternativas de Terrenos

Terreno	1	2	3	4
Distrito	Subtanjalla	Subtanjalla	Guadalupe	Guadalupe
Zona	Macacona de Subtanjalla, con acceso a la Panamericana Sur	En el distrito de Subtanjalla	Ubicado en Valle Villacuri	Cercano a la Panamericana Sur.
Tamaño disponible venta	1 hectárea	<2 hectáreas	<2 hectáreas	< 2 hectáreas
Descripción	Acceso a todos los servicios básicos, colinda con establecimientos comerciales.	Acceso cercano a la panamericana, cercanía con servicios públicos. Cuenta con árboles, zonificación agrícola.	Cuenta con áreas verdes, con plantaciones de árboles, con espacios para cultivar.	Cuenta con árboles, zonificación agrícola.
Precio	\$ 24/m ²	\$21/m ²	\$22/m ²	\$19/m ²

Fuente: (Inmobiliara Ica. Adondevivir.com, Urbania.com)

La búsqueda se realizó en los distritos de Subtanjalla y Guadalupe, debido a que se presentaron mayores ofertas y cumplen con los requisitos, los cuales son terrenos próximos a la carretera principal, panamericana sur. La evaluación de la microlocalización se realizará en base a los criterios definidos anteriormente en la Tabla N° 33, y el desarrollo de la evaluación se muestra en la Tabla N° 35.

Tabla N° 35: Evaluación Microlocalización

Criterios	T1	T2	P1	P2	TC1	M1	Puntaje
Porcentajes	29%	24%	18%	15%	8%	6%	
Terreno 1	8	8	7	6	8	8	7.52
Terreno 2	9	8	8	9	7	8	8.36
Terreno 3	7	7	8	8	8	8	7.47
Terreno 4	10	7	8	8	8	8	8.34

Según los resultados de la ponderación de factores de microlocalización, la opción con mayor puntaje es el Terreno 2 ubicado en el distrito Subtanjalla que pertenece a la provincia de Ica. La ubicación del *resort* esta estratégicamente posicionado,

debido a que cuenta con mejores accesos en comercio, cercanía de lugares turísticos, entre otros. Este terreno tiene más de dos hectáreas en venta.

3.2. Capacidad

La determinación de la capacidad del proyecto se desarrollará el dimensionamiento adecuado de las instalaciones. El área total se divide en tres sectores. En primer lugar, se calculará el área de alojamiento según las especificaciones técnicas de la Reglamentación para Establecimientos de Hospedajes del Decreto Supremo N 029-2004-MINCETUR⁷². En segundo lugar, es el sector administrativo y de servicio que se calculará en función de la cantidad de visitantes en el caso de áreas comunes y a las áreas administrativas se estimarán a tamaños estándares.

3.2.1. Sector de alojamiento

El área de sector alojamiento estará en función de la cantidad de habitaciones en pernoctaciones diarias por mes (enero del Año 1 hasta diciembre del Año 10), los cuales se tomará en cuenta la demanda pico de los próximos 10 años⁷³.

Para continuar con el cálculo de número de habitaciones se requiere los porcentajes de distribución por tipo de habitaciones, esta repartición se realiza en base a los perfiles del consumidor dentro de los hábitos de viaje la composición de los grupos⁷⁴, para esto se tomó el promedio de este hábito desde el año 2012 al 2016. En el Tabla N° 36 se resume estos porcentajes.

Tabla N° 36: Conformación del grupo de viaje al Perú

Conformación del grupo de viaje al Perú	2012	2013	2014	2015	2016	Promedio %
Solo	37%	30%	28%	28%	28%	30%
Amigos/parientes	20%	24%	30%	30%	33%	27%
Familia	14%	18%	12%	11%	10%	13%
Pareja	29%	28%	30%	31%	29%	29%

Fuente: (Perfil de Turista Extranjero 2012-2016)

En primer lugar, se desarrollará el número de habitaciones. En el Tabla N° 37 se muestra el número de habitaciones requeridas.

72 Ver Anexo 19: Requisitos mínimos para la clasificación de *resort*.

73 Ver Anexo 20: Número de pernoctaciones diarias (Año 1 - Año 10).

74 Ver Perfil del Turista Extranjero en Promperú, Perfil del Turista que visita al Perú por vacaciones 2012 al 2016.

Tabla N° 37: Número de habitaciones

Tipo		Preferencia de hospedaje	Máximo indicador promedio diario pernoctaciones	Plazas	Número necesario
Habitaciones	Simple	43%	87	1	38
	Doble	24%		2	11
	Triple	11%		3	4
	Matrimonial	22%		2	10

Luego de obtener el número de habitaciones es necesario calcular el número de m² requeridos para cada área. En la Tabla N° 38 se detalla especificaciones técnicas mínimas.

Tabla N° 38: Requisitos Mínimos

REQUISITOS MÍNIMOS	
Dormitorios simples	13 m ²
Dormitorios dobles	18 m ²
Cantidad de servicios higiénicos por habitación	1 privado con tina
Área mínima de los baños	5.5 m ²

En la Tabla N° 39 se muestra el área de total requerida para cada tipo de habitación.

Tabla N° 39: Áreas de habitaciones

Tipo		Área (m ²)		Baño (m ²)		TOTAL (m ²)
		Mínimo	Sugerido	Mínimo	Sugerido	
Habitaciones	Simple	13	17	5.5	6	23
	Doble	18	23	5.5	6	29
	Triple	-	28	5.5	6	34
	Matrimonial	28	35	5.5	6	41

Para obtener el área total para cada tipo de habitación se multiplica el número de habitaciones por sus áreas individuales respectivas tomando en cuenta el número de pisos en cada caso y se le agrega un porcentaje adicional de 27%⁷⁵ que corresponde el área de muros y paredes. Además, a cada área subtotal se le adicionará un porcentaje de áreas verdes y vías para que cumpla la propuesta de *resort*.

⁷⁵ Para determinar este porcentaje se realizó el diseño de los 4 tipos de habitaciones respetando con un error de +/- 0,5 metros cuadrados las áreas interiores. Los diseños incluían paredes interiores y exteriores, calculándose un área final basada ya sobre diseño. Analizando las variaciones entre el área interior y total en cada uno de los cuatro casos se obtuvieron porcentajes, cuyo promedio fue el 27% mencionado y aplicado en el cálculo del terreno.

Tabla N° 40: Área Sector Alojamiento

Tipo		Área c/u (m2)	Número necesario	Plantas	Área requerida	Área requerida total	% Áreas verdes	% Vías	Total (m2)
Habitaciones	Simple	23	38	2	874	437	40%	10%	1339.03
	Doble	29	11	2	319	159.5			
	Triple	34	4	2	136	68			
	Matrimonial	41	10	2	410	205			

3.2.2. Sector Central: Zona Administrativa y Zona de Servicios

Para definir el segundo sector que consiste en la zona administrativa y zona de servicios, los cuales se toman en cuenta la relación de servicios complementarios y accesorios⁷⁶ definidos y requieren de un espacio físico para realizar las operaciones.

Para las áreas administrativas se asignan espacios estándar. Asimismo para la zona de servicios se asignará un área proporcional a la capacidad promedio de visitantes, tal como en el caso de restaurantes se realizará el dimensionamiento de acuerdo al número esperado de visitantes.

En la Tabla N° 41 muestra las áreas asignadas para cada espacio definido en los servicios. Los subtotales se consideran una distribución por piso (contará con dos pisos) y un porcentaje adicional por las paredes interiores y muros de 27%. El área total requerida es de 4,227.83 metros cuadrados con una edificación de dos pisos.

⁷⁶ Ctr 2.2 El Servicio página 22

Tabla N° 41: Áreas Sector Administrativo y Servicios

ZONA		Área (m ²)	Subtotal (m ²)
INGRESO			
Caseta de Seguridad		9.00	392.43
Estacionamiento		300.00	
CENTRO (2 pisos)			
Servicios	Bar MiniPub Rural	145.00	1,798.96
	Cocina	72.00	
	Conserjería	11.50	
	Custodia de valores	8.50	
	Hall Servicio	49.00	
	Lavandería	18.00	
	Oficina Guía Turismo	33.00	
	Recepción	70.00	
	Restaurant	290.50	
	Sala de cómputo	23.00	
	Sala de conferencias (2)	70.00	
	Sala de estar (4)	42.00	
	Sala de exposiciones	80.00	
	Sala de Interpretación	90.00	
	Servicios higiénicos varones(3)	20.00	
	Servicios higiénicos dama (3)	20.00	
	Terraza	190.00	
	Gimnasio	84.00	
	SS.HH y vestuarios damas	24.00	
	SS.HH y vestuarios hombres	24.00	
Sauna	24.00		
Tópico	24.00		
Administrativa	Almacén	20.00	303.53
	Comedor Servicio	25.00	
	Hall Administrativo	57.00	
	Oficina Auxiliar	29.00	
	Oficina Gerencia	24.00	
	Sala de Espera	10.00	
	Sala juntas	34.00	
	Servicios higiénicos damas	20.00	
	Servicios higiénicos varones	20.00	
Otros	Áreas Verdes	490.00	1,732.92
	Hall Principal	430.50	
	Veredas Externas	444.00	
		TOTAL	4,227.83

3.2.3. Sector Abierto:

El sector abierto se ubicarán los servicios relacionadas a las actividades de recreación, deportivas, esparcimiento, piscina, viñedo, los cuales que se requieren realizar en zonas exteriores. El área de terreno requerida es de 6,926 metros cuadrados.

Tabla N° 42: Área Sector Abierto

Áreas al Aire Libre	Área (m ²)
Viñedo	1,800.00
Almacén Stand	41.00
Zona plantaciones de parrales	3,600.00
Zona recreación, jardines	600.00
Piscinas	250.00
Cancha de tenis	160.00
Cancha múltiple	375.00
Cancha de frontón	100.00
TOTAL	6,926.00

3.2.4. Área Total:

En la Tabla N° 43 el área total mínima requerida es de 12,496.86 metros cuadrados.

Tabla N° 43: Área Total

Sector	Área (m ²)
Sector Alojamiento	1,339.03
Sector Administrativo & Servicios	4,227.83
Sector Aire Libre	6,926.00
TOTAL	12,496.86

3.3. Procesos operativos

En esta parte se definirán los procesos de los principales servicios a brindar en el *resort*.

3.3.1. Descripción del proceso operativo

Los procesos operativos que presenta el proyecto son los siguientes:

- Registro de reservación por internet o vía telefónica
- Servicio de recepción y traslado al *resort*
- Servicio de registro del huésped al *resort*
- Servicio de alojamiento
- Servicio de alimentación

- Servicio de actividades de turismo y recreación
- Servicio de despedida al turista
- Servicio médico
- Servicio lavandería
- Proceso logístico
- Servicio transporte

A continuación se desarrollará la descripción y diagrama de flujos de cada servicio.

a) Registro de reservación por internet⁷⁷

El proceso de reservación se inicia con el acceso del turista a la página web y evalúa los precios y paquetes más interesantes para él, escogiendo la modalidad de modalidad de pago por internet o en efectivo en el mismo día de llegada al *resort*.

b) Servicio de recepción y traslado al *resort*⁷⁸

Este proceso se inicia con la llegada del grupo de turistas al aeropuerto Jorge Chávez en Lima, los cuales adquirieron el paquete turístico que ofrece el *resort*. Luego se convalida los datos para proceder con el traslado al hotel. Una vez allí se registran y se dirigen a sus habitaciones.

c) Servicio de registro del huésped al *resort*⁷⁹

Se inicia con la llegada del turista al *resort*, registran sus datos y cancela el paquete elegido de acuerdo a la modalidad de pago que eligió, luego se hace la entrega de su key card.

d) Servicio de alojamiento

Ese proceso es muy variado ya que el turista hace uso de la instalación, dependiendo del tipo de habitación elegida, puede hacer uso de descanso u otra actividad dentro de su habitación y además de solicitar algún servicio como de lavandería, desayuno al dormitorio, limpieza de la habitación.

e) Servicio de alimentación

El turista tiene la opción de ir a la sala de restaurante del *resort*, el cual se les ofrecerá comidas nacionales e internacionales que puede ser elegida en el

⁷⁷ Ver Anexo 21: Diagrama de Flujo Registro de reservación por Internet.

⁷⁸ Ver Anexo 22: Diagrama de Flujo Recepción y traslado al *resort*.

⁷⁹ Ver Anexo 23: Diagrama de Flujo Registro de Huésped al *resort*

desayuno, almuerzo y cena. Para este tipo de servicio de comidas no se les cobrará a los clientes ya que vendrá incluido en los paquetes, sin embargo el consumo de alguna bebida alcohólica como pisco, vino o cerveza si tienen un recargo adicional.

f) Servicio de actividades de turismo y recreación

El turista puede disfrutar y conocer la zona turística, además de realizar actividades dentro y fuera del resort. Este servicio estará encargado por una agencia de viajes. En el Anexo 24 se puede ver el detalle de un paquete a brindar.

g) Servicio de despedida al turista

Se les ofrece en este servicio la atención de acompañamiento al lugar de embarque, que puede ser un terminal terrestre o el aeropuerto.

f) Servicio médico⁸⁰

Es un servicio que debe contar el resort para la atención ante un malestar de cuerpo o percance que pueda presentar el huésped, este deberá atenderse de manera oportuna. En caso de emergencias, se trasladará al centro médico más cercano de la ciudad.

g) Servicio de lavandería⁸¹

Este servicio brinda a los huéspedes del hotel poder hacer uso del servicio de lavado de sus prendas de acuerdo a las especificaciones y restricciones. Este servicio lo brinda el personal de lavandería en colaboración de las mucamas. En el caso de que el huésped solicite este servicio se puede ver a más detalle en el anexo 39. Además, también este servicio se encargará de realizar el lavado de los implementos del hotel tales como sábanas, cubrecamas, manteles, servilletas, entre otros.

f) Proceso Logístico⁸²

Este es más un proceso interno del *resort*, que consiste en realizar el abastecimiento periódico de los insumos y materiales periódicamente. El Asistente

80 Ver Anexo 26: Diagrama de Flujo del Servicio Médico.

81 Ver Anexo 27: Diagrama de Flujo del Servicio de lavandería y DAP.

82 Ver Anexo 28: Diagrama de Flujo del Servicio Logístico.

de Logística⁸³ se encargará de realizar la gestión de compra y adquisición de estos con los proveedores.

h) Servicio de transporte⁸⁴

Este servicio se brindará a los huéspedes que deseen trasladarse a los alrededores de la ciudad, el cual el *resort* cuenta con dos automóviles. Sin embargo, en caso de no contar con disponibilidad de automóvil se contactará a un taxi seguro de la zona.

3.4. Características Físicas

Para el desarrollo de las características físicas del *resort* se detallará la infraestructura por sectores, los muebles y equipos, y la distribución de espacios. Todos estos se realizarán en base a la reglamentación del MINCETUR para *resort*⁸⁵.

3.4.1. Infraestructura

Dentro de infraestructura se realizará el análisis para cada tipo de habitación dentro del sector de alojamiento y para el sector central se tendrá en cuenta los materiales de construcción, techos, cimentación, acabados y estilos arquitectónicos que vayan de acuerdo a lo reglamentado. En la Tabla N°44 se resumen los requisitos mínimos generales.

Tabla N° 44: Requisitos Mínimos *Resort* - Infraestructura

Habitación Simple (1 plaza)			
Área interior	17 m2	Ancho de paredes	0.20 m
Baño	6 m2	Altura interior	2.5 m
		Área clóset	1 m2

Fuente: (MINCETUR: 2004 Anexo 04 DS 029)

a) Sector Alojamiento – Habitaciones:

Habitación Simple: En la Tabla N°45 se detalla las características de las habitaciones.

Tabla N° 45: Características de la Habitación Simple

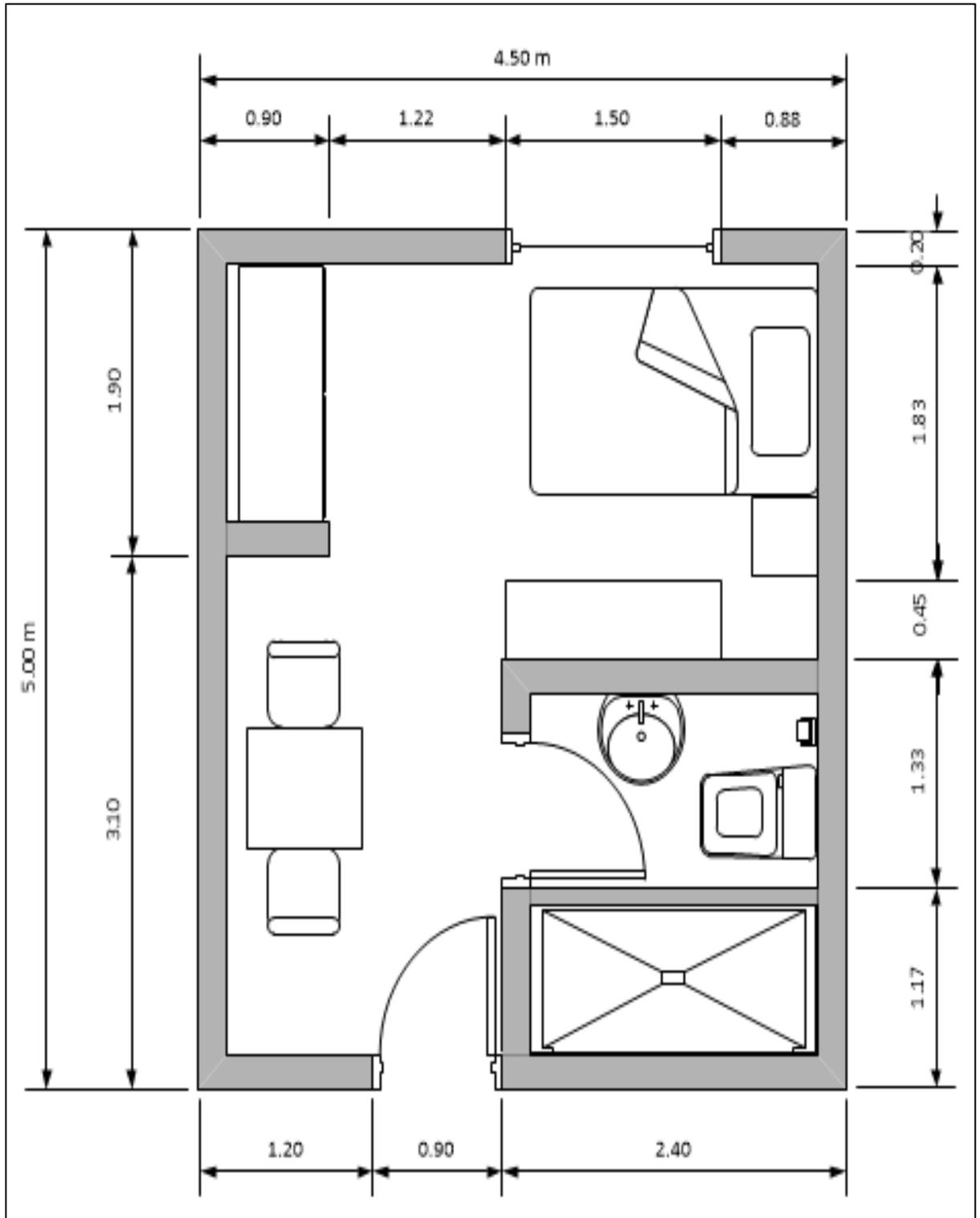
REQUISITOS
CONSIDERACIONES GENERALES
La edificación deberá guardar armonía con el entorno en el que se ubique el establecimiento de Hospedaje. Los bienes muebles, acabados, espacios comunes, equipos mecánicos y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría.

83 En el Perfil Requerido de personal el Asistente de Logística es el encargado de materiales e insumos, responsable de almacén y revisión de indicadores e inventarios.

84 Ver Anexo 29: Diagrama de Flujo del Servicio Transporte y DAP.

85 Ver Anexo 19: Requisitos Mínimos para la clasificación de *resort*.

Gráfico N° 35: Plano Habitación Simple



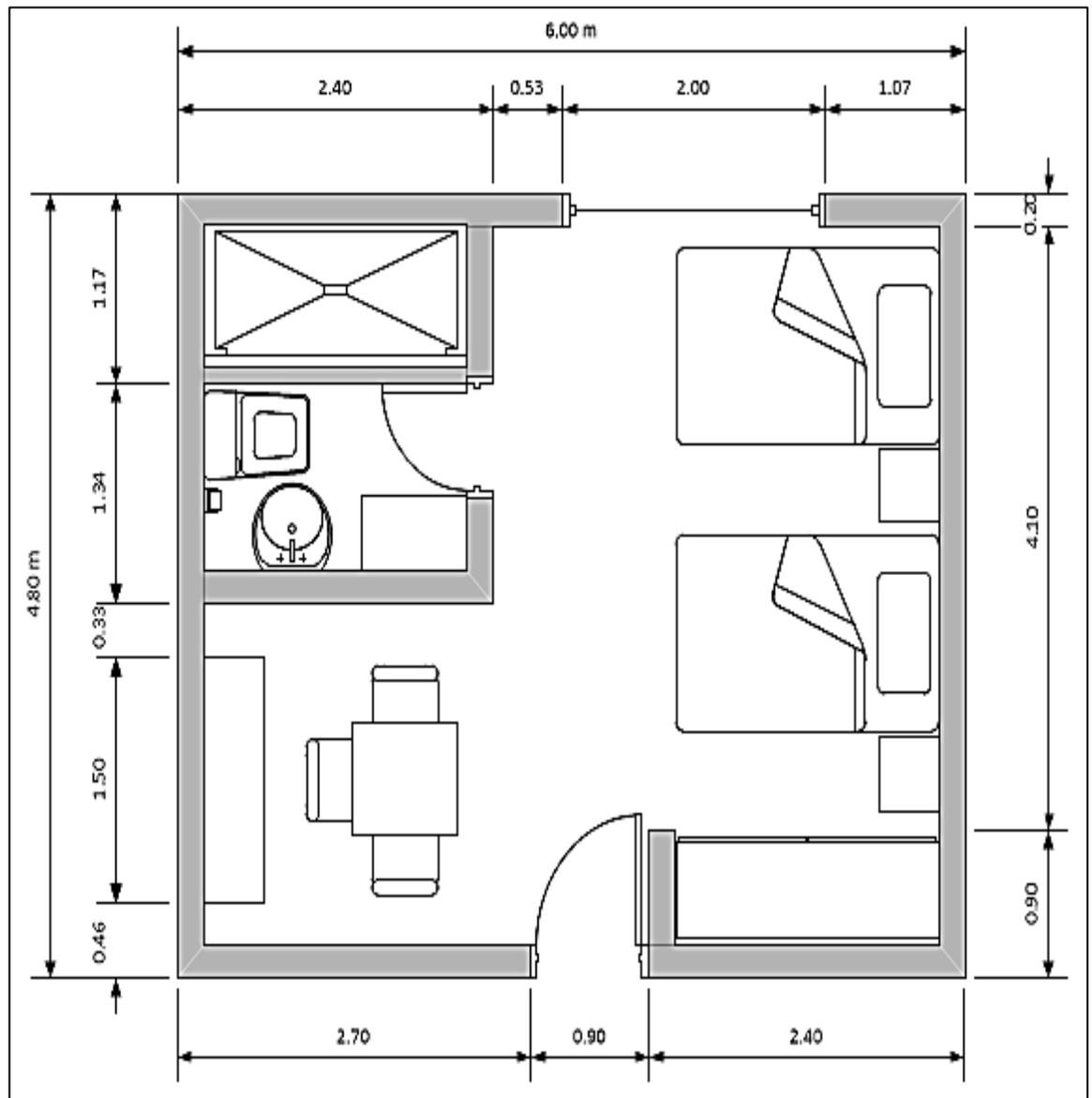
Habitación Doble:

En la Tabla N°46 se detalla las características de las habitaciones.

Tabla N° 46: Características de la Habitación Doble

Habitación Doble (2 plazas)			
Área interior	23 m ²	Ancho de paredes	0.20 m
Baño	6 m ²	Altura interior	2.5 m
		Área clóset	1 m ²

Gráfico N° 36: Plano Habitación Doble



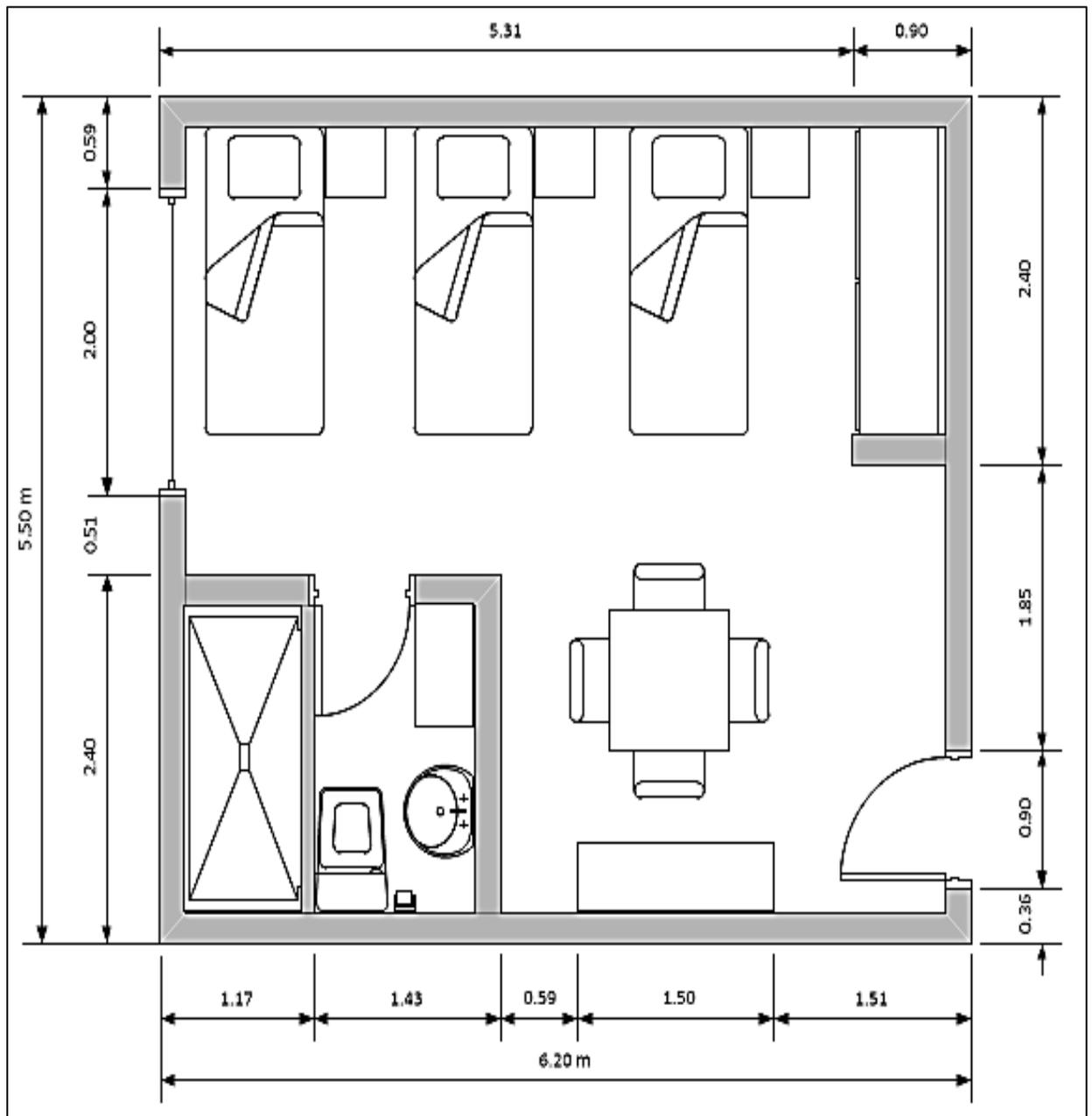
Habitación Triple:

En la Tabla N°47 se detalla las características de las habitaciones

Tabla N° 47: Características de la Habitación Triple

Habitación Triple (3 plazas)			
Área interior	28 m ²	Ancho de paredes	0.20 m
Baño	6 m ²	Altura interior	2.5 m
		Área clóset	1 m ²

Gráfico N° 37: Plano Habitación Triple



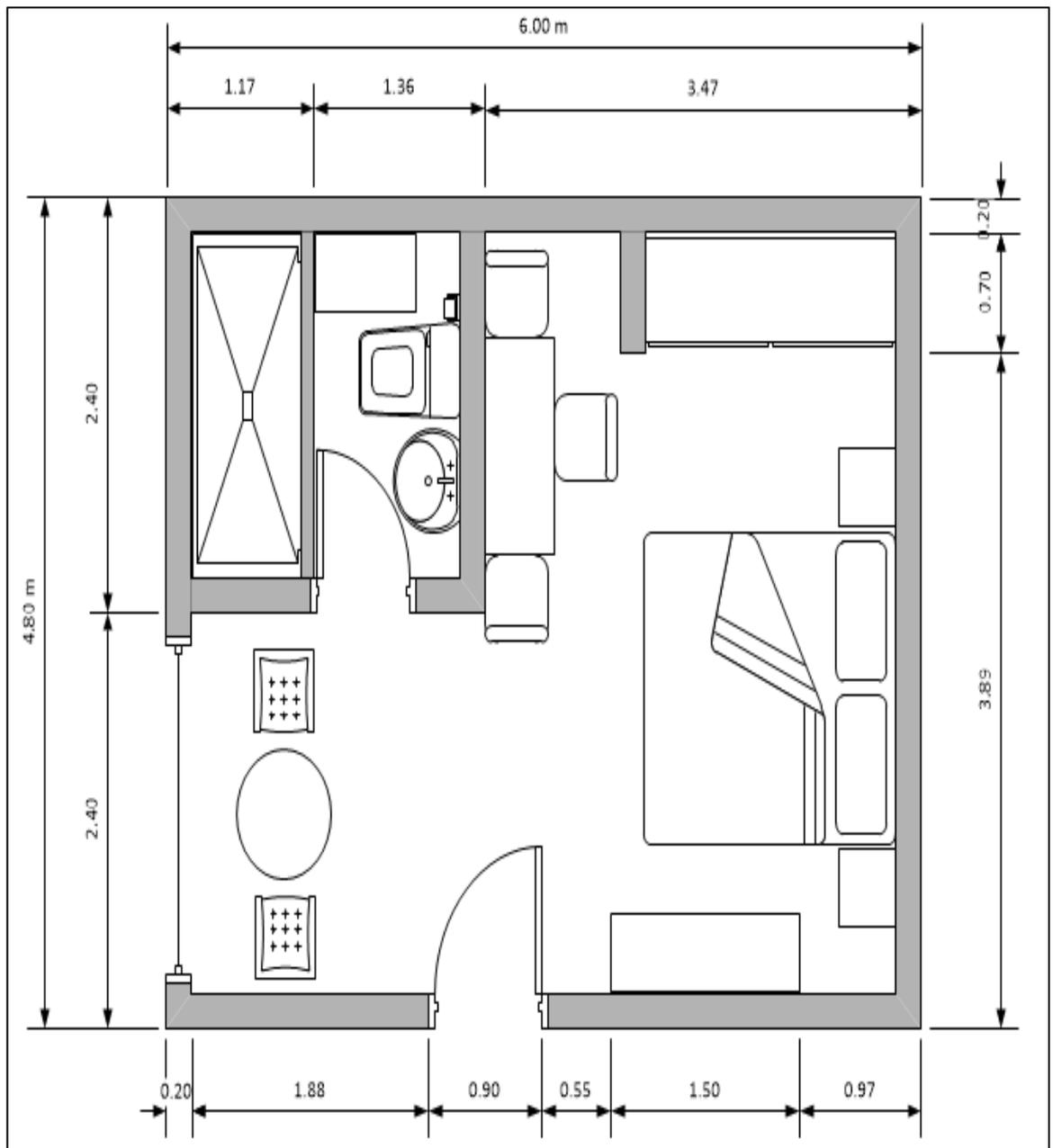
Habitación Matrimonial:

En la Tabla N°48 se detalla las características de las habitaciones

Tabla N° 48: Características de la Habitación Matrimonial

Habitación Matrimonial (2 plazas)			
Área interior	35 m ²	Ancho de paredes	0.20 m
Baño	6 m ²	Altura interior	2.5 m
		Área clóset	1 m ²

Gráfico N° 38: Plano Habitación Matrimonial



b) Sector Central:

En el Tabla N°49 se resume las características del sector central.

Tabla N° 49: Características Sector Central

SECTOR ADMINISTRATIVO & SERVICIOS	
2 PISOS	
Área total interior por piso	1,340 m ²
Altura interior	3 m
Ancho de paredes	0.20 m
Características	
Baños con losetas Barandas de vidrio marco madera Cimentación de concreto y arena Desniveles por zonas Escaleras principales con barandas Estructura principal de ladrillo y adobe Instalación de servicios Mamparas corredizas de marco de madera a exteriores Paredes de Piedra Piedra empotrada en exteriores Piso de cemento en viñado Puerta a calle corrediza de madera y hierro Puertas de madera de pino Recubrimiento interiores con madera Techo con tejas Tragaluces Ventanas con marco de madera Vidrio polarizado para caseta de vigilancia	

3.4.2. Equipamiento

La maquinaria, equipos de oficina y muebles se detallan en los requerimientos del sector hospedaje y del sector central. Para el abastecimiento de estos para el sector alojamiento se determinan en función del número de habitaciones y para el sector central dependerá del área principalmente. Ambos sectores se tendrán en cuenta los requisitos mínimos que se muestra en la Tabla N°50.

Tabla N° 50: Requisitos Mínimos - equipamiento

REQUISITOS	
Habitaciones (equipos)	
Aire Acondicionado frío (3)	obligatorio
Calefacción (3)	obligatorio
Alarma, detector y extintor de incendios	obligatorio
Tensión 110 y 220V	obligatorio
Frigobar	obligatorio
Televisión a color	obligatorio
Teléfono con comunicación nacional e internacional	obligatorio
En general	
Custodia de valores	obligatorio
Generación de energía eléctrica para emergencias	obligatorio
Equipo de comunicaciones para casos de emergencias	obligatorio
(3) Se tomará en cuenta la temperatura de la zona	

a) Equipos principales

El cálculo de la maquinaria y equipo por sectores correspondientes se puede ver a detalle en los anexos⁸⁹. Los equipos principales fueron cotizados⁹⁰, los cuales en la Tabla N° 51 se muestra la relación final. La elección se realizó según el reconocimiento de su marca y calidad en el mercado.

Tabla N° 51: Maquinarias y equipos *resort* Total

Equipo	Cantidad	Especificaciones	Precio individual
TV 20 pulgadas	49	Televisor HD Miray LEDOM-20IS LED 20".	S/. 500.00
TV 25 pulgadas	16	TV LED AOC HD LE24H1351 - Negro.	S/. 529.00
DVD	65	Reproductor de Blu-ray y DVD DivX Plus HD BDP2100	S/. 200.00
Aire Acondicionado ⁸⁶	87	White-Westinghouse Aire Acondicionado 1200 BTU	S/. 900.00
Tina Hidromasajes ⁸⁷	63	Tina Hidromasaje. Fibra de vidrio / Polvo de mármol	S/. 1,900.00
Home Theater	2	Philips - Home Theater 3D HTB 3560 - Negro	S/. 500.00
Cocina	1	Cocina industrial 6H en isla. Quemadores de aluminio	S/. 2,450.00
Microonda	2	Horno microondas con capacidad de 30 litros	S/. 400.00
Refrigerador	2	Whirlpool Refrigeradora No Frost 380 litros	S/. 1,300.00
Frigobar	2	Indurama - Frigobar 115Lts. RI - 150 CR- Plateado	S/. 439.00
Caja Fuerte	2	Caja Fuerte Yale. 38.5 L. 19 kg. Negro	S/. 679.90
Congelador	2	Congelador Inresa. Capacidad 300 litros.	S/. 999.00
Tavola	1	Tavola Calda Acero.	S/. 2,200.00
Hornos	2	Horno Eléctrico WO60MPSIM Empotrable	S/. 799.20
Electrodomésticos	1	Licuada, Extractor, Olla arrocera, Batidora, Procesador de alimentos, Waflera, Tostadora	S/. 1,500.00
Lavadoras industriales ⁸⁸	3	Lavadora alto centrifugado. Capacidad 50 kg por ciclo.	S/. 17,325.00
Terma Solar	6	Calentador solar inoxidable. Capacidad para 1600L	S/. 22,650.00
Monitor	1	HP - Monitor LED V193 18.5"	S/. 300.00
Equipo de comunicación	1	Móvil Motorola EM 200 R/A	S/. 747.50
Grupo electrógeno	1	De 10kw hasta 600 kw	S/. 1,200.00
Trotadora	7	Marca: Oxford. Incluye consola. Dimensión 143x148x67 cm	S/. 1,143.22
Máquina de Press	1	Press Banca con extensión de piernas. Barra para sentadillas. 150kg en discos (25,20,15,10 y 5)	S/. 850.00

86 Ver Anexo 30 : Detalle del número de máquinas

87 Por reglamento este tipo de establecimiento, los baños deben contar con tinas hidromasajes por habitación. Por lo tanto la empresa requerirá 18 unidades (el número total de habitaciones que cuenta el *resort*).

88 Ver Anexo 30: Detalle del número de máquinas.

89 Ver Anexo 31: Activos Fijos por Sectores.

90 Precios vigentes desde abril 2016, en casas comerciales, tiendas de importación y páginas web Linio.com, sodimac.com.pe, sagafalabella.com.pe.

Tabla N°51: Equipamiento *resort* Total (Continuación)

Equipo	Cantidad	Especificaciones	Precio Individual
Bicicleta spinning	4	Peso máx. usuario 120kg. Incluye pantalla.	S/. 863.68
Bicicleta elíptica	3	Peso máx. usuario 120kg. Incluye consola. Tiene niveles de tensión ajustable.	S/. 847.46
Juego de barras/discos	1	Maletín con juego de pesas de 10, 15 y 25 kilos	S/. 182.20
Medidor de peso y talla	1	Valor máximo: 200kg. Valor mínimo: 100gr. Plataforma de pesado: 37.5x27.5cm	S/. 423.72
Mancuernas	7	Set de 20 kg y mancuerna cromadas	S/. 250.00
Soporte de mancuernas	1	Soporte de metal.	S/. 211.86
Barra de discos	2	Set de discos 24kg	S/. 203.39
Banco fijo	2	Soporte 140 kg. Acolchado poliuretano.	S/. 203.39
Banco	1	Banco multiejercicios	S/. 338.98
Peck deck	1	Peck deck con polea y con 20kg de pesa. Una barra cromada para piernas	S/. 762.71
Estación multifuerza	1	Estructura de alta resistencia con respaldo confortable en extremidades espalda y pierna.	S/. 1,407.63
Ventiladores	3	Gira 180 grados. Tiene 3 velocidades. Rejilla de seguridad cromada.	S/. 109.33
Cabina de vapor hidrotérmica	2	Capacidad 5 personas. Con buenos acabados de madera.	S/. 5,700.00
Equipo de sonido	1	Entrada USB y micrófono. Accesorios: cables de audio, video y control remoto.	S/. 250.00
Alambique de cobre	1	Alambique con columna. Capacidad 10 L	S/. 3,672.00
Termómetro	1	Termómetro electrónico de tipo sonda digital	S/. 35.00
Alcoholímetro	1	Tamaño: 32 cm. División: 0.5% Volumen de alcohol.	S/. 190.00

b) Equipos de oficina

Para las áreas administrativas, las salas de conferencias y la sala de cómputo se requerirán de equipos de oficina. En la Tabla N° 52 se muestran los equipos de oficina a requerir, indicándose las especificaciones y detalle de precios⁹¹.

Tabla N° 52: Equipos de Oficina *resort*

Equipo	Cantidad	Especificaciones	Precio Individual
Computadoras	18	Intel - Computadora Celeron J1800	S/. 989.00
Laptops	2	Toshiba Laptop C45.C4205k	S/. 2,399.00
Impresoras	5	Epson Impresora Multifuncional Ecotank L455 Negro	S/. 700.00
Proyectores	2	Sony Proyector MPRSVPL - EX255 Blanco	S/. 3,099.00
Cámara/videograbadora	3	Cámara Digital Reflex Vac D300	S/ 618.00
Escáner	4	Escáner Canon Canoscan LIDE 220, cama plana. 4800x4800 DPI	S/. 226.50

91 Precios vigentes desde el 2017, en casas comerciales, tiendas de importación y páginas web Linio.com, sodimac.com.pe, sagafalabella.com.pe.

c) Muebles

En la Tabla N° 53 se resume los muebles que se necesitaran en el *resort*, en los anexos⁹² se muestra el detalle de las cantidades, materiales y dimensiones por sector. Los precios mostrados son las mejores cotizaciones que se puede encontrar en el mercado.

Tabla N° 53: Muebles *Resort*

Ítem	Descripción	Cantidad	Precio individual
Camas de plaza y media	Madera + Colchón	46	S/. 800.00
Camas Queen Size	Madera + Colchón	10	S/. 1,000.00
Cabecera	Madera	56	S/. 250.00
Mesa Habitación pequeña	Madera	31	S/. 160.00
Mesa Habitación mediana	Madera	10	S/. 200.00
Sillas Habitación	Madera	107	S/. 50.00
Muebles	Madera	10	S/. 150.00
Modulares	Tapizado	41	S/. 120.00
Mesa de noche	Madera	66	S/. 100.00
Juegos de sala	Tapizado	6	S/. 2,200.00
Mueble de recepción	Madera + vidrio	1	S/. 2,400.00
Escritorio	Madera	10	S/. 600.00
Credenza	Madera	16	s/. 250.00
Sillas giratorias	Plástico	50	S/. 85.00
Estantes	Madera	11	S/. 100.00
Anaqueles	Metal	11	S/. 80.00
Mobiliario cocina	Madera - toda cocina	1	S/. 4,00.00
Mesa (4 personas)	Madera tablero vidrio oval	35	S/. 300.00
Mesa (6 personas)	Madera tablero vidrio oval	7	S/. 420.00
Mesa (8 personas)	Madera tablero vidrio oval	7	S/. 550.00
Sillas	Madera	220	S/. 60.00
Mesas cocina	Madera	3	S/ 180.00
Mostrador-Comedor	Estructura Madera + Vidrio	1	S/ 2,500.00
Butacas	Madera acolchadas	100	S/ 190.00
Atrio	Madera	2	S/. 450.00
Vitrinas	Estructura Madera + Vidrio	8	S/. 300.00
Barra de madera	Barnizada	1	S/ 2,500.00

En el anexo 31, se detallan los muebles mencionados anteriormente mencionados, además de los otros enseres que se requieren el *resort*.

92 Ver anexo 31: Activos Fijos por Sectores

3.4.3. Operaciones

Las principales operaciones que se realizan dentro del *resort* son las mencionadas en la descripción del proceso productivo.

3.5. Requerimientos del proceso

3.5.1. Insumos

En este caso de insumos que se presenta en los servicios que ofrece el *resort* es el alimento.

- Alimentos:

En el servicio de restaurante del *resort* se utilizan diversas materias primas para la preparación de los alimentos y en el caso del Bar los tragos y bebidas que se ofrecen a los turistas hospedados. En la Tabla N° 54 se muestra las materias primas semanalmente.

Tabla N° 54: Insumos

Servicio	Insumos		Cantidad	Monto presupuestado
Bar/Pub	Whisky	Tequila	15 personas por semana	S/. 3150 semanal
	Vodka	Gin		
	Pisco	Piscos		
	Jarabe	Sidra		
	Cerveza	Ron		
	Zumos de frutas	Otros		
Restaurante	Carnes	Aceite	40 personas desayuno + almuerzo / cena	S/. 19,600 semanal
	Vegetales	Salsas		
	Frutas	Condimentos		
	Harina	Hierbas aromáticas		
	Gaseosa	Cereales		
	Lácteos	Lavavajillas		
	Huevos	Material de repostería		
	Granos	Otros		
	Vegetales	Salsas		
	Frutas	Condimentos		
	Harina	Hierbas aromáticas		
	Gaseosa	Cereales		
	Lácteos	Lavavajillas		
	Huevos	Material de repostería		
Granos	Otros			

3.5.2. Materiales

Los materiales que se requieren en general en el *resort* se observan a más detalle en el Anexo 31. Además, los mostrados en la Tabla N° 55 son materiales extras para el suministro de oficinas, baños, tópico y transporte.

Tabla N° 55: Insumos extras

Servicio	Materiales		Cantidad	Monto presupuestado
Suministros oficinas	Papeles	Sobres	3 Oficinas + Recepción + Sala de Cómputo	S/. 100 semanal
	Folders	Tarjetas		
	Bidones de agua	Discos		
	Lapiceros	Punteros		
	Lápices	DVD's		
	Marcadores	Plumones de pizarra		
	Tintas / Toners	Pioners		
	Papel bond	Otros		
Suministros baños	Papel higiénico	Desodorizantes	Semanal - 30 habitaciones 8 baños centro	S/. 300 semanal
	Papel toalla	Pasta dental		
	Jabón líquido	Cepillos		
	Shampoo	Otros		
Tópico	Antiflamatorios	Sueros	Equipamiento inicial	S/. 200 semanal
	Antiprobióticos	Gasas		
	Alcohol	Aguas de azar		
	Vendajes	Cremas		
	Antibióticos	Sulfas		
	Agua de azar	Algodón		
	Jeringas	Otros		
Transportes	Gasolina		Gasolina + Mantenimiento semanal	S/. 2,000 semanal
	Repuestos y mantenimiento			
	Activos			
Abastecimiento de Gas	Balón de Gas Industrial (45 kg)	1 Balón de Gas		S/ 500 por mes

3.5.3. Mano de obra

Para este caso al ser servicio la mano de obra lo da el capital humano que conforma parte de la organización del *resort*. Más adelante en el Capítulo IV se detallará el perfil de puesto y el organigrama.

3.5.4. Servicios

En la tabla N° 56 se resume la disponibilidad de servicios en la zona, tales como el servicio de electricidad, agua, desagüe, residuos sólidos, otros.

Tabla N° 56: Servicios a contratar

Servicio	Proveedor	Tipo	Tarifa mensual		Instalación
Energía Eléctrica	Electro dunas SA	Comercial	S/. 0.50	Kwh (sin IGV)	-
Agua y Desagüe	EMAPICA SA	Comercial	S/. 0.85	m2 (sin IGV)	-
Teléfono	Telefónica	Plan Multidestinos Internacional - Libre	S/. 39.00	Renta básica	-
Internet	Telefónica	Speedy Negocios	S/. 1,200.00	Plana (con IGV)	S/ 199.00 (con IGV)
Cable	Cable Mágico	Satelital	S/. 79.00	por punto (con IGV)	S/ 158.00 por punto (con IGV)
Recojo de Sólidos	Municipalidad	Recojo Libre	-		
Reciclados	Municipalidad	Recojo Libre	-		

3.6. Cronograma de implementación del proyecto

A continuación se muestra el cronograma de implementación del presente proyecto desde que se adquiere el financiamiento hasta que se realiza el trámite de permiso de licencia de funcionamiento.

Las actividades principales se muestran en la tabla N° 57, el cual se observa que el proyecto demora aproximadamente 1 año y 8 meses en la construcción e implementación de funcionamiento del *resort*, esto se debe a las trabas burocráticas que presenta el sector hotelero en el Perú y que aún se puede prolongar más el periodo para la apertura oficial⁹³.

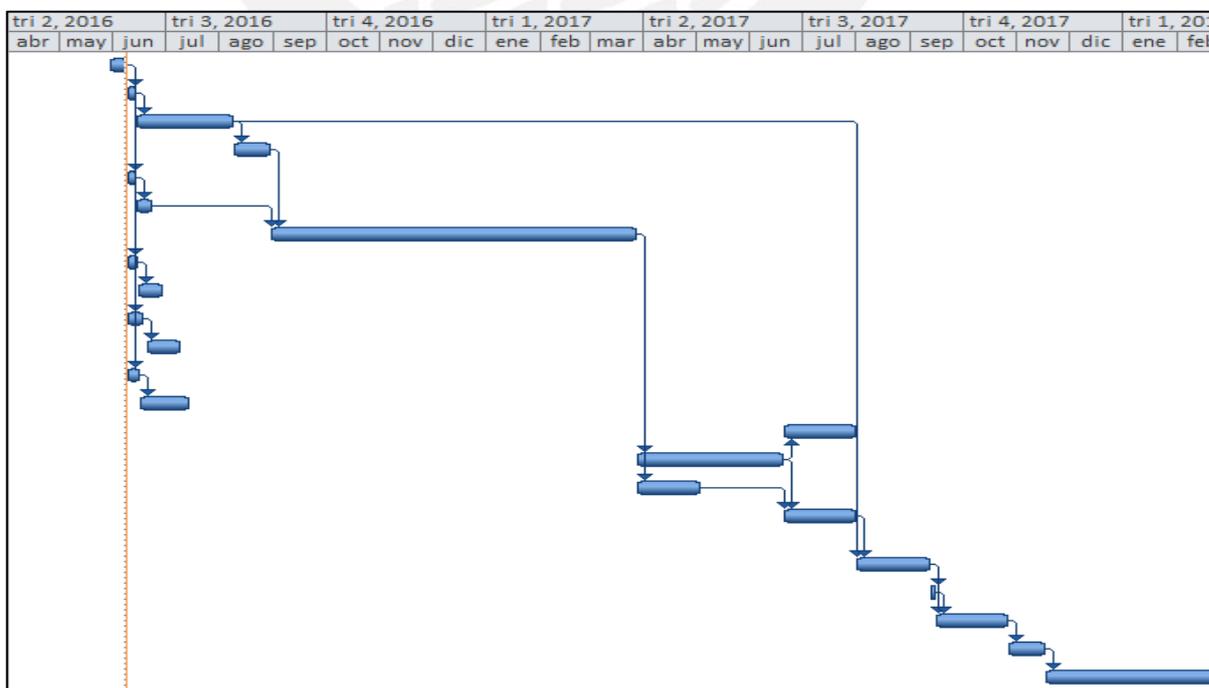
Además, en el gráfico N° 39 se observa el Diagrama de Gantt del proyecto.

93 Carlos Canales, presidente de la Cámara Nacional de Turismo (Canatur), menciona que por las trabas burocráticas que vive el sector hotelero, la construcción de los hoteles demora más de dos años, y preciso que actualmente tarda unos cinco años en promedio la apertura oficial de un hotel por los obstáculos burocráticos que se presentan en los municipios o en las entidades gubernamentales.

Tabla N° 57: Cronograma de implementación del proyecto

	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras
1	Recibir el dinero de los accionistas y préstamo bancario	8 días	
2	Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes	3 días	1
3	Licencia de Construcción y Edificación	40 días	2
4	Aprobación de Medio Ambiente	15 días	3
5	Cotizar terreno	3 días	1
6	Comprar local	7 días	5
7	Construir las habitaciones e instalaciones del resort	150 días	6,4
8	Cotizar insumos y materiales	4 días	1
9	Comprar los insumos y materiales	10 días	8
10	Cotizar maquinarias y equipos	7 días	1
11	Comprar las maquinarias y equipos	15 días	10
12	Cotizar muebles y enseres	5 días	1
13	Comprar muebles y enseres	20 días	12
14	Contratar personal requerido	30 días	15
15	Realizar acabados en las instalaciones del resort	60 días	7
16	Realizar las instalaciones eléctricas	26 días	7
17	Realizar las instalaciones de las compras realizadas anteriormente	30 días	15,16
18	Certificado de Defensa civil	30 días	17,3
19	Entrega de Declaración Jurada	3 días	18
20	Certificado de clasificación y/o categorización	30 días	19,18
21	Licencia sanitaria	15 días	20
22	Licencia de funcionamiento	70 días	21

Gráfico N° 39: Programación (Diagrama de Gantt)



CAPITULO IV: ESTUDIO LEGAL Y ORGANIZACIONAL

En el Estudio Legal y Organizacional abarca el análisis de los trámites legales, la elección del tipo de sociedad y afectación de regímenes tributarios, además de la estructura organizacional, los perfiles de puestos y funciones.

4.1. Tipo de sociedad

El *resort* se constituirá como una organización del tipo Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C). Esta elección de sociedad se fundamenta por lo siguiente:

- El número de accionistas está dentro del rango entre 2 a 20 personas.
- Los accionistas o socios tienen responsabilidad limitada, dependerá de sus aportaciones de capital.
- Existe alternativa de acceso a cualquier persona que desee adquirir acciones de la empresa.
- Existe la libertad de definir los status para la distribución de las utilidades.

En la Tabla N° 58 se detalla los trámites necesarios para constituir la empresa.

Tabla N° 58: Trámites de constitución de la empresa

Trámites
1. Registro del nombre de la empresa como Sunset&Vines Resort S.A.C. ante los registros de la SUNARP ⁹⁴ .
2. Elaboración de la Minuta de Constitución mediante un abogado. Este documento tendrá todos los datos de la empresa: nombre de la empresa, nombre de los socios, actividad de la empresa, monto de su capital, domicilio, estatutos, designación de representantes, duración de los cargos, entre otros.
3. Trámite de Escritura Pública ante un notario público presentando la Minuta de Constitución.
4. Registro de las personas jurídicas en los registros públicos de la SUNARP. En este registro se registrará la empresa como una Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C.) en la oficina SUNARP en la ciudad de Ica
5. Inscripción en los registros de contribuyentes de la SUNAT ⁹⁵ para la obtención de un número de R.U.C.
6. Autorización de planillas de pago. Estas planillas contienen diversos conceptos relacionados al pago de los trabajadores y serán autorizadas por la Autoridad Administrativa de Trabajo (ATT).
7. Trámite de obtención de Licencia Municipal de Funcionamiento.
8. Inscripción en el registro de establecimientos de hospedaje del MINCETUR.
9. Solicitud de categorización como resort ante la Dirección Nacional de Turismo.

94 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

95 Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT).

4.2. Afectación tributaria

Para la inscripción en la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria los requisitos se muestran en la Tabla N° 59.

Tabla N° 59: Requisitos Inscripción RUC

Minuta de constitución Escritura Pública de la propiedad en Registros Públicos Formato de inscripción de RUC de la SUNAT (Formulario N° 2119: Solicitud de inscripción o comunicación de afectación de tributos) Documento de identidad original vigente del representante legal.
--

Fuente: (SUNAT)

A continuación se mencionará los impuestos a los que está afecto el *resort*.

4.2.1. Impuesto a la Renta

Los ingresos de *resort* pertenecen a la tercera categoría: Ingresos derivadas del comercio, la industria o minería, entre otros negocios que contribuyan a la compra o producción y venta o requieran de bienes, los cuales están sujetas a ley como domiciliado en el país al pago del 30% anual sobre los ingresos netos en sus actividades comerciales.

4.2.2. Impuesto General a las Ventas

Las actividades realizadas por el *resort* son consideradas como actividades de exportación prestadas a sujetos no domiciliados por la SUNAT. Al inscribirse al Régimen Especial de Establecimiento de Hospedaje se obtiene la exoneración del IGV (compensación del 18% sobre el IGV, siendo éste de 19% solo se paga el 1%). En la Tabla N° 60 se muestra los requisitos para la inscripción según el régimen de establecimientos de hospedaje. Para ello se deben cumplir una serie de obligaciones⁹⁶.

Tabla N° 60: Requisitos Régimen Especial Establecimientos de Hospedaje

Contar con RUC activo Encontrarse afecto al Impuesto General a las Ventas Establecimiento declarado como domicilio fiscal en el RUC Presentar copia de la Licencia de Funcionamiento, el cual muestra la actividad que realiza la empresa que es servicio de hospedaje.
--

⁹⁶ Ver Anexo 33: Régimen Especial de Establecimiento de Hospedaje.

4.2.3. Otros Impuestos

- El pago de préstamos bancarios estarán afectos al Impuesto de las Transacciones Financieras (ITF), el cual tiene una tasa de 0.08%.
- Las actividades no son gravadas por Impuesto Selectivo al Consumo.

4.3. Normas competentes

4.3.1. Respecto a la actividad turística

Tabla N° 61: Normas - Actividad Turística

Ley	Descripción
Ley N° 26961	Desarrollo de la Actividad Turística
Ley N° 26821	Aprovechamiento Sostenible de Recursos Naturales

4.3.2. Sobre la clasificación y categorización de resort

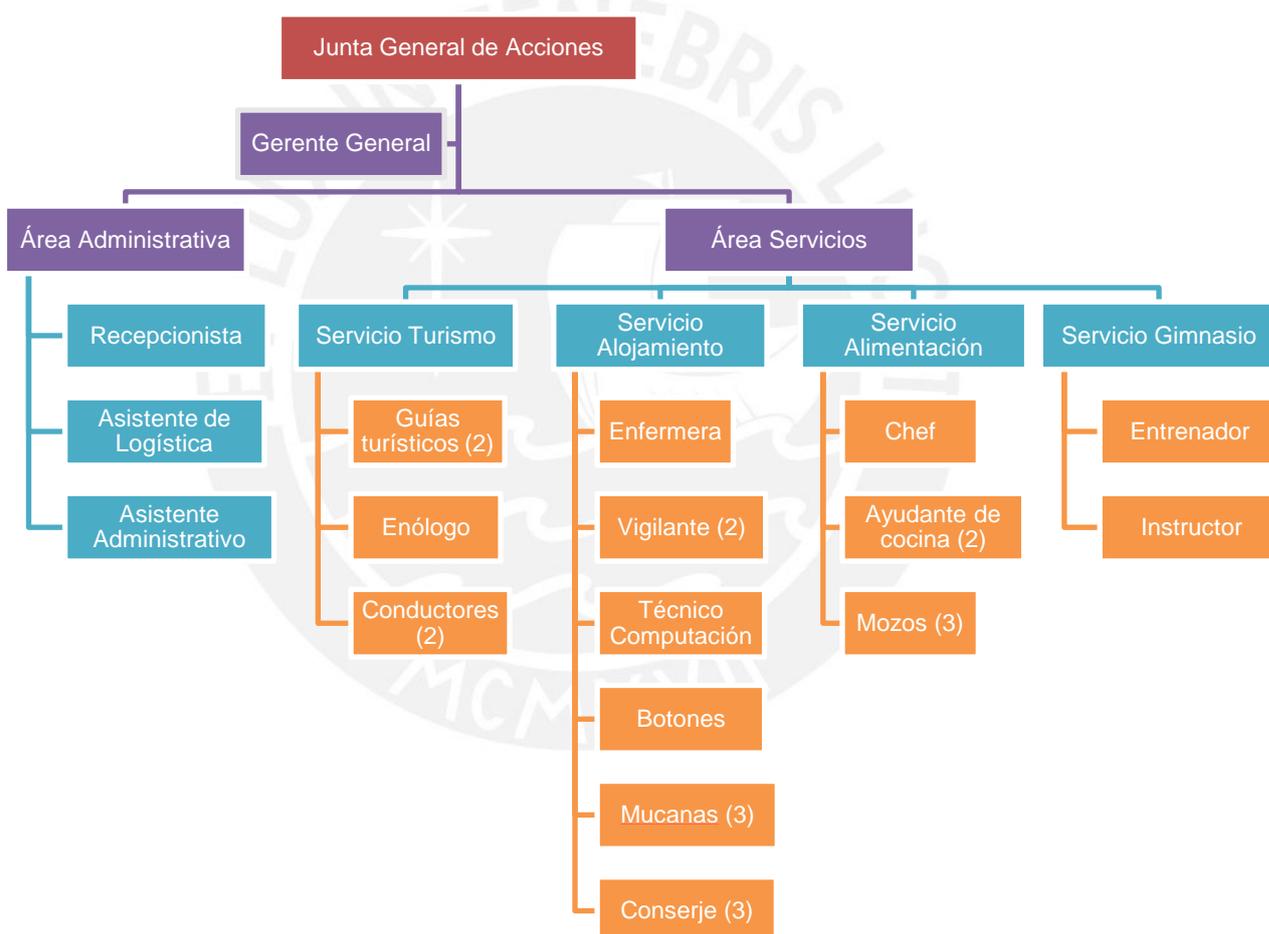
Tabla N° 62: Normas - Resort

Ley	Descripción
Reglamento de establecimientos de hospedaje Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR.	Establece las disposiciones para la clasificación, categorización, funcionamiento y supervisión de los establecimientos de hospedaje; asimismo, establece los órganos competentes en dicha materia, así como, la obligatoriedad a todos los que inicien operaciones de presentar la Declaración Jurada de cumplimiento de las normas relativas a las condiciones mínimas del servicio que presten. Establece los requisitos de infraestructura, equipo y servicios para las diferentes categorías tales como Hotel, Apart- Hotel, Hostal, Resort, Ecolodge y Albergue, categorías de 1 a 5 estrellas.
Reglamento de Calificadores de Establecimientos de Hospedaje RM N° 151-2001-ITINCI/	Define la norma el procedimiento de evaluación, funciones y establece las sanciones que serán aplicadas a las personas designadas como Calificadores de Establecimientos de Hospedaje por el MINCETUR
Norma Sanitaria para el funcionamiento de restaurantes y servicios afines Resolución Ministerial N° 363-2005/MINSA	Los objetivos son asegurar la calidad sanitaria e inocuidad de los alimentos y bebidas de consumo humano, establecer los requisitos sanitarios operativos y las buenas prácticas de manipulación.

4.4. Estructura Organizacional

El *resort* tendrá una estructura organizacional simple que permita fácilmente dividir por áreas según los servicios que se ofrecerán. Para el control de las actividades del personal estarán bajo una supervisión de la gerencia. Sin embargo, dentro del *resort* se manejará una de estructura organizacional horizontal que constituye una política más colaborativa y viable para contar con un buen clima laboral. En el gráfico N° 40 se muestra el organigrama a detalle.

Gráfico N° 40: Organigrama Estructural Resort



4.5. Funciones del personal

En la Tabla N° 63 se detalla cada una de las funciones del personal que laborará dentro del *resort*.

Tabla N° 63: Funciones de Personal

Gerente General	Gestión de contratos con agencias Optimización de recursos Planificación de recursos Representación institucional Supervisión de las actividades de cada servicio
Asistente de Logística	Compras de materiales Responsable de almacén Revisión de indicadores e inventarios
Asistente Administrativo	Atención de los requerimientos del personal Manejo de relaciones públicas e imagen institucional Supervisión de área de servicios Supervisión administrativa
Recepcionista	Atención vía telefónica Registro de bienes de custodia de valor Registro de reservaciones Registro de turistas
Guía Turística	Asignación de guías y conductor para las rutas de viaje Coordinación con comunidades locales Diseño de rutas e itinerarios Información y difusión turística
Botones / mucamas	Cambio de toallas diario Guía de habitaciones Limpieza de habitaciones y lavandería
Técnico cómputo	Asesoría en instalación de red de habitaciones Atención en laboratorio de cómputo Soporte técnico área administrativa y servicios
Conserje	Limpieza de ambientes de la zona Limpieza de baños de los sectores centrales y administrativos Manejo de llaves de sector servicio
Chef	Preparación de cronograma de platos semanales Registro de demanda de ingredientes Revisión de demanda de platos
Ayudantes de cocina	Limpieza de cocina Limpieza de utensilios Preparación de platos
Vigilante	Vigilancia en caseta de seguridad Registro de ingresos y salidas a las instalaciones Manejo de puerta principal y vehicular
Enfermera	Atención de consultas Atención de emergencias Coordinaciones con hospitales en caso de emergencia
Enólogo	Realizar las presentaciones sobre la elaboración del Vino y Pisco Recomendaciones sobre bebidas y comidas Realizar ruta guiada al viñedo propia del <i>resort</i>
Conductores	Manejo de vehículos

4.6. Requerimientos del Personal

De acuerdo a las funciones del personal mencionados anteriormente se requiere un perfil para cada puesto. En la tabla N° 64 se detalla cada uno de los perfiles requeridos por personal.

Tabla N° 64: Perfil Requerido de Personal

Gerente General	Experiencia mínima de 3 años en el sector en puestos similares egresado o Bachiller de Administración o Ingeniería Industrial. Conocimiento en inglés avanzado. Habilidades de Liderazgo.
Asistente de Logística	Experiencia mínima de 3 años en logística y compras. Disponibilidad a tiempo completo. Conocimientos de idiomas inglés nivel avanzado
Asistente Administrativo	Experiencia mínima de 3 años en Recursos Humanos y Relaciones Públicas Capacidad de trabajo en equipo. Disponibilidad a tiempo completo. Conocimientos de idioma inglés nivel intermedio.
Recepcionista	Experiencia mínima de 2 años en central telefónica, atención al cliente. Disponibilidad a tiempo completo. Conocimiento avanzados de MS Office, excel.
Guía Turística	Experiencia mínima de 2 años como guías turísticos en la zona. Conocimientos sobre la historia y geografía de la región. Capacidad de trabajo en equipo, manejo de grupo. Conocimientos de inglés a nivel avanzado.
Botones / mucamas	Experiencia mínima de 2 años en puestos similares. Conocimientos intermedios de idioma inglés
Técnico cómputo	Experiencia mínima de 3 años en soporte técnico y sistemas. Estudios técnicos en computación, redes y/o hardware. Disponibilidad intermedios de inglés. Disponibilidad a tiempo completo.
Conserje	Experiencia mínima de 1 año en puestos similares.
Chef	Experiencia mínima de 3 años en posiciones similares. Estudios de cocina internacional. Conocimiento de la gastronomía local. Conocimientos intermedios de inglés.
Ayudantes de cocina	Experiencia mínima de 2 años en posiciones similares. Estudios técnicos de cocina. Conocimiento de la gastronomía local. Conocimientos básicos de inglés. Disponibilidad tiempo completo.
Vigilante	Experiencia mínima de 2 años en puestos similares. Conocimientos básicos de inglés. Disponibilidad a tiempo completo.

Tabla N°64: Perfil Requerido de Personal (continuación)

Enfermera	Conocimiento intermedio de idioma inglés. Experiencia mínima de 3 años en emergencia (clínicas). Técnica en enfermería. Disponibilidad a tiempo completo.
Enólogo	Experiencia mínima de 2 años en puestos similares. Conocimientos intermedio de inglés. Disponibilidad a tiempo completo.
Conductores	Experiencia mínima de 3 años en posiciones similares. Contar con breveté categoría A2, conocimientos de rutas locales.

Para las contrataciones de roles de mayor importancia se realizarán de tiempo indefinido (CTI), para los otros puestos se realizarán contratos de naturaleza temporal (CNT). En la tabla N° 65 se detalla las remuneraciones base del personal y los montos de las prestaciones de tasas⁹⁷ de CTS, AFP y Seguro.

Tabla N° 65: Remuneraciones del personal

Trabajador	Remuneración base mensual	Sueldo total anual	Pago por vacaciones anual	Pago por gratificaciones	Prestaciones		
					Base Disponible	ESSALUD	CTS
Gerente General	S/. 3,500	S/. 42,000	S/. 3,500	S/. 7,000	S/. 52,500	S/. 4,725	S/. 4,667
Asistente de Logística	S/. 2,000	S/. 24,000	S/. 2,000	S/. 4,000	S/. 30,000	S/. 2,700	S/. 2,667
Asistente Administrativo	S/. 2,000	S/. 24,000	S/. 2,000	S/. 4,000	S/. 30,000	S/. 2,700	S/. 2,667
Recepcionista	S/. 1,000	S/. 12,000	S/. 1,000	S/. 2,000	S/. 15,000	S/. 1,350	S/. 1,333
Guía Turística	S/. 1,000	S/. 12,000	S/. 1,000	S/. 2,000	S/. 15,000	S/. 1,350	S/. 1,333
Conductores	S/. 750	S/. 9,000	S/. 750	S/. 1,500	S/. 11,250	S/. 1,015	S/. 1,000
Conserje	S/. 600	S/. 7,200	S/. 600	S/. 1,200	S/. 9,000	S/. 810	S/. 800
Botones/ mucamas	S/. 600	S/. 7,200	S/. 600	S/. 1,200	S/. 9,000	S/. 810	S/. 800
Chef	S/. 2,000	S/. 24,000	S/. 2,000	S/. 4,000	S/. 30,000	S/. 2,700	S/. 2,667
Ayudante de cocina	S/. 1,000	S/. 12,000	S/. 1,000	S/. 2,000	S/. 15,000	S/. 1,350	S/. 1,333
Mozos	S/. 800	S/. 9,600	S/. 800	S/. 1,600	S/. 12,000	S/. 1,080	S/. 1,067
Técnico cómputo	S/. 1,500	S/. 18,000	S/. 1,500	S/. 3,000	S/. 22,500	S/. 2,025	S/. 2,000
Vigilante	S/. 800	S/. 9,600	S/. 800	S/. 1,600	S/. 12,000	S/. 1,080	S/. 1,067
Enólogo	S/. 1,200	S/. 14,400	S/. 1,200	S/. 2,400	S/. 18,000	S/. 1,620	S/. 1,600
Entrenador de Gimnasio	S/. 1,000	S/. 12,000	S/. 1,000	S/. 2,000	S/. 15,000	S/. 1,350	S/. 1,333
Instructor de Gimnasio	S/. 900	S/. 10,800	S/. 900	S/. 1,800	S/. 13,500	S/. 1,215	S/. 1,200
Enfermera	S/. 1,200	S/. 14,400	S/. 1,200	S/. 2,400	S/. 18,000	S/. 1,620	S/. 1,600

97 Tasas: 8,33% respecto a la remuneración base para CTS, 11% de la remuneración base será destinada a AFP y la prima de seguro a pagar por cada trabajador equivale al 0,53% sobre la remuneración base percibida.

CAPITULO V: ESTUDIO ECONÓMICO

En la evaluación económica y financiera tiene como por objetivo la viabilidad económica del proyecto. En este capítulo se presentará los cálculos de la inversión total, el tipo de financiamiento y los presupuestos de ingresos y egresos. Asimismo, las proyecciones de los estados financieros, tales como estados de ganancias y pérdidas, el flujo de caja económico y financiero. Además, de calcular los índices de rentabilidad como el Valor Actual Neto (VANE), el Valor Retorno Económica (TIRE), la Tasa Interna de Retorno Financiera (TIRF) y la relación del beneficio costo (B/C). Finalmente se realiza un análisis de sensibilidad para diversos escenarios.

5.1. INVERSIÓN DEL PROYECTO

Este se compone de la suma de las inversiones en bienes tangibles, bienes intangibles y capital de trabajo. En el estudio técnico las cotizaciones son realizadas según la zona, y están expresadas en nuevos soles⁹⁸.

5.1.1. Inversión en activos fijos

a. Inversión en terreno

La opción seleccionada se muestra en la Tabla N° 66 la inversión en terreno.

Tabla N° 66: Inversión en Terreno (S/.)

Área requerida	Precio por metro cuadrado	Total
12,214 m ²	S/ 66.15	807,956.10
TOTAL TERRENO		S/. 807,956

b. Inversión en Edificios

En la inversión de edificios están involucrados el costo de edificación y los acabados en todas las zonas. En los anexos⁹⁹ se detalla las cantidades y los precios unitarios, siendo presentado el monto total en la Tabla N° 67 de S/. 3,297,435. Este se compone de la suma de las inversiones en bienes tangibles, bienes intangibles y capital de trabajo. En el estudio técnico las cotizaciones son realizadas según la zona, y están expresadas en nuevos soles¹⁰⁰.

98 El tipo de cambio referencial vigente en Mayo – Junio del 2017 (1\$ por cada S/ 3.15). Fuente: Banco Central de Reserva

99 Véase los anexos 34: Pisos y zócalos por sectores y anexo 35: Acabados de madera, los cuales se detallan los costos unitarios. Asimismo revisar el anexo 36: Presupuesto de Construcción por zonas y Anexo 37: Presupuesto Sanitarios y Pintura.

100 El tipo de cambio referencial vigente en Mayo – Junio del 2017 (1\$ por 3.15 cada soles). Fuente: Banco Central de Reserva

Tabla N° 67: Inversión en edificios (S/.)

INVERSION EN EDIFICIOS						
Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Construcción						
Habitaciones (ladrillo/cemento)	m2	2,678	140.00	317,729	57,191	370,920
Sector Administrativo & Servicios (ladrillo/cemento)	m2	3,949	180.00	602,390	108,430	710,820
Viñedo (ladrillo/cemento)	m2	1,000	175.00	148,305	26,695	175,000
Piscina	m2	250	1,500.00	317,797	57,203	375,000
Pared de frontón	m2	21	60.00	1,068	192	1,260
				1,387,288	249,712	1,637,000
CONSTRUCCION POR ZONAS						
Cemento, Madera, Roca, Excavación, Cemento asfaltado	Ver en Anexo 34			1,099,763	197,957	1,297,720
ACABADOS						
Acabados de Madera	Ver en Anexo 33			120,136	21,624	141,760
Pisos	Ver en Anexo 32			81,657	14,698	96,355
Zócalos	Ver en Anexo 32			50,433	9,078	59,511
Pintura	Ver en Anexo 35			40,279	7,250	47,529
Sanitarios	Ver en Anexo 35			14,881	2,679	17,560
				307,386	55,329	362,715

EDIFICIOS TOTAL (con IGV) S/. 3,297,435

IGV Edificios S/. 502,999

EDIFICIOS TOTAL (sin IGV) S/. 2,794,437

c. Inversión en equipamiento principal

En la Tabla N° 68 se detalla la maquinaria y equipo ya detallado en el estudio técnico agrupado por sectores. Ver detalle Anexo 38.

Tabla N° 68: Inversión en equipamiento principal (S/.)

Descripción	Costo (Sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Áreas Administrativas	4,369.78	959.22	5,329.00
Sector Hospedaje / Servicios	297,570.04	53,389.95	350,959.99
Total	301,939.82	54,349.17	356,288.99

TOTAL MAQUINARIA (con IGV) S/. 356,288.99

IGV Maquinaria S/. 54,349

TOTAL MAQUINARIA (sin IGV) S/. 301,939.82

d. Inversión en Equipos de Oficina

En la Tabla N° 69 incluye los equipos de uso administrativo y audiovisual incluyendo los del laboratorio de cómputo.

Tabla N° 69: Inversión en Equipos de oficina (S/.)

Descripción	Cantidad	Costo unitario	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Computadoras	18	2,000.00	30,508.47	5,491.53	36,000.00
Laptops	2	2,500.00	4,237.29	762.71	5,000.00
Impresoras	5	200.00	847.46	152.54	1,000.00
Proyectores	2	2,800.00	4,745.76	854.24	5,600.00
Cámaras/Videograbadora	3	450.00	1,144.07	205.93	1,350.00
Escáner	4	180.00	610.17	109.83	720.00
Total			42,093.22	7,576.78	49,670.00

TOTAL DE EQUIPOS DE OFICINA (con IGV) S/. 49,670.00
IGV Equipos de oficina S/. 7,577
TOTAL DE EQUIPOS DE OFICINA (sin IGV) S/. 42,093.22

e. Inversión en Muebles y enseres

En la Tabla N° 70 se muestra la relación total de muebles y enseres para cada uno de los sectores. Ver detalle anexo 39.

Tabla N° 70: Inversión en Muebles y enseres (S/.)

Descripción	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Áreas Administrativas	8,610.17	1,549.83	10,215.00
Sector Hospedaje / Servicios	304,316.92	54,777.05	359,093.97
Total	312,927.09	56,326.88	369,253.97

TOTAL MUEBLES Y ENSERES (con IGV) S/. 369,253.97
IGV Muebles y Enseres S/. 56,327
TOTAL MUEBLES Y ENSERES (sin IGV) S/. 312,297.09

f. Inversión en Vehículos

Para poder ofrecer los servicios de turismo y traslados, se invertirá en un vehículo con capacidad 12 pasajeros y dos automóviles para algún traslado especial que el cliente requiera. En la Tabla N°71 se muestra la inversión de los vehículos.

Tabla N° 71: Inversión en Vehículos (S/.)

Descripción	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
1 Coaster	20,974.58	3,775.42	24,750.00
2 KIA	79,813.56	14,366.44	94,180.00
Total	100,788.14	18,141.86	118,930.00

TOTAL VEHÍCULOS (con IGV) S/. 118,930.00
IGV Vehículos S/. 18,142
TOTAL VEHÍCULOS (sin IGV) S/. 100,788.14

g. Resumen de la Inversión en Activos Fijos

En la Tabla N° 72 se muestra el monto total de activo fijos a invertir que asciende a un total de S/. 4,999,534.36.

Tabla N° 72: Resumen de la Inversión en Activos Fijos (S/.)

Activos Fijos	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Terreno	807,956.10	0.00	807,956.10
Edificios	2,794,436.69	502,998.60	3,297,435.30
Maquinaria y Equipos	301,939.82	54,349.17	356,288.99
Equipos de Oficina	42,093.22	7,576.78	49,670.00
Muebles y enseres	312,927.09	56,326.88	369,253.97
Vehículos	100,788.14	18,141.86	118,930.00
Total	4,360,141.06	639,393.29	4,999,534.36

TOTAL ACTIVOS FIJOS (con IGV) S/. 4,999,534.36

IGV Activos Fijos S/. 639,393

TOTAL ACTIVOS FIJOS (sin IGV) S/. 4,360,141.06

5.1.2. Inversión en activos intangibles

Las inversiones que se consideran son los servicios y derechos adquiridos puestos en marcha el proyecto.

a. Inversión en Trámites

Las inversiones que conforman los activos intangibles son los costos que incluyen formalidades legales, tributarias y municipales¹⁰¹ que son necesarias para la puesta marcha del proyecto. En la Tabla N° 73 muestra la inversión en activos es de S/. 7,352.57.

Tabla N° 73: Inversión en Trámites (S/.)

Concepto	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Licencia	227.00	40.86	267.86
Constitución de la empresa (Minuta + escritura pública + registros públicos)	1,000.00	180.00	1,180.00
Minuta	300.00	54.00	354.00
Legalización de libros contables	440.00	79.20	519.20
Registro Indecopi	534.99	96.30	631.29
Registro Sanitario	541.00	97.38	638.38
Licencia de Edificación	1,550.00	279.00	1,829.00
Defensa civil	210.00	37.80	247.80
Licencia de Funcionamiento	1,428.00	257.04	1,685.04
Total	6,230.99	1,121.58	7,352.57

TOTAL INVERSIÓN TRÁMITES (con IGV) S/. 7,352.57

IGV Inversión Trámites S/. 1,122

TOTAL INVERSIÓN TRÁMITES (sin IGV) S/. 6,230.99

101 Las Tarifas de costos de trámites fueron obtenidos de <<http://www.serviciosalciudadano.gob.pe>>.

b. Inversión en Instalación de Servicios

En la Tabla N° 74 se muestra las instalaciones que cuentan los servicios a contratar tales como cable e Internet, los cuales ascienden a S/ 768.00.

Tabla N° 74: Inversión de Instalación de servicios (S/.)

Descripción	Costo (son IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Cable	168.64	30.36	199.00
Internet	156.78	28.22	185.00
Total	325.42	58.58	384.00
TOTAL DE INSTALACIÓN DE SERVICIOS (con IGV)			S/. 768.00
IGV Instalación de Servicios			S/. 59
TOTAL DE INSTALACIÓN DE SERVICIOS (sin IGV)			S/. 325.42

c. Resumen de la Inversión de Activos Intangibles

En la Tabla N° 75 se observa en monto total de inversión de activos intangibles que asciende a la suma de S/. 8,123.40.

Tabla N° 75: Resumen de la Inversión en Activos Intangibles (S/.)

Activos Intangibles	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Trámites	6,230.99	1,121.58	7,352.57
Instalación de servicios	325.42	58.58	384.00
Imprevistos (5%)	327.82	59.01	386.83
Total	6,884.23	1,239.16	8,123.40
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES (con IGV)			S/. 8,123.40
IGV Activos Intangibles			S/. 1,239
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES (sin IGV)			S/. 6,884.23

5.1.3. Inversión en Capital de Trabajo

Asimismo de la inversión fija, la empresa requiere un capital de trabajo que son todos los recursos necesarios para operar con normalidad durante un ciclo productivo. En este caso para el proyecto es el primer año que incluye los gastos administrativos, gastos de ventas y costos de producción. Para calcular el capital de trabajo se utilizará el método del Mayor Déficit Acumulado¹⁰². En el Anexo¹⁰³ se muestra el capital de trabajo y el mayor acumulado durante el primer año que asciende a S/. 172,085.96.

102 Metodología del Déficit Acumulado Máximo para la determinación del Capital de Trabajo. Libro Sapag y Sapag 1998.
103 Ver Anexo 40: Cálculos del Método del Déficit Acumulado Máximo para la determinación del Capital de Trabajo.

5.1.4. Inversión Total

En la Tabla N° 76 se observa la inversión total del proyecto, el cual asciende a S/. 5,178,972.88. La Inversión en Activos Tangibles presenta la mayor parte de la inversión representando el 96.54%.

Tabla N° 76: Inversión Total (S/.)

Inversión	Total	Porcentaje
Activos Fijos	4,99,534.36	96.54%
Activos Intangibles	7,352.57	0.14%
Capital de Trabajo	172,085.96	3.32%
Total	5,178,972.88	100.00%

INVERSIÓN TOTAL S/. 5,178,972.88

5.2. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

En la Tabla N° 77 se presenta las opciones de financiamientos ofrecidas por los diferentes bancos.

Tabla N° 77: Opciones de Financiamiento Bancarias

Banco de Crédito	Interbank	BBVA Banco Continental
Hasta menos de S/ 21,000 y más de S/ 53,000	Montos mayores a S/64,000 presentar garantía	Financiamiento hasta el 100% del costo
Para montos mayores a S/ 370,000 -> TEA 17% (S/.)	De S/ 320,00 a S/ 479,999 -> TEA 20% (S/.)	Montos menores a S/ 80,000 -> TEA 30% (S/.)
Duración mínima de 24 meses para bienes muebles y de 60 meses bienes inmuebles	De S/ 480,000 a más -> TEA 18% (S/.)	Montos mayores a S/ 800,000 -> TEA 15% (S/.)
Cuotas mensuales (12 o 14 al año)	Financiamiento hasta el 80% del bien que se desee comprar	Duración mínima de 24 meses para bienes muebles y de 60 meses bienes inmuebles
Periodo de gracia de 3 a 6 meses (Año de 360 días)	Cuotas mensuales (12 o 14 al año)	Cuotas mensuales (12 o 14 al año)
	Periodo de gracia de 3 a 6 meses (Año de 360 días)	Periodo de gracia de 3 a 6 meses (Año de 360 días)

Fuente: Página de Web de las instituciones financieras, Banco de Crédito (bcp.com.pe), Interbank (Interbank.com.pe) y BBVA Continental (bbva.com.pe).

En este caso la información disponible de las instituciones financieras solo brinda la TEA y no TCEA, es por ello que se tomara en cuenta la tasa efectiva anual para la toma de decisiones. Realizando una comparación entre las propuestas

presentadas, se elige el que presenta una mejor oferta de tasa fija, por lo tanto se elige el financiamiento de la institución bancaria BBVA Banco Continental que presenta una tasa fija de 15%.

5.2.1. Costo de Oportunidad de Capital

Para el cálculo del Costo de Oportunidad de Capital (COK) se empleará el Modelo de Precios Activos de Capital (MPAC), los cuales involucra al Riesgo País (Rpaís), la Tasa Libre de Riesgo (Rf), la Prima del Mercado (Rm) y un valor de beta referencial al mercado americano ajustado al local. El valor de Rf para el mercado peruano se define en 5.8% en referencia a la tasa de los bonos de tesoro americano T-bills de 30 años con tasas entre 8,4% y 5,8% anual. El Rpaís en el 2016 ascendió a 2.2%¹⁰⁴. El Rm según el Investment Portafolio Quaterly válido para el Perú es de 18%. En la Tabla N° 78 se observa el valor del beta apalancado del sector para Perú que se obtuvieron en base a los valores de Deuda/Patrimonio (D/C), tasas efectivas de impuesto¹⁰⁵, beta apalancado del sector, el beta desapalancamiento promedio de la industria¹⁰⁶. Tabla N° 79 se obtiene un COK de 13.86%.

Tabla N° 78: Betas Sector Hotel

Beta	USA	PERU
Deuda/Patrimonio (D/C)	0.33	0.67
Tasa Efectiva de Impuesto (T)	40%	28%
Beta apalancado del sector	0.77	0.95
Beta desapalancado	0.64	

Tabla N° 79: Costo de Oportunidad de Capital (COK)

COK = Rpaís + Beta x (Rm - Rf) + Rf				
Riesgo País (Rpaís)	Prima de mercado (Rm)	Tasa Libre de Riesgo (Rf)	Beta ajustado	COK
2%	12.20%	5.80%	0.95	13.86%

Los accionistas que quieran invertir en el Perú esperan ganar no menos de 13.86% en dólares americanos. Sin embargo, el flujo de caja del proyecto esta expresado en nuevo soles, por ello se ajustará¹⁰⁷ el COK (13.86%) por el siguiente factor:

$$\text{COK en S/.} = \text{COK en US\$} \times \frac{(1 + \pi_{\text{Perú}})}{(1 + \pi_{\text{USA}})}$$

104 Referencia en: <http://gestion.pe/economia/riesgo-pais-peru-cayo-cinco-puntos-basicos-218-puntos-porcentuales-2163637>

105 El dato de Tasa Efectiva de Impuesto (T) para Peru se obtuvieron de referencia en <http://elcomercio.pe/economia/peru/ey-cambios-impuesto-renta-podrian-afectar-inversion-noticia-1777818>, y la Tasa Efectiva de Impuesto para USA se obtuvieron en <https://es.portal.santandertrade.com/establecerse-extranjero/estados-unidos/fiscalidad>.

106 Los datos (vigentes a Junio 2016) obtenidos para USA la Deuda/Patrimonio (D/C), tasa efectiva de impuesto (T), beta apalancado del sector y beta desapalancado para el sector Hotel se obtuvieron en http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

107 Libro Evaluación de Proyectos en Inversión. Autor Paúl Lira Briceño. Pág. 186.

$\pi_{\text{Perú}}$ (Inflación en Perú)

π_{USA} (Inflación USA)

La inflación en Perú en el último año 2017 es 2.7% (Fuente BCR) y en USA es 2.11% (Fuente FED). Reemplazando los datos:

$$\text{COK en S/.} = 13.86\% \times \frac{(1 + 2.7\%)}{(1 + 2.11\%)}$$

$$\text{COK en S/.} = 13.94\%$$

El COK en S/. a utilizar para los siguientes puntos es de 13.94%.

5.2.2. Costo Ponderado de Capital

La estructura de inversión del proyecto será 60% será por medio del aporte propio y el 40% restante será financiado por la institución bancaria BBVA Continental a una tasa efectiva anual (TEA) de 15% por un periodo de 5 años, en la modalidad de cuotas constantes mensuales. En la Tabla N° 80 se muestra el Costo Promedio de Capital Ponderado (WACC) asciende a 12.69%.

Tabla N° 80: Costo Promedio de Capital Ponderado

Inversión Total	PRÉSTAMO			APORTE PROPIO				
	Monto	%	Tasa de Interés Anual (KD)	Monto	%	Escudo Tributario (1 - T)	Tasa de interés anual (COK)	Costo Ponderado de Capital
S/. 5,178,972.88	S/. 2,071,589	40%	15.00%	S/. 3,107,384	60%	0.72	13.94%	12.69%

A continuación se muestra el detalle de cuotas, amortizaciones, intereses a nivel anual. El detalle mensual del financiamiento se puede consultar en los anexos¹⁰⁸.

Tabla N° 81: Cronograma de amortizaciones y pago de intereses (S/.)

Cuota	Saldo Inicial (S/.)	Cuota Fija Base	ITF (S/.)	Cuota Total (S/.)	Intereses (S/.)	Amortización	Saldo Final (S/.)
Año 1	2,071,589	579,174	238.00	579,412	271,925	307,249	1,764,340
Año 2	1,764,340	579,174	238.00	579,412	225,837	353,336	1,411,004
Año 3	1,411,004	579,174	238.00	579,412	172,837	406,337	1,004,667
Año 4	1,004,667	579,174	238.00	579,412	111,886	467,287	537,380
Año 5	537,380	579,174	238.00	579,412	41,793	537,380	0

108 Véase Anexo 41: Detalle del cronograma de pagos a nivel mensual.

5.3. PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS

A continuación se presentan los presupuestos de ingresos y egresos en nuevos soles.

5.3.1. Presupuesto de Ingresos

En la Tabla N° 82 se observa los ingresos debido a los servicios de alojamiento y alimentación (restaurante y bar), obtenido en base a los niveles de precios establecidos y multiplicados por las demanda por cada tipo de servicio. El detalle de los presupuestos por cada servicio (alojamiento y alimentación) se puede observar en el anexo¹⁰⁹.

Tabla N° 82: Presupuesto de Ingresos (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos (sin IGV)	5,050,094	5,382,907	5,743,710	6,139,021	6,570,375
IGV	50,501	53,829	57,437	61,390	65,704
Ingresos (inc IGV)	5,100,595	5,436,736	5,801,147	6,200,412	6,636,079
	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos (sin IGV)	7,039,687	9,209,107	8,101,008	8,700,685	9,349,441
IGV	70,397	92,091	81,010	87,007	93,494
Ingresos (inc IGV)	7,110,084	9,301,198	8,182,019	8,787,692	9,442,935

5.3.2. Presupuesto de Costos

Los presupuestos de costos detallados a continuación están expresados en nuevos soles.

a. Presupuesto de Insumos

La empresa realiza la prestación varios servicios, el cual el servicio de alimentación es el que presenta costos de insumos¹¹⁰ vinculados al restaurante y bar. En la Tabla N°83 se muestra el presupuesto anual para los 10 años pronosticados.

Tabla N° 83: Presupuesto de Insumos (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Insumos (sin IGV)	1,314,993	1,401,654	1,495,603	1,598,538	1,710,858
IGV	236,699	252,298	269,209	287,737	307,954
Insumos (con IGV)	1,551,691	1,653,951	1,764,812	1,886,275	2,018,813
	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Insumos (sin IGV)	1,833,062	2,397,957	2,109,420	2,265,569	2,434,499
IGV	329,951	431,632	379,696	407,802	438,210
Insumos (con IGV)	2,163,014	2,829,589	2,489,115	2,673,372	2,872,708

109 Ver Anexo 42: Presupuesto de Ingreso mensual

110 Ver Anexo 43: Presupuesto de Insumo mensual

b. Presupuesto de Mano de Obra Directa (MOD)

Constituye todo el presupuesto de mano de obra¹¹¹ laboral que está asociado directamente con los servicios base. En la Tabla N° 84 se observa el presupuesto de mano de obra directa anual.

Tabla N° 84: Presupuesto Mano de Obra Directa Anual (S/.)

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
243,358	243,358	243,358	243,358	243,358
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
243,358	243,358	243,358	243,358	243,358

c. Presupuesto de Costo Indirecto de Fabricación (CIF)

Para ello se debe sumar la depreciación de activos de producción, los servicios electricidad y agua¹¹², el material indirecto¹¹³ y mano de obra indirecta¹¹⁴ (MOI).

En la Tabla N° 85 se muestra la depreciación de activos de producción, para ello se empleó las tasas fijadas por SUNAT.

Tabla N° 85: Presupuesto Depreciación de Activos de Producción (S/.)

Activo	Valor Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Edificios (3%)	2,654,715	79,641	79,641	79,641	79,641	79,641
Maquinaria y Equipo (10%)	297,570	29,757	29,757	29,757	29,757	29,757
Muebles y Enseres (10%)	304,317	30,432	30,432	30,432	30,432	30,432
Equipos de oficina (25%)	21,047	5,262	5,262	5,262	5,262	0
Total	3,277,648	145,092	145,092	145,092	145,092	139,830
Activo	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Residual
Edificios (3%)	79,641	79,641	79,641	79,641	79,641	1,858,300
Maquinaria y Equipo (10%)	29,757	29,757	29,757	29,757	29,757	0
Muebles y Enseres (10%)	30,432	30,432	30,432	30,432	30,432	0
Equipos de oficina (25%)	0	0	0	0	0	0
Total	139,830	139,830	139,830	139,830	139,830	1,858,300

En la Tabla N° 86 se muestra los montos anuales del servicio de electricidad y agua correspondientes a los costos indirectos de fabricación.

Tabla N° 86: Presupuesto de Servicios de electricidad y agua (S/.)

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Electricidad	Sin IGV	19,913	21,226	22,648	75,917	25,908
	IGV	3,584	3,821	4,077	13,665	4,663
	Total (Inc IGV)	23,498	25,046	26,725	89,582	30,572
Agua	Sin IGV	1,144	1,219	1,301	1,391	1,488
	IGV	206	219	234	250	268
	Total (Inc IGV)	1,350	1,439	1,535	1,641	1,756
Total (Inc IGV)		24,848	26,485	28,261	91,223	32,328

111 Ver Anexo 44: Presupuesto de Mano de Obra Directa, Indirecta y Sueldos

112 Ver Anexo 46: Cálculo de pago de fluido eléctrico y agua

113 Ver anexo 45: Presupuesto de Insumos o materiales indirectos mensual

114 Ver Anexo 44: Presupuesto de Mano de Obra Directa, Indirecta y Sueldos

		Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Electricidad	Sin IGV	27,759	72,247	31,944	34,308	36,866
	IGV	4,997	13,004	5,750	6,175	6,636
	Total (Inc IGV)	32,755	85,252	37,694	40,484	43,502
Agua	Sin IGV	1,595	2,086	1,835	1,971	2,118
	IGV	287	376	330	355	381
	Total (Inc IGV)	1,882	2,462	2,166	2,326	2,499
Total (Inc IGV)		34,637	87,713	39,859	42,810	46,002

En la Tabla N° 87 se detalla el presupuesto de materiales indirectos anuales¹¹⁵.

Tabla N° 87: Presupuesto de Materiales Indirectos (S/.)

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Insumos Indirectos	Sin IGV	106,780	112,119	117,725	123,611	129,791
	IGV	19,220	20,181	21,190	22,250	23,362
	Total (Inc IGV)	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154
		Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Insumos Indirectos	Sin IGV	136,281	143,095	150,250	155,473	164,749
	IGV	24,531	25,757	27,045	27,985	29,655
	Total (Inc IGV)	160,811	168,852	177,295	183,458	194,404

En la Tabla N° 88 se muestra el presupuesto de mano de obra indirecta anual¹¹⁶.

Tabla N° 88: Presupuesto Mano de Obra Indirecta Anual (S/.)

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
133,497	133,497	133,497	133,497	133,497
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
133,497	133,497	133,497	133,497	133,497

En la Tabla N° 89 se resume el costo indirecto de producción anual.

Tabla N° 89: Presupuesto de Costo Indirecto de Producción (CIF) (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Depreciación	145,092	145,092	145,092	145,092	139,830
Electricidad	19,913	21,226	22,648	75,917	25,908
Agua	1,144	1,219	1,301	1,391	1,488
Material Indirecto	106,780	112,119	117,725	123,611	129,791
M.O.I	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497
Total (Sin IGV)	406,426	413,153	420,263	479,508	430,515
IGV	23,011	24,221	25,501	36,165	28,294
Total (Con IGV)	429,437	437,374	445,764	515,673	458,809

115 Ver anexo 45: Presupuesto de Insumos o materiales indirectos mensual

116 Ver Anexo 44: Presupuesto de Mano de Obra Directa, Indirecta y Sueldos

	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Depreciación	139,830	139,830	139,830	139,830	139,830
Electricidad	27,759	72,247	31,944	34,308	36,866
Agua	1,595	2,086	1,835	1,971	2,118
Material Indirecto	136,281	143,095	150,250	155,473	164,749
M.O.I	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497
Total (Sin IGV)	438,962	490,756	457,356	465,079	477,060
IGV	29,814	39,137	33,125	34,515	36,672
Total (Con IGV)	468,776	529,893	490,481	499,595	513,732

d. Presupuesto de Costo de Ventas

El presupuesto de costo de ventas se obtiene de la suma de Insumos (sin IGV), Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de Fabricación (CIF).

En la Tabla N° 90 se detalla el costo de ventas anual, sin IGV

Tabla N° 90: Presupuesto Costo de Ventas (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Insumos	1,314,993	1,401,654	1,495,603	1,598,538	1,710,858
MOD	243,358	243,358	243,358	243,358	243,358
CIF	406,426	413,153	420,263	479,508	430,515
Total (Sin IGV)	1,964,777	2,058,164	2,159,224	2,321,404	2,384,731
IGV	66,815	68,026	69,306	79,970	72,098
Total (Con IGV)	2,031,592	2,126,190	2,228,530	2,401,374	2,456,830

	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Insumos	1,833,062	2,397,957	2,109,420	2,265,569	2,434,499
MOD	243,358	243,358	243,358	243,358	243,358
CIF	438,962	490,756	457,356	465,079	477,060
Total (Sin IGV)	2,515,382	3,132,071	2,810,133	2,974,006	3,154,917
IGV	359,765	470,769	412,821	442,318	474,882
Total (Con IGV)	2,875,147	3,602,840	3,222,954	3,416,324	3,629,799

5.3.3. Presupuesto de Gastos

a. Gastos Administrativos

Para ello se debe sumar la depreciación de activos administrativos, la amortización de activos intangibles, los sueldos administrativos, los servicios (electricidad y agua¹¹⁷, cable, internet y teléfono¹¹⁸), el insumo indirecto¹¹⁹.

En la Tabla N° 91 se muestra la depreciación de activos de producción, para ello se empleó las tasas fijadas por SUNAT.

117 Ver Anexo 46: Cálculo de pago de fluido de eléctrico y agua

118 Ver Anexo 47: Servicio Cable, Internet y teléfono.

119 Ver anexo 45: Presupuesto de Insumos o materiales Indirectos Mensual.

Tabla N° 91: Presupuesto Depreciación de Activos Administrativos (S/.)

Activo	Valor Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Edificios (3%)	139,722	4,192	4,192	4,192	4,192	4,192
Maquinaria y Equipo (10%)	4,370	437	437	437	437	437
Muebles y Enseres (10%)	8,610	861	861	861	861	861
Equipos de oficina (25%)	21,047	5,262	5,262	5,262	5,262	0
Total	173,748	10,751	10,751	10,751	10,751	5,490
Activo	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Residual
Edificios (3%)	4,192	4,192	4,192	4,192	4,192	97,805
Maquinaria y Equipo (10%)	437	437	437	437	437	0
Muebles y Enseres (10%)	861	861	861	861	861	0
Equipos de oficina (25%)	0	0	0	0	0	0
Total	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	97,805

En la Tabla N° 92 se muestra la amortización de los activos fijos intangibles.

Tabla N° 92: Amortización de intangibles (S/.)

Activo	Valor Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Intangibles (25%)	6,231	1,558	1,558	1,558	1,558	0
Total	6,231	1,558	1,558	1,558	1,558	0
Activo	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Residual
Intangibles (25%)	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0

En la Tabla N° 93 se detalla el presupuesto de sueldos administrativos¹²⁰.

Tabla N° 93: Presupuesto Sueldos Administrativos (S/.)

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
80,685	80,685	80,685	80,685	80,685
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
80,685	80,685	80,685	80,685	80,685

En la Tabla N° 94 se muestra el presupuesto por los servicios mencionados anteriormente, correspondientes a los gastos administrativos.

Tabla N° 94: Presupuesto Servicios (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Electricidad ¹²¹	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
Agua ¹²²	61,018	61,018	61,018	61,018	61,018
Cable	28,440	28,440	28,440	28,440	28,440
Internet	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
Teléfono	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808
Total (con IGV)	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067
IGV	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582
Total (sin IGV)	16,485	16,485	16,485	16,485	16,485

120 Ver Anexo 44: Presupuesto de Mano de Obra Directa, Indirecta y Sueldos.

121 Ver Anexo 46: Cálculo de pago de fluido de eléctrico y agua

122 Ver Anexo 46: Cálculo de pago de fluido de eléctrico y agua

	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Electricidad	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
Agua	61,018	61,018	61,018	61,018	61,018
Cable	28,440	28,440	28,440	28,440	28,440
Internet	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
Teléfono	2,808	2,808	2,808	2,808	2,808
Total (con IGV)	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067
IGV	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582
Total (sin IGV)	16,485	16,485	16,485	16,485	16,485

En la Tabla N° 95 se detalla los insumos indirectos¹²³ correspondientes a los gastos administrativos (insumos de oficina).

Tabla N° 95: Presupuesto Insumos Indirectos - Gastos Administrativos (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Total (Sin IGV)	4,068	4,271	4,485	4,068	4,068
IGV	732	769	807	848	890
Total (Con IGV)	4,800	5,040	5,292	5,557	5,834
	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Total (Sin IGV)	4,068	4,068	4,068	4,068	4,068
IGV	934	981	1030	1082	1136
Total (Con IGV)	6,126	6,432	6,754	7,092	7,446

En la Tabla N° 96 se resume el Presupuesto de Gastos Administrativos anual, sin IGV.

Tabla N° 96: Presupuesto Gastos Administrativos (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Depreciación	10,751	10,751	10,751	10,751	5,490
Amortización	1,558	1,558	1,558	1,558	0
Sueldos Administrativos	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685
Servicios	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582
Insumos Oficina	4,068	4,271	4,485	4,709	4,944
Total (sin IGV)	188,644	188,848	189,061	189,285	182,701
IGV	17,217	17,254	17,292	17,332	17,375
Total (Con IGV)	205,861	206,101	206,353	206,618	200,076
	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Depreciación	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
Amortización	0	0	0	0	0
Sueldos Administrativos	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685
Servicios	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582
Insumos Oficina	5,192	5,451	5,724	6,010	6,310
Total (sin IGV)	182,949	183,208	183,481	183,767	184,067
IGV	17,419	17,466	17,515	17,567	17,621
Total (Con IGV)	200,368	200,674	200,996	201,334	201,688

123 Ver anexo 45: Presupuesto de Insumos o materiales Indirectos Mensual.

b. Gasto de Ventas

Estos gastos corresponden a la inversión en publicidad. En la Tabla N° 97 se detallamos gasto de ventas anuales (incluye IGV), expresada en nuevos soles.

Tabla N° 97: Presupuesto Gasto de Ventas(S/.)

Publicidad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Sin IGV	14,075	8,497	8,497	8,497	8,497
IGV	2,533	1,529	1,529	1,529	1,529
Con IGV	16,608	10,026	10,026	10,026	10,026
Publicidad	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Sin IGV	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497
IGV	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529
Con IGV	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026

c. Gastos Financieros

En la Tabla N° 98 se muestran los intereses a pagar por el financiamiento bancario por un periodo de 5 años.

Tabla N° 98: Presupuesto Gastos Financieros (S/.)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Gastos Financieros	271,925	225,837	172,837	111,886	41,793	0.00

5.4. PUNTO DE EQUILIBRIO

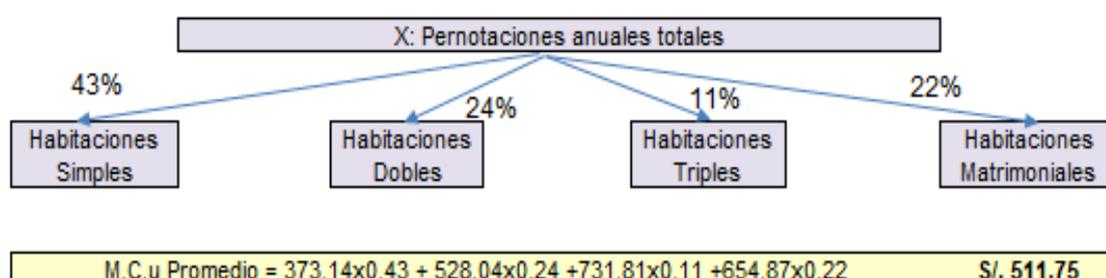
El punto de equilibrio es la cantidad de pernотaciones, en la cual la suma total de costos fijos y variables es equivalente al ingreso total por ventas. En la Tabla N° 99 se observa los costos fijos y variables totales por tipo de hospedaje.

Tabla N° 99: Precios, Costos Fijos y Variables (Anual)

Tipo de Hospedaje	Habitación Simple	Habitación Doble	Habitación Triple	Habitación Matrimonial
PRECIOS POR TIPO DE HOSPEDAJE				
Precio	S/. 475.33	S/. 730.33	S/. 1,034.47	S/. 857.45
COSTO VARIABLE POR HOSPEDAJE				
Electricidad	2.111	2.111	2.405	2.405
Agua	0.09	0.17	0.26	0.17
Costo Bar	30.00	60.00	90.00	60.00
Costo Alimentación	70.00	140.00	210.00	140.00
Total Costos Variables	S/. 102.20	S/. 202.29	S/. 302.67	S/. 202.58
Contribución Unitaria	S/. 373.14	S/. 528.04	S/. 731.81	S/. 654.87
COSTOS FIJOS				
Remuneraciones	437,002.00	Insumo Gasto Administrativo	4,800.00	
Servicios (Agua y Luz)	94,649.42	Gastos de Venta	14,074.58	
Insumos Material Indirecto	126,000.00	Depreciación y Amortización	138,107.97	
Total Costo Fijo				867,882.58

Para calcular esto se debe multiplicar el número de hospedajes de cada tipo a nivel anual por la contribución unitaria e igualando a los costos fijos se despeja el punto equilibrio. En el gráfico N° 40 se muestra la lógica del cálculo. Asimismo, se observa que el punto equilibrio es de 450, 408, 194, 438 pernотaciones en habitaciones simples, dobles, triples y matrimoniales respectivamente.

Gráfico N° 41: Punto de Equilibrio



$$\text{M.C.u Promedio} = 373.14 \times 0.43 + 528.04 \times 0.24 + 731.81 \times 0.11 + 654.87 \times 0.22 \quad \text{S/. 511.75}$$

$$Q^* = 1,696$$

En el equilibrio:

Q* Habitaciones Simples	729
Q* Habitaciones Dobles	407
Q* Habitaciones Triples	187
Q* Habitaciones Matrimoniales	373

5.5. ESTADOS FINANCIEROS

5.5.1. Estados de Ganancias y Pérdidas

En la Tabla N° 100 se muestra el Estado de Ganancias y Pérdidas Financiero proyectado a 10 años.

a. Módulo de IGV para el Flujo de Caja Económico y Financiero

En la Tabla N° 101 se muestra proyección del el IGV en todos los años del proyecto. Ver detalle en el anexo N° 50.

5.5.2. Flujo de Caja Económico y Financiero

La Tabla N° 102 se muestra el Flujo de Caja Económico (FCE) y Financiero (FCF) del proyecto que nos servirá para determinar la rentabilidad de la inversión. Los montos del Impuesto a la Renta provienen del Anexo: Estado de Ganancias y Pérdidas Económico.

Tabla N° 100: **SUNSET&VINES RESORT S.A.C. ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS (S/.)**
Del 01/01/Año1 al 31/12/Año10

ESTADO DE RESULTADOS										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
VENTAS NETAS	5,050,094	5,382,907	5,743,710	6,139,021	6,570,375	7,039,687	9,209,107	8,101,008	8,700,685	9,349,441
COSTO DE VENTAS	1,964,777	2,058,164	2,159,224	2,321,404	2,384,731	2,515,382	3,132,071	2,810,133	2,974,006	3,154,917
UTILIDAD BRUTA	3,085,317	3,324,743	3,584,486	3,817,618	4,185,644	4,524,305	6,077,037	5,290,875	5,726,679	6,194,524
GASTO DE VENTAS	14,075	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497
GASTOS ADMINISTRATIVOS	188,644	188,848	189,061	189,285	182,701	182,949	183,208	183,481	183,767	184,067
UTILIDAD OPERATIVA	2,882,599	3,127,398	3,386,928	3,619,836	3,994,446	4,332,860	5,885,332	5,098,898	5,534,415	6,001,960
GASTOS FINANCIEROS	272,163	226,075	173,075	112,124	42,031	0	0	0	0	0
UAI	2,610,436	2,901,323	3,213,853	3,507,711	3,952,414	4,332,860	5,885,332	5,098,898	5,534,415	6,001,960
UTILIDAD IMPONIBLE	2,610,436	2,901,323	3,213,853	3,507,711	3,952,414	4,332,860	5,885,332	5,098,898	5,534,415	6,001,960
IMPUESTO A LA RENTA (28%)	730,922	812,370	899,879	982,159	1,106,676	1,213,201	1,647,893	1,427,691	1,549,636	1,680,549
UTILIDAD NETA	1,879,514	2,088,953	2,313,974	2,525,552	2,845,738	3,119,659	4,237,439	3,671,206	3,984,779	4,321,411

Tabla N° 101: Módulo de IGV para el flujo de caja económico y financiero(S/.)¹²⁴

OPERACIONES	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
VENTAS											
IGV Ventas		50,501	53,829	57,437	61,390	65,704	70,397	92,091	81,010	87,007	93,494
COMPRAS											
IGV OPERACIONES											
IGV Compras Insumos		255,919	272,479	290,399	309,987	331,317	354,482	457,389	406,740	435,788	467,865
IGV Costo de GGP		3,790	4,040	4,311	13,915	4,931	5,284	13,380	6,080	6,530	7,017
IGV Gastos Administrativos		17,217	17,254	17,292	17,332	17,375	17,419	17,466	17,515	17,567	17,621
IGV Gastos de Ventas		2,533	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529
INVERSIONES											
IGV Activos Fijos Tangibles											
Edificios	502,999										
Maquinaria y Equipos	54,349										
Equipos de Oficina	7,577										
Muebles y Enseres	56,327										
Vehículos	18,142										
IGV Activos Fijos Intangibles											
IGV Trámites de constitución	1,122										
IGV a Pagar	-640,515	-228,959	-241,473	-256,094	-281,374	-289,449	-308,317	-397,674	-350,855	-374,407	-400,537
Devolución a pagar	640,515	228,959	241,473	256,094	281,374	289,449	308,317	397,674	350,855	374,407	400,537
IGV a pagar	0										

124 Revisar el Anexo 48: Detalle IGV

Tabla N° 102: SUNSENT&VINES RESORT S.A.C. FLUJO DE CAJA ECONÓMICO Y FINANCIERO (S/.)¹²⁵

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Facturación		5,100,595	5,436,736	5,801,147	6,200,412	6,636,079	7,110,084	9,301,198	8,182,019	8,787,692	9,458,674
Recuperación del Capital de Trabajo											86,043
Venta de Activos Fijos											1,956,106
TOTAL INGRESOS		5,100,595	5,436,736	5,801,147	6,200,412	6,636,079	7,110,084	9,301,198	8,182,019	8,787,692	11,500,822
EGRESOS											
Inversión en Activos Tangibles	4,999,534										
Inversión en Activos Intangibles	7,353										
Capital de Trabajo	172,086										
Pago de Insumos		1,551,691	1,653,951	1,764,812	1,886,275	2,018,813	2,163,014	2,829,589	2,489,115	2,673,372	2,872,708
Pago de Mano de Obra Directa		243,358	243,358	243,358	243,358	243,358	243,358	243,358	243,358	243,358	243,358
Pago de CIP		284,345	292,282	300,673	370,581	318,979	328,946	390,063	350,651	359,764	373,902
Gastos Administrativos		193,552	193,792	194,044	194,309	194,587	194,878	195,185	195,506	195,844	196,199
Gastos de Venta		16,608	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026
IGV x Pagar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto a la Renta		807,128	875,672	948,340	1,013,554	1,118,445	1,213,201	1,647,893	1,427,691	1,549,636	1,680,549
TOTAL EGRESOS	5,178,973	3,096,682	3,269,081	3,461,252	3,718,103	3,904,207	4,153,422	5,316,113	4,716,347	5,032,000	5,376,742
FLUJO DE CAJA ECONÓMICO (1)	-5,178,973	2,003,913	2,167,655	2,339,895	2,482,309	2,731,872	2,956,662	3,985,085	3,465,671	3,755,692	6,124,080
PRÉSTAMOS											
Préstamo	2,071,589										
Amortización		307,249	353,336	406,337	467,287	537,380	0	0	0	0	0
Intereses		272,163	226,075	173,075	112,124	42,031	0	0	0	0	0
ITF		238	238	238	238	238	0	0	0	0	0
Escudo Fiscal		76,206	63,301	48,461	31,395	11,769	0	0	0	0	0
FLUJO DE CAJA FINANCIERO NETO (2)	2,071,589	503,444	516,348	531,189	548,255	567,881	0	0	0	0	0
FLUJO DE CAJA FINANCIERO (1+2)	-3,107,384	1,500,469	1,651,306	1,808,706	1,934,054	2,163,991	2,956,662	3,985,085	3,465,671	3,755,692	6,124,080

125 Revisar el Anexo 48: Detalle IGV

5.6. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO

A continuación se evaluará la viabilidad del proyecto, a través de los siguientes parámetros:

5.6.1. Valor Actual Neto (VAN)

En la Tabla N° 103 se puede observar el Valor Actual Neto Económico (VANE) y el Valor Neto Financiero (VANF) del proyecto bajo el costo de oportunidad de 13.94%. Dado a que ambos valores son mayores a cero, es recomendable llevar a cabo el proyecto.

Tabla N° 103: Valor Actual Neto (S/.)

VANE	10,626,372.00
VANF	9,968,057.83

5.6.2. Tasa Interna de Retorno (TIR)

En la Tabla N° 104 se puede observar la Tasa Interna de Retorno Económico (TIRE) y la Tasa de Retorno Financiera (TIRF) del proyecto. Dado a que ambos valores son mayores a cero, es recomendable llevar a cabo el proyecto.

Tabla N° 104: Tasa Interna de Retorno

TIRE	45.50%
TIRF	58.92%

5.6.3. Ratio de Beneficio Costo (B/C)

Analizando los ingresos y egresos del flujo de caja a un COK de 13.94%, se aprueba el proyecto, dado que el ratio de beneficio/costo es mayor a 1 (Ver tabla N° 105).

Tabla N° 105: Ratio B/C

B/C	1.40
------------	-------------

5.6.4. Periodo de Recuperación (PR)

Analizando el Flujo de Caja Económico (FCE), para un COK de 13.94%, en la Tabla N° 106 se muestra que en el cuarto año se recuperaría la inversión inicial.

Tabla N° 106: Periodo de Recuperación (S/.)

Período	0	1	2	3	4	5
FCE	-5,178,973					
VAN		1,778,327	1,707,086	1,635,289	1,539,535	1,503,571
ACUMULADO	-5,178,973	-3,400,646	-1,693,560	-58,271	1,481,254	2,984,824

5.7. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

En esta parte evaluaremos la sensibilidad del proyecto frente a las variaciones de uno o más parámetros críticos y ver de qué manera afecta la rentabilidad del proyecto. Las dos principales variables a analizar son el precio y la demanda, dado que afectan de manera significativa los valores del EGP y el Flujo de Caja. Se simularán tres escenarios (base, optimista y pesimista) para cada variable con tres diferentes costos de oportunidad (riesgo bajo con Co de 10.94%, riesgo medio con Co de 13.94% y riesgo alto con Co de 16.94%) evaluándose el valor actual neto, tasa de retorno y ratio de beneficio costo en cada caso. Se calculará además el esperado del valor actual neto asumiendo una distribución Beta¹²⁶.

a. Precios

Se realizarán bajo los tres escenarios planteados anteriormente. Asimismo, se asumen que las variaciones de los precios son proporcionales a los precios de cada servicio de alojamiento. En la Tabla N°107 se muestra tres escenarios para el precio. En la Tabla N°108 se detalla los resultados obtenidos.

Tabla N° 107: Escenarios - Precios

Escenario Optimista	Incremento de los precios en un 5% debido a la alta aceptación obtenida, buscándose mayores ingresos
Escenario Probable	Manteniendo los niveles de precios actuales
Escenario Pesimista	Disminución de los precios en 10% debido a la incursión de un nuevo resort en la zona

Tabla N° 108: Indicadores Económicos y Financieros - Variaciones de Precios

Costo de Oportunidad de 10.94%					
Variación	VAN Económico	VAN Financiero	TIR Económica	TIR Financiera	B/C
Sube 5%	S/ 13,021,113	S/ 13,079,843	47.91%	62.57%	1.45
Igual	S/ 12,081,565	S/ 12,142,781	45.50%	58.92%	1.42
Baja 10%	S/ 10,202,470	S/ 10,268,659	40.61%	51.64%	1.36

Costo de Oportunidad de 13.94%					
Variación	VAN Económico	VAN Financiero	TIR Económica	TIR Financiera	B/C
Sube 5%	S/ 11,490,611	S/ 10,784,993	47.91%	62.57%	1.42
Igual	S/ 10,626,372	S/ 9,968,058	45.50%	58.92%	1.40
Baja 10%	S/ 8,897,894	S/ 8,334,187	40.61%	51.64%	1.34

¹²⁶ El valor esperado del valor actual neto en una distribución Beta sigue la fórmula:
 $E(VAN) = VAN_{optimista} / 6 + 4 * VAN_{probable} / 6 + VAN_{pesimista} / 6$

Costo de Oportunidad de 16.94%					
Variación	VAN Económico	VAN Financiero	TIR Económica	TIR Financiera	B/C
Sube 5%	S/ 10,145,378	S/ 8,935,675	47.91%	62.57%	1.40
Igual	S/ 9,347,634	S/ 8,216,843	45.50%	58.92%	1.37
Baja 10%	S/ 7,752,145	S/ 6,779,178	40.61%	51.64%	1.32

Se puede observar que en todos los escenarios planteados el valor del TIR es mayor que el Co y el B/C es mayor que 1. En la Tabla N°109 se muestra que los valores del VPN son mayores que cero, inclusive en el escenario pesimista con un costo de oportunidad más alto de 10.94% y frente a una disminución de los precios del 10% el VANE es mayor que cero.

Tabla N° 109: Esperado del Valor Actual Neto - Precios

E(VANE 10.94%)	S/ 11,924,974	E(VANF 10.94%)	S/ 11,986,605
E(VANE 13.94%)	S/ 10,482,332	E(VANF 13.94%)	S/ 9,831,902
E(VANE 16.94%)	S/ 9,214,676	E(VANF 16.94%)	S/ 8,097,037

CONCLUSIONES

Las principales conclusiones a las que se obtuvieron con el estudio son las siguientes:

- ✓ En el primer capítulo se evidenció la existencia de una oportunidad de negocio en la zona sur del Perú, debido al incremento del flujo de turistas extranjeros al país con preferencias vacacionales, y del turismo de naturaleza. Para satisfacer las necesidades de alojamiento del segmento de turistas extranjeros, se construirá un resort (clasificado como un hotel de 5 estrellas) en la provincia de Ica, dado que la hotelería a nivel mundial está apostando por el sector hotelero con servicios de lujo y ofertas que dirigidas a los turistas de mayor poder adquisitivo. La ventaja de este proyecto es que en la provincia de Ica a pesar de ser la sexta ciudad más visitada por los turistas extranjeros en el país, cuenta con escasez de estos tipos establecimientos de buena infraestructura y servicios de calidad.
- ✓ En el estudio de mercado se determinó que el proyecto atenderá las necesidades del alojamiento a los turistas vacacionales, ya que estos presentan un mayor flujo de demanda y con preferencias en realizar turismo de naturaleza que se puede aprovechar con los recursos que ofrece la localidad. Además, de ofrecer paquetes de turismo en el *resort*.
- ✓ En el estudio técnico se determinó que el resort se ubicará en la ciudad de Ica, exactamente en el distrito de Subtanjalla, el cual cuenta con grandes hectáreas de campos y plantaciones de árboles y parrales que son propicios para realizar un viñedo dentro del resort, siendo un gran factor diferenciador de los otros tipos de establecimientos de la zona.
- ✓ La demanda del proyecto expresada en pernoctaciones para cada uno de estos tipos de alojamiento presentan periodos altos en los meses de enero, marzo, abril y agosto en el año, incluso supera las 1892 pernoctaciones en el caso de habitaciones. Dentro de los cuatros tipos de hospedaje que se ofrece al turista extranjero se observa que las habitaciones simples y matrimoniales son las más solicitadas (representando un 30% de preferencia para ambos casos), siendo estas las que generan mayores ingresos.
- ✓ Al inscribirse al régimen especial de establecimiento de hospedaje se obtiene beneficio tal como la exoneración del IGV (por las ventas se pagará sólo el 1% ya que el 18% restante es compensado), porque la actividad es

considerada como exportación de alojamiento y alimentación a turistas extranjeros.

- ✓ El costo de oportunidad de capital fijado para el proyecto fue de 13,94%, el cual se empleó la metodología del CAPM y betas sectoriales desapalancados fija, un costo promedio de capital de 12.69% bajo una tasa efectiva anual de 15% en el financiamiento del 40% de la inversión total del proyecto.
- ✓ En el estudio económico y financiera de la evaluación se observa la viabilidad del proyecto inclusive ante una exigencia mayor del análisis al emplear el COK. En el cálculo del Valor Actual Neto económico queda demostrado al obtenerse un VAN mayor a cero (VANE de S/. 10,626,372.00 y VANF de S/ 9,968,057.83), una tasa de retorno mayor al COK (TIRE de 45.50% de y TIRF 58.92%), un ratio Beneficio/Costo de 1.40 y un periodo de recuperación de 4 años. Además, en el análisis de sensibilidad en los escenarios pesimistas y frente a un costo de oportunidad de 10.94% los indicadores económicos siguieron cumpliendo las condiciones para demostrar la viabilidad del proyecto. En las variaciones de los parámetros críticos (precio) el valor actual neto fue siempre mayor a cero, en la cual el menor valor esperado correspondía de un VANE de S/. 9,214,676 y VANF de S/ 8,097,037.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

BACA URBINA, Gabriel

2013 Evaluación de proyectos. Cuarta edición. México: McGraw Hill.

FERNÁNDEZ PRADOS, Juan Sebastián, ROJAS TEJADA, Antonio y PÉREZ MELÉNDEZ, Cristino

1998 Investigar mediante encuestas: fundamentos teóricos y aspectos prácticos. Madrid: Síntesis Psicología.

GIBELLINI, Renato y HOSKINS, Paola

1999 El estudio de mercado en la formulación de proyectos para la iniciación de negocios. Lima, Desarrollo Gráfico.

KOTLER, Philip. Y AMSTRONG, Gary

2003 Fundamentos de Mercadotecnia. Sexta edición. México: Prentice Hall Hispanoamérica.

LIRA BRICEÑO, Paúl

2013 Evaluación de proyectos de inversión. Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.

PORTER, Michael E

2006 Estrategia y ventaja competitiva. Barcelona: Deusto.

SAPAG CHAIN, Nassir y SAPAG CHAIN, Reinaldo

2003 Preparación y evaluación de proyectos. Cuarta edición. México, McGraw Hill.

TESIS

CARBAJAL López, Eduardo

2007 Estudio de pre factibilidad para la implementación de un ecolodge en la ciudad de Huaraz. Tesis de licenciatura en Ciencias e Ingeniería con mención en Ingeniería Industrial. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Ciencias e Ingeniería.

CÉPEDA Aliaga, Lorena y JAVIER Stapleton Carlos Javier

2006 Estudio de pre factibilidad para la implementación de una cadena de comidas rápidas en base a pollo en Lima Norte. Tesis de licenciatura en Ciencias e Ingeniería con mención en Ingeniería Industria. Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Ciencias e Ingeniería.

MATEO Yurivilca, Alexis Luis

2009 Estudio de pre factibilidad para la instalación de un hospedaje para turistas que experimentarán turismo vivencial, en la provincia de Tarma. Tesis de licenciatura en Ciencias e Ingeniería con mención en Ingeniería Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Ciencias e Ingeniería.

DECRETO

MINISTERIO DE COMERCIO Y EXTERIOR Y TURISMO

2004 Decreto Supremo N° 029-2004 -Reglamento de establecimientos de hospedaje. Lima, 25 de noviembre. Consulta: 20 de febrero 2016.

<http://apoturperu.org/wp-content/uploads/2014/11/REGLAMENTO-DE-ESTABLECIMIENTO-DE-HOSPEDAJE.pdf>

DOCUMENTOS ELECTRONICOS

Booking.com

Booking Reservación online: The Vines Resort & Spa. Consultado el 5 junio 2016.

http://www.booking.com/hotel/ar/the-vines-resort-amp-spa.es.html?aid=7344241;label=metatripad-link-dmetalatam-hotel-317809_xqdz-60ece10a5a8ad6298d88634a44250488_los-01_bw-003_dom-compe_curr-PEN_gst-02_nrm-01_clkid-V2YaegoQHH0AAiNli%40sAAABA_aud-1009;sid=157814708190b4ab5b2759322c1b3adc;dcid=1;checkin_monthday=14&checkin_year_month=2016-7&checkout_monthday=15&checkout_year_month=2016-7&dist=0&do_availability_check=1&group_adults=2&hp_avform=1&hp_group_set=0&origin=hp&sb_price_type=total&type=total&#availability_target

Booking.com

Booking Reservación online: Hotel Las Dunas. Consultado el 5 junio 2016.

http://www.booking.com/hotel/pe/las-dunas.es.html?aid=7344241;label=metatripad-link-dmetalatam-hotel-317809_xqdz-60ece10a5a8ad6298d88634a44250488_los-01_bw-003_dom-compe_curr-PEN_gst-02_nrm-01_clkid-V2YaegoQHH0AAiNli%40sAAABA_aud-

1009;sid=157814708190b4ab5b2759322c1b3adc;dcid=1;checkin_monthday=11&checkin_year_month=2016-7&checkout_monthday=12&checkout_year_month=2016-7&dist=0&do_availability_check=1&group_adults=2&hp_avform=1&hp_group_set=0&origin=hp&sb_price_type=total&type=total&#availability_target

Betas by Sector (US).

Multiple data services. Consultado el 8 junio 2016.

http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

DIARIO GESTIÓN

2016 "Riesgo país de Perú cayó cinco puntos básicos a 2.18 puntos porcentuales". GESTIÓN. Lima. Consultado el 2 de junio 2016.

<http://gestion.pe/economia/riesgo-pais-peru-cayo-cinco-puntos-basicos-218-puntos-porcentuales-2163637>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA

2014 Compendio Estadístico Perú. Turismo. Consultado el 24 setiembre 2015.

http://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1173/cap20/cap20.pdf

GOBIERNO REGIONAL DE ICA

2006 Plan Regional de Desarrollo Turístico de Ica. Dirección de turismo. Consultado el 04 Setiembre 2015.

<http://www.regionica.gob.pe/pdf/grde/desarrollo%20turistico/plan%20regional%20de%20dsillo%20turistico.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2006 Perfil del Turista Extranjero 2006. Consultado el 16 setiembre 2015.

<http://intranet.promperu.gob.pe/IMPP/2010/TurismoReceptivo/Demanda%20Actual/Perfil%20del%20Turista%20Extranjero%202006/Publicaci%C3%B3n%20Perfil%20del%20Turista%20Extrnajero%202006.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2007 Perfil del Turista Extranjero 2007. Consultado el 16 setiembre 2015.

<http://intranet.promperu.gob.pe/IMPP/2010/TurismoReceptivo/Demanda%20Actual/Perfil%20del%20Turista%20Extranjero%202007/Publicaci%C3%B3n%20Perfil%20del%20Turista%20Extranjero%202007.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2008 Perfil del Turista Extranjero 2008. Consultado el 16 setiembre 2015.
<http://intranet.promperu.gob.pe/IMPP/2010/TurismoReceptivo/Demanda%20Actual/Perfil%20del%20Turista%20Extranjero%202008/Publicaci%C3%B3n%20PTE%202008.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2009 Perfil del Turista Extranjero 2009. Consulta: 16 setiembre 2015.
<http://intranet.promperu.gob.pe/IMPP/2010/TurismoReceptivo/Demanda%20Actual/Perfil%20del%20Turista%20Extranjero%202009/Publicaci%C3%B3n%20PTE%202009.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2010 Perfil del Turista Extranjero 2010. Consultado el 16 setiembre 2015.
<http://intranet.promperu.gob.pe/IMPP/2010/TurismoReceptivo/Demanda%20Actual/Perfil%20del%20Turista%20Extranjero%202010/Publicaci%C3%B3n%20PTE%202010.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2011 Perfil del Turista Extranjero 2011. Consulta: 16 setiembre 2015.
<http://intranet.promperu.gob.pe/IMPP/2011/TurismoReceptivo/DemandaActual/PerfilTuristaExtranjero2011.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2012 Perfil del Turista Extranjero 2012. Consulta: 16 setiembre 2015.
<http://media.peru.info/IMPP/2012/TurismoReceptivo/DemandaActual/PerfilTuristaExtranjero2012.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2013 Perfil del Turista Extranjero 2013. Consulta: 16 setiembre 2015.
<http://media.peru.info/IMPP/2013/TurismoReceptivo/DemandaActual/PerfilTuristaExtranjero2013.pdf>

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN DEL PERÚ (PROMPERÚ)

2014 Perfil del Turista Extranjero 2014. Consulta: 16 setiembre 2015.
<http://media.peru.info/IMPP/2014/Perfil-Turista-Extranjero/Perfil-del-Turista-Extranjero-2014.pdf>

MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO

2011 Indicadores mensuales de Capacidad y uso de la Oferta de Alojamiento 2011 para Hoteles de 3 estrellas en la provincia de Ica. Consultado el 13 de Octubre.

http://www.mincetur.gob.pe/turismo/estadistica/clasificados/ocupabilidad.asp?ano=2011&ubig=1101&c_depa=110000&t_depa=ICA&t_prov=ICA&t_dist=&grup=01&t_grup=ESTABLECIMIENTO%20DE%20HOSPEDAJE&cate=03&t_cate=3%20ESTRELLAS&clas=TT&t_clas=TODAS%20CONSOLIDADAS&desde=01&t_desde=ENERO&hasta=12&t_hasta=DICIEMBRE

MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO

2012 Indicadores mensuales de Capacidad y uso de la Oferta de Alojamiento 2012 para Hoteles de 3 estrellas en la provincia de Ica. Consultado el 13 de Octubre.

http://www.mincetur.gob.pe/turismo/estadistica/clasificados/ocupabilidad.asp?ano=2012&ubig=1101&c_depa=110000&t_depa=ICA&t_prov=ICA&t_dist=&grup=01&t_grup=ESTABLECIMIENTO%20DE%20HOSPEDAJE&cate=03&t_cate=3%20ESTRELLAS&clas=TT&t_clas=TODAS%20CONSOLIDADAS&desde=01&t_desde=ENERO&hasta=12&t_hasta=DICIEMBRE

MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO

2013 Indicadores mensuales de Capacidad y uso de la Oferta de Alojamiento 2013 para Hoteles de 3 estrellas en la provincia de Ica. Consultado el 13 de Octubre.

http://www.mincetur.gob.pe/turismo/estadistica/clasificados/ocupabilidad.asp?ano=2013&ubig=1101&c_depa=110000&t_depa=ICA&t_prov=ICA&t_dist=&grup=01&t_grup=ESTABLECIMIENTO%20DE%20HOSPEDAJE&cate=03&t_cate=3%20ESTRELLAS&clas=TT&t_clas=TODAS%20CONSOLIDADAS&desde=01&t_desde=ENERO&hasta=12&t_hasta=DICIEMBRE

MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO

2014 Indicadores mensuales de Capacidad y uso de la Oferta de Alojamiento 2014 para Hoteles de 3 estrellas en la provincia de Ica. Consultado el 13 de Octubre.

http://www.mincetur.gob.pe/turismo/estadistica/clasificados/ocupabilidad.asp?ano=2014&ubig=1101&c_depa=110000&t_depa=ICA&t_prov=ICA&t_dist=&grup=01&t_grup=ESTABLECIMIENTO%20DE%20HOSPEDAJE&cate=03

&t_cate=3%20ESTRELLAS&clas=TT&t_clas=TODAS%20CONSOLIDADAS
&desde=01&t_desde=ENERO&hasta=12&t_hasta=DICIEMBRE

OBSERVATORIO TURÍSTICO DEL PERÚ

2015 Ica: Turismo receptor 1992-2015. Consultado el 02 Setiembre 2015.

<http://www.observatorioturisticodelperu.com/mapas/icatrec.pdf>

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO.

2004 – 2005 ITR América. Consultado el 15 de setiembre 2006.

[http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/indicators/new/ITR05_americanas_US\\$.pdf](http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/indicators/new/ITR05_americanas_US$.pdf)

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO.

2014 UWNTO Annual Report. Consultado el 15 de setiembre 2015.

http://dtxqtq4w60xqpw.cloudfront.net/sites/all/files/pdf/unwto_annual_report_2014.pdf

THE VINES RESORT&SPA

The vines resort&spa. Consultado el 2 de noviembre 2015.

https://www.yourreservation.net/tb3/index.cfm?arrivalDate=11%2F23%2F2015&departureDate=11%2F26%2F2015&adults=1&language=ES&bf=HLLW7063&plprun=1&_=1448287701195

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA



**PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DEL PERÚ**

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN
DE UN HOTEL RESORT EN LA CIUDAD DE ICA**

ANEXOS

Tesis para optar el Título de **Ingeniería Industrial**, que presenta la bachiller:

EVELYN CAROLINA PRO GARCÍA

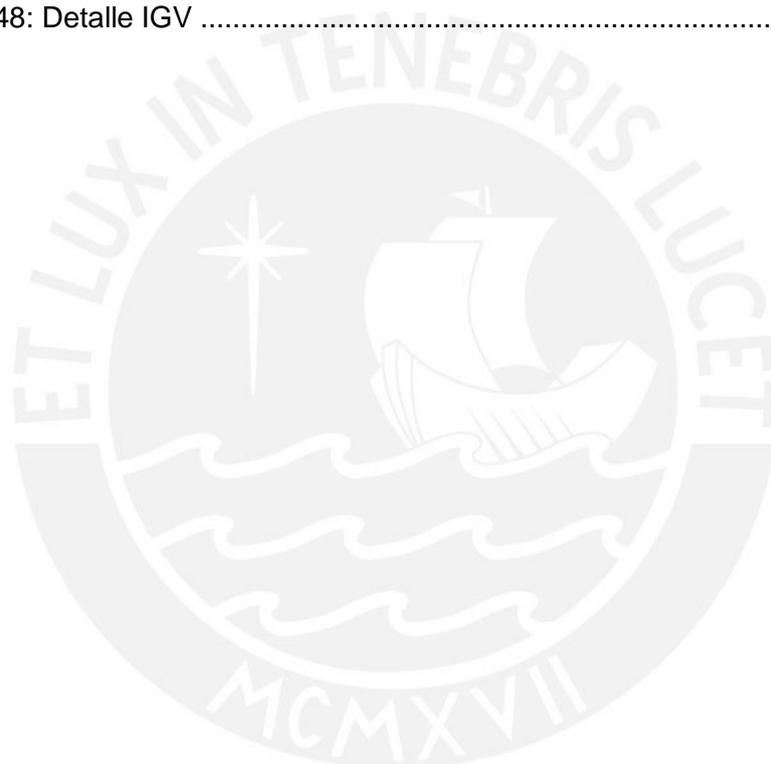
ASESOR: Ing. Víctor Cisneros Arata

Lima, Enero 2018

ÍNDICE

Anexo 01: Matriz Cuantitativa de Estrategias	4
Anexo 02: Principales indicadores del Perfil del Turista extranjero 2016.....	7
Anexo 03: Perfil del Turista Extranjero que visita Ica 2016	11
Anexo 04: Servicios complementarios y accesorios	14
Anexo 05: Modelo de Encuesta Post Servicio	15
Anexo 06: Pronóstico Porcentaje de vacacionista para el año 2017	17
Anexo 07: Demanda Real Histórica Segmentada.....	19
Anexo 08: Análisis de Estacionalidad Demanda Histórica	20
Anexo 09: Análisis de Tendencia de la Demanda Histórica sin estacionalidad	23
Anexo 10: Análisis de Tendencia – Demanda histórico sin estacionalidad.....	26
Anexo 11: Proyección de la Demanda Histórica	28
Anexo 12: Cálculo de la Oferta Histórica: Número de plazas en establecimientos de 5 estrellas en el departamento de Ica.	29
Anexo 13: Análisis de Tendencia para la Oferta Histórica para los establecimientos de 5 estrellas	30
Anexo 14: Mapa Vial Oficial del departamento de Ica	32
Anexo 15: Guía de turismo	33
Anexo 16: Matriz de Comparaciones Pareadas para criterios de macrolocalización	34
Anexo 17: Justificación de la evaluación de alternativas según los criterios de selección de la macrolocalización	37
Anexo 18: Matriz de Comparaciones Pareadas para criterios de microlocalizaciones	39
Anexo 19: Requisitos mínimos para la clasificación de Resort	41
Anexo 20: Número de pernoctaciones diarias (Año 1 – año 10).....	44
Anexo 21: Diagrama de Flujo Registro de reservación por Internet.....	45
Anexo 22: Diagrama de Flujo Recepción y traslado al <i>resort</i>	47
Anexo 23: Diagrama de Flujo Registro de Huésped al <i>resort</i>	48
Anexo 24: Detalle del paquete turístico	49
Anexo 25: Diagrama de Flujo Registro del Servicio Turístico.....	50
Anexo 26: Diagrama de Flujo Servicio Médico	51
Anexo 27: Diagrama de Flujo Servicio Lavandería y DAP	52
Anexo 28: Diagrama de Flujo Proceso Logístico	54
Anexo 29: Diagrama de Flujo Servicio de Transporte y DAP	55
Anexo 30: Detalle del número de máquinas	57
Anexo 31: Activos Fijos por Sectores.....	59
Anexo 32: Distribución de ambientes por sectores.....	67
Anexo 33: Régimen Especial de Establecimiento de Hospedaje	68
Anexo 34: Pisos y zócalos por sectores.....	72
Anexo 35: Acabados de madera por sectores	74

Anexo 36: Presupuesto de Construcción por zonas	77
Anexo 37: Presupuesto de Sanitarios y Pintura.....	78
Anexo 38: Detalle Inversión en Equipamiento principal.....	79
Anexo 39: Detalle Inversión en Muebles y Enseres.....	81
Anexo 40: Cálculos del Déficit Acumulado Máximo	84
Anexo 41: Detalle mensual del cronograma de pagos del préstamo	85
Anexo 42: Presupuesto de Ingreso mensual	87
Anexo 43: Presupuesto de Insumo mensual.....	91
Anexo 44: Presupuesto de Mano de Obra Directa, Indirecta y Sueldos	93
Anexo 45: Presupuesto de Insumos o materiales Indirectos Mensual.....	96
Anexo 46: Cálculo de pago de fluido eléctrico y agua	98
Anexo 47: Servicio de Cable, Internet y Teléfono.....	109
Anexo 48: Detalle IGV	110



ANEXOS

Anexo 01: Matriz Cuantitativa de Estrategias

Factores críticos para el éxito	Peso	1. Desarrollar paquetes de servicio para cada segmento según intereses turísticos, natural, cultural con diversas actividades.		2. Diseñar rutas propias alternativas que sean más accesibles comparada con las existentes.		3. Infraestructura que cubre los altos estándares del segmento de mercado.	
		CA	TCA	CA	TCA	CA	TCA
FORTALEZAS							
El enfoque de ofrecer paquetes de servicios completos únicos de la zona.	3	4	12	2	6	3	9
La construcción con materiales naturales y el uso de energía renovable (energía solar fotovoltaica).	3	2	6	2	6	4	12
Personal calificado y guías personalizados.	4	3	12	4	16	3	12
Atender el turismo natural y cultural.	4	4	16	4	16	3	12
La experiencia única y distinta a comparación de otros servicios.	4	2	8	3	12	2	8
DEBILIDADES							
Costos operativos elevados por planilla de personal.	1	2	2	1	1	1	1
Inversión en el diseño arquitectónico del <i>resort</i> .	1	1	1	1	1	1	1
Nivel de precios superior al promedio de otros servicios indirectos de la localidad.	1	4	4	2	2	3	3
Empleo de tecnologías y materiales modernos es limitado.	1	3	3	2	2	4	4
Inversión en el estudio de impacto ambiental.	1	1	1	1	1	1	1
OPORTUNIDADES							
Las tendencias internacionales favorecen el desarrollo del turismo natural y cultural con un crecimiento mayor al tradicional.	4	4	16	4	16	4	16
Reglamentación flexible sobre los establecimientos hoteleros que promueven más inversión en este rubro.	3	3	9	2	6	4	12
La variedad de riqueza natural y cultural de la zona.	4	4	16	4	16	4	16
La disponibilidad de nuevas tecnologías ecológicas para disminuir y minimizar el impacto ambiental.	3	3	9	3	9	3	9
La política fiscal compensa hasta el 18% sobre el IGV en el Régimen Especial de Hospedajes.	4	2	8	2	8	2	8
AMENAZAS							
Crecimiento de alojamientos sustitutos no categorizados.	1	4	4	3	3	3	3
Restricciones de acceso a algunas zonas turísticas.	2	3	6	4	8	2	4
Competencia de cadenas internacionales con mayor experiencia en el sector.	1	4	4	3	3	3	3
Seguridad ciudadana	2	1	2	1	2	1	2
Vías de transporte en estado inadecuado en algunas zonas particulares.	2	1	2	4	8	1	2
TOTAL			141		142		138

		4. Manejar niveles de precios altos comparados con la competencia indirecta nacional, pero que a su vez están a la altura de la competencia internacional.	5. Empleo de tecnologías de energía renovable para sustituir la tecnología convencional incompatible.	6. Definir una estrategia de promoción sobre los beneficios que ofrecen el Resort.			
Factores críticos para el éxito	Peso	CA	TCA	CA	TCA	CA	TCA
FORTALEZAS							
El enfoque de ofrecer paquetes de servicios completos únicos de la zona.	3	3	9	3	9	3	9
La construcción con materiales naturales y el uso de energía renovable (energía solar fotovoltaica).	3	4	12	3	9	3	9
Personal calificado y guías personalizados.	4	3	12	2	8	3	12
Atender el turismo natural y cultural.	4	3	12	3	12	2	8
La experiencia única y distinta a comparación de otros servicios.	4	3	12	3	12	3	12
DEBILIDADES							
Costos operativos elevados por planilla de personal.	1	4	4	3	3	1	1
Inversión en el diseño arquitectónico del resort.	1	3	3	2	2	2	2
Nivel de precios superior al promedio de otros servicios indirectos de la localidad.	1	4	4	3	3	3	3
Empleo de tecnologías y materiales modernos es limitado.	1	2	2	4	4	1	1
Inversión en el estudio de impacto ambiental.	1	3	3	2	2	3	3
OPORTUNIDADES							
Las tendencias internacionales favorecen el desarrollo del turismo natural y cultural con un crecimiento mayor al tradicional.	4	3	12	3	12	3	12
Reglamentación flexible sobre los establecimientos hoteleros que promueven más inversión en este rubro.	3	2	6	4	12	2	6
La variedad de riqueza natural y cultural de la zona.	4	2	8	3	12	4	16
La disponibilidad de nuevas tecnologías ecológicas para disminuir y minimizar el impacto ambiental.	3	4	12	4	12	2	6
La política fiscal compensa hasta el 18% sobre el IGV en el Régimen Especial de Hospedajes.	4	4	16	1	4	1	4
AMENAZAS							
Crecimiento de alojamientos sustitutos no categorizados.	1	3	3	1	1	3	3
Restricciones de acceso a algunas zonas turísticas.	2	1	2	3	6	3	6
Competencia de cadenas internacionales con mayor experiencia en el sector.	1	3	3	3	3	3	3
Seguridad ciudadana	2	1	2	1	2	2	4
Vías de transporte en estado inadecuado en algunas zonas particulares.	2	1	2	1	2	1	2
TOTAL			139		130		122

Factores críticos para el éxito	Peso	7. Promover un nivel de seguridad eficiente.		8. Considerar en la rutas propias, los caminos en mejor estado y menos afluencia de autos		9. Incluir dentro de la gama de paquetes un paquete con precios módicos para el turista nacional.		10. Inversión de flota vehicular para asegurar el traslado de los servicios brindados fuera del establecimiento.	
		CA	TCA	CA	TCA	CA	TCA	CA	TCA
FORTALEZAS									
El enfoque de ofrecer paquetes de servicios completos únicos de la zona.	3	2	6	2	6	3	9	3	9
La construcción con materiales naturales y el uso de energía renovable (energía solar fotovoltaica).	3	1	3	1	3	3	9	1	3
Personal calificado y guías personalizados.	4	3	12	3	12	2	8	3	12
Atender el turismo natural y cultural.	4	2	8	2	8	4	16	2	8
La experiencia única y distinta a comparación de otros servicios.	4	3	12	2	8	3	12	3	12
DEBILIDADES									
Costos operativos elevados por planilla de personal.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Inversión en el diseño arquitectónico del <i>Resort</i> .	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Nivel de precios superior al promedio de otros servicios indirectos de la localidad.	1	2	2	2	2	2	2	3	3
Empleo de tecnologías y materiales modernos es limitado.	1	1	1	1	1	2	2	1	1
Inversión en el estudio de impacto ambiental.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
OPORTUNIDADES									
Las tendencias internacionales favorecen el desarrollo del turismo natural y cultural con un crecimiento mayor al tradicional.	4	2	8	3	12	4	16	3	12
Reglamentación flexible sobre los establecimientos hoteleros que promueven más inversión en este rubro.	3	2	6	2	6	4	12	1	3
La variedad de riqueza natural y cultural de la zona.	4	2	8	3	12	3	12	4	16
La disponibilidad de nuevas tecnologías ecológicas para disminuir y minimizar el impacto ambiental.	3	1	3	1	3	3	9	2	6
La política fiscal compensa hasta el 18% sobre el IGV en el Régimen Especial de Hospedajes.	4	1	4	1	4	3	12	1	4
AMENAZAS									
Crecimiento de alojamientos sustitutos no categorizados.	1	4	4	2	2	4	4	2	2
Restricciones de acceso a algunas zonas turísticas.	2	1	2	2	4	1	2	3	6
Competencia de cadenas internacionales con mayor experiencia en el sector.	1	2	2	2	2	2	2	4	4
Seguridad ciudadana	2	4	8	1	2	1	2	1	2
Vías de transporte en estado inadecuado en algunas zonas particulares.	2	1	2	4	8	1	2	4	8
TOTAL			94		98		134		114

Anexo 02: Principales indicadores del Perfil del Turista extranjero 2016

I. Características Sociodemográfica

Sexo	%
Masculino	62%
Femenino	38%

Total 100%

Edad	%
Menos de 25 años	14%
De 25 a 34 años	33%
De 35 a 44 años	38%
Más de 55 años	15%

Total 100%

Ocupación	%
Profesional Ejecutivo	19%
Estudiante	17%
Profesional Técnico	11%
Empleado en servicio, comercio, vendedor	8%
Ingeniero(a)	7%
Retirado/jubilado	6%

Total 100%

Gasto en el Perú (promedio)	%
Menos de US\$ 500	44%
De US\$ 500 a US\$ 999	21%
De US\$ 1 000 a US\$ 1 499	15%
De US\$ 1 500 a US\$ 1 999	8%
De US\$ 2 000 a US\$ 2 499	5%
De US\$ 2 500 a más	7%
Gasto por turista (Promedio)	US\$ 964

Total 100%

Total múltiple

Grado de Instrucción	%
Básica	18%
Técnica	13%
Universitaria	44%
Post Grado	25%

Total 100%

II. Aspectos Previos del Viaje del turista extranjero que visita por vacaciones el Perú

En cuanto tiempo planificó su viaje al Perú	%
Menos de 1 mes	38%
De 1 a 4 meses	44%
De 5 a 8 meses	13%
De 9 a 12 meses	3%
Más de 12 meses	1%

Total 100%

Contrató algún servicio por internet para su viaje al Perú	%
No contrató ningún servicio por internet	64%
Transporte aéreo internacional (entrada/salida del Perú)	33%
Alojamiento	19%
Transporte aéreo dentro del Perú (entre ciudades)	15%
Transporte terrestre dentro del Perú (entre ciudades)	3%
Traslados internos en las ciudades visitadas	1%

Total múltiple

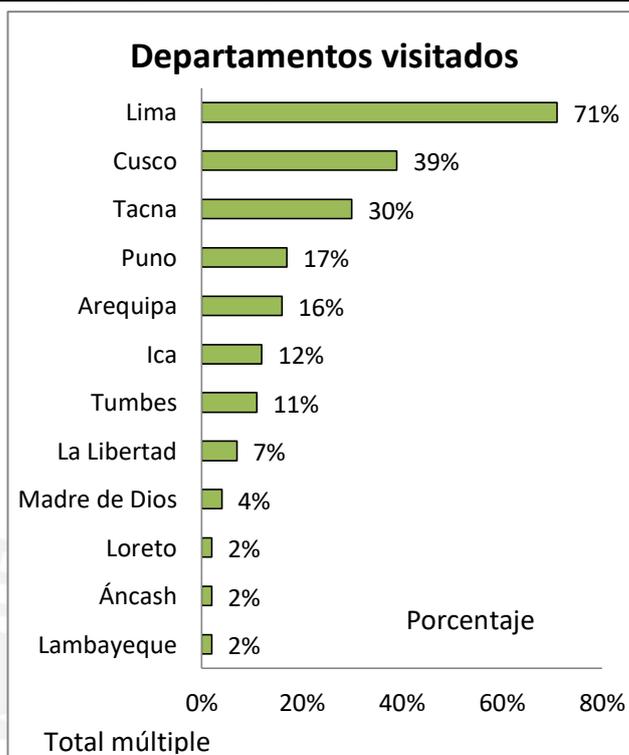
Base: Turistas que viajaron por cuenta propia

III. Características del Viaje turista extranjero que visita por vacaciones el Perú

Punto de ingreso al País	%
Lima (Aeropuerto Jorge Chávez)	54%
Tacna (Santa Rosa)	31%
Tumbes (Aguas verdes)	10%
Puno (Desaguadero)	3%
Puno (Kasani)	2%

Motivo de visita al Perú	%
Vacaciones/ Recreación	65%
Negocios	14%
Visitar a familiares o amigos.	14%
Salud (tratamiento médico)	3%
Asistir a seminarios, convenciones o congresos	2%
Misiones / trabajo religioso / voluntariado	1%
Educación	1%

Total 100%



Modalidad de viaje	%
Viajó por cuenta propia	75%
Adquirió un paquete turístico	25%

Total 100%

Conformación del grupo de viaje	%
Solo	28%
Con mi pareja	29%
Con amigos o parientes sin niños	31%
Con amigos o parientes con niños	2%
Grupo familiar directo	10%

Total 100%

Frecuencia de visita	%
Primera vez	67%
Más de una vez	33%

Total 100%

Gasto en el Perú (promedio)	US\$
Gasto per cápita	978

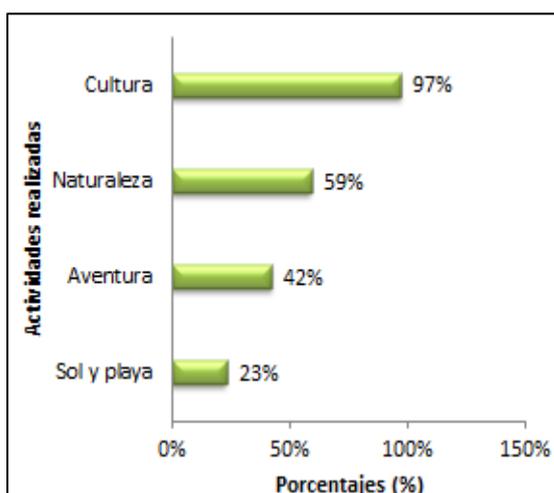
Permanencia en el Perú	%
De 1 a 3 noches	27%
De 4 a 7 noches	28%
De 8 a 14 noches	29%
De 15 a 29 noches	13%
Más de 29 noches	3%
Promedio (noches)	9
Mediana (noches)	7

Total 100%

Tipo de alojamiento utilizado en el Perú	%
Hotel 4 ó 5 estrellas	17%
Hotel/ hostel 3 estrellas	35%
Hotel/ hostel 1 ó 2 estrellas	46%
Albergue	13%
Camping	7%
Casa de familiares / amigos	6%

Total múltiple

IV. Actividades realizadas del turista extranjero que visita el Perú por vacaciones



Realizaron compras en el Perú	%
Sí	82%
No	18%

Total 100%

Realizaron actividades de diversión y	%
Sí	42%
-Ir a centros comerciales	21%
-Ir a discotecas / pubs	16%
-Restaurantes con shows folklóricos (andino, criollo)	7%
Ir a cines	6%
Ir a casinos/ bingos/ tragamonedas	4%
No	58%

Total 100%

Turismo cultural	%
Pasear, caminar por la ciudad	93%
Visitar parques, plazuela de la ciudad	75%
Visitar iglesias/ catedrales/ conventos	65%
Visitar sitios arqueológicos	58%
Visitar museos	48%
City tour guiado	45%
Visitar inmuebles históricos	39%
Visitar comunidades nativas	28%
Visitar rutas gastronómicas	6%
Participar en festividades locales (no religiosas)	5%
Visitar geoglíficos	5%
Visitar a chamanes/curanderos	3%

Total 100%

Turismo de sol y playa	%
Sol y playa	23

Total 100%

Turismo de naturaleza	%
Visitar áreas y/o reservas naturales	39%
Observación de flora	37%
Pasear por ríos, lagos, lagunas	28%
Observación de aves	21%
Observación de mamíferos	14%
Observación de insectos	7%

Total 100%

Turismo de aventura	%
Trekking / Senderismo / Hiking	26%
Paseo en bote	20%
Camping	7%
Paseo en tubulares	5%
Sandboard	5%
Paseo por dunas	4%
Andinismo	4%

Total 100%

V. Motivaciones de viaje

Medios que más influyen en la elección de un destino	%	Aspectos que más influyen en la elección de un destino turístico	%
Internet (en general)	70%	Cultura diferente	49%
Recomendación de amigos	32%	Costo del viaje	36%
Libros	10%	Variedad de actividades	23%
Documentales de TV	10%	La naturaleza / sus paisajes	21%
Guías turísticas	8%	Conocer su historia	15%
Agencias de viajes	6%	Idioma	13%
Recomendación de familiares	6%	El clima	8%
Blog de viajes	5%	La gastronomía	7%
Revistas	5%	Distancia	7%
Publicidad	3%	Conoce sus costumbres	7%
Artículos periodísticos	2%	La arqueología	7%
Películas	1%	Conocer nuevos lugares	5%
Total múltiple		Sus playas	5%
		Lugares turísticos	5%
		Tener familiares/ amigos que vivan en el lugar a visitar	4%
		Amabilidad/ buen trato/ su gente	4%
		La seguridad	4%
		Total múltiple	



Anexo 03: Perfil del Turista Extranjero que visita Ica 2016

I. Características Sociodemográfica

Sexo	%
Masculino	57%
Femenino	44%

Total 100%

Edad	%
De 15 a 24 años	19%
De 25 a 34 años	39%
De 35 a 44 años	15%
De 45 a 54 años	12%
De 55 a 64 años	10%
Más de 64 años	5%

Total 100%

Estado Civil	%
Soltero	54%
Casado o conviviente	34%
Parte de una pareja no casado ni conviviente	11%

Total 100%

Grado de Instrucción	%
Primaria	1%
Secundaria	11%
Técnica	10%
Universitaria	49%
Post Grado	10%
Maestría	16%
Doctorado	3%

Total 100%

Ocupación	%
Ingeniero	9%
Profesional Ejecutivo	14%
Profesional Técnico	4%
Estudiante	17%
Empleado en servicio, comercio, vendedor	6%
Retirado/jubilado	8%
Profesor (a)	8%
Otros	33%

Total 100%

País de residencia de los turistas	%
Estados Unidos	16%
Francia	8%
España	8%
Alemania	6%
Japón	5%
Holanda	5%
Italia	4%
Argentina	4%
Reino Unido	4%
Colombia	4%
Canadá	4%
Chile	3%
Centroamérica	3%
Brasil	3%
Australia	2%
México	2%
Suiza	2%
Corea del Sur	2%
Bélgica	2%
Otros	12%

Total 100%

Ingreso familiar anual	%
Menos de US\$ 20,000	21%
De US\$ 20,000 a US\$ 39,999	25%
De US\$ 40,000 a US\$ 59,999	19%
De US\$ 60,000 a US\$ 79,999	12%
De US\$ 80,000 a US\$ 99,999	8%
De US\$ 100,000 a US\$ 119,999	6%
De US\$ 120,000 a US\$ 139,999	3%
De US\$ 140,000 a US\$ 159,999	2%
De US\$ 160,000 a US\$ 179,999	1%
De US\$ 180,000 a US\$ 199,999	1%
US\$ 200,000 o más	2%

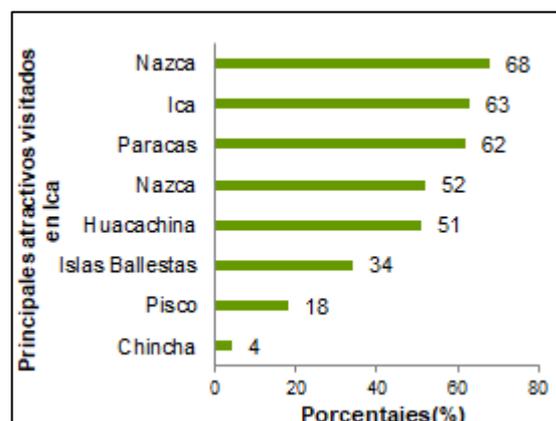
Total 100%

Base: Turistas que mencionaron sus ingresos

II. Características del Viaje

Motivo de visita al Perú	%
Vacaciones, recreación u ocio	79%
Visitar a familiares o amigos	13%
Negocios	4%
Educación (realizar estudios, investigaciones por grado, etc)	2%
Misiones/trabajo religioso/voluntariado	2%

Total 100%



Modalidad de viaje al Perú	%
Paquete turístico	32%
Viaje realizado por cuenta propia	68%

Total 100%

Frecuencia de visita al Perú	%
Primera vez	84%
Más de una vez	16%

Total 100%

Conformación del grupo de viaje al Perú	%
Solo	39%
Con amigos o parientes, sin niños	30%
Con su pareja	26%
Grupo familiar directo	4%
Con amigos o parientes, con niños	1%

Total 100%

Alojamiento utilizado en Ica	%
Hotel 4 ó 5 estrellas	13%
Hotel/ hostel 3 estrellas	23%
Hotel/ hostel 1 ó 2 estrellas	31%
Albergue/hostel	17%
Casa de familiares / amigos	3%

Total múltiple

Permanencia	# Noches
Permanencia promedio en Ica	3
Permanencia mediana en Ica	2
Permanencia promedio en Perú	20
Permanencia mediana en Perú	14

Total 100%

IV. Actividades realizadas en Ica

Realizaron compras en Ica	%
Sí	22%
No	78%

Total 100%

Realizaron actividades de diversión	%
Si	4%
No	96%

Total 100%

Turismo cultural	%
Pasear, caminar por la ciudad	65
Visitar sitios arqueológicos	38
Visitar parques, plazuela de la ciudad	36
City tour guiado	25
Visitar geográficos	20
Visitar iglesias/ catedrales/ conventos	15
Visitar museos	8
Visitar inmuebles históricos	7

Total 100%

Turismo de sol y playa	%
Sol y playa	24

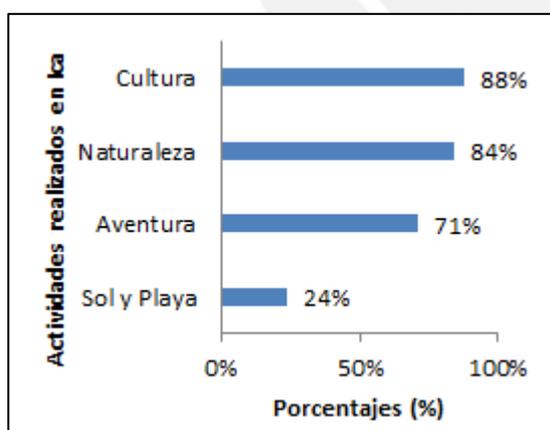
Total 100%

Turismo de naturaleza	%
Visitar áreas y/o reservas naturales	69
Pasear por ríos, lagos, lagunas	55
Observación de aves	25
Observación de mamíferos	24
Observación de flora	7

Total 100%

Turismo de aventura	%
Paseo en tubulares	34
Sandboard	33
Paseo en bote	30
Paseo por dunas	28
Sobre vuelo en las Líneas de Nazca	17

Total 100%



Anexo 04: Servicios complementarios y accesorios

Los servicios complementarios brindados por el *resort* serán los que permitan extender la estadía de los turistas con respecto a las comodidades y esparcimiento. Además, de contar con servicio de operadora de servicio turística que permitirá ofrecer los diseños de circuitos y coordinar el transporte de los visitantes.

Servicios complementarios
Servicio de Lavandería
Servicio de Seguridad
Servicio de custodia de valores
Agua caliente 24 horas al día
Restaurante
Guardarropas
Exposiciones Gastronómicas
Teléfono Nacional/ Internacional
Televisión satelital
Exposiciones de elaboración de Pisco y vino
Exposición de los diversos piscos y vinos de la zona y la catación de estas
Servicio de transporte

Fuente: Elaboración propia

Los servicios de accesorios son aquellos cuya finalidad no se orienta en la satisfacer las necesidades de los servicios base de alojamiento ni operadora turística, sin embargo son necesarios para crear servicios con valor agregado que generen la diferenciación del *resort*.

Los servicios de accesorios
Áreas libres para deportes
Base de datos con información turística especializada
Sala de exhibición
Bodega de preparación de pisco y vino
Bar internacional incluyendo bebidas de la región
Outsourcing para transporte de turistas desde el Aeropuerto Internacional
Sala de conferencia
Internet
Piscina

Elaboración propia

Los recursos físicos involucrados, tanto como las dimensiones y estilo, se detallarán en el Estudio Técnico.

Anexo 05: Modelo de Encuesta Post Servicio

We will appreciate your time and dedication in filling this survey to help us to improve our services. Your collaboration will allow us to offer more suitable services on the basis of your experiences during your stay in our resort.

1. From where did you get information about the existence of Sunset&Vines Resort?

- Tourism magazines
- Personal Reference
- Tourism guides
- Internet
- TV Documentary
- Other

2. Why did you choose to stay in Sunset&Vines Resort? (Multiple choice)

- Prices
- Natural Environment style
- Location
- Promoted Services
- Facilities
- Other

3. In a scale from 1 to 5 (1 being deficient and 5 excellent) How will you rate the following characteristics of the resort?

	1	2	3	4	5
Infraestructure					
Comfort					
Design					
Room Service					
Restaurant / Bar					
Piscinas					
Winery					
Other areas					

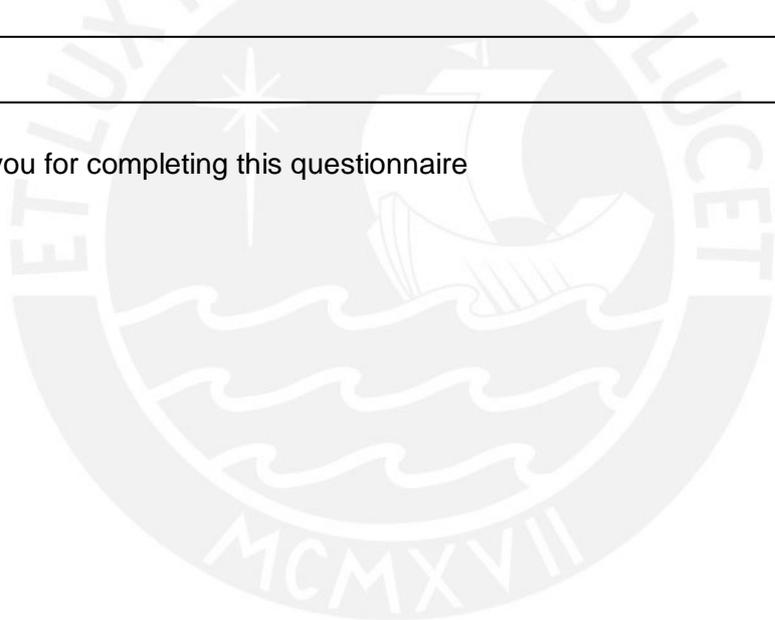
4. In a scale from 1 to 5 (1 being deficient and 5 excellent) How will you rate the following services supplied by the ecolodge during your stay?

	1	2	3	4	5
Touristic guidanace					
Tour design					
Live Culture Dynamics					
Information Center					
Conference rooms					
Transportation					

5. Were the services good enough according to your needs? If not, How would you make them better?

6. Do you believe some of the services offered in Sunset&Vines Resort were not as good as they were promoted? If so, please specify which service and in what way.

Thank you for completing this questionnaire



Anexo 06: Pronóstico Porcentaje de vacacionista para el año 2017

Se tiene como dato el porcentaje de turista vacacionista que visita en departamento de Ica entre los años 2012 y 2016.

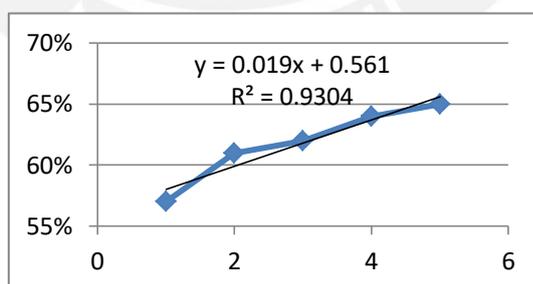
Año	Porcentaje de turistas vacacionista
2012	57%
2013	61%
2014	62%
2015	64%
2016	65%

Para obtener el porcentaje de turista vacacionista para el año 2017 se realizará el pronóstico. Por medio de un análisis de línea de tendencia, el cual incluye el lineal, exponencial, logarítmica y potencial.

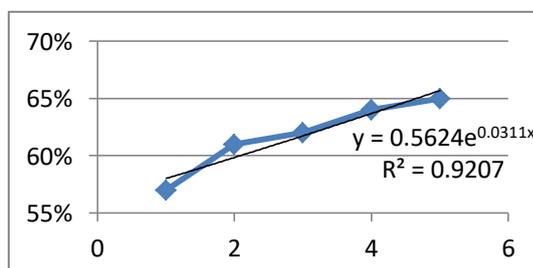
En la siguiente tabla se muestra el resumen de los resultados. Asimismo, los gráficos de cada tendencia.

Tendencia	Coefficiente de Correlación (R ²)
Lineal	0.9304
Exponencial	0.9207
Logarítmica	0.9869
Potencial	0.9860

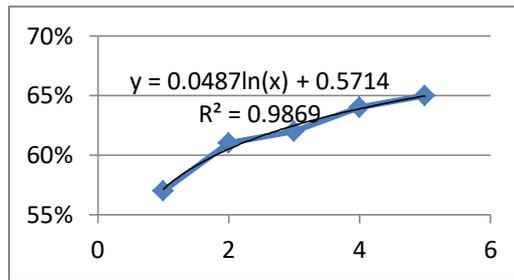
Tendencia Lineal



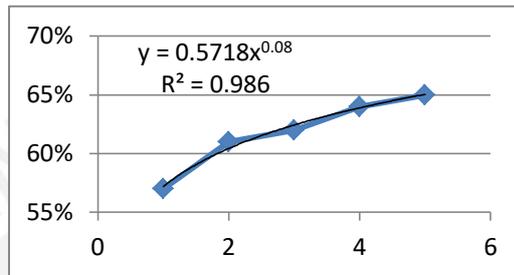
Tendencia Exponencial



Tendencia Logarítmica



Tendencia Potencial



Como se puede observar en la tabla anterior la tendencia logarítmica ($y = 0.0487\ln(X) + 0.5714$) presenta el mejor coeficiente de correlación. Por ello, se toma este para realizar el pronóstico del porcentaje de turista vacacionista para el 2017.

Año	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Porcentaje	57%	61%	62%	64%	65%	66%

Anexo 07: Demanda Real Histórica Segmentada

Demanda histórica de los turistas extranjeros que visitan el departamento de Ica y prefieren hospedarse en los hoteles 5 estrellas entre el 2012 y 2017.

	Meses	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2012	Pernoctaciones (mes)	23,241	19,101	19,242	23,348	21,040	21,562	26,746	27,607	22,391	22,496	18,984	14,608
2013	Pernoctaciones (mes)	22,491	17,790	21,396	22,241	27,631	22,075	29,698	27,622	26,308	26,561	23,819	22,105
2014	Pernoctaciones (mes)	22,124	17,822	19,098	23,638	21,426	16,442	25,560	27,539	23,131	25,320	19,457	18,571
2015	Pernoctaciones (mes)	22,370	16,898	22,608	27,809	27,637	23,508	34,187	33,406	28,826	29,924	28,928	23,581
2016	Pernoctaciones (mes)	20,577	19,916	24,549	23,071	24,862	22,110	31,776	32,666	26,715	25,139	22,806	20,510
2017	Pernoctaciones (mes)	24,929	26,522	24,906	26,462	29,177	25,524	36,536	41,282	36,878	37,148	32,906	25,816

En la siguiente tabla se muestra el porcentaje de turistas extranjero, el cual su principal motivo es por vacaciones. Asimismo, se muestra el porcentaje de turistas extranjeros que prefieren los hoteles 5 estrellas.

Segmento	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vacacionistas	57%	61%	62%	64%	65%	66%
Preferencia hoteles 5 estrellas	25%	26%	25%	23%	22%	25%

Por último para obtener la demanda histórica real segmentada, se multiplica la demanda histórica de los turistas extranjeros por el porcentaje de vacacionistas y el porcentaje de preferencia de 5 estrellas.

Meses	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2012	3,312	2,722	2,742	3,327	2,998	3,073	3,811	3,934	3,191	3,206	2,705	2,082
2013	3,567	2,821	3,393	3,527	4,382	3,501	4,710	4,381	4,172	4,213	3,778	3,506
2014	3,429	2,762	2,960	3,664	3,321	2,549	3,962	4,269	3,585	3,925	3,016	2,879
2015	3,293	2,487	3,328	4,093	4,068	3,460	5,032	4,917	4,243	4,405	4,258	3,471
2016	2,943	2,848	3,511	3,299	3,555	3,162	4,544	4,671	3,820	3,595	3,261	2,933
2017	4,113	4,376	4,109	4,366	4,814	4,211	6,028	6,812	6,085	6,129	5,429	4,260

Anexo 08: Análisis de Estacionalidad Demanda Histórica

Se aplicará el Promedio Móvil Centrado con 12 periodos, de los cuales se obtiene los índices mensuales.

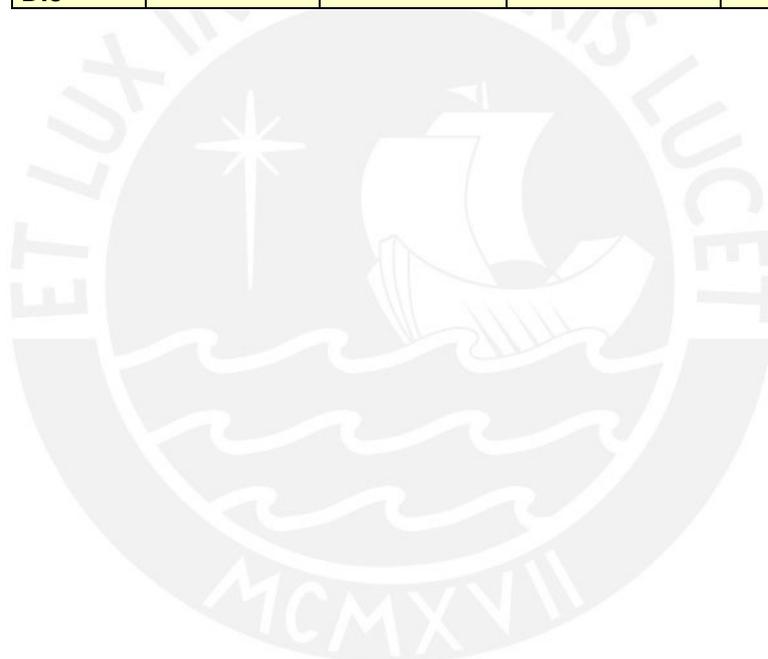
Mes	Demanda	Promedio Móvil Centrado	Índice
Ene-12	3,312		
Feb-12	2,722		
Mar-12	2,742		
Abr-12	3,327		
May-12	2,998		
Jun-12	3,073	3,092	0.99
Jul-12	3,811	3,113	1.22
Ago-12	3,934	3,121	1.26
Set-12	3,191	3,176	1.00
Oct-12	3,206	3,192	1.00
Nov-12	2,705	3,308	0.82
Dic-12	2,082	3,343	0.62
Ene-13	3,567	3,418	1.04
Feb-13	2,821	3,456	0.82
Mar-13	3,393	3,537	0.96
Abr-13	3,527	3,621	0.97
May-13	4,382	3,711	1.18
Jun-13	3,501	3,829	0.91
Jul-13	4,710	3,818	1.23
Ago-13	4,381	3,813	1.15
Set-13	4,172	3,777	1.10
Oct-13	4,213	3,788	1.11
Nov-13	3,778	3,700	1.02
Dic-13	3,506	3,620	0.97
Ene-14	3,429	3,558	0.96
Feb-14	2,762	3,549	0.78
Mar-14	2,960	3,500	0.85
Abr-14	3,664	3,476	1.05
May-14	3,321	3,412	0.97
Jun-14	2,549	3,360	0.76
Jul-14	3,962	3,349	1.18
Ago-14	4,269	3,326	1.28
Set-14	3,585	3,357	1.07
Oct-14	3,925	3,392	1.16
Nov-14	3,016	3,455	0.87
Dic-14	2,879	3,530	0.82
Ene-15	3,293	3,620	0.91
Feb-15	2,487	3,674	0.68
Mar-15	3,328	3,728	0.89

Mes	Demanda	Promedio Móvil Centrado	Índice
Abr-15	4,093	3,768	1.09
May-15	4,068	3,872	1.05
Jun-15	3,460	3,921	0.88
Jul-15	5,032	3,892	1.29
Ago-15	4,917	3,922	1.25
Set-15	4,243	3,937	1.08
Oct-15	4,405	3,871	1.14
Nov-15	4,258	3,829	1.11
Dic-15	3,471	3,804	0.91
Ene-16	2,943	3,763	0.78
Feb-16	2,848	3,743	0.76
Mar-16	3,511	3,707	0.95
Abr-16	3,299	3,640	0.91
May-16	3,555	3,557	1.00
Jun-16	3,162	3,512	0.90
Jul-16	4,544	3,609	1.26
Ago-16	4,671	3,737	1.25
Set-16	3,820	3,787	1.01
Oct-16	3,595	3,875	0.93
Nov-16	3,261	3,980	0.82
Dic-16	2,933	4,068	0.72
Ene-17	4,113	4,191	0.98
Feb-17	4,376	4,370	1.00
Mar-17	4,109	4,559	0.90
Abr-17	4,366	4,770	0.92
May-17	4,814	4,950	0.97
Jun-17	4,211	5,061	0.83
Jul-17	6,028		
Ago-17	6,812		
Set-17	6,085		
Oct-17	6,129		
Nov-17	5,429		
Dic-17	4,260		

Los índices calculados se suman para luego hallar el indicador de estacionalidad promedio mensual, que luego es ajustado a la suma de periodos (12) para finalmente encontrar los indicadores ajustados.

Indicadores de Estacionalidad:

Mes	Suma de índices mensuales	Número de índices mensuales	Índices de estacionalidad	Índice de estacionalidad ajustado
Ene	4.68	5	0.94	0.94
Feb	4.03	5	0.81	0.81
Mar	4.55	5	0.91	0.92
Abr	4.94	5	0.99	1.00
May	5.18	5	1.04	1.04
Jun	5.28	6	0.88	0.89
Jul	6.19	5	1.24	1.25
Agos	6.20	5	1.24	1.25
Set	5.26	5	1.05	1.06
Oct	5.34	5	1.07	1.08
Nov	4.64	5	0.93	0.94
Dic	4.04	5	0.81	0.82



Anexo 09: Análisis de Tendencia de la Demanda Histórica sin estacionalidad

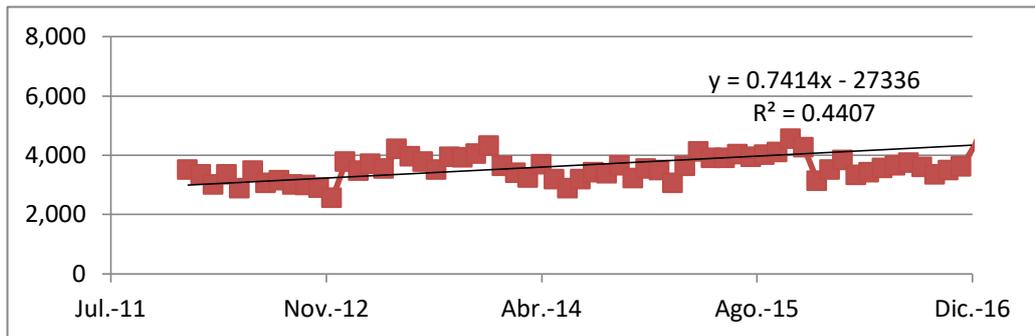
Para obtener la demanda histórica sin estacionalidad se divide la demanda histórica y los índices de estacionalidad ajustado, de manera que se remueve la estacionalidad.

Mes	Demanda Histórica	Índices de estacionalidad	Demanda Histórica sin estacionalidad
Ene-12	3,312	0.94	3,506
Feb-12	2,722	0.81	3,343
Mar-12	2,742	0.92	2,988
Abr-12	3,327	1.00	3,339
May-12	2,998	1.04	2,869
Jun-12	3,073	0.89	3,459
Jul-12	3,811	1.25	3,049
Ago-12	3,934	1.25	3,145
Set-12	3,191	1.06	3,003
Oct-12	3,206	1.08	2,975
Nov-12	2,705	0.94	2,886
Dic-12	2,082	0.82	2,553
Ene-13	3,567	0.94	3,776
Feb-13	2,821	0.81	3,464
Mar-13	3,393	0.92	3,698
Abr-13	3,527	1.00	3,540
May-13	4,382	1.04	4,194
Jun-13	3,501	0.89	3,941
Jul-13	4,710	1.25	3,768
Ago-13	4,381	1.25	3,503
Set-13	4,172	1.06	3,926
Oct-13	4,213	1.08	3,909
Nov-13	3,778	0.94	4,031
Dic-13	3,506	0.82	4,299
Ene-14	3,429	0.94	3,630
Feb-14	2,762	0.81	3,392
Mar-14	2,960	0.92	3,226
Abr-14	3,664	1.00	3,678
May-14	3,321	1.04	3,178
Jun-14	2,549	0.89	2,869
Jul-14	3,962	1.25	3,170
Ago-14	4,269	1.25	3,413
Set-14	3,585	1.06	3,374
Oct-14	3,925	1.08	3,642
Nov-14	3,016	0.94	3,218
Dic-14	2,879	0.82	3,530
Ene-15	3,293	0.94	3,486

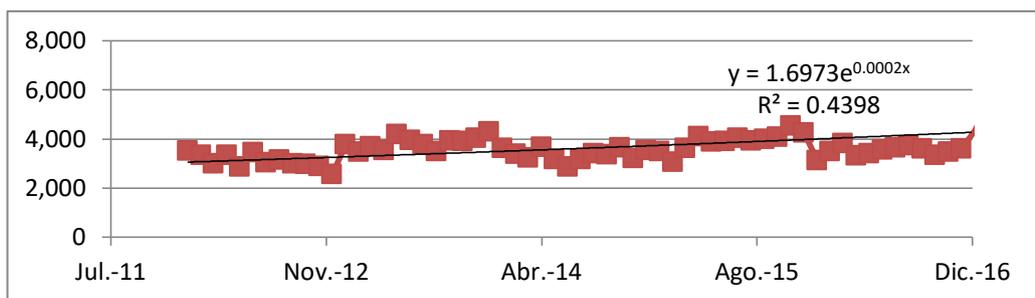
Mes	Demanda Histórica	Índices de estacionalidad	Demanda Histórica sin estacionalidad
Feb-15	2,487	0.81	3,054
Mar-15	3,328	0.92	3,627
Abr-15	4,093	1.00	4,108
May-15	4,068	1.04	3,893
Jun-15	3,460	0.89	3,895
Jul-15	5,032	1.25	4,026
Ago-15	4,917	1.25	3,931
Set-15	4,243	1.06	3,993
Oct-15	4,405	1.08	4,088
Nov-15	4,258	0.94	4,543
Dic-15	3,471	0.82	4,256
Ene-16	2,943	0.94	3,115
Feb-16	2,848	0.81	3,498
Mar-16	3,511	0.92	3,826
Abr-16	3,299	1.00	3,311
May-16	3,555	1.04	3,402
Jun-16	3,162	0.89	3,559
Jul-16	4,544	1.25	3,635
Ago-16	4,671	1.25	3,734
Set-16	3,820	1.06	3,595
Oct-16	3,595	1.08	3,336
Nov-16	3,261	0.94	3,479
Dic-16	2,933	0.82	3,597
Ene-17	4,113	0.94	4,354
Feb-17	4,376	0.81	5,374
Mar-17	4,109	0.92	4,478
Abr-17	4,366	1.00	4,382
May-17	4,814	1.04	4,607
Jun-17	4,211	0.89	4,740
Jul-17	6,028	1.25	4,822
Ago-17	6,812	1.25	5,446
Set-17	6,085	1.06	5,727
Oct-17	6,129	1.08	5,687
Nov-17	5,429	0.94	5,792
Dic-17	4,260	0.82	5,224

La demanda sin estacionalidad se realiza un análisis de líneas de tendencias.

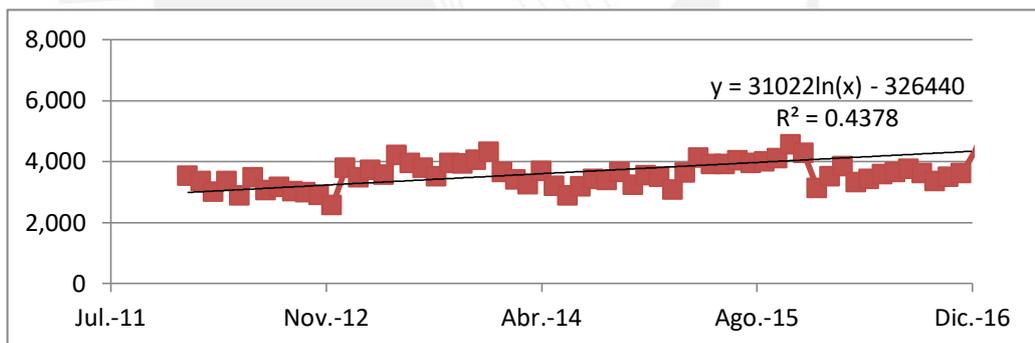
Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Lineal



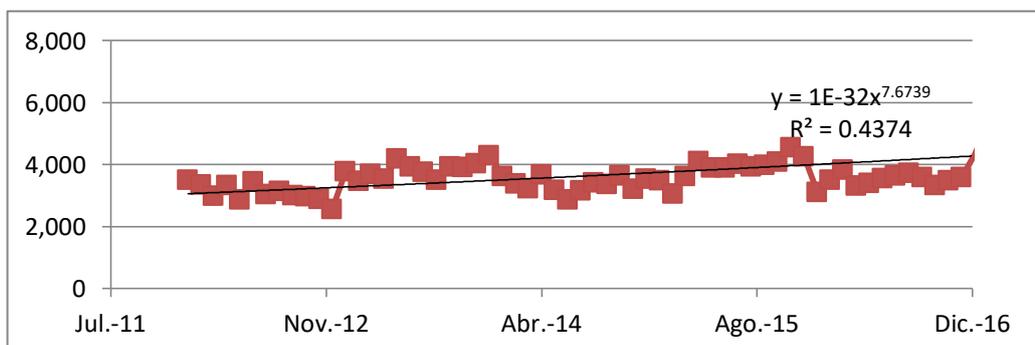
Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Exponencial



Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Logarítmica



Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Potencial



En este caso las variaciones mensuales no son satisfactorias puesto que sólo se obtienen índices de correlación mayores a 0.4. Por ello se realizará los cálculos de manera anual.

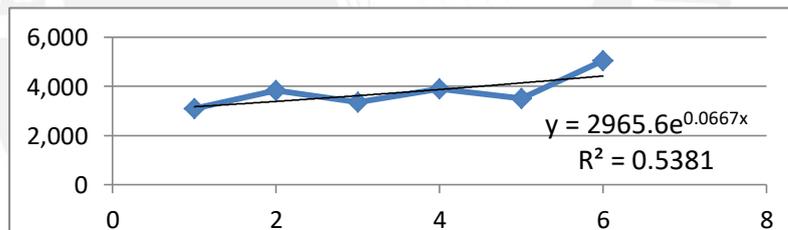
En el siguiente anexo se repetirá el mismo paso para obtener los promedios sin estacionalidad pero a nivel anual.

Año		Demanda
2012	1	3,093
2013	2	3,837
2014	3	3,360
2015	4	3,908
2016	5	3,507
2017	6	5,053

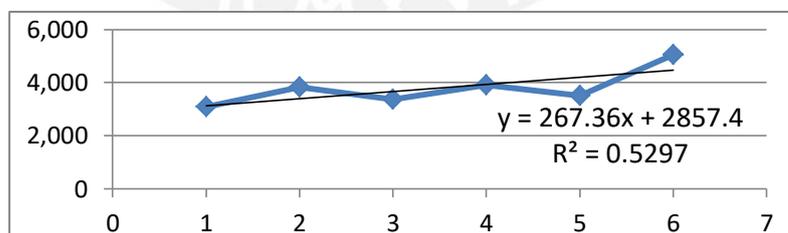
Anexo 10: Análisis de Tendencia – Demanda histórico sin estacionalidad

La demanda promedio histórico sin estacionalidad mensual promedio en cada año se realiza un análisis de tendencias, el cual se obtienen las siguientes ecuaciones e índices de correlación. Se elige la tendencia la exponencial por tener mayor R^2 (0.5381).

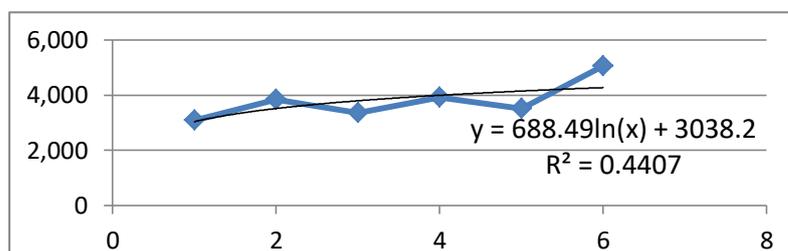
Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Exponencial



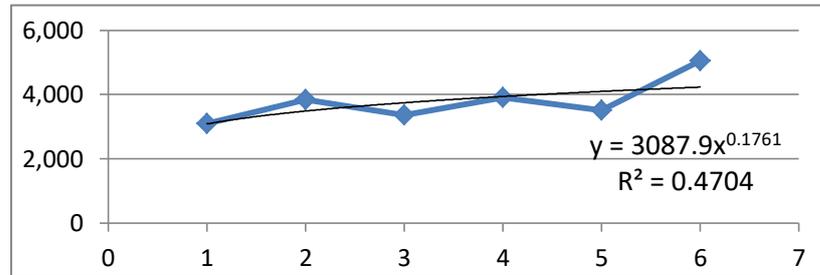
Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Lineal



Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Logarítmica



Demanda Histórica sin estacionalidad – Tendencia Potencial



Con la ecuación de la tendencia potencial se calculará la proyección anual para los próximos 10 años.

Tendencia	Fórmula	a	b
Potencial	$y = ae^{bx}$	2965.6	0.0667

Año	Demanda Proyectada
Año 1	5,447
Año 2	6,331
Año 3	7,368
Año 4	8,559
Año 5	9,904
Año 6	11,403
Año 7	13,057
Año 8	14,864
Año 9	16,825
Año 10	18,940

Anexo 11: Proyección de la Demanda Histórica

Para la proyección de la demanda histórica se empleará las líneas de tendencia calculadas anteriormente para los periodos enero del Año 1 hasta diciembre Año 10.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Índice de estacionalidad	0.945	0.814	0.918	0.996	1.045	0.888	1.250	1.251	1.063	1.078	0.937	0.816
Año 1	4,469	3,852	4,341	4,713	4,943	4,203	5,913	5,917	5,026	5,098	4,434	3,858
Año 2	4,777	4,118	4,640	5,038	5,284	4,493	6,321	6,325	5,373	5,450	4,740	4,124
Año 3	5,107	4,402	4,960	5,386	5,648	4,802	6,757	6,761	5,744	5,825	5,067	4,408
Año 4	5,459	4,705	5,302	5,757	6,038	5,134	7,223	7,227	6,140	6,227	5,416	4,712
Año 5	5,836	5,030	5,668	6,154	6,454	5,488	7,721	7,726	6,563	6,657	5,790	5,037
Año 6	6,238	5,377	6,059	6,579	6,900	5,866	8,254	8,259	7,016	7,116	6,189	5,385
Año 7	6,668	5,748	6,477	7,032	7,375	6,271	8,823	8,828	7,500	7,607	6,616	5,756
Año 8	7,128	6,144	6,924	7,517	7,884	6,703	9,431	9,437	8,017	8,131	7,072	6,153
Año 9	7,620	6,568	7,401	8,036	8,428	7,165	10,082	10,088	8,570	8,692	7,560	6,578
Año 10	8,145	7,021	7,912	8,590	9,009	7,660	10,777	10,784	9,161	9,291	8,081	7,031

La tabla anterior se muestra la proyección de la demanda que se obtiene de multiplicar la demanda histórica proyectada con los índices de estacionalidad correspondientes.

Anexo 12: Cálculo de la Oferta Histórica: Número de plazas en establecimientos de 5 estrellas en el departamento de Ica.

La principal fuente de información de data histórica se obtuvo de la página de MINCETUR, el cual se detalla a continuación el número de plazas en estos dos tipos de establecimientos.

ESTABLECIMIENTOS DE 5 ESTRELLAS

Meses	Número de plazas - camas					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ene	558	706	711	835	800	882
Feb	558	706	711	800	800	885
Mar	558	706	711	800	800	955
Abr	558	706	711	800	800	1,191
May	558	706	711	800	800	1,191
Jun	558	706	636	835	800	1,191
Jul	558	706	636	857	800	1,105
Agos	558	706	636	800	800	1,081
Set	558	706	636	800	800	1,113
Oct	558	706	636	800	812	1,113
Nov	558	706	636	800	812	1,073
Dic	558	706	800	800	812	1,073

Tabla resumen de los establecimientos de 5 estrellas

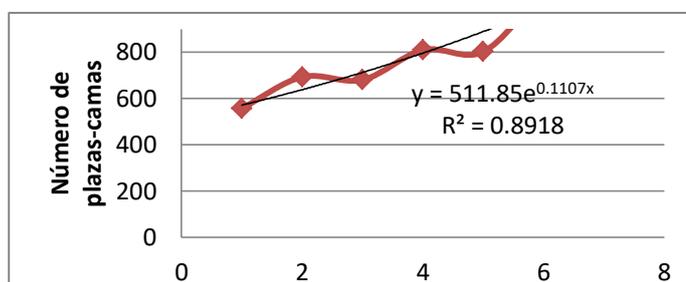
Año	Número de plazas-cama
2012	558
2013	694
2014	681
2015	811
2016	803
2017	1,071

En la tabla anterior se muestra el promedio mensual de las plazas-camas entre los años 2012 y 2017.

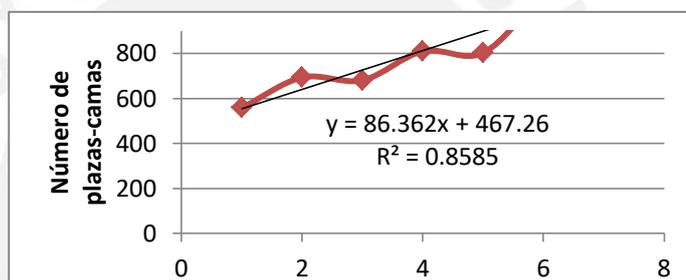
Anexo 13: Análisis de Tendencia para la Oferta Histórica para los establecimientos de 5 estrellas

La oferta en cada año se realiza un análisis de tendencias, el cual se obtienen las siguientes ecuaciones e índices de correlación. Se elige la tendencia la potencial por tener mayor R^2 (0.9059).

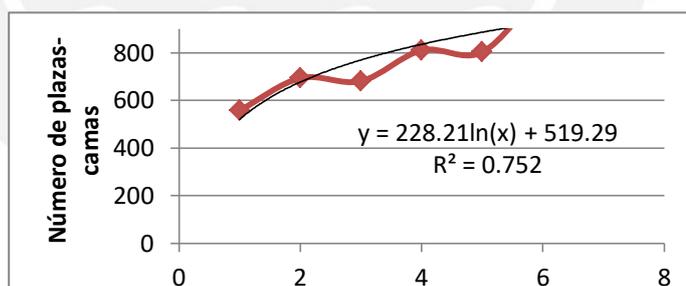
Oferta Histórica – Tendencia Exponencial



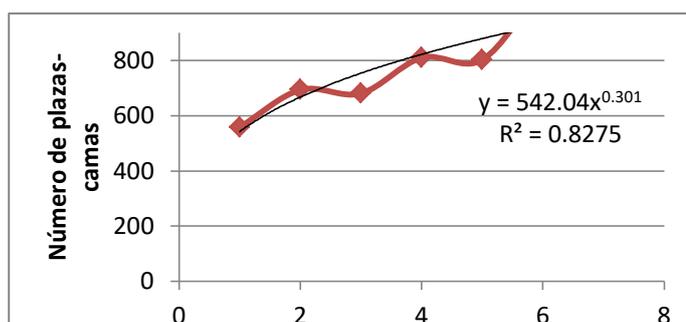
Oferta Histórica – Tendencia Lineal



Oferta Histórica – Tendencia Logarítmica



Oferta Histórica – Tendencia Potencial



Con la ecuación de la tendencia potencial se calculará la proyección anual para los próximos 10 años.

Tendencia	Fórmula	a	b
Potencial	$y = ax + b$	83.362	467.26

Año	Número de camas-plaza
Año 1	1,072
Año 2	1,158
Año 3	1,245
Año 4	1,331
Año 5	1,417
Año 6	1,504
Año 7	1,590
Año 8	1,676
Año 9	1,763
Año 10	1,849

En la tabla anterior se muestra la proyección anual del número camas-plazas mensuales entre los años 1 y 10.

Anexo 14: Mapa Vial Oficial del departamento de Ica



Anexo 15: Guía de turismo

Entre las bodegas que se encuentran en la provincia de Ica son los siguientes:

- Viñedo Queirolo: el único viñedo que cuenta con hotel, ubicada en la carretera a los molinos S/N, Ica 11051.
- Viñedo Tacama: es la primera viña del Perú, desde el siglo XVI. Se encuentra a 7 km al noroeste de la ciudad de Ica.
- Bodega Vista Alegre: desde 1857. Se encuentra camino a la Tinguña Km 2.5.
- Bodega El Catador: desde 1856. Ubicada en el Fundo 3 Esquinas #102 Subtanjalla.
- Bodega Ocucaje: se encuentra en la Avenida Principal s/n, a 34 km al suroeste de la ciudad de Ica, que cuenta con más de 110 años ofreciendo sus productos banderas piscos y vinos.

Además, este tipo de turismo enológico está relacionado con el turismo gastronómico, cultural, el cual se puede aprovechar la gran variedad culinaria del país reconocida a nivel mundial, y de la cultura del país. Entre los platos más representativos de Ica son los siguientes:

- Carapulcra
- Sopa seca
- Picante de pallares
- Coctel de camarones

Entre los postres típicos se tienen los siguientes:

- Las tejas dulces rellenas ya sea de higo, pecanas, limón, licor todas rellenas con manjar blanco
- Las chocotejas rellenas con frutas secas y manjar blanco.
- El frejol colado o cocido.

También se ofrecerá el turismo de naturaleza que consiste en el contacto con las áreas naturales, para admirar la flora y fauna del lugar, asimismo de la biodiversidad y medio ambiente. Los principales atractivos del departamento de Ica son los siguientes:

- La laguna de Huacachina
- El Cañón de los perdidos
- Las Líneas de Nazca
- La Reserva Nacional de Paracas

Todas estas actividades están incluidas en los paquetes de turismo que ofrecerán la agencia de viaje, esta actividad será tercerizada.

Anexo 16: Matriz de Comparaciones Pareadas para criterios de macrolocalización

Primero se debe calcular los porcentajes de ponderación para los siguientes factores de macrolocalización planteados como importantes en el estudio.

Criterios de Microlocalización

FACTORES DE MACROLOCALIZACIÓN		CRITERIO
Factor Turismo	FT1	Atractivos naturales
	FT2	Atractivos culturales
	FT3	Atractivos Histórico Arqueológico
	FT4	Deporte de aventura
	FT5	Festividades locales
Factor Comercial	FCO1	Establecimientos comerciales
Factor Abastecimiento de insumos	FA1	Variedad de productos naturales
	FA2	Facilidad de abastecimiento de insumos
Factor Infraestructura	FI1	Disponibilidad de agua potable
	FI2	Servicio de alcantarillado y desagüe
Factor Laboral	FL1	Disponibilidad de mano de obra
	FL2	Clima sindical
Factor Comunicación	FC1	Estado de vías de transporte
	FC2	Cercanía a Lima
	FC3	Acceso a teléfono e internet
Factor Social	FS1	Servicios médicos
	FS2	Seguridad pública

Para la determinación de los porcentajes de cada factor se empleará la siguiente escala que van desde 1 hasta 9 las calificaciones.

Escala de calificación

Planteamiento verbal de la preferencia	Calificación numérica
Extremadamente preferible	9
Entre muy fuertemente y extremadamente preferible	8
Muy fuertemente preferible	7
Entre fuertemente y muy fuertemente preferible	6
Fuertemente preferible	5
Entre moderadamente y fuertemente preferible	4
Moderadamente preferible	3
Entre igualmente y moderadamente preferible	2
Igualmente preferible	1

Se calcula entonces la matriz de comparaciones pareadas de tamaño siete por siete, los cuales se evalúa cada criterio con las valoraciones de la escala de calificación, cumpliéndose para las comparaciones pareadas que $a_{ij} \times a_{ji} = 1$, por lo tanto, asignado el valor "x" para la celda a_{ij} automáticamente se asigna a la celda transversal a_{ji} el valor de "1/x".

Matriz de comparaciones pareadas

	FT1	FT2	FT3	FT4	FT5	FCO1	FA1	FA2	FI1	FI2	FL1	FL2	FC1	FC2	FC3	FS1	FS2
FT1		1	1	1	1	6	7	8	8	9	3	4	8	8	7	7	6
FT2	1		1	1	1	6	7	8	8	9	3	4	8	8	7	7	6
FT3	1	1		1	1	6	7	8	8	9	3	3	4	8	7	7	6
FT4	1	1	1		1	5	6	6	6	7	2	2	3	6	6	4	5
FT5	1	1	1	1		5	4	3	5	5	2	2	3	4	6	5	3
FC1	0.17	0.17	0.17	0.2	0.2		1	1	3	5	1	2	1	1	5	1	1
FA1	0.14	0.14	0.14	0.17	0.25	1		3	3	5	1	1	1	2	4	4	4
FA2	0.13	0.13	0.13	0.17	0.33	1	0.33		4	5	3	4	7	5	3	2	4
FI1	0.13	0.13	0.13	0.17	0.2	0.33	0.33	0.25		2	3	2	3	2	4	3	4
FI2	0.11	0.11	0.11	0.14	0.2	0.2	0.2	0.2	0.5		1	1	1	1	1	2	1
FL1	0.33	0.33	0.33	0.5	0.5	1	1	0.33	0.33	1		1	2	3	3	2	2
FL2	0.25	0.25	0.33	0.5	0.5	0.5	1	0.25	0.5	1	1		1	3	4	2	3
FCO1	0.13	0.13	0.25	0.33	0.33	1	1	0.14	0.33	1	0.5	1		1	2	2	2
FC2	0.13	0.13	0.13	0.17	0.25	1	0.5	0.2	0.5	1	0.33	0.33	1		2	2	2
FC3	0.14	0.14	0.14	0.17	0.17	0.2	0.25	0.33	0.25	1	0.33	0.25	0.5	0.5		4	4
FS1	0.14	0.14	0.14	0.25	0.2	1	0.25	0.5	0.33	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.25		1
FS2	0.17	0.17	0.17	0.2	0.33	1	0.25	0.25	0.25	1	0.5	0.33	0.5	0.5	0.06	1	
	5.96	5.96	6.16	6.96	7.47	36.2	37.1	39.5	48	63	25.2	28.4	44.5	53.5	62.3	55	54

Una vez calculados todos, se calcula la sumatoria por columnas y se procede a plantear la matriz de comparaciones pareadas normalizada que se obtiene al dividir cada celda por la sumatoria de su columna respectiva. De la matriz de comparaciones pareadas normalizada se obtiene las ponderaciones para cada criterio como el promedio simple de su fila correspondiente.

Matriz de comparaciones pareadas normalizadas

	FT1	FT2	FT3	FT4	FT5	FCO1	FA1	FA2	FI1	FI2	FL1	FL2	FC1	FC2	FC3	FS1	FS2	Peso
FT1		0.17	0.16	0.14	0.13	0.17	0.19	0.2	0.17	0.1	0.12	0.14	0.18	0.15	0.11	0.13	0.11	0.15
FT2	0.17		0.16	0.14	0.13	0.17	0.19	0.2	0.17	0.1	0.12	0.14	0.18	0.15	0.11	0.13	0.11	0.15
FT3	0.17	0.17		0.14	0.13	0.17	0.19	0.2	0.17	0.1	0.12	0.11	0.09	0.15	0.11	0.13	0.11	0.14
FT4	0.17	0.17	0.16		0.13	0.14	0.16	0.15	0.13	0.1	0.08	0.07	0.07	0.11	0.1	0.07	0.09	0.12
FT5	0.17	0.17	0.16	0.14		0.14	0.11	0.08	0.1	0.1	0.08	0.07	0.07	0.07	0.1	0.09	0.06	0.11
FCO1	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03		0.03	0.03	0.06	0.1	0.04	0.07	0.02	0.02	0.08	0.02	0.02	0.04
FA1	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03		0.08	0.06	0.1	0.04	0.04	0.02	0.04	0.06	0.07	0.07	0.05
FA2	0.02	0.02	0.02	0.02	0.04	0.03	0.01		0.08	0.1	0.12	0.14	0.16	0.09	0.05	0.04	0.07	0.06
FI1	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.01	0.01	0.01		0	0.12	0.07	0.07	0.04	0.06	0.05	0.07	0.04
FI2	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.01	0.01	0.01	0.01		0.04	0.04	0.02	0.02	0.02	0.04	0.02	0.02
FL1	0.06	0.06	0.05	0.07	0.07	0.03	0.03	0.01	0.01	0		0.04	0.04	0.06	0.05	0.04	0.04	0.04
FL2	0.04	0.04	0.05	0.07	0.07	0.01	0.03	0.01	0.01	0	0.04		0.02	0.06	0.06	0.04	0.06	0.04
FC1	0.02	0.02	0.04	0.05	0.04	0.03	0.03	0	0.01	0	0.02	0.04		0.02	0.03	0.04	0.04	0.03
FC2	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.01	0.01	0.01	0	0.01	0.01	0.02		0.03	0.04	0.04	0.02
FC3	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01	0	0.01	0.01	0.01	0.01		0.07	0.07	0.02
FS1	0.02	0.02	0.02	0.04	0.03	0.03	0.01	0.01	0.01	0	0.02	0.02	0.01	0.01	0		0.02	0.02
FS2	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.03	0.01	0.01	0.01	0	0.02	0.01	0.01	0.01	0.00	0.02		0.02

Finalmente las ponderaciones obtenidas provenientes de la matriz de ponderaciones pareadas son los siguientes:

Criterios de Macrolocalización

FACTORES DE MACROLOCALIZACIÓN		CRITERIO	PESO
Factor Turismo	FT1	Atractivos naturales	15%
	FT2	Atractivos culturales	15%
	FT3	Atractivos Histórico Arqueológico	14%
	FT4	Deporte de aventura	12%
	FT5	Festividades locales	10%
Factor Comercial	FCO1	Establecimientos comerciales	3%
Factor Abastecimiento de insumos	FA1	Variedad de productos naturales	4%
	FA2	Facilidad de abastecimiento de insumos	6%
Factor Infraestructura	FI1	Disponibilidad de agua potable	4%
	FI2	Servicio de alcantarillado y desagüe	2%
Factor Laboral	FL1	Disponibilidad de mano de obra	4%
	FL2	Clima sindical	3%
Factor Comunicación	FC1	Estado de vías de transporte	2%
	FC2	Cercanía a Lima	2%
	FC3	Acceso a teléfono e internet	2%
Factor Social	FS1	Servicios médicos	1%
	FS2	Seguridad pública	1%
		TOTAL	100%

Anexo 17: Justificación de la evaluación de alternativas según los criterios de selección de la macrolocalización

	FT1	FT2	FT3	FT4	FT5	FCO1	FA1	FA2
	Atractivos naturales	Atractivos culturales	Atractivos Histórico Arqueológico	Deporte de aventura	Festividades locales	Establecimientos comerciales	Facilidad de abastecimiento de insumos	Variedad de productos naturales
CHINCHA	6	5	5	4	5	9	6	7
	Playa en Melchorita	La Hacienda San José	La Centinela o Huaca del Sol	Surfing	Fiesta de los Reyes Magos Fiesta de cumpleaños de la Beatita Melchorita Fiesta Danza de los Negritos Fiesta de la Virgen del Carmen	Cuentan con locales comerciales, pero pocos centros comerciales	Cuentan con variedad de locales comerciales	Productos agrícolas Haciendas
PISCO	8	5	8	8	6	6	6	6
	Islas Ballestas		Reserva Nacional de Paracas	Vuelo en parapente	Romería al Santuario de la Beatita de Humay Aniversario de la villa de Pisco Fiesta de todos los Santos	Cuentan con locales comerciales	Cuentan con variedad de locales comerciales	Productos agrícolas
ICA	7	6	6	10	10	10	6	9
	La laguna de Huacachina	Las bodegas y viñedos	Cachiche Museo Regional Adolfo Bermúdez Jenkins	Sandboarding Paseo en tubulares	La Fiesta de la Vendimia Fiesta de la Sirena Semana Nacional del Pisco Peregrinación de la Virgen de Yauca del Rosario Festividad del Señor de Luren Fiesta de todos los Santos	Variedad de locales y centros comerciales	Cuentan con variedad de locales comerciales	Productos agrícolas Haciendas Fundos
NAZCA	4	6	7	5	5	4	5	4
	Playas en Marcona	Las Líneas de Nazca	Acueducto de Cantalloc Centro Ceremonial Cahuachi Las líneas de Nazca	Surfing	Fiesta de la Virgen de Guadalupe Semana Turística de Marcona Fiesta de la Concepción	Cuenta con pocos locales comerciales	Cuentan con variedad de locales comerciales	Productos agrícolas

	FI1	FI2	FL1	FL2	FC1	FC2	FC3	FS1	FS2
	Disponibilidad de agua potable	Servicio de alcantarillado y desagüe	Disponibilidad de mano de obra	Clima sindical	Estado de vías de transporte	Cercanía a Lima	Acceso a teléfono e internet	Servicios médicos	Seguridad pública
CHINCHA	8	7	9	5	7	9	10	10	5
	Si	Si	No especializada	Relativa dependiendo del sector	Carretera asfaltada	203 km	Disponibilidad de Internet Telefonía larga distancia	Hospital San José de Chincha	Comisaría de Chincha
PISCO	8	7	6	5	7	7	9	9	7
	Si	Si	No especializada	Relativa dependiendo del sector	Carretera asfaltada Aeropuerto	237 km	Disponibilidad de Internet por zonas Telefonía larga distancia	Hospital San Juan de Dios de Pisco	Comisaría de Pisco
ICA	10	9	10	6	8	7	10	10	7
	Si	Si	No especializada	Relativa dependiendo del sector	Carretera asfaltada	303 km	Disponibilidad de Internet Telefonía larga distancia	Hospital Regional de Ica	Comisaría de Ica Programa de Vigilancia
NAZCA	6	6	5	5	7	6	9	9	7
	Si	Si	No especializada	Relativa dependiendo del sector	Carretera asfaltada	385 km	Disponibilidad de Internet por zonas Telefonía larga distancia por zonas	Hospital de Apoyo de Nazca	Comisaría de Nazca

Anexo 18: Matriz de Comparaciones Pareadas para criterios de microlocalizaciones

Primero se debe calcular los porcentajes de ponderación para los siguientes factores de microlocalización planteados como importantes en este estudio.

Criterios de Microlocalización

FACTORES DE MICROLOCALIZACIÓN		Criterio
Terreno	T1	Precio por metro cuadrado
	T2	Disponibilidad de área
Paisaje	P1	Atractivos turísticos
	P2	Características naturales de la zona
Acceso	TC1	Transporte y comunicación
Mercado	M1	Mercado

Para la determinación de los porcentajes de cada factor se empleará la siguiente escala que van desde 1 hasta 9 las calificaciones.

Escala de calificación

Planteamiento verbal de la preferencia	Calificación numérica
Extremadamente preferible	9
Entre muy fuertemente y extremadamente preferible	8
Muy fuertemente preferible	7
Entre fuertemente y muy fuertemente preferible	6
Fuertemente preferible	5
Entre moderadamente y fuertemente preferible	4
Moderadamente preferible	3
Entre igualmente y moderadamente preferible	2
Igualmente preferible	1

Se calcula entonces la matriz de comparaciones pareadas de tamaño siete por siete, los cuales se evalúa cada criterio con las valoraciones de la escala de calificación, cumpliéndose para las comparaciones pareadas que $a_{ij} \times a_{ji} = 1$, por lo tanto, asignado el valor "x" para la celda a_{ij} automáticamente se asigna a la celda transversal a_{ji} el valor de "1/x".

Matriz de comparaciones pareadas

	T1	T2	P1	P2	TC1	M1
T1		2	2	3	4	5
T2	0.5		2	4	5	5
P1	0.5	0.5		2	3	3
P2	0.33	0.25	0.5		3	3
TC1	0.25	0.2	0.33	0.3		3
M1	0.2	0.2	0.33	0.3	0.33	
	1.78	3.15	5.17	9.7	15.3	19

Una vez calculados todos, se calcula la sumatoria por columnas y se procede a plantear la matriz de comparaciones pareadas normalizada que se obtiene al dividir cada celda por la sumatoria de su columna respectiva. De la matriz de comparaciones pareadas normalizada se obtiene las ponderaciones para cada criterio como el promedio simple de su fila correspondiente.

Matriz de comparaciones pareadas normalizada

	T1	T2	P1	P2	TC1	M1	
T1		0.32	0.4	0.3	0.35	0.3	0.29
T2	0.41		0.2	0.3	0.26	0.3	0.24
P1	0.2	0.32		0.2	0.17	0.1	0.18
P2	0.2	0.16	0.2		0.17	0.1	0.15
TC1	0.1	0.11	0.1	0.1		0.1	0.08
M1	0.08	0.08	0.1	0.1	0.04		0.06

Finalmente las ponderaciones obtenidas provenientes de la matriz de ponderaciones pareadas son los siguientes:

Criterios de selección microlocalización

FACTORES DE MICROLOCALIZACIÓN		Criterio	Peso
Terreno	T1	Precio por metro cuadrado	29%
	T2	Disponibilidad de área	24%
Paisaje	P1	Atractivos turísticos	18%
	P2	Características naturales de la zona	15%
Acceso	TC1	Transporte y comunicación	8%
Mercado	M1	Mercado	6%
TOTAL			100%

Anexo 19: Requisitos mínimos para la clasificación de Resort

REQUISITOS MINIMOS (DS N° 29-2004)	5 Estrellas	4 Estrellas	3 estrellas
N° de Habitantes	50	40	30
N° de Ingresos de uso exclusivo de los Huéspedes (separado de servicios) (2)	1	1	1
Salones (m2. por N° total de habitaciones): El área techada útil en conjunto, no debe ser menor a	3 m2	2.5 m2	1.5 m2
Bar independiente	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Comedor - Cafetería (m2. por N° total de habitaciones) Deben estar techados, y en conjunto no ser menores a:	1.5 m2 (separadas)	1.25 m2 (separadas)	1 m2 (separadas)
Comedores complementarios	Su número y tamaño dependerá de las necesidades funcionales del Resort	Su número y tamaño dependerá de las necesidades funcionales del Resort	Su número y tamaño dependerá de las necesidades funcionales del Resort
Habitaciones (incluyen en el área un closet o guardarropa) m2 mínimo:	1.5 x 0.7 closet	1.5 x 0.7 closet	1.2 x 0.7 closet
Simples (m2)	13 m2	12 m2	11 m2
Dobles (m2)	18 m2	16 m2	14 m2
Suites (m2 mínimo, si la sala está INTEGRADA al dormitorio)	28 m2	26 m2	24 m2
Suites (m2 mínimo, si la sala está SEPARADA del dormitorio)	32 m2	28 m2	26 m2
Cantidad de servicios higiénicos por habitación (tipo de baño) (1)	1 privado - con tina	1 privado - con tina	1 privado - con tina
Área mínima m2	5.5 m2	5.5 m2	5.5 m2
Todas las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comprobada	altura 2.10 m	altura 2.10 m	altura 2.10 m
Habitaciones (servicios y equipos)			
Área acondicionado frío (3)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Calefacción (3)	obligatorio	obligatorio	-
Alarma, detector y extintor de incendios	obligatorio	obligatorio	solo extintor
Tensión 110 y 220 V	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Frigobar	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Televisor a color	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Teléfono con comunicación nacional e internacional (en el dormitorio y en el baño)	obligatorio	obligatorio	obligatorio (no en el baño)
Servicios Generales			
Servicio de ascensor de uso público (excluyendo sótano)	obligatorio a partir de 4	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 5 plantas

REQUISITOS MINIMOS (DS N° 29-2004)	5 Estrellas	4 Estrellas	3 estrellas
plantas			
Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas activados por el huésped)	obligatorio en ducha y lavatorio	obligatorio en ducha y lavatorio	obligatorio en ducha y lavatorio
Atención a Habitaciones (24 horas)	obligatorio	obligatorio	-
Ascensores de servicio distintos a los de uso público (con parada en todos los pisos y excluyendo sótano)	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 5 plantas
Cambio regular de sábanas como mínimo	diario	diario	diario
Cambio regular de toallas como mínimo	diario	diario	diario
Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Custodia de valores (individual o con caja fuerte común)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Estacionamiento privado y cerrado (porcentaje por el N° de habitaciones)	30%	25%	20%
Estacionamiento frontal para vehículos en tránsito	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Generación de energía eléctrica para emergencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Guardarropa - custodia de equipaje	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Limpieza diaria del hotel y habitaciones	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Oficio(s) que permita garantizar la limpieza de todas las habitaciones	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Personal calificado (1)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Personal uniformado (las 24 horas)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Recepción y consejería (1)	obligatorio - separados	obligatorio - separados	obligatorio
Gimnasio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sauna, baños turcos	obligatorio	-	-
Hidromasajes	obligatorio	-	-
Áreas deportivas: cancha de tenis, cancha múltiple, frontón y otras instalaciones acorde con la ubicación geográfica	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Piscina para adultos	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Piscina para niños	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sala de juegos	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de despacho de correspondencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Actividades recreativas acorde a la ubicación geográfica a cargo de animadores profesionales	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Equipo de animaciones	obligatorio	obligatorio	obligatorio

REQUISITOS MINIMOS (DS N° 29-2004)	5 Estrellas	4 Estrellas	3 estrellas
profesionales			
Servicio de despacho de correspondencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de facsímil	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de lavado y planchado (4)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de llamadas, mensajes internos, y contratación de taxis	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de peluquería y salón de belleza (4)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicios higiénicos públicos	diferenciados por sexos	diferenciados por sexos	diferenciados por sexos
Teléfono de uso público	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Tópico (espacio para atención de primeros auxilios)	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Área para venta de artículos diversos, souvenirs, artesanía local y otros acorde a la ubicación	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Cocina (porcentaje del comedor)	60%	50%	40%
Áreas libres (porcentaje del área total del terreno)	70%	50%	40%
Zona de mantenimiento	obligatorio	obligatorio	obligatorio
CONSIDERACIONES GENERALES			
<ul style="list-style-type: none"> - Los bienes muebles, acabados, espacios comunes, equipos mecánicos y la calidad de Los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría. - Las condiciones relativas a: ventilación, zonas de seguridad, escaleras, salidas de emergencia, etc, se cumplirán conforme a las disposiciones municipales y del Instituto de Defensa Civil. - Los Establecimientos de 5 Estrellas deben tener un mínimo de suites correspondiente al 5 % del número de habitaciones. - No se podrá dejar de brindar a Los huéspedes Los servicios de recepción, comedor y cafetería, si estas áreas se utilizan para eventos como congresos, reuniones, u otros similares. - El área mínima corresponde al área útil y no incluye el área que ocupan los muros. - Los servicios higiénicos públicos se ubicarán en el hall de recepción o en zonas adyacentes al mismo. - la edificación deberá guardar armonía con el entorno en el que se ubique el establecimiento de Hospedaje. - Cuando el Establecimiento de Hospedaje ofrece el servicio de transporte a los huéspedes de los terminales al establecimiento o hacia otros lugares, las unidades deberán cumplir con los requisitos técnicos y de seguridad exigidos en las normas vigentes sobre la materia. - Cuando los Establecimientos de Hospedaje estén obligados a tener estacionamientos privados, en caso de no contar con estos, deberán contratar una Playa de Estacionamiento a su local. <p>(1) Definiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje. (2) El ingreso está referido al área de recepción. (3) Se tomará en cuenta la temperatura promedio de la zona. (4) El huésped podrá solicitar que no se cambien regularmente de acuerdo a criterios medioambientales.</p>			

Anexo 20: Número de pernoctaciones diarias (Año 1 – año 10).

Para el cálculo de número de habitaciones en el *resort* se requiere en el número de pernoctaciones diarias por año (Año 1 – Año 10) para luego obtener la demanda pico. La siguiente tabla muestra la demanda del proyecto en pernoctaciones mensuales desde el año 1 hasta el año 10.

Demanda del Proyecto (n° de pernoctaciones mensuales por año)

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	1,019	834	981	1,092	1,161	939	1,452	1,454	1,186	1,208	1,009	836
Año 2	1,086	888	1,045	1,164	1,238	1,001	1,549	1,550	1,265	1,288	1,075	890
Año 3	1,159	947	1,115	1,242	1,321	1,067	1,654	1,655	1,350	1,374	1,147	949
Año 4	1,238	1,012	1,191	1,328	1,412	1,141	1,768	1,769	1,443	1,469	1,226	1,014
Año 5	1,326	1,084	1,275	1,421	1,511	1,221	1,891	1,893	1,544	1,572	1,312	1,086
Año 6	1,420	1,162	1,367	1,523	1,619	1,309	2,025	2,027	1,654	1,684	1,406	1,164
Año 7	1,523	1,247	1,466	1,633	1,736	1,404	2,170	2,171	1,773	1,805	1,508	1,250
Año 8	1,636	1,340	1,574	1,752	1,862	1,508	2,327	2,328	1,902	1,937	1,619	1,343
Año 9	1,757	1,442	1,691	1,882	2,000	1,621	2,496	2,498	2,042	2,079	1,739	1,445
Año 10	1,889	1,552	1,819	2,022	2,148	1,743	2,678	2,681	2,194	2,233	1,870	1,555

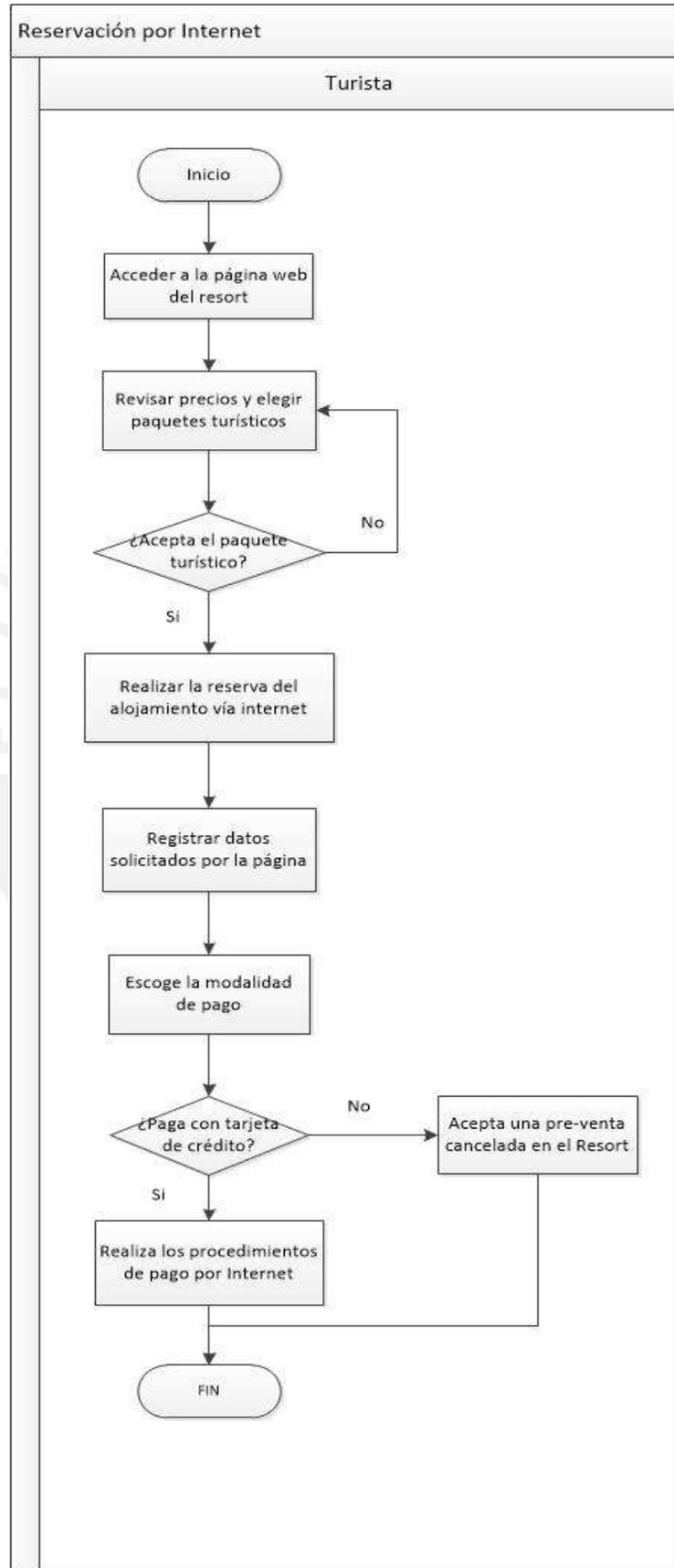
Luego estas pernoctaciones mensuales se convierten a diarias, simplemente dividiendo por el número de días que tiene cada mes. Obteniéndose finalmente la siguiente tabla.

Demanda del Proyecto (n° de pernoctaciones diarias por año)

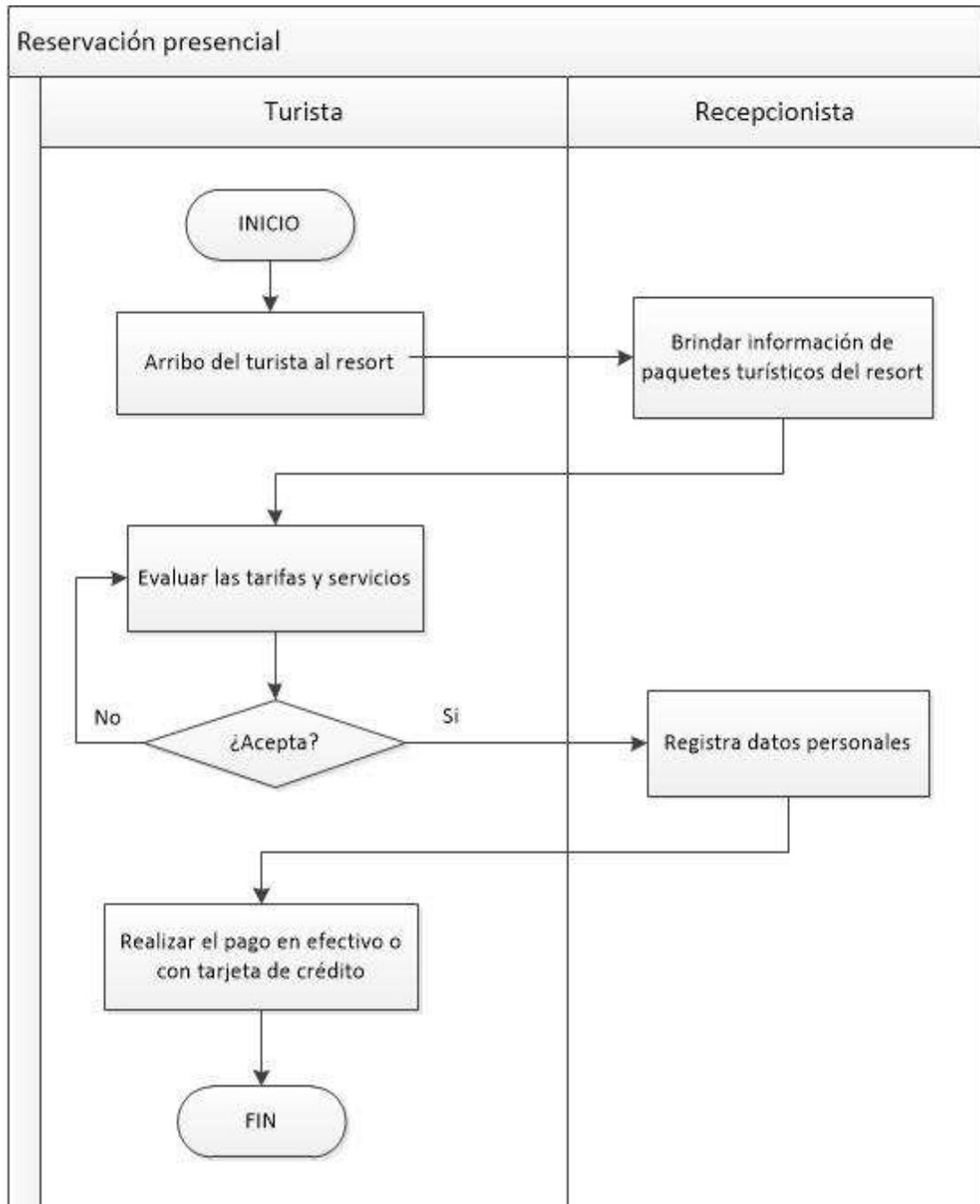
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic	Máximo N° pernoctaciones diarias
Año 1	33	29	32	37	38	32	47	47	40	39	34	27	47
Año 2	36	31	34	39	40	34	50	51	43	42	36	29	51
Año 3	38	33	36	42	43	36	54	54	45	45	39	31	54
Año 4	40	35	39	45	46	39	58	58	49	48	41	33	58
Año 5	43	38	42	48	49	41	62	62	52	51	44	36	62
Año 6	46	41	45	51	53	44	66	66	56	55	47	38	66
Año 7	50	44	48	55	56	47	70	71	60	59	51	41	71
Año 8	53	47	51	59	61	51	76	76	64	63	54	44	76
Año 9	57	50	55	63	65	55	81	81	69	68	58	47	81
Año 10	61	54	59	68	70	59	87	87	74	73	63	51	87

Como se puede apreciar el número de pernoctaciones máximo durante los 10 primeros años es de 87. Por lo tanto, la suma sería 63 habitaciones (38 simples, 11 doble, 4 triples y 10 matrimonial), el cual cumple con los requisitos mínimos de habitaciones mínimas requeridas para establecimientos de resort.

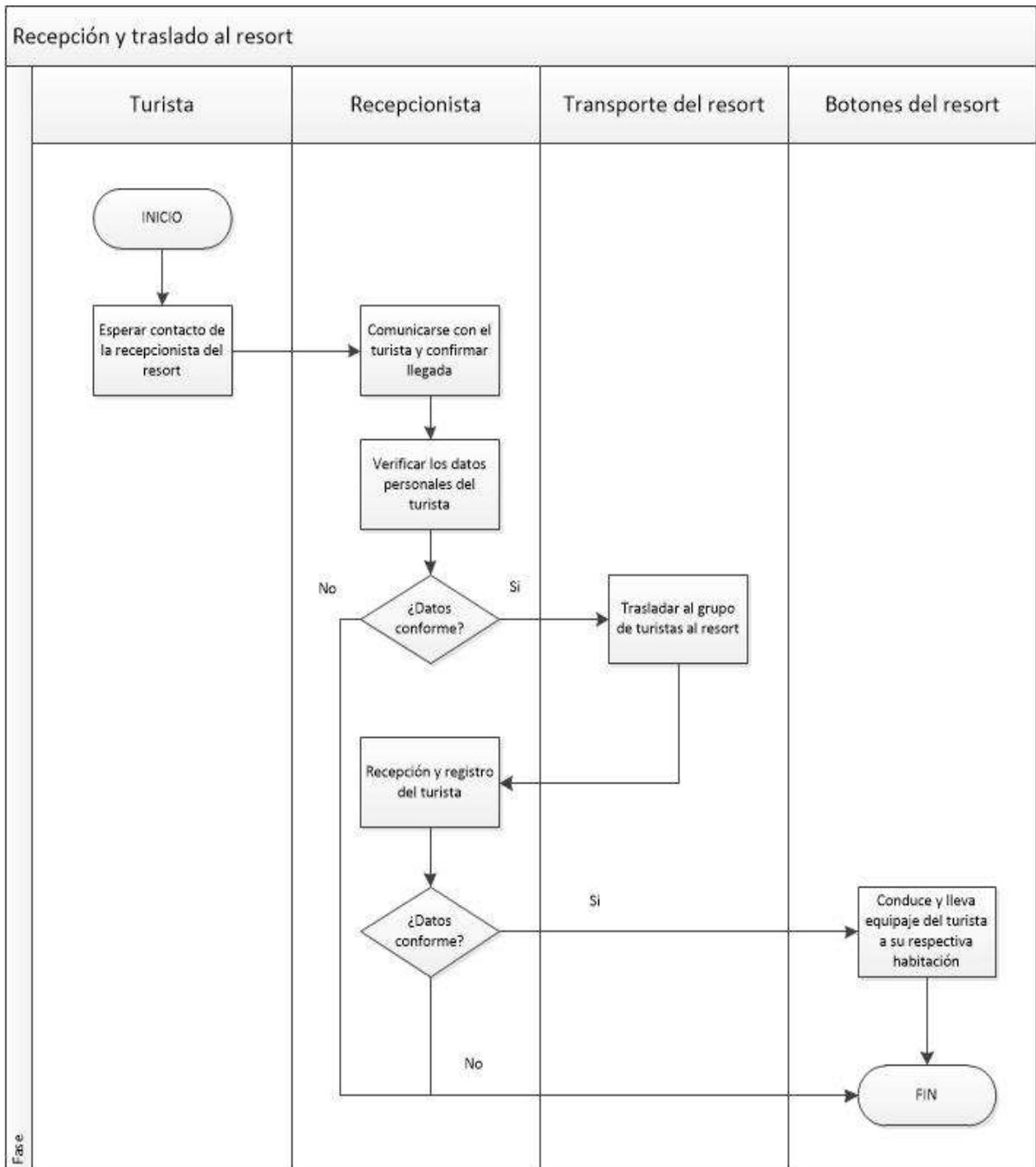
Anexo 21: Diagrama de Flujo Registro de reservación por Internet



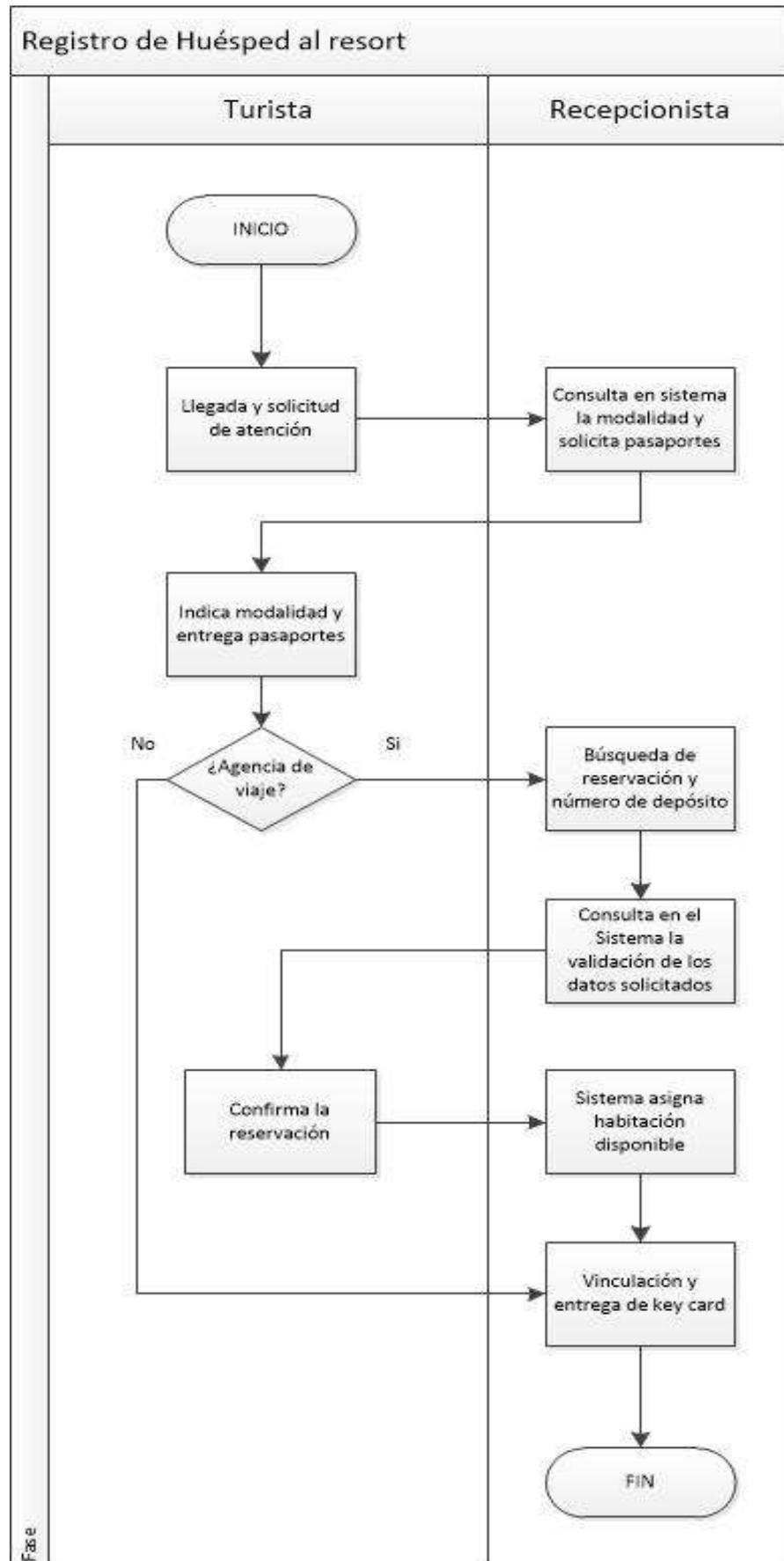
Sin embargo, hay opción de que el turista no haya realizado la reservación vía Internet y se dirija al resort y realiza recién la elección de hospedarse en el resort y optar por algún paquete. En este caso la reservación presencial se muestra en el siguiente gráfico.



Anexo 22: Diagrama de Flujo Recepción y traslado al resort



Anexo 23: Diagrama de Flujo Registro de Huésped al *resort*



Anexo 24: Detalle del paquete turístico

A continuación se detallará el paquete que se ofrecerá en el resort que tiene una duración de cuatro días y tres noches.

Primer día

Un encargado del resort recibirá a los turistas en el Aeropuerto Jorge Chaves de Lima, para luego ser trasladados a la ciudad de Ica, donde se encuentra ubicado el resort. La llegada al hotel se les brindará una cordial bienvenida y los turistas tendrán la tarde libre para descansar del viaje y tomar algún servicio o visitar las instalaciones del *resort*.

Segundo día

El primer sitio a visitar es la Laguna de Huacachina y podrán realizar actividades de recreación como pasear en tubulares y realizar sunboarding. Luego se retornará al *resort* donde habrá una cena con platos típicos de la zona con un show de entretenimiento y confraternidad con baile y canto propio de la zona.

Tercer día

Dirigirse al viñedo del *resort*, el cual se realizará la explicación del proceso de fabricación del pisco y vino, para luego pasar a la sala de conferencia en donde se realizará la degustación de los vinos y piscos a cargo un experto enólogo. Luego por la tarde se realizará un recorrido por los viñedos y bodegas de la zona.

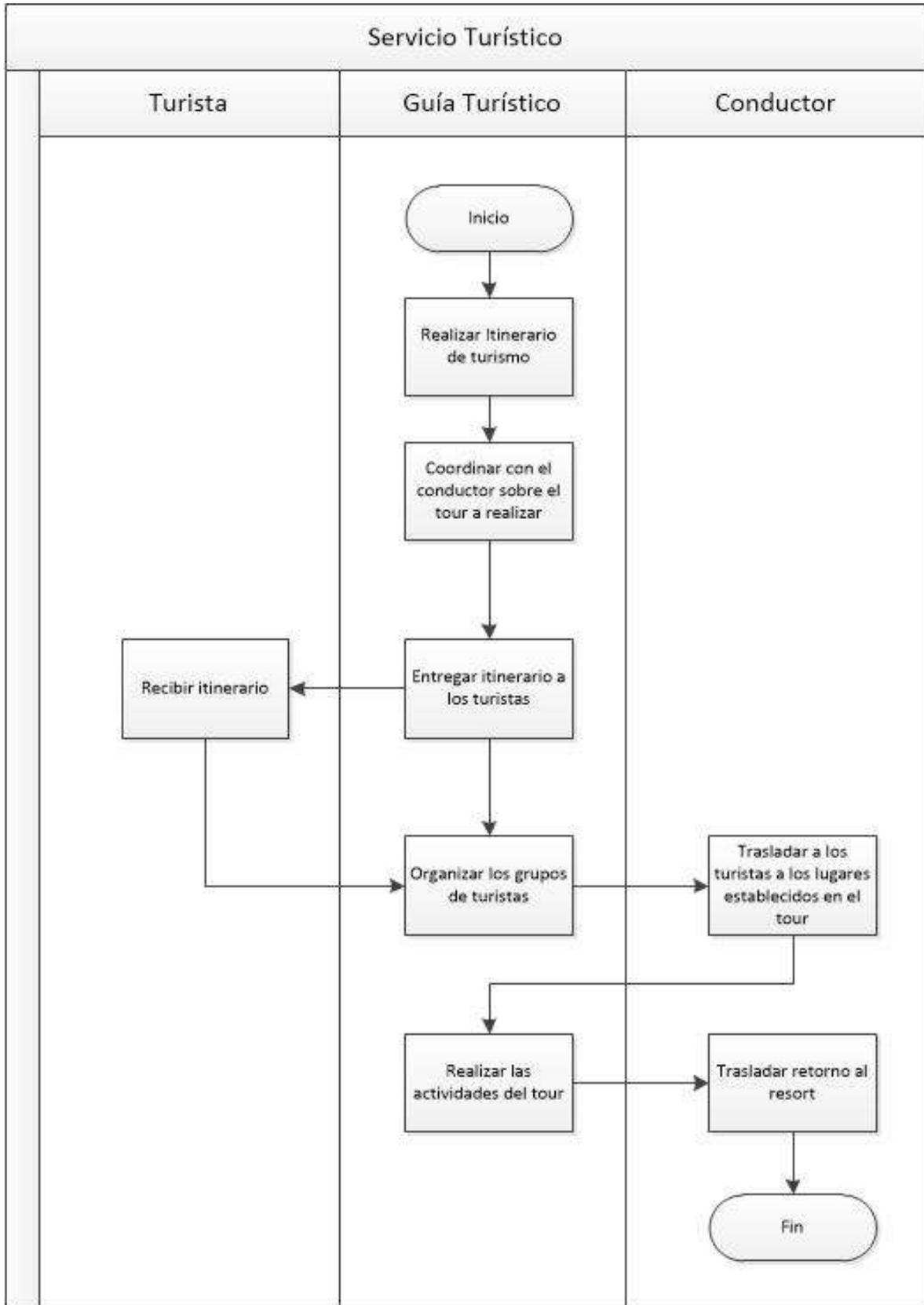
Cuarto día

Este día se visita la Reserva Nacional de Paracas, el cual podrán apreciar la naturaleza y animales de la zona como pelicanos y lobos marinos. Esta visita suele tomar todo el día. Pero también se puede dar la opción de que se cambie el tour y se opte por visitar las Líneas de Nazca, si es que la mayoría prefiere visitar las Líneas de Nazca.

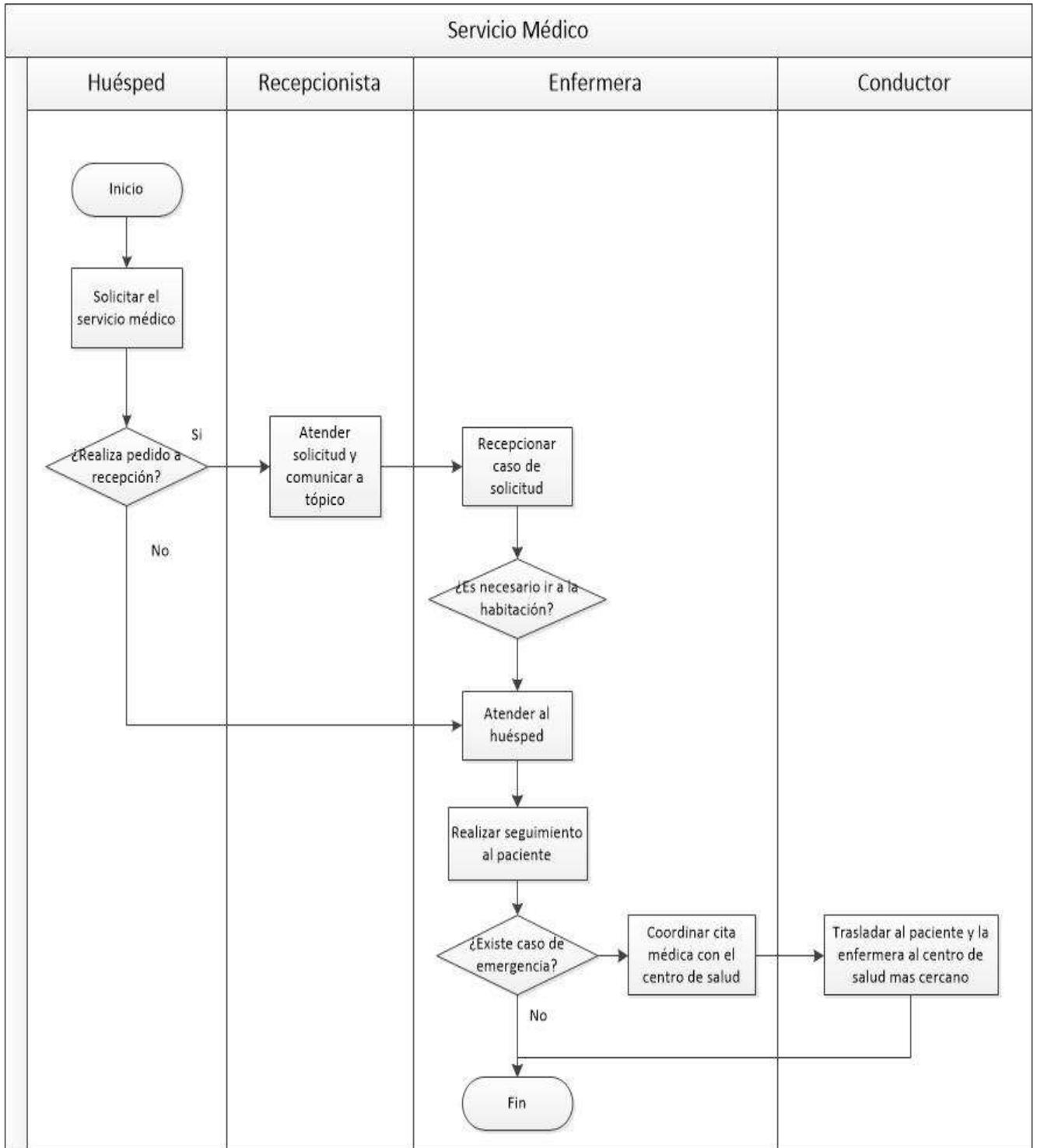
Se puede dar la opción que se quede el turista un día más y logre visitar estos lugares, dependerá bastante de la disposición de tiempo de estadía del turista.

El proceso en general del servicio turístico se puede ver en el Anexo N° 25.

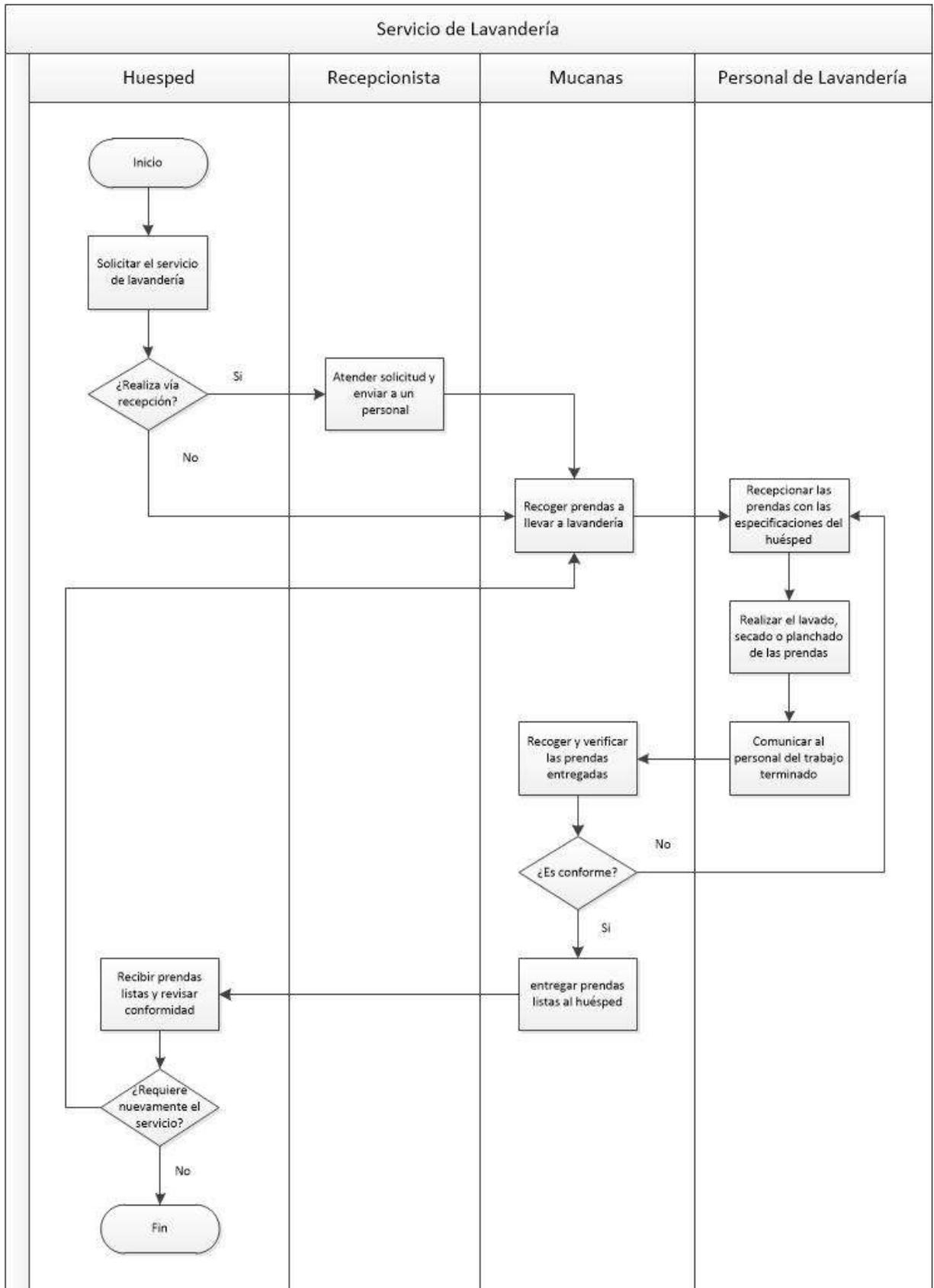
Anexo 25: Diagrama de Flujo Registro del Servicio Turístico



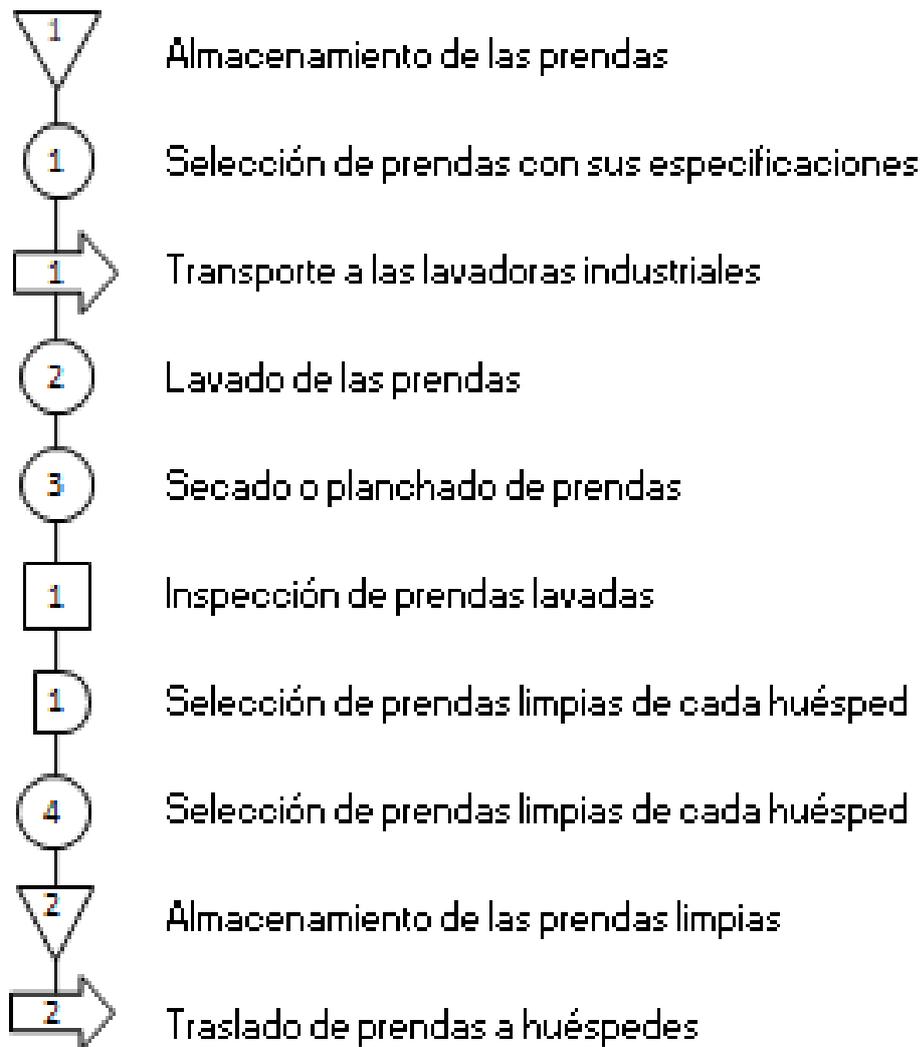
Anexo 26: Diagrama de Flujo Servicio Médico



Anexo 27: Diagrama de Flujo Servicio Lavandería y DAP

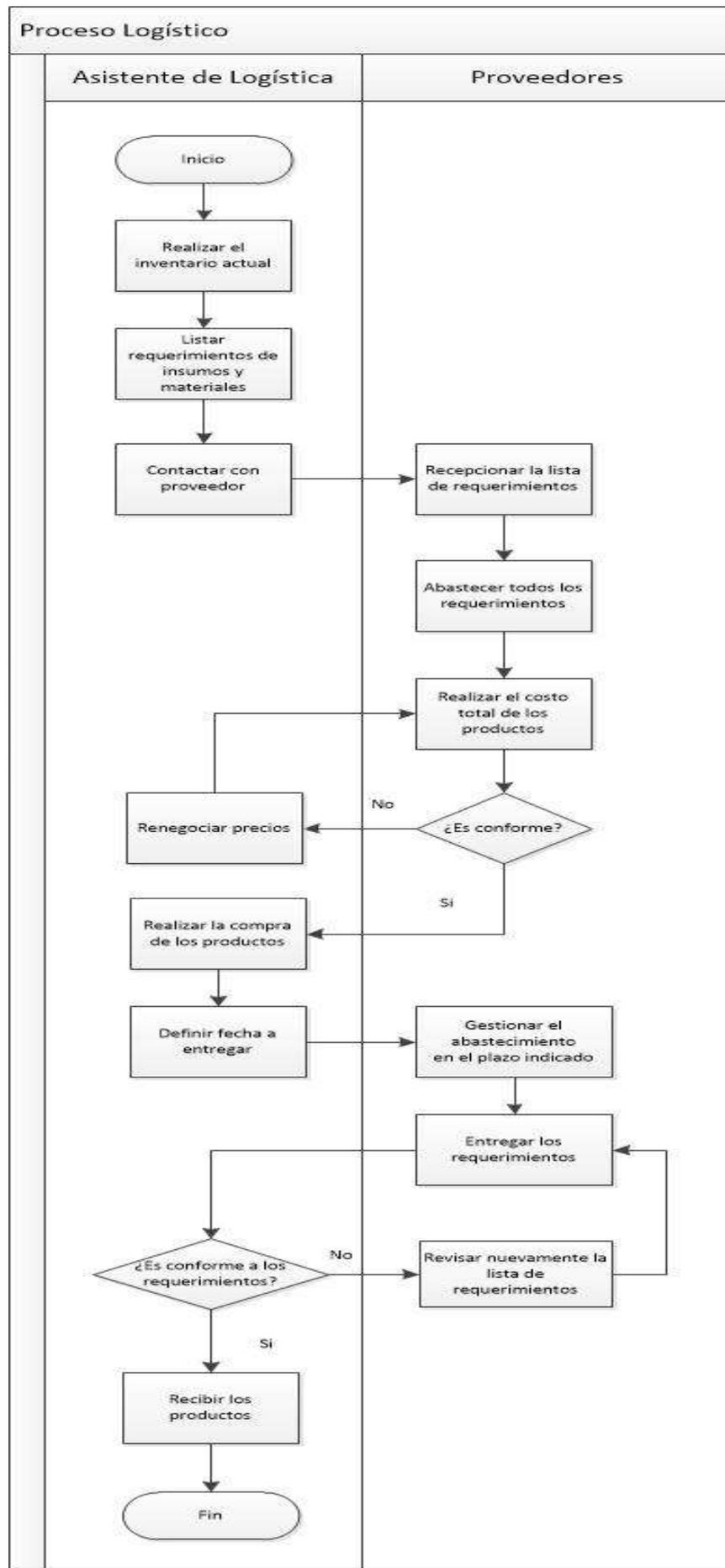


DAP LAVANDERÍA

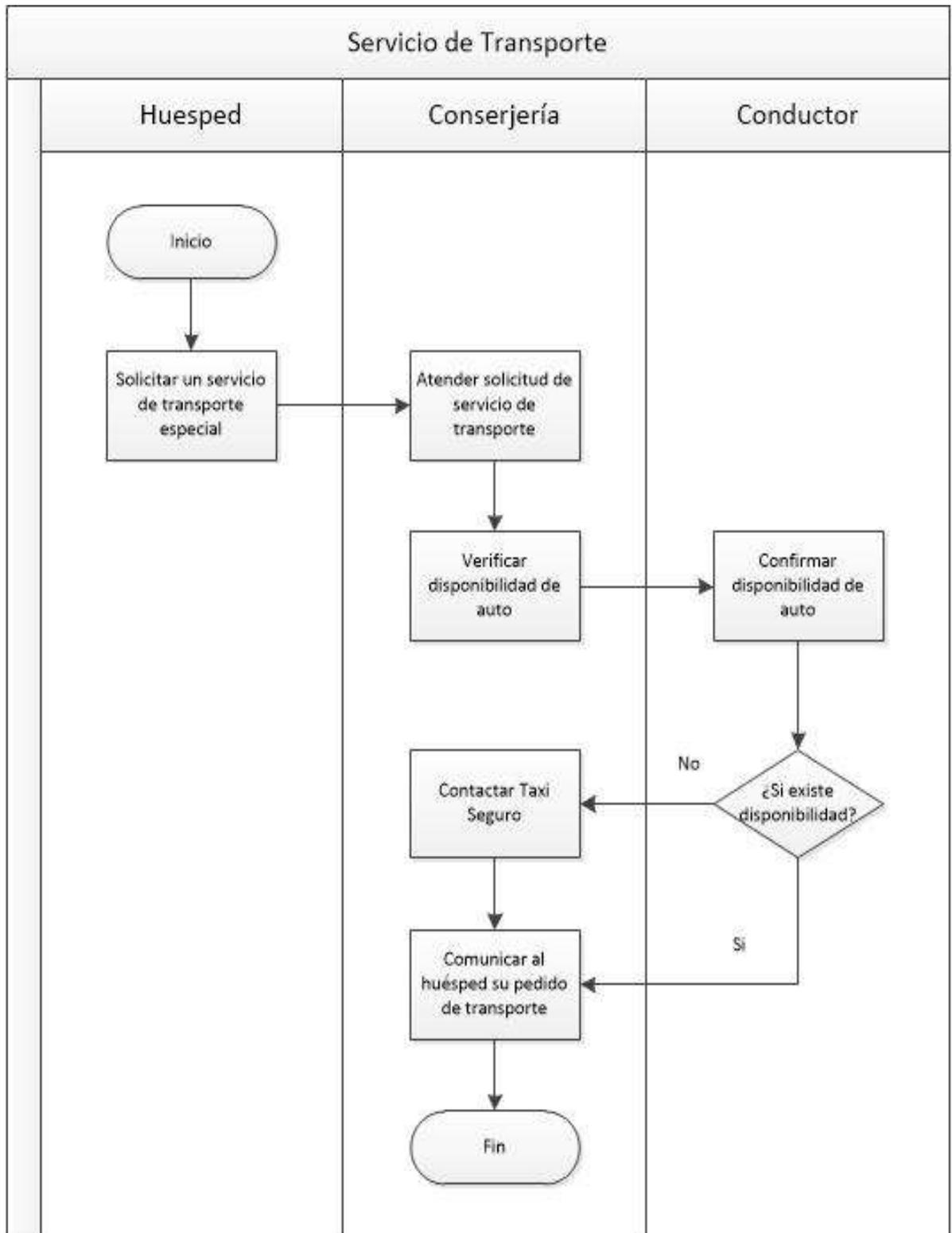


RESUMEN		
ACTIVIDAD		NÚMERO
OPERACIÓN	○	4
DEMORA	□	1
TRANSPORTE	⇒	2
ALMACENAMIENTO	▽	2
INSPECCIÓN	□	1

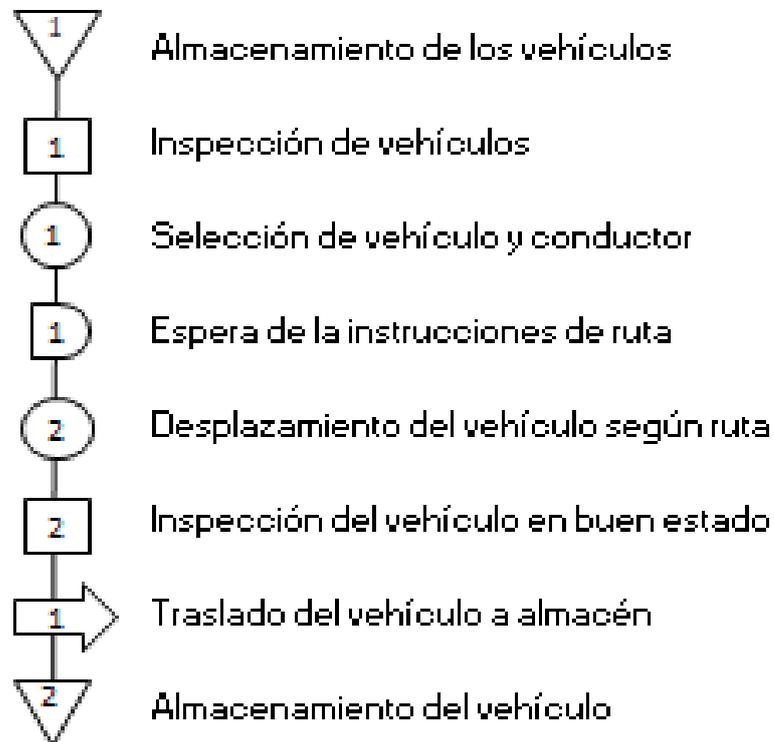
Anexo 28: Diagrama de Flujo Proceso Logístico



Anexo 29: Diagrama de Flujo Servicio de Transporte y DAP



DAP TRANSPORTE



RESUMEN		
ACTIVIDAD		NÚMERO
OPERACIÓN	○	2
DEMORA	◻	1
TRANSPORTE	➡	1
ALMACENAMIENTO	▽	2
INSPECCIÓN	◻	1

Anexo 30: Detalle del número de máquinas

Cálculo del número de máquinas Aire Acondicionado:

	N° de Aire Acondicionado
Sector Alojamiento	63
Hab. Simple (19)	38
Hab. Doble (9)	11
Hab. Triple (10)	4
Hab. Matrimonial (3)	10
Sector Central	24
Bar MiniPub	1
Cocina	1
Lavandería	1
Oficina de Turismo	1
Recepción	1
Restaurante	1
Sala de Cómputo	1
Sala de Conferencia (2)	2
Sala de estar (4)	4
Sala de exposiciones	1
Sala de interpretación	1
SS.HH varones (3)	3
SS.HH mujeres (3)	3
Tópico	1
Oficina Auxiliar	1
Oficina Gerencia	1
Total	87

Cálculo del número de termas solares:

AGUA	Cantidad	Consumo diario promedio	
Habitación Simple	38	100	litros
Habitación Doble	11	200	litros
Habitación Triple	4	300	litros
Habitación Matrimonial	10	200	litros

Consumo total diario 9,200.00 litros

Consumo total por hora 383.33 litros

Terma solar capacidad de 100 litros

Se requieren 4 terma solares. Sin embargo, para no tener problemas de abastecimiento, se requerirán 2 termas solares adicionales. En conclusión, se contarán con 6 terma solares.

Cálculo del número de máquinas Lavadoras:

Detalle de las cantidades a lavar:

	Habitaciones	Sábana 1 plaza	Sábana 2 plaza	Cubrecama 1 plaza	Cubrecama 2 plaza	Almohada	Funda de almohada
Simple	38	38	0	38	0	38	38
Doble	11	22	0	22	0	22	22
Triple	4	12	0	12	0	12	12
Matrimonial	10	0	10	0	10	20	20
Total	63	72	10	72	10	92	92

	Peso (kg)	Cantidad	N° de veces a lavar por mes	Peso Total por mes (kg)
Sábana 1 plaza	0.5	72	4	144.00
Sábana 2 plazas	0.7	10	4	28.00
Cubrecama de 1 plaza	1	72	4	288.00
Cubrecama de 2 plazas	1.3	10	4	52.00
Funda de almohada	0.07	92	4	25.76
Almohada	0.56	92	4	206.08
Servilleta	0.05	160	4	32.00
Mantel	0.5	320	20	3200.00
Toallas	0.45	98	20	882.00
Otras prendas	1.5	1	4	6.00
				4863.34

Peso Total por mes = 4863.34 kg

Peso Total por día = 162.128 kg

Las especificaciones técnicas de la lavadora industrial, que se cotizará, tiene una capacidad de 50 kg. Por lo tanto para poder atender la demanda diaria promedio de la cantidad de prendas a lavar, se requerirán de 3 lavadoras industriales.

Anexo 31: Activos Fijos por Sectores

Sector Hospedaje

Maquinaria y Equipo / Muebles y Enseres

ALOJAMIENTO	CANTIDAD				TOTAL
	Habitaciones				
	Simple	Doble	Triple	Matrimonial	
Número	38	11	4	10	
Cama 1.5 plazas	1	2	3	0	76
Camas QueenSize	0	0	0	1	42
Cabecera	1	2	3	1	82
Mesas hab. pequeñas	1	1	0	0	49
Mesas hab. medianas	0	0	1	1	14
Sillas hab.	2	3	4	3	155
Muebles	0	0	0	2	20
Modulares	1	1	1	1	63
Mesas de noche	1	2	3	2	92
Juegos de sábanas + edredón	2	4	6	4	184
Almohadas	1	2	3	2	92
Lámparas	1	1	1	2	73
Percheros	1	1	1	1	63
Linterna	1	1	1	1	63
Cuadros	2	3	3	2	141
Cortinas gruesas hab.	1	2	2	2	88
Cortinas delgadas hab.	1	2	2	2	88
Toallas	2	4	6	4	184
Tachos de desperdicios	1	1	1	1	63
Alfombras	1	1	1	1	63
Maquinaria y Equipos					
TV 20 pulgadas	1	1	0	0	49
TV 25 pulgadas	0	0	1	1	14
DVD	1	1	1	1	63
Aire Acondicionado	1	1	1	1	63
Tina	1	1	1	1	63
Terma solar					6

Sector Central & Abierto

Muebles y Enseres (1)

CENTRO		Muebles de recepción	Escritorio	Credenza	Sillas giratorias	Tachos	Estantes	Anaqueles	Mobiliario cocina	Mesa (4 personas)	Mesa (6 personas)	Mesa (8 personas)	Sillas	Mesas cocina	Mostrador-Comedor	Butacas	Atrio	Vitrinas	Modulares
		Muebles y Enseres																	
SERVICIOS	1	Bar MiniPub	0	0	0	0	1	0	0	0	15	0	0	60	0	0	0	0	0
	1	Cocina	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0
	1	Conserjería	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Custodia de valores	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Hall Servicio	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Lavandería	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Oficina Guía Turismo	0	0	2	6	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Recepción	1	0	2	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Restaurant	0	0	0	0	1	0	0	0	20	7	4	154	0	0	0	0	0
	1	Sala de cómputo	0	10	2	10	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	Sala de conferencias (2)	0	0	2	8	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	50	1	0
	4	Sala de estar (4)	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Sala de exposiciones	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Sala de Interpretación	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
	3	Servicio higiénicos varones(3)	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3	Servicios higiénicos dama (3)	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Terraza	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Tópico	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ADMINISTRATIVA	1	Almacén	0	0	1	0	1	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Comedor Servicio	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	6	1	0	0	0	0	
	1	Hall Administrativo	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Auxiliar	0	0	2	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Gerencia	0	0	2	3	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de Espera	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala juntas	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Servicios higiénicos damas	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Servicios higiénicos varones	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	OTROS	1	Áreas Verdes	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1		Hall Principal	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1		Veredas Externas	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ABIERTO	1	Viñedo	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Almacén Stand	0	0	0	0	2	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona plantaciones de parrales	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona recreación, jardines	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Piscinas	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Caseta de seguridad	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	Estacionamiento	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL		1	10	16	41	50	11	11	1	35	7	7	220	3	1	100	2	8	15

Sector Central & Abierto

Muebles y Enseres (2)

CENTRO		Camillas	Juego de Sala	Barra de madera	Sillas reclinables	Pizarras blancas	Sombrillas	Relojes de pared	Cuadros	Macetas	Alfombras	Cortinas delgadas	Cortinas Gruesas	Persianas	Toallas	Set de cubiertos	Vasos	Servilletas	Manteles	
		Muebles y Enseres																		
SERVICIOS	1	Bar MiniPub	0	0	1	0	0	0	1	6	0	0	0	3	0	0	70	0	0	
	1	Cocina	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	2	20	160	160	0	0	
	1	Conserjería	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Custodia de valores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Hall Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Lavandería	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Oficina Guía Turismo	0	0	0	0	1	0	1	6	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
	1	Recepción	0	1	0	0	0	0	1	3	3	2	0	0	1	0	0	0	0	0
	1	Restaurant	0	0	0	0	0	0	4	15	10	10	5	5	0	0	0	0	160	320
	1	Sala de cómputo	0	0	0	0	1	0	1	4	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	2	Sala de conferencias (2)	0	0	0	0	1	0	1	2	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	4	Sala de estar (4)	0	1	0	0	0	0	1	4	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	1	Sala de exposiciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Sala de Interpretación	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
	3	Servicio higiénicos varones(3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3	Servicios higiénicos dama (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0
	1	Terraza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0
	1	Tópico	2	0	0	0	1	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ADMINISTRATIVA	1	Almacén	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
		1	Comedor Servicio	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0
1		Hall Administrativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1		Oficina Auxiliar	0	0	0	0	1	0	1	2	2	0	0	1	0	0	0	0	0	
1		Oficina Gerencia	0	1	0	0	1	0	1	2	2	2	0	1	0	0	0	0	0	
1		Sala de Espera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1		Sala juntas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1		Servicios higiénicos damas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	
1	Servicios higiénicos varones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0		
OTROS	1	Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Hall Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Veredas Externas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ABIERTO	1	Viñedo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Almacén Stand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona plantaciones de parrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona recreación, jardines	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Piscinas	0	0	0	32	0	40	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	
	1	Caseta de seguridad	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
1	Estacionamiento	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL		2	6	1	32	9	40	23	60	47	19	9	9	19	130	160	230	160	320	

Sector Central & Abierto

Muebles y Enseres (3)

CENTRO		Muebles y Enseres																		
		Escobas y utensilios	Percheros	Set de copas	Set de Vajilla completo	Set de Ollas	Set de bandejas horno	Set de cuchillos	Ollas de barro	Otros utensilios	Bandejas servicio	Bandejas comedor	Otros recipientes	Lámparas	Carros de servicio	Dispenser y bidones	Cerámicas	Material S. Interpretación	Set para bar	Botijas para pisco y vino
SERVICIOS	1 Bar MiniPub	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	1 Cocina	0	0	0	0	0	0	0	15	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	1 Conserjería	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Custodia de valores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Hall Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Lavandería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Oficina Guía Turismo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8	0	0	0
	1 Recepción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	4	0	0	0
	1 Restaurant	0	0	160	160	2	2	1	0	1	160	0	20	20	6	0	0	0	0	0
	1 Sala de cómputo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	2 Sala de conferencias (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	50	2	0	1	6	0	0	0
	4 Sala de estar (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
	1 Sala de exposiciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Sala de Interpretación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	60	0	0
	Servicio higiénicos varones(3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Servicios higiénicos dama (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Terraza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Tópico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ADMINISTRATIVA	1 Almacén	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		1 Comedor Servicio	0	0	0	20	0	0	0	0	1	0	0	10	0	0	1	0	0	0
1 Hall Administrativo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Oficina Auxiliar		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
1 Oficina Gerencia		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	4	0	0	0
1 Sala de Espera		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Sala juntas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 SS.HH damas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 SS.HH varones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Áreas Verdes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ABIERTO	1 Hall Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Veredas Externas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Viñedo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
	1 Almacén Stand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Zona plantaciones de parrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Zona recreación, jardines	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Piscinas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Caseta de seguridad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1 Estacionamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL		15	2	220	180	2	2	1	15	3	160	80	130	36	6	8	58	60	1	50

Sector Central & Abierto

Muebles y Enseres (4)

CENTRO		Barriles para pisco y vino	Locker	Dispensador de agua	Toallas para gimnasio	Reposacabeza	Piedra para sauna	Fragancia para sauna	Tablero de básquet	Arco de fulbito	Accesorios de tenis	Accesorios básquet y fulbito	Juegos recreativos
SERVICIOS	1 Bar MiniPub Rural	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Cocina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Custodia de valores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Hall Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Lavandería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Oficina Guía Turismo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Recepción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Restaurant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Sala de cómputo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 Sala de conferencias (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4 Sala de estar (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Sala de exposiciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Sala de Interpretación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3 SS.HH varones(3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3 SS.HH dama (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Terraza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Tópico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Gimnasio	0	15	1	6	4	0	0	0	0	0	0	0
	1 Sauna	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0
ADMINISTRATIVA	1 Almacén	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Comedor Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Hall Administrativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Oficina Auxiliar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Oficina Gerencia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Sala de Espera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Sala juntas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Servicios higiénicos damas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Servicios higiénicos varones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS	1 Hall Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Veredas Externas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Viñedo	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ABIERTO	1 Almacén Stand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Zona plantaciones de parrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Zona recreación, jardines	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	1 Piscinas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Caseta de seguridad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Estacionamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 Cancha de tenis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	1 Cancha múltiple	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	1	0
TOTAL	10	15	1	6	4	1	3	2	2	1	1	1	

Sector Central & Abierto

Equipos de Oficina / Maquinaria y Equipos

CENTRO		Equipos de oficina						Maquinaria y Equipos									
		Computadoras	Laptops	Impresoras	Proyectors	Cámaras/ Videograbadora	Escáner	DVD	Home Theater	Cocina	Microondas	Refrigerador	Tavola	Frigobar	Caja Fuerte	Atrio	
SERVICIOS	1	Bar MiniPub	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	
	1	Cocina	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	
	1	Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Custodia de valores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Hall Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Lavandería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Guía Turismo	0	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Recepción	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Restaurant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de cómputo	11	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2	Sala de conferencias (2)	1	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	
	4	Sala de estar (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de exposiciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de Interpretación	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3	Servicio higiénicos varones(3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3	Servicios higiénicos dama (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Terraza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	Tópico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ADMINISTRATIVA	1	Almacén	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Comedor Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	
	1	Hall Administrativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
	1	Oficina Auxiliar	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Gerencia	1	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de Espera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala juntas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Servicios higiénicos damas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Servicios higiénicos varones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OTROS	1	Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Hall Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Veredas Externas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ABIERTO	1	Viñedo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Almacén Stand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona plantaciones de parrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona recreación, jardines	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Piscinas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Caseta de seguridad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	Estacionamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL			18	2	5	2	3	4	2	2	1	2	2	1	2	1	0

Sector Central & Abierto

Equipos de Oficina / Maquinaria y Equipos (2)

CENTRO		Maquinaria y Equipos																	
		Congelador	Hornos	Electrodomésticos	Lavadores	Termo solar	Monitor	TV25	Aire acondicionado	Equipo de comunicación	Grupo electrógeno	Trotadora	Máquina de Press	Bicicleta spinning	bicicleta elíptica	Juego de barras/discos	Medidor de peso y talla	Mancuernas	Soporte de mancuernas
SERVICIOS	1	Bar MiniPub Rural	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Cocina	1	2	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Conserjería	0	0	0	0	6	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	1	Custodia de valores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Hall Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Lavandería	0	0	0	4	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Oficina Guía Turismo	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Recepción	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Restaurant	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Sala de cómputo	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	Sala de conferencias (2)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4	Sala de estar (4)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Sala de exposiciones	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Sala de Interpretación	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3	SS.HH. varones(3)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3	SS.HH. dama (3)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Terraza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Tópico	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	Gimnasio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	2	4	3	1	1	7	1
	1	Sauna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ADMINISTRATIVA	1	Almacén	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Comedor Servicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Hall Administrativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Auxiliar	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Gerencia	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de Espera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala juntas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Servicios higiénicos damas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	Servicios higiénicos varones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OTROS	1	Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Hall Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Veredas Externas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ABIERTO	1	Viñedo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Almacén Stand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona plantaciones de parrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona recreación, jardines	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Piscinas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Caseta de seguridad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	Estacionamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL		2	2	1	4	6	1	2	24	1	1	7	2	4	3	1	1	7	1

Sector Central & Abierto

Equipos de Oficina / Maquinaria y Equipos (3)

CENTRO		Barra de discos	Banco fijo	Banco	Peck deck	Estación multifuerza	Ventiladores	Cabina de vapor hidrotérmica	Equipo de sonido	
SERVICIOS	1	Bar MiniPub Rural	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Cocina	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Conserjería	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Custodia de valores	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Hall Servicio	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Lavandería	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Guía Turismo	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Recepción	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Restaurant	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de cómputo	0	0	0	0	0	0	0	
	2	Sala de conferencias (2)	0	0	0	0	0	0	0	
	4	Sala de estar (4)	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de exposiciones	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de Interpretación	0	0	0	0	0	0	0	
	3	Servicio higiénicos varones(3)	0	0	0	0	0	0	0	
	3	Servicios higiénicos dama (3)	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Terraza	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Tópico	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Gimnasio	2	1	1	1	1	3	0	0
	1	Sauna	0	0	0	0	0	0	2	1
ADMINISTRATIVA	1	Almacén	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Comedor Servicio	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Hall Administrativo	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Auxiliar	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Oficina Gerencia	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala de Espera	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Sala juntas	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Servicios higiénicos damas	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Servicios higiénicos varones	0	0	0	0	0	0	0	
	OTROS	1	Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0
1		Hall Principal	0	0	0	0	0	0	0	
1		Veredas Externas	0	0	0	0	0	0	0	
ABIERTO	1	Viñedo	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Almacén Stand	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona plantaciones de parrales	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Zona recreación, jardines	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Piscinas	0	0	0	0	0	0	0	
	1	Caseta de seguridad	0	0	0	0	0	0	0	
1	Estacionamiento	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL		2	1	1	1	1	3	2	1	

Anexo 32: Distribución de ambientes por sectores

Zona Habitaciones Primera Planta		Zona Habitaciones Segunda Planta	
19 Habitaciones Simples 6 Habitaciones Dobles 2 Habitaciones Triple 5 Habitaciones Matrimoniales Hall Primer Piso		19 Habitaciones Simples 5 Habitaciones Dobles 2 Habitaciones Triples 5 Habitaciones Matrimoniales Hall Segundo Piso	
SECTOR CENTRAL			
Zona Administrativa	Zona Ingreso	Zona Servicios Primera planta	Zona Servicios Segunda Planta
Oficina Gerencia Servicios higiénicos damas Servicios higiénicos varones Hall Administrativo Comedor Sala juntas Sala de Espera Oficina Auxiliar Almacén	Caseta de vigilancia Estacionamiento 1 Estacionamiento 2	Tópico Lavandería Custodia de valores Conserjería Cocina Restaurant Oficina Guía Turismo Sala de exposiciones Sala de interpretación Recepción Hall Servicio Servicios higiénicos damas Servicios higiénicos varones Hall Principal Bar MiniPub Gimnasio y sauna	Sala de conferencia 1 Sala de conferencia 2 Sala de cómputo Servicios higiénicos damas Servicios higiénicos varones 4 salas de estar Terraza
SECTOR ABIERTO			
Piscinas	Viñedo	Almacén Stand Servicios higiénicos damas Servicios higiénicos varones	

Anexo 33: Régimen Especial de Establecimiento de Hospedaje

Beneficios del Régimen

- 1.- Será aplicable a los establecimientos de hospedaje, las disposiciones relativas al saldo a favor del exportador previstas en la ley y reglamentos.
- 2.- La compensación o la devolución del saldo a favor tendrá como límite el 18 % aplicado sobre los ingresos obtenidos por la prestación de los servicios de hospedaje y alimentación.

Obligaciones del Régimen

1. Determinar la condición de un sujeto como no domiciliado.

Para ello solicitará copia del respectivo pasaporte y confirmará lo siguiente:

- A. Que el sujeto a quien se le brinda el servicio no tenga una permanencia en el país mayor a 60 días calendario desde su último ingreso (el exceso sobre este período no dará lugar a la aplicación del beneficio).
- B. Tratándose de sujetos de nacionalidad peruana deberán acreditar con la visa correspondiente, su residencia en otro país y que hayan salido del Perú.

2. Con relación a los comprobantes de pago:

- A. El establecimiento de hospedaje, emitirá a los sujetos no domiciliados y a las agencias de viaje y Turismo (en caso opten por un paquete turístico), la factura correspondiente solo al servicio materia de beneficio.
- B. En dicha factura se deberá consignar la siguiente leyenda: "EXPORTACIÓN DE SERVICIOS – DECRETO LEGISLATIVO N° 919.
- C. En la factura (referida en el párrafo anterior), se deberá consignar en forma separada las sumas que correspondan a los siguientes conceptos:
 - Servicio de hospedaje.
 - Servicio de alimentación, prestado dentro del establecimiento de hospedaje al sujeto no domiciliado alojado en dicho establecimiento, debiendo tenerse en cuenta lo siguiente:

En el caso del servicio de alimentación prestado directamente al sujeto no domiciliado, se deberá detallar los alimentos y/o bebidas proporcionados o puestos a disposición, así como su valorización en la factura o en documento(s) auxiliar(es) denominado(s) "detalle(s) de consumo."

En el caso del servicio de alimentación prestado al sujeto no domiciliado que opte por un paquete turístico, se deberá detallar los alimentos y/o bebidas proporcionados o puestos a disposición, así como su valorización en la factura o en documento(s) auxiliar(es) denominado(s) "detalle(s) de consumo(s) – paquete turístico."

Los servicios turísticos que formen parte de un paquete turístico, solo se consideraran como exportación a los servicios de hospedaje y alimentación que formen parte de este. Dichos paquetes turísticos deberán ser coordinados, reunidos, conducidos y organizados por Agencias de Viaje y Turismo reguladas por Decreto Supremo N° 026-2004-MINCETUR.

3. Registro de Huéspedes:

Los contribuyentes titulares de establecimientos de hospedaje que pretendan acceder al beneficio establecido por Decreto Legislativo N° 919, deberán llevar un Registro de Huéspedes llevado en fichas o libros, en el que obligatoriamente se inscribirá el nombre completo del huésped, sexo, nacionalidad, documento de identidad, fecha de ingreso, fecha de salida, el número de la habitación asignada y la tarifa correspondiente con indicación de los impuestos y sobrecargas que se cobren, sea que estén o no incluidos en la tarifa. Este Registro debe estar firmado por el huésped no domiciliado, y a disposición de SUNAT cuando ésta lo requiera.

4. Sustentación de la prestación de los servicios:

A fin de sustentar la prestación de los servicios de hospedaje y alimentación, el Establecimiento de Hospedaje deberá presentar y/o exhibir a la SUNAT copia fotostática o fotocopia digitalizada de:

- a) La Tarjeta Andina de Migración (TAM) a que hace referencia la Resolución Ministerial N° 0226-2002-IN-1601 que sustente el ingreso del sujeto no domiciliado al país inmediatamente anterior a la prestación del servicio; y
- b) El documento Nacional de Identidad del sujeto no domiciliado o de las fojas del pasaporte o del salvoconducto que contenga la identificación del sujeto no domiciliado, con el que haya ingresado al país.

La presentación de las copias señaladas líneas arriba se realizará sólo a requerimiento de la SUNAT.

Devolución y/o Compensación de Saldo a Favor Exportadores

Pueden presentarse:

a) A través de SUNAT VIRTUAL

En los casos en que no medie la presentación de la garantía a que se refiere el artículo 12° del Reglamento de Notas de Crédito Negociables, se podrá solicitar la devolución del saldo a favor a través de SUNAT VIRTUAL para lo cual debe:

1. Ingresar al PDB Exportadores la información a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 8 del Reglamento de Notas de Crédito Negociables así como la información adicional detallada en el segundo párrafo del artículo 2° la Resolución de Superintendencia N° 157-2005/SUNAT y normas modificatorias, teniendo en cuenta lo dispuesto en dicha resolución.
2. Ingresar a SUNAT Operaciones en Línea con el Código de Usuario y la Clave SOL.
3. Ubicar la opción "Presentación del PDB Exportadores" y seguir las indicaciones del Sistema.
4. Presentar el Formulario Virtual N° 1649 "Solicitud de Devolución" a través de SUNAT Operaciones en Línea y cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 4 de la Resolución de Superintendencia N° 166-2009-SUNAT.

b) En las dependencias de SUNAT

Para solicitar la devolución del saldo a favor debe:

1. Presentar los archivo(s) generados por el PDB Exportadores en disquetes o memoria USB con la información a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 8° del Reglamento de Notas de Crédito Negociables así como la información adicional detallada en el segundo párrafo del artículo 2 la Resolución de Superintendencia N° 157-2005/SUNAT y normas modificatorias, teniendo en cuenta lo dispuesto en dicha resolución y acompañando el "Resumen de Datos de Exportadores" en dos ejemplares firmados por el titular o representante legal acreditado en el RUC.
2. Presentar el formulario 4949 "solicitud de devolución", firmado por el contribuyente o representante legal en el RUC.

Lugares de presentación

La presentación de la información en disquete (s) y del “Resumen de Datos de Exportadores”, deberá realizarse en la Intendencia, Oficina Zonal o Centros de Servicios al Contribuyente de SUNAT, que corresponda al domicilio fiscal del exportador o en la dependencia que se le hubiera asignado para el cumplimiento de sus obligaciones.

Información adicional

En caso de solicitudes de devolución o comunicaciones de compensación, a través del PDB Exportadores, la información adicional a presentarse es la siguiente:

1. De la agencia de viajes:

a) Apellidos y nombres, o denominación o razón social.

b) Número de RUC.

2. Del sujeto no domiciliado:

a) Número de pasaporte, salvoconducto o Documento Nacional de Identidad que de conformidad con los tratados internacionales celebrados por el Perú sea válido para ingresar al país o del Documento de Identidad Nacional a que hace referencia el artículo 21° de la Ley N° 27688 – Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna.

b) Apellidos y nombres.

c) País de emisión del pasaporte, salvoconducto o Documento Nacional de Identidad que de conformidad con los tratados internacionales celebrados por el Perú sea válido para ingresar al país o del Documento de Identidad Nacional a que hace referencia el artículo 21° de la Ley N° 27688 – Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna.

d) País de residencia.

e) Fecha de ingreso al país.

f) Número de días de permanencia en el país.

g) Fecha de ingreso al establecimiento de hospedaje.

h) Fecha de salida del establecimiento de hospedaje.

Anexo 34: Pisos y zócalos por sectores

DESCRIPCIÓN										PISOS		ZÓCALES	
Lugar	Cantidad	Ítem	Código	Descripción	Área piso	Perímetro piso	Altura ducha	Sub Perímetro ducha 1	Sub Perímetro ducha 2	Precio individual por m2 incluye instalación (soles)	Precio total (soles)	Precio individual por metro lineal - incluye instalación (soles)	Precio total (soles)
Habitación Simple	38	Piso habitación	L1	Cuadrado Vinílico	17	19.0	-	-	-	S/. 15.00	S/. 9,690.00	S/. 13.00	S/. 9,386.00
	38	Piso baño	L2	Cuadrado Gris	6	4.9	-	-	-	S/. 15.00	S/. 3,420.00	S/. 11.00	S/. 2,048.20
	38	Losetas pared baño	L3	Cuadrado Blanco	2	-	2.5	4	2	S/. 12.00	S/. 912.00		
Habitación Doble	11	Piso habitación	L1	Cuadrado Vinílico	23	21.6	-	-	-	S/. 15.00	S/. 3,795.00	S/. 13.00	S/. 3,088.80
	11	Piso baño	L2	Cuadrado Gris	6	4.9	-	-	-	S/. 15.00	S/. 990.00	S/. 11.00	S/. 592.90
	11	Losetas pared baño	L3	Cuadrado Blanco	2	-	2.5	4	2	S/. 12.00	S/. 264.00		
Habitación Triple	4	Piso habitación	L1	Cuadrado Vinílico	28	23.4	-	-	-	S/. 12.00	S/. 1,344.00	S/. 13.00	S/. 1,216.80
	4	Piso baño	L2	Cuadrado Gris	6	4.9	-	-	-	S/. 15.00	S/. 360.00	S/. 11.00	S/. 215.60
	4	Losetas pared baño	L3	Cuadrado Blanco	2	-	2.5	4	2	S/. 12.00	S/. 96.00		
Habitación Matrimonial	10	Piso habitación	L1	Cuadrado Vinílico	35	26.0	-	-	-	S/. 15.00	S/. 5,250.00	S/. 13.00	S/. 3,380.00
	10	Piso baño	L2	Cuadrado Gris	6	4.9	-	-	-	S/. 15.00	S/. 900.00	S/. 11.00	S/. 539.00
	10	Losetas pared baño	L3	Cuadrado Blanco	2	-	2.5	4	2	S/. 12.00	S/. 240.00		
Caseta de estacionamiento	1	Piso	F1	Parquet	9	10.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 144.00	S/. 15.00	S/. 150.00
	1	Piso	F2	Roca	75	25.0	-	-	-	S/. 14.00	S/. 1,050.00	S/. 12.00	S/. 300.00
Almacén	1	Piso	F2	Roca	21	12.0	-	-	-	S/. 14.00	S/. 294.00	S/. 12.00	S/. 144.00
Oficina	1	Piso	F1	Parquet	30	21.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 480.00	S/. 15.00	S/. 315.00
SS.HH Damas 1	1	Piso	F3	Loseta piso	20	19.0	-	-	-	S/. 12.00	S/. 240.00	S/. 10.00	S/. 190.00
SS.HH Damas 1	1	Pared	F3	Loseta pared	-	19.0	-	-	2.5	S/. 12.00	S/. 228.00	S/. 10.00	S/. 190.00
Corredor	1	Piso	F1	Parquet	55	53.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 880.00	S/. 15.00	S/. 795.00
Custodia de valores	1	Piso	F1	Parquet	8	8.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 128.00	S/. 15.00	S/. 120.00
Oficina Gerencia	1	Piso	F1	Parquet	24	17.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 384.00	S/. 15.00	S/. 255.00
Sala de espera	1	Piso	F1	Parquet	9	9.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 144.00	S/. 15.00	S/. 135.00
Sala de juntas	1	Piso	F1	Parquet	33	24.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 528.00	S/. 15.00	S/. 360.00
Recepción	1	Piso	F1	Parquet	68	32.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 1,088.00	S/. 15.00	S/. 480.00
SS.HH. Caballero S1	1	Piso	F4	Loseta piso	18	18.0	-	-	-	S/. 12.00	S/. 216.00	S/. 10.00	S/. 180.00
SS.HH. Caballero S2	1	Pared	F3	Loseta pared	-	18.0	-	-	2.6	S/. 12.00	S/. 216.00	S/. 10.00	S/. 180.00
Oficina de Guía Turismo	1	Piso	F1	Parquet	32	24.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 576.00	S/. 15.00	S/. 360.00
Sala de Interpretación	1	Piso	F1	Parquet	150	49.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 2,700.00	S/. 15.00	S/. 735.00
Sala de Exposiciones	1	Piso	F1	Parquet	90	38.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 1,620.00	S/. 15.00	S/. 570.00
Corredor 2	1	Piso	F1	Parquet	48	58.0	-	-	-	S/. 2.00	S/. 96.00	S/. 2.00	S/. 116.00
Comedor	1	Piso	F1	Parquet	34	24.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 612.00	S/. 15.00	S/. 360.00
Lavandería	1	Piso	F1	Parquet	17	18.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 306.00	S/. 15.00	S/. 270.00
Sala de Máquinas	1	Piso	F1	Parquet	24	18.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 432.00	S/. 15.00	S/. 270.00
Tópico	1	Piso	F1	Parquet	25	20.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 450.00	S/. 15.00	S/. 300.00
Conserjería	1	Piso	F1	Parquet	12	13.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 216.00	S/. 15.00	S/. 195.00
Cocina Restaurante	1	Loseta pared	F1	Parquet	72	44.0	-	-	-	S/. 22.00	S/. 1,584.00	S/. 18.00	S/. 792.00
Cocina Restaurante	1	Parquet	F1	Loseta pared	-	44.0	-	-	2.6	S/. 12.00	S/. 528.00	S/. 10.00	S/. 440.00
Restaurante	1	Piso	F1	Parquet	280	82.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 5,040.00	S/. 15.00	S/. 1,230.00
Pub Bar	1	Piso	F1	Parquet	145	46.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 2,610.00	S/. 15.00	S/. 690.00

DESCRIPCIÓN										PISOS		ZÓCALES	
Lugar	Cantidad	Ítem	Código	Descripción	Área piso	Perímetro piso	Altura ducha	Sub Perímetro ducha 1	Sub Perímetro ducha 2	Precio individual por m2 incluye instalación (soles)	Precio total (soles)	Precio individual - por metro lineal - incluye instalación (soles)	Precio total (soles)
Gimnasio	1	Piso	F7	Piso PVC laminado	120	44.0	-	-	-	S/. 19.80	S/. 2,376.00	S/. 16.00	S/. 704.00
SS.HH. y Vestuarios Damas Gimnasio	1	Piso	F4	Loseta piso	28	22.0	-	-	-	S/. 12.00	S/. 336.00	S/. 10.00	S/. 220.00
SS.HH. y Vestuarios Damas Gimnasio	1	Pared	F3	Loseta pared	-	22.0	-	-	2.5	S/. 12.00	S/. 264.00	S/. 10.00	S/. 220.00
SS.HH. Caballeros Gimnasio	1	Piso	F4	Loseta piso	28	22.0	-	-	-	S/. 12.00	S/. 336.00	S/. 10.00	S/. 220.00
SS.HH. Caballeros Gimnasio	1	Pared	F3	Loseta pared	-	22.0	-	-	2.5	S/. 12.00	S/. 264.00	S/. 10.00	S/. 220.00
Sauna	1	Piso		Cemento pulido	40	26.0	-	-	-	S/. 11.00	S/. 440.00	S/. 10.00	S/. 260.00
Stand - Almacén Hall	1	Piso	F1	Parquet	42	28.0	-	-	-	S/. 16.00	S/. 672.00	S/. 12.00	S/. 336.00
Habitación primer piso	1	Piso	F6	Loseta roca pulida altotransito	274	260.0	-	-	-	S/. 25.00	S/. 6,850.00	S/. 14.00	S/. 3,640.00
Hall Principal	1	Piso	F1	Loseta roca pulida altotransito	440	680.0	-	-	-	S/. 25.00	S/. 11,000.00	S/. 20.00	S/. 13,600.00
Salas de estar	4	Piso	F1	Parquet	44	26.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 3,168.00	S/. 15.00	S/. 390.00
Hall Terraza	1	Piso	F6	Parquet Loseta roca pulida alto	54	46.0	-	-	-	S/. 25.00	S/. 1,350.00	S/. 20.00	S/. 920.00
Terraza	1	Piso	F6	Parquet Loseta roca pulida alto	180	54.0	-	-	-	S/. 25.00	S/. 4,500.00	S/. 20.00	S/. 1,080.00
Salas de Conferencias 1	1	Piso	F1	Parquet	90	39.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 1,620.00	S/. 15.00	S/. 585.00
Salas de Conferencias 2	1	Piso	F1	Parquet	78	38.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 1,404.00	S/. 15.00	S/. 570.00
Sala de Cómputo	1	Piso	F1	Parquet	78	36.0	-	-	-	S/. 18.00	S/. 1,404.00	S/. 15.00	S/. 540.00
SS.HH Caballeros 2	3	Piso	F3	Loseta piso	20	20.0	-	-	-	S/. 13.00	S/. 780.00	S/. 10.00	S/. 200.00
SS.HH Caballeros 2	3	Pared	F3	Loseta pared	-	20.0	-	-	2.6	S/. 13.00	S/. 780.00	S/. 10.00	S/. 200.00
SS.HH Damas 2	3	Piso	F3	Loseta piso	20	20.0	-	-	-	S/. 13.00	S/. 780.00	S/. 10.00	S/. 200.00
SS.HH Damas 2	3	Pared	F3	Loseta pared	-	20.0	-	-	2.6	S/. 13.00	S/. 780.00	S/. 10.00	S/. 200.00
Hall segundo piso	1	Piso	F6	Loseta roca pulida altotransito	300	243.0	-	-	-	S/. 24.00	S/. 7,200.00	S/. 19.00	S/. 4,617.00

TOTAL RESORT S/. 96,335.00 **TOTAL RESORT S/. 59,511.30**

TOTAL ADMINISTRATIVO S/. 864.00 **TOTAL ADMINISTRATIVO S/. 570.00**

Anexo 35: Acabados de madera por sectores

Lugar	Cantidad	Ítem	Cantidad	Código	Dimensiones				Precio individual	Precio Total
					Ancho F	Ancho Tr	Altura	Alfeizar		
HABITACIÓN SIMPLE	38	Puerta baño	1	P1	0.80	0.08	2.2	-	S/. 180	S/. 6,840
	38	Puerta habitación	1	P2	0.90	0.08	2.5	-	S/. 220	S/. 8,360
	38	Closet	1	CL1	1.50	0.70	2.5	-	S/. 250	S/. 9,500
	38	Ventana	1	V1	1.50	0.05	1.5	1	S/. 200	S/. 7,600
	38	Mampara	1	M1	3.00	0.06	2.5	-	S/. 450	S/. 17,100
HABITACIÓN DOBLE	11	Puerta baño	1	P1	0.80	0.08	2.2	-	S/. 180	S/. 1,980
	11	Puerta habitación	1	P2	0.90	0.08	2.5	-	S/. 220	S/. 2,420
	11	Closet	1	CL2	2.00	0.70	2.5	-	S/. 200	S/. 2,200
	11	Closet baño	1	CL3	0.80	0.45	2.5	-	S/. 500	S/. 5,500
	11	Ventana	1	V1	2.00	0.05	1.5	1	S/. 240	S/. 2,640
	11	Mampara	1	M1	3.00	0.06	2.5	-	S/. 450	S/. 4,950
HABITACIÓN TRIPE	4	Puerta baño	1	P1	0.80	0.08	2.2	-	S/. 180	S/. 720
	4	Puerta habitación	1	P2	0.90	0.08	2.5	-	S/. 220	S/. 880
	4	Closet	1	CL2	2.00	0.70	2.5	-	S/. 200	S/. 800
	4	Closet baño	1	CL3	0.80	0.45	2.5	-	S/. 500	S/. 2,000
	4	Ventana	1	V1	2.00	0.05	1.5	1	S/. 240	S/. 960
	4	Mampara	1	M1	3.00	0.06	2.5	-	S/. 450	S/. 1,800
HABITACIÓN MATRIMONIAL	10	Puerta baño	1	P1	0.80	0.08	2.2	-	S/. 180	S/. 1,800
	10	Puerta habitación	1	P2	0.90	0.08	2.5	-	S/. 220	S/. 2,200
	10	Closet	1	CL2	2.00	0.70	2.5	-	S/. 200	S/. 2,200
	10	Closet baño	1	CL3	0.80	0.45	2.5	-	S/. 500	S/. 5,000
	10	Ventana	1	V1	2.00	0.05	1.5	1	S/. 240	S/. 2,400
	10	Mampara	1	M1	3.00	0.06	1.5	-	S/. 450	S/. 4,500

TOTAL S/. 94,150

Lugar	Cantidad	Ítem	Cantidad	Código	Dimensiones				Precio individual	Precio Total
					Ancho F	Ancho Tr	Altura	Alfeizar		
Almacén	1	Ventana	1	V9	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Almacén	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Almacén	1	Puerta doble	1	P7	1.80	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 450
Caseta	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Caseta	1	Ventana polarizada blindada	2	V8	1.00	0.05	1	1	S/. 150	S/. 300
Corredor	1	Ventana	1	V15	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Corredor	1	Puerta vidrio ahumado	1	P10	0.90	0.08	2.6	-	S/. 280	S/. 280
Corredor	1	Puerta vidrio ahumado	3	P10	0.90	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 900
Custodia de valores	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Entrada Personal	1	Puerta doble	1	P7	1.80	0.15	2.6	-	S/. 400	S/. 400
Entrada Personal	1	Levadiza autos	1	P8	4.00	0.2	3.5	-	S/. 3,200	S/. 3,200
Entrada Principal	1	Puerta doble	1	P7	1.80	0.15	2.6	-	S/. 400	S/. 400
Entrada Principal	1	Levadiza auto	1	P8	4.00	0.2	3.5	-	S/. 150	S/. 150
Estacionamiento	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Estacionamiento	1	Levadiza autos	3	P9	3.00	0.2	2.7	-	S/. 2,500	S/. 7,500
Oficina	1	Ventana	1	V9	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Oficina	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Oficina Gerencia	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Oficina Gerencia	1	Mampara	1	M7	4.00	0.1	2.6	-	S/. 650	S/. 650
Oficina Guía Turismo	1	Puerta vidrio ahumado	1	P10	0.90	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Oficina Guía Turismo	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Oficina Guía Turismo	1	Ventana	2	V15	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 400
Recepción	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Recepción	1	Ventana	2	V15	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 400
Recepción	1	Puerta doble	2	P7	1.80	0.15	2.6	-	S/. 480	S/. 960
Sala de estar	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Sala de exposiciones	1	Mampara	1	M6	3.00	0.1	2.6	-	S/. 280	S/. 280
Sala de exposiciones	1	Mampara	1	M7	4.00	0.1	2.6	-	S/. 360	S/. 360
Sala de exposiciones	1	Ventana	2	V15	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 400
Sala de exposiciones	1	Puerta doble	1	P7	1.80	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 450
Sala de Interpretación	1	Ventana	1	V15	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Sala de Interpretación	1	Puerta doble	1	P7	1.80	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 450
Sala de Interpretación	1	Ventana	4	V14	4.00	0.05	2.4	0.2	S/. 350	S/. 1,400
Sala de juntas	1	Ventana	1	V15	2.00	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Sala de juntas	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
SS.HH Caballeros	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
SS.HH Caballeros	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
SS.HH Damas	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
SS.HH Damas	1	Puerta	1	P5	0.90	0.08	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Tópico	1	Puerta	2	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 600
Tópico	1	Ventana	1	V15	2	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200

TOTAL RESORT S/. 25,890

TOTAL ADMINISTRATIVO S/. 1,490

Lugar	Cantidad	Ítem	Cantidad	Código	Dimensiones				Precio individual	Precio Total
					Ancho F	Ancho Tr	Altura	Alfeizar		
Comedor	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Cocina	1	Puerta doble	3	P7	1.8	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 1,350
Comedor	1	Ventana	1	V15	2	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Conserjería	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Hall Principal	1	Puerta doble vidrio	1	P11	1.8	0.15	2.6	-	S/. 320	S/. 320
Hall Principal	1	Puerta vidrio ahumado	4	P10	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 1,200
Hall Principal	1	Ventana	1	V7	1	0.05	2.4	0.2	S/. 180	S/. 180
Hall Principal	1	Ventana	1	V9	3	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Hall Principal	1	Ventana	1	V10	5	0.05	2.4	0.2	S/. 400	S/. 400
Hall Terraza	1	Puerta doble vidrio	2	P11	1.8	0.15	2.6	-	S/. 320	S/. 640
Hall Terraza	1	Ventana	1	V10	5	0.05	2.4	0.2	S/. 400	S/. 400
Hall Terraza	1	Ventana	1	V14	4	0.05	2.4	0.2	S/. 360	S/. 360
Hall Terraza	1	Ventana	1	V9	3	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Hall Terraza	1	Ventana	1	V15	2	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Gimnasio	1	Puerta Doble	1	P7	1.8	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 450
Gimnasio	1	Puerta	1	P7	1.8	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 450
SS.HH Damas Gimnasio	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
SS.HH Damas Gimnasio	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Lavandería	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Lavandería	1	Ventana	1	V15	2	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Pub Rural Bar	1	Puerta doble vidrio	1	P12	2.25	0.15	2.6	-	S/. 400	S/. 400
Pub Rural Bar	1	Ventana vidrio	3	V12	5	0.05	2.45	0.15	S/. 420	S/. 1,260
Pub Rural Bar	1	Ventana vidrio	2	V13	4	0.05	2.45	0.15	S/. 360	S/. 720
Restaurant	1	Puerta doble vidrio	2	P11	1.8	0.15	2.6	-	S/. 320	S/. 640
Restaurant	1	Ventana	4	V14	4	0.05	2.4	0.2	S/. 360	S/. 1,440
Sala Conferencias	2	Puerta doble	1	P7	1.8	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 900
Sala Conferencias	2	Ventana	1	V16	10	0.1	0.7	1.9	S/. 800	S/. 1,600
Sala de computo	1	Puerta doble	1	P7	1.8	0.15	2.6	-	S/. 450	S/. 450
Sala de computo	1	Ventana	1	V17	1.5	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 200
Sala de Maquinas	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Sala de Maquinas	1	Ventana	2	V7	1	0.05	2.4	0.2	S/. 180	S/. 360
Salas de estar	4	Puerta doble vidrio	1	P11	1.8	0.15	2.6	-	S/. 300	S/. 1,200
Salas de estar	4	Ventana	2	V7	1	0.05	2.4	0.2	S/. 180	S/. 1,440
Salas de estar	1	Ventana	1	V14	4	0.05	2.4	0.2	S/. 360	S/. 360
SS.HH Caballeros 3	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
SS.HH Caballeros 4	1	Puerta	1	P5	1.8	0.15	2.6	-	S/. 300	S/. 300
SS.HH Damas 3	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
SS.HH Damas 4	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Stand - Almacén	1	Puerta	1	P5	0.9	0.08	2.6	-	S/. 300	S/. 300
Stand - Almacén	1	Ventana	2	V9	3	0.05	2.4	0.2	S/. 200	S/. 400
Stand - Almacén	1	Ventana	1	V11	3	0.05	1.4	1	S/. 300	S/. 300

TOTAL RESORT

S/. 21,720

TOTAL

S/. 141,760

Anexo 36: Presupuesto de Construcción por zonas

A continuación se muestra las necesidades de construcción:

Cemento, Madera

Habitaciones	Cantidad	Dimensión	Costo	Unidad	Total
Simplees	38	23 m ²	S/. 90.00	metro cuadrado	S/. 78,660.00
Dobles	11	29 m ²	S/. 90.00	metro cuadrado	S/. 28,710.00
Triples	4	34 m ²	S/. 90.00	metro cuadrado	S/. 12,240.00
Matrimoniales	10	41 m ²	S/. 90.00	metro cuadrado	S/. 36,900.00
Pasadizo	1	600 m ²	S/. 90.00	metro cuadrado	S/. 54,000.00

S/. 210,510.00

Roca

Centro	Dimensión	Costo	Unidad	Total
Total Primera planta	2000 m ²	S/. 240.00	metro cuadrado	S/. 480,000.00
Total Segunda planta	2000 m ²	S/. 240.00	metro cuadrado	S/. 480,000.00

S/. 960,000.00

Excavación, Cemento

Exteriores	Dimensión	Costo	Unidad	Total
Muro Exterior	600 m ²	S/. 100.00	metro lineal	S/. 60,000.00
Piscina	250 m ²	S/. 120.00	metro cuadrado	S/. 30,000.00

S/. 90,000.00

Cemento asfaltado

Exteriores	Dimensión	Costo	Unidad	Total
Cancha de Fulbito	375 m ²	S/. 50.00	metro cuadrado	S/. 18,750.00
Cancha de Frontón	100 m ²	S/. 48.00	metro cuadrado	S/. 4,800.00
Cancha de Tenis	160 m ²	S/. 55.00	metro cuadrado	S/. 8,800.00

S/. 32,350.00

	Dimensión	Costo	Unidad	Total
Área Administrativa (incluida en sector central)	54 m ²	S/. 90.00	metro cuadrado	S/. 4,860.00

TOTAL S/ 1,297,720.00

Anexo 37: Presupuesto de Sanitarios y Pintura

Total Resort

Sanitarios y Duchas

Baños	Cantidad	Requerimiento	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
Baños habitación simple	38	Baño completo	1	S/. 200.00	S/. 7,600.00
Baños habitación doble	11	Baño completo	1	S/. 200.00	S/. 2,200.00
Baños habitación triple	4	Baño completo	1	S/. 200.00	S/. 800.00
Baños habitación matrimonial	10	Baño completo	1	S/. 200.00	S/. 2,000.00
Baños Área Administrativas	2	Baño completo	2	S/. 160.00	S/. 640.00
Baños Área Servicios	6	Baño completo	2	S/. 200.00	S/. 2,400.00
Baños gimnasio	6	Baño	1	S/. 200.00	S/. 1,200.00
Duchas gimnasio	6	Ducha	1	S/. 120.00	S/. 720.00
TOTAL					S/. 17,560.00

Pintura

Zonas Pintado	Área total (m2)	Precio por m2 (Material+MO)	Precio total
Habitaciones	2678	S/. 9.00	S/. 24,102.00
Área Administrativa	304	S/. 9.00	S/. 2,736.00
Área Servicios	1799	S/. 9.00	S/. 16,191.00
Demarcación canchas deportivas	635	S/. 7.09	S/. 4,500.00
TOTAL			S/. 47,529.00

Área Administrativa

Sanitarios

Baños	Cantidad	Requerimiento	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
Baños Área Administrativas	2	Baño completo	2	S/. 160.00	S/. 640.00

Pintura

Zonas Pintado	Área total (m2)	Precio por m2 (Material+MO)	Precio total
Área Administrativa	304	S/. 9.00	S/. 2,736.00
TOTAL			S/. 3,376.00

Anexo 38: Detalle Inversión en Equipamiento principal

Equipo	Cantidad	Precio Unitario	Sub Total	IGV	Precio Total
TV 20 pulgadas	49	S/ 423.73	S/ 20,762.71	S/ 3,737.29	S/. 24,500.00
TV 25 pulgadas	16	S/ 448.31	S/ 7,172.88	S/ 1,291.12	S/. 8,464.00
DVD	65	S/ 169.49	S/ 11,016.95	S/ 1,983.05	S/. 13,000.00
Aire Acondicionado	87	S/ 762.71	S/ 66,355.93	S/ 11,944.07	S/. 78,300.00
Tina Hidromasajes	63	S/ 1,610.17	S/ 101,440.68	S/ 18,259.32	S/. 119,700.00
Home Theater	2	S/ 423.73	S/ 847.46	S/ 152.54	S/. 1,000.00
Cocina	1	S/ 2,076.27	S/ 2,076.27	S/ 373.73	S/. 2,450.00
Microonda	2	S/ 338.98	S/ 677.97	S/ 122.03	S/. 800.00
Refrigerador	2	S/ 1,101.69	S/ 2,203.39	S/ 396.61	S/. 2,600.00
Frigobar	2	S/ 372.03	S/ 744.07	S/ 133.93	S/. 878.00
Caja Fuerte	2	S/ 576.19	S/ 1,152.37	S/ 207.43	S/. 1,359.80
Congelador	2	S/ 846.61	S/ 1,693.22	S/ 304.78	S/. 1,998.00
Tavola	1	S/ 1,864.41	S/ 1,864.41	S/ 335.59	S/. 2,200.00
Hornos	2	S/ 677.29	S/ 1,354.58	S/ 243.82	S/. 1,598.40
Electrodomésticos	1	S/ 1,271.19	S/ 1,271.19	S/ 228.81	S/. 1,500.00
Lavadores	3	S/ 14,682.20	S/ 44,046.61	S/ 7,928.39	S/. 51,975.00
Calentadores Electro Solares	6	S/ 1,271.19	S/ 7,627.12	S/ 1,372.88	S/. 9,000.00
Monitor	1	S/ 254.24	S/ 254.24	S/ 45.76	S/. 300.00
Equipo de comunicación	1	S/ 633.47	S/ 633.47	S/ 114.03	S/. 747.50
Grupo electrógeno	1	S/ 1,016.95	S/ 1,016.95	S/ 183.05	S/. 1,200.00
Trotadora	7	S/ 1,143.22	S/ 8,002.54	S/ 1,440.46	S/. 9,443.00
Máquina de Press	2	S/ 847.46	S/ 1,694.92	S/ 305.09	S/. 2,000.01
Bicicleta spinning	4	S/ 863.68	S/ 3,454.72	S/ 621.85	S/. 4,076.57
bicicleta elíptica	3	S/ 847.46	S/ 2,542.38	S/ 457.63	S/. 3,000.01
Juego de barras/discos	1	S/ 182.20	S/ 182.20	S/ 32.80	S/. 215.00
Medidor de peso y talla	1	S/ 423.72	S/ 423.72	S/ 76.27	S/. 499.99
Mancuernas	7	S/ 250.00	S/ 1,750.00	S/ 315.00	S/. 2,065.00
Soporte de mancuernas	1	S/ 211.86	S/ 211.86	S/ 38.13	S/. 249.99
Barra de discos	2	S/ 203.39	S/ 406.78	S/ 73.22	S/. 480.00
Banco fijo	2	S/ 203.39	S/ 406.78	S/ 73.22	S/. 480.00
Banco	1	S/ 338.98	S/ 338.98	S/ 61.02	S/. 400.00
Peck deck	1	S/ 762.71	S/ 762.71	S/ 137.29	S/. 900.00
Estación multifuerza	1	S/ 1,407.63	S/ 1,407.63	S/ 253.37	S/. 1,661.00
Ventiladores	3	S/ 109.33	S/ 327.99	S/ 59.04	S/. 387.03
Cabina de vapor hidrotérmica capacidad 5 personas	2	S/ 5,700.00	S/ 11,400.00	S/ 2,052.00	S/. 13,452.00
Equipo de sonido	1	S/ 250.00	S/ 250.00	S/ 45.00	S/. 295.00
Alambique de cobre	1	S/ 3,11.86	S/ 3,111.86	S/ 560.14	S/. 3,672.00
Termómetro	1	S/ 29.96	S/ 29.66	S/ 5.34	S/. 35.00
Alcoholímetro	1	S/ 161.02	S/ 161.02	S/ 28.98	S/. 190.00
TOTAL RESORT				S/ 54,943.63	S/. 356,288.99

AREA ADMINISTRATIVO

Equipo	Cantidad	Precio Unitario	Sub Total	IGV	Precio Total
TV 25 pulgadas	1	S/. 448.31	S/ 448.31	S/ 80.69	S/ 529.00
Aire Acondicionado	2	S/. 762.71	S/ 1,525.42	S/ 274.58	S/ 1,800.00
Cocina	1	S/. 2,076.27	S/ 2,076.27	S/ 373.73	S/ 2,450.00
Microonda	2	S/. 338.98	S/ 1,355.93	S/ 244.07	S/ 1,600.00
Tavola	1	S/. 1,864.41	S/ 1,864.41	S/ 335.59	S/ 2,200.00

TOTAL MAQUINARIA Y EQUIPOS**S/ 5,329.00**

Anexo 39: Detalle Inversión en Muebles y Enseres

Item	TOTAL RESORT				
	Cantidad	Precio (IGV inc.)	Costo Total	IGV	Total
Cama 1.5 plazas	72	S/. 700.00	S/. 42,711.86	S/. 7,688.14	S/. 50,400.00
Camas QueenSize	10	S/. 900.00	S/. 7,627.12	S/. 1,372.88	S/. 9,000.00
Cabecera	82	S/. 180.00	S/. 12,508.47	S/. 2,251.53	S/. 14,760.00
Mesas hab. pequeñas	49	S/. 140.00	S/. 5,813.56	S/. 1,046.44	S/. 6,860.00
Mesas hab. medianas	14	S/. 180.00	S/. 2,135.59	S/. 384.41	S/. 2,520.00
Sillas hab.	155	S/. 40.00	S/. 5,254.24	S/. 945.76	S/. 6,200.00
Muebles	20	S/. 1,200.00	S/. 20,338.98	S/. 3,661.02	S/. 24,000.00
Mesas de noche	92	S/. 90.00	S/. 7,016.95	S/. 1,263.05	S/. 8,280.00
Juegos de sábanas + edredón	184	S/. 120.00	S/. 18,711.86	S/. 3,368.14	S/. 22,080.00
Almohadas	92	S/. 15.00	S/. 1,169.49	S/. 210.51	S/. 1,380.00
Lámparas	73	S/. 30.00	S/. 1,855.93	S/. 334.07	S/. 2,190.00
Percheros	63	S/. 35.00	S/. 1,868.64	S/. 336.36	S/. 2,205.00
Linterna	63	S/. 32.00	S/. 1,708.47	S/. 307.53	S/. 2,016.00
Cuadros	141	S/. 20.00	S/. 2,389.83	S/. 430.17	S/. 2,820.00
Cortinas gruesas hab.	88	S/. 12.00	S/. 894.92	S/. 161.08	S/. 1,056.00
Cortinas delgadas hab.	88	S/. 9.00	S/. 671.19	S/. 120.81	S/. 792.00
Toallas	184	S/. 12.00	S/. 1,871.19	S/. 336.81	S/. 2,208.00
Tachos de desperdicios	63	S/. 18.00	S/. 961.02	S/. 172.98	S/. 1,134.00
Alfombras	63	S/. 200.00	S/. 10,677.97	S/. 1,922.03	S/. 12,600.00
Muebles de recepción	1	S/. 2,000.00	S/. 1,694.92	S/. 305.08	S/. 2,000.00
Escritorio	10	S/. 500.00	S/. 4,237.29	S/. 762.71	S/. 5,000.00
Credenza	16	S/. 240.00	S/. 3,254.24	S/. 585.76	S/. 3,840.00
Sillas giratorias	41	S/. 85.00	S/. 2,953.39	S/. 531.61	S/. 3,485.00
Tachos	50	S/. 45.00	S/. 1,906.78	S/. 343.22	S/. 2,250.00
Estantes	11	S/. 120.00	S/. 1,118.64	S/. 201.36	S/. 1,320.00
Anaqueles	11	S/. 75.00	S/. 699.15	S/. 125.85	S/. 825.00
Mobiliario cocina	1	S/. 3,500.00	S/. 2,966.10	S/. 533.90	S/. 3,500.00
Mesa (4 personas)	35	S/. 280.00	S/. 8,305.08	S/. 1,494.92	S/. 9,800.00
Mesa (6 personas)	7	S/. 400.00	S/. 2,372.88	S/. 427.12	S/. 2,800.00
Mesa (8 personas)	7	S/. 540.00	S/. 3,203.39	S/. 576.61	S/. 3,780.00
Sillas	220	S/. 60.00	S/. 11,186.44	S/. 2,013.56	S/. 13,200.00
Mesas cocina	3	S/. 180.00	S/. 457.63	S/. 82.37	S/. 540.00
Mostrador-Comedor	1	S/. 2,400.00	S/. 2,033.90	S/. 366.10	S/. 2,400.00
Butacas	100	S/. 180.00	S/. 15,254.24	S/. 2,745.76	S/. 18,000.00
Atrio	2	S/. 400.00	S/. 677.97	S/. 122.03	S/. 800.00
Vitrinas	8	S/. 320.00	S/. 2,169.49	S/. 390.51	S/. 2,560.00
Modulares	78	S/. 150.00	S/. 9,915.25	S/. 1,784.75	S/. 11,700.00
Camillas	2	S/. 600.00	S/. 1,016.95	S/. 183.05	S/. 1,200.00
Juego de Sala	6	S/. 2,200.00	S/. 11,186.44	S/. 2,013.56	S/. 13,200.00
Barra de madera	1	S/. 2,250.00	S/. 1,906.78	S/. 343.22	S/. 2,250.00
Sillas reclinables	32	S/. 300.00	S/. 8,135.59	S/. 1,464.41	S/. 9,600.00

Item	TOTAL RESORT				
	Cantidad	Precio (IGV inc.)	Costo Total	IGV	Total
Pizarras blancas	9	S/. 250.00	S/. 1,906.78	S/. 343.22	S/. 2,250.00
Sombrillas	40	S/. 50.00	S/. 1,694.92	S/. 305.08	S/. 2,000.00
Relojes de pared	23	S/. 35.00	S/. 682.20	S/. 122.80	S/. 805.00
Cuadros	82	S/. 20.00	S/. 1,016.95	S/. 183.05	S/. 1,200.00
Macetas	47	S/. 15.00	S/. 597.46	S/. 107.54	S/. 705.00
Alfombras	19	S/. 240.00	S/. 3,864.41	S/. 695.59	S/. 4,560.00
Cortinas delgadas	9	S/. 10.00	S/. 76.27	S/. 13.73	S/. 90.00
Cortinas Gruesas	9	S/. 18.00	S/. 137.29	S/. 24.71	S/. 162.00
Persianas	17	S/. 20.00	S/. 288.14	S/. 51.86	S/. 340.00
Toallas	130	S/. 14.00	S/. 1,542.37	S/. 277.63	S/. 1,820.00
Set de cubiertos	160	S/. 8.00	S/. 1,084.75	S/. 195.25	S/. 1,280.00
Vasos	230	S/. 2.00	S/. 389.83	S/. 70.17	S/. 460.00
Servilletas	160	S/. 2.00	S/. 271.19	S/. 48.81	S/. 320.00
Manteles	320	S/. 15.00	S/. 4,067.80	S/. 732.20	S/. 4,800.00
Escobas y utensilios	15	S/. 14.00	S/. 177.97	S/. 32.03	S/. 210.00
Percheros	2	S/. 45.00	S/. 76.27	S/. 13.73	S/. 90.00
Set de copas	220	S/. 8.00	S/. 1,491.53	S/. 268.47	S/. 1,760.00
Set de Vajilla completo	180	S/. 35.00	S/. 5,338.98	S/. 961.02	S/. 6,300.00
Set de Ollas	2	S/. 460.00	S/. 779.66	S/. 140.34	S/. 920.00
Set de bandejas horno	2	S/. 320.00	S/. 542.37	S/. 97.63	S/. 640.00
Set de cuchillos	1	S/. 250.00	S/. 211.86	S/. 38.14	S/. 250.00
Ollas de barro	15	S/. 15.00	S/. 190.68	S/. 34.32	S/. 225.00
Otros utensilios	3	S/. 200.00	S/. 508.47	S/. 91.53	S/. 600.00
Bandejas servicio	160	S/. 15.00	S/. 2,033.90	S/. 366.10	S/. 2,400.00
Bandejas comedor	80	S/. 20.00	S/. 1,355.93	S/. 244.07	S/. 1,600.00
Otros recipientes	130	S/. 15.00	S/. 1,652.54	S/. 297.46	S/. 1,950.00
Lámparas	36	S/. 30.00	S/. 915.25	S/. 164.75	S/. 1,080.00
Carros de servicio	6	S/. 430.00	S/. 2,186.44	S/. 393.56	S/. 2,580.00
Disperser y bidones	8	S/. 40.00	S/. 271.19	S/. 48.81	S/. 320.00
Cerámicas	58	S/. 20.00	S/. 983.05	S/. 176.95	S/. 1,160.00
Material S. Interpretación	60	S/. 10.00	S/. 508.47	S/. 91.53	S/. 600.00
Set para bar	1	S/. 530.00	S/. 449.15	S/. 80.85	S/. 530.00
Botijas para pisco y vino	50	S/. 250.00	S/. 10,593.22	S/. 1,906.78	S/. 12,500.00
Barriles para pisco y vino	10	S/. 250.00	S/. 2,118.64	S/. 381.36	S/. 2,500.00
Locker	15	S/ 677.96	S/. 8,618.14	S/. 1,551.26	S/. 10,169.40
Dispensador de agua	1	S/ 507.63	S/. 430.19	S/. 77.44	S/. 507.63
Toallas para gimnasio	6	S/ 15.00	S/. 76.27	S/. 13.73	S/. 90.00
Reposacabeza	4	S/ 19.00	S/. 64.41	S/. 11.59	S/. 76.00
Piedra para sauna	1	S/ 21.00	S/. 17.80	S/. 3.20	S/. 21.00
Fragancia para sauna	3	S/ 22.00	S/. 55.93	S/. 10.07	S/. 66.00
Tablero de básquet	2	S/ 362.97	S/. 615.20	S/. 110.74	S/. 725.94
Arco de fulbito	2	S/ 1,200.00	S/. 2,033.90	S/. 366.10	S/. 2,400.00
Accesorios de tenis	1	S/ 3,000.00	S/. 2,542.37	S/. 457.63	S/. 3,000.00

Item	TOTAL RESORT				
	Cantidad	Precio (IGV inc.)	Costo Total	IGV	Total
Accesorios de básquet y fulbito	1	S/ 200.00	S/. 169.49	S/. 30.51	S/. 200.00
Juego recreativos	1	S/ 6,000.00	S/. 5,084.75	S/. 915.25	S/. 6,000.00
TOTAL RESORT					S/. 312,927.09 S/. 56,326.88 S/. 369,253.97

Item	ÁREA ADMINISTRATIVA				
	Cantidad	Precio (sin IGV inc.)	Subtotal	IGV	Total
Credenza	5	S/. 203.39	S/. 1,016.95	S/. 183.05	S/. 1,200.00
Sillas giratorias	6	S/. 72.03	S/. 432.20	S/. 77.80	S/. 510.00
Tachos	8	S/. 38.14	S/. 305.08	S/. 54.92	S/. 360.00
Estantes	5	S/. 101.69	S/. 508.47	S/. 91.53	S/. 600.00
Anaqueles	5	S/. 63.56	S/. 317.80	S/. 57.20	S/. 375.00
Mesa (8 personas)	1	S/. 457.63	S/. 457.63	S/. 82.37	S/. 540.00
Sillas	6	S/. 50.85	S/. 305.08	S/. 54.92	S/. 360.00
Mesas cocina	1	S/. 152.54	S/. 152.54	S/. 27.46	S/. 180.00
Modulares	4	S/. 127.12	S/. 508.47	S/. 91.53	S/. 600.00
Juego de Sala	1	S/. 1,864.41	S/. 1,864.41	S/. 335.59	S/. 2,200.00
Pizarras blancas	3	S/. 211.86	S/. 635.59	S/. 114.41	S/. 750.00
Relojes de pared	3	S/. 29.66	S/. 88.98	S/. 16.02	S/. 105.00
Cuadros	6	S/. 16.95	S/. 101.69	S/. 18.31	S/. 120.00
Macetas	4	S/. 12.71	S/. 50.85	S/. 9.15	S/. 60.00
Alfombras	2	S/. 203.39	S/. 406.78	S/. 73.22	S/. 480.00
Persianas	2	S/. 16.95	S/. 33.90	S/. 6.10	S/. 40.00
Toallas	20	S/. 11.86	S/. 237.29	S/. 42.71	S/. 280.00
Percheros	2	S/. 38.14	S/. 76.27	S/. 13.73	S/. 90.00
Set de Vajilla completo	20	S/. 29.66	S/. 593.22	S/. 106.78	S/. 700.00
Otros utensilios	1	S/. 169.49	S/. 169.49	S/. 30.51	S/. 200.00
Otros recipientes	10	S/. 12.71	S/. 127.12	S/. 22.88	S/. 150.00
Lámparas	2	S/. 25.42	S/. 50.85	S/. 9.15	S/. 60.00
Dispenser y bidones	3	S/. 33.90	S/. 101.69	S/. 18.31	S/. 120.00
Cerámicas	4	S/. 16.95	S/. 67.80	S/. 12.20	S/. 80.00
TOTAL RESORT					S/. 8,610.17 S/. 1,549.83 S/. 10,160.00

Anexo 40: Cálculos del Déficit Acumulado Máximo

Se utilizará el Método del Déficit acumulado para determinar el capital de trabajo Máximo, según el cual se fija para el primer año de operaciones la diferencia entre los ingresos por ventas y desembolsos de efectivo (egresos) en cada mes. El capital de trabajo corresponderá entonces al mayor déficit acumulado mensual. En la siguiente tabla se muestran los ingresos y egresos pronosticados en cada mes el primer año, calculándose la diferencia y su acumulada desde enero hasta diciembre (expresado en nuevos soles).

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
INGRESOS	386,725	324,407	378,763	422,028	449,074	365,356
EGRESOS	0	0	0	0	0	0
Remuneraciones	32,700	32,700	32,700	40,200	32,700	32,700
Publicidad	1,384	1,384	1,384	1,384	1,384	1,384
Materiales e Insumos	130,450	108,655	125,973	139,050	147,179	121,025
Servicios	7,552	6,687	6,967	7,176	7,307	6,887
IGV neto a pagar	0	0	0	0	0	0
INGRESO - EGRESO	214,639	174,982	211,739	234,218	260,504	203,360
ACUMULADO	214,639	389,621	601,360	835,578	1,096,082	1,299,442

	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
INGRESOS	558,327	563,060	461,365	467,639	392,286	325,089
EGRESOS	0	0	0	0	0	0
Remuneraciones	53,410	37,060	37,060	44,560	32,700	49,050
Publicidad	1,384	1,384	1,384	1,384	1,384	1,384
Materiales e Insumos	181,462	181,697	150,124	152,716	129,272	108,890
Servicios	7,856	8,373	7,353	7,396	7,019	6,694
IGV neto a pagar	0	0	0	0	0	0
INGRESO - EGRESO	314,216	334,545	265,444	261,584	221,911	159,071
ACUMULADO	1,613,658	1,948,203	2,213,648	2,475,231	2,697,143	2,856,214

Como se puede observar los acumulados por cada mes son mayores a cero, el cual solo se requerirá cubrir los gastos necesarios en el primer mes. Este asciende a S/ 172,085.96.

Anexo 41: Detalle mensual del cronograma de pagos del préstamo

A continuación se muestra el cronograma mensual del préstamo solicitado a la institución bancaria BBVA Continental, con tasa efectiva anual de 15%, con cuotas iguales al rebatir en 60 meses.

CRONOGRAMA DE AMOTIRZACIONES Y PAGO DE INTERESES

Cuota	Saldo Inicial	ITF	Intereses (S/.)	Amortización	Cuota (S/.)	Saldo Final (S/.)
0	2,071,589	19.83	24,268	23,996	48,284	2,047,593
1	2,047,593	19.83	23,987	24,277	48,284	2,023,316
2	2,023,316	19.83	23,703	24,561	48,284	1,998,755
3	1,998,755	19.83	23,415	24,849	48,284	1,973,905
4	1,973,905	19.83	23,124	25,140	48,284	1,948,765
5	1,948,765	19.83	22,830	25,435	48,284	1,923,330
6	1,923,330	19.83	22,532	25,733	48,284	1,897,597
7	1,897,597	19.83	22,230	26,034	48,284	1,871,563
8	1,871,563	19.83	21,925	26,339	48,284	1,845,224
9	1,845,224	19.83	21,617	26,648	48,284	1,818,576
10	1,818,576	19.83	21,304	26,960	48,284	1,791,616
11	1,791,616	19.83	20,989	27,276	48,284	1,764,340
12	1,764,340	19.83	20,669	27,595	48,284	1,736,745
13	1,736,745	19.83	20,346	27,919	48,284	1,708,826
14	1,708,826	19.83	20,019	28,246	48,284	1,680,581
15	1,680,581	19.83	19,688	28,577	48,284	1,652,004
16	1,652,004	19.83	19,353	28,911	48,284	1,623,093
17	1,623,093	19.83	19,014	29,250	48,284	1,593,843
18	1,593,843	19.83	18,672	29,593	48,284	1,564,250
19	1,564,250	19.83	18,325	29,939	48,284	1,534,310
20	1,534,310	19.83	17,974	30,290	48,284	1,504,020
21	1,504,020	19.83	17,619	30,645	48,284	1,473,375
22	1,473,375	19.83	17,260	31,004	48,284	1,442,371
23	1,442,371	19.83	16,897	31,367	48,284	1,411,004
24	1,411,004	19.83	16,530	31,735	48,284	1,379,269
25	1,379,269	19.83	16,158	32,106	48,284	1,347,163
26	1,347,163	19.83	15,782	32,483	48,284	1,314,680
27	1,314,680	19.83	15,401	32,863	48,284	1,281,817
28	1,281,817	19.83	15,016	33,248	48,284	1,248,569
29	1,248,569	19.83	14,627	33,638	48,284	1,214,932
30	1,214,932	19.83	14,233	34,032	48,284	1,180,900
31	1,180,900	19.83	13,834	34,430	48,284	1,146,470
32	1,146,470	19.83	13,431	34,834	48,284	1,111,636
33	1,111,636	19.83	13,023	35,242	48,284	1,076,394
34	1,076,394	19.83	12,610	35,655	48,284	1,040,740
35	1,040,740	19.83	12,192	36,072	48,284	1,004,667
36	1,004,667	19.83	11,770	36,495	48,284	968,173

Cuota	Saldo Inicial	ITF	Intereses (S/.)	Amortización	Cuota (S/.)	Saldo Final (S/.)
37	968,173	19.83	11,342	36,922	48,284	931,250
38	931,250	19.83	10,910	37,355	48,284	893,895
39	893,895	19.83	10,472	37,793	48,284	856,103
40	856,103	19.83	10,029	38,235	48,284	817,867
41	817,867	19.83	9,581	38,683	48,284	779,184
42	779,184	19.83	9,128	39,136	48,284	740,048
43	740,048	19.83	8,670	39,595	48,284	700,453
44	700,453	19.83	8,206	40,059	48,284	660,394
45	660,394	19.83	7,736	40,528	48,284	619,866
46	619,866	19.83	7,262	41,003	48,284	578,863
47	578,863	19.83	6,781	41,483	48,284	537,380
48	537,380	19.83	6,295	41,969	48,284	495,411
49	495,411	19.83	5,804	42,461	48,284	452,950
50	452,950	19.83	5,306	42,958	48,284	409,992
51	409,992	19.83	4,803	43,461	48,284	366,531
52	366,531	19.83	4,294	43,971	48,284	322,560
53	322,560	19.83	3,779	44,486	48,284	278,074
54	278,074	19.83	3,258	45,007	48,284	233,068
55	233,068	19.83	2,730	45,534	48,284	187,534
56	187,534	19.83	2,197	46,068	48,284	141,466
57	141,466	19.83	1,657	46,607	48,284	94,859
58	94,859	19.83	1,111	47,153	48,284	47,706
59	43,240	19.83	507	43,240	43,767	0

Anexo 42: Presupuesto de Ingreso mensual

La demanda del proyecto esta expresada en números de pernoctaciones mensuales. Empleando estas cifras se dividirán por los porcentajes de preferencia (establecidos anteriormente en el estudio técnico) y el número de plazas, con la finalidad de obtener la demanda específica para cada tipo de alojamiento.

Tipo de alojamiento		Precio Sugerido (por persona x noche)		Plaza	Porcentajes
Habitaciones simples	H1	\$ 180	S/. 591.66	1	0.43
Habitaciones dobles	H2	\$ 175	S/. 575.23	2	0.235
Habitaciones triples	H3	\$ 160	S/. 525.92	3	0.1117
Habitaciones matrimoniales	H4	\$ 200	S/. 657.40	2	0.2217

A continuación se muestra el número de habitaciones solicitadas en el total del mes para cada tipo de alojamiento.

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Junio	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	H1	438	359	422	470	499	404	624	625	510	519	434	359
	H2	120	98	115	128	136	110	171	171	139	142	119	98
	H3	38	31	37	41	43	35	54	54	44	45	38	31
	H4	113	92	109	121	129	104	161	161	131	134	112	93
Año2	H1	467	382	449	501	532	430	666	667	544	554	462	383
	H2	128	104	123	137	145	118	182	182	149	151	126	105
	H3	40	33	39	43	46	37	58	58	47	48	40	33
	H4	120	98	116	129	137	111	172	172	140	143	119	99
Año3	H1	498	407	479	534	568	459	711	712	581	591	493	408
	H2	136	111	131	146	155	125	194	194	159	161	135	112
	H3	43	35	42	46	49	40	62	62	50	51	43	35
	H4	128	105	124	138	146	118	183	183	150	152	127	105
Año4	H1	532	435	512	571	607	491	760	761	620	632	527	436
	H2	145	119	140	156	166	134	208	208	170	173	144	119
	H3	46	38	44	49	53	42	66	66	54	55	46	38
	H4	137	112	132	147	157	126	196	196	160	163	136	112
Año5	H1	570	466	548	611	650	525	813	814	664	676	564	467
	H2	156	127	150	167	178	143	222	222	181	185	154	128
	H3	49	40	47	53	56	45	70	70	57	59	49	40
	H4	147	120	141	158	167	135	210	210	171	174	145	120
Año6	H1	611	500	588	655	696	563	871	872	711	724	605	501
	H2	167	137	161	179	190	154	238	238	194	198	165	137
	H3	53	43	51	57	60	49	75	75	62	63	52	43
	H4	157	129	152	169	179	145	224	225	183	187	156	129
Año7	H1	655	667	782	869	924	749	1152	1153	943	960	804	669
	H2	179	182	214	238	252	205	315	315	258	262	220	183
	H3	57	58	68	75	80	65	100	100	82	83	70	58
	H4	169	172	202	224	238	193	297	297	243	248	207	172

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Junio	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año8	H1	703	576	677	753	801	648	1001	1001	818	833	696	577
	H2	192	157	185	206	219	177	273	274	223	228	190	158
	H3	61	50	59	65	69	56	87	87	71	72	60	50
	H4	181	149	174	194	206	167	258	258	211	215	179	149
Año9	H1	756	620	727	809	860	697	1073	1074	878	894	748	621
	H2	206	169	199	221	235	190	293	294	240	244	204	170
	H3	65	54	63	70	74	60	93	93	76	77	65	54
	H4	195	160	187	209	222	180	277	277	226	230	193	160
Año10	H1	812	667	782	869	924	749	1152	1153	943	960	804	669
	H2	222	182	214	238	252	205	315	315	258	262	220	183
	H3	70	58	68	75	80	65	100	100	82	83	70	58
	H4	209	172	202	224	238	193	297	297	243	248	207	172

Para obtener los ingresos mensuales por el servicio de alojamiento se multiplica cada uno de los valores de la tabla anterior por sus correspondientes precios. En la siguiente tabla se muestra los valores calculados (incluyendo IGV), expresados en nuevos soles.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Junio	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	255,899	209,440	246,356	274,231	291,559	235,809	364,637	365,140	297,837	303,362	253,388	209,943
Año2	272,725	223,001	262,428	292,313	310,896	251,379	388,997	389,248	317,676	323,452	269,962	223,504
Año3	291,057	237,818	280,007	311,901	331,740	267,953	415,365	415,616	339,022	345,049	288,043	238,320
Año4	310,896	254,141	299,093	333,498	354,592	286,537	443,994	444,245	362,377	368,907	307,882	254,643
Año5	332,995	272,222	320,188	356,852	379,454	306,627	474,882	475,385	387,741	394,773	329,479	272,725
Año6	356,601	291,810	343,291	382,467	406,576	328,726	508,533	509,036	415,365	422,899	353,085	292,313
Año7	382,467	389,750	456,801	507,780	539,422	437,715	672,520	673,273	550,974	560,768	469,609	390,503
Año8	410,845	336,511	395,275	439,976	467,600	378,700	584,374	584,625	477,645	486,434	406,576	337,264
Año9	441,231	362,126	424,657	472,622	502,255	407,078	626,815	627,317	512,803	522,094	436,711	362,879
Año10	474,380	389,750	456,801	507,780	539,422	437,715	672,520	673,273	550,974	560,768	469,609	390,503

Resumen anual del Presupuesto Ingreso por alojamiento

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 3,307,602.28	S/. 3,525,581.08	S/. 3,761,892.20	S/. 4,020,804.80	S/. 4,303,323.41
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 4,610,703.65	S/. 6,031,583.90	S/. 5,305,824.99	S/. 5,698,588.63	S/. 6,123,496.62

Asimismo, para obtener los ingresos mensuales por el servicio de alimentación y bebidas (restaurante y bar). En primer lugar, se evaluarán el ingreso diario por persona en cada uno de estos servicios, los cuales se muestran en la siguiente tabla.

	Ingreso diario por persona (con IGV)
Bar/ Pub	S/. 45.45
Restaurante	S/. 90.90

En segundo lugar, se obtienen los ingresos por cada tipo de habitación para cada uno de los servicios (restaurante y bar). Esto se calcula de la multiplicación del número de plaza (por cada tipo de habitación) por el ingreso diario por persona para cada servicio (incluyendo IGV).

Tipo de alojamiento	Bar
Habitaciones simples	S/. 45.45
Habitaciones dobles	S/. 90.90
Habitaciones triples	S/. 136.35
Habitaciones matrimoniales	S/. 90.90

Tipo de alojamiento	Restaurante
Habitaciones simples	S/. 90.90
Habitaciones dobles	S/. 181.80
Habitaciones triples	S/. 272.70
Habitaciones matrimoniales	S/. 181.80

Por último, para obtener los ingresos mensuales para el restaurante se multiplica número de habitaciones solicitadas en el total del mes por el ingreso por cada tipo de habitación. En la siguiente tabla se muestra los valores calculados (incluyendo IGV), expresados en nuevos soles.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Junio	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	92,479	75,689	89,030	99,104	105,366	85,219	131,776	131,957	107,635	109,632	91,571	75,871
Año2	98,559	80,590	94,839	105,638	112,354	90,845	140,579	140,670	114,805	116,892	97,561	80,772
Año3	105,185	85,945	101,191	112,717	119,887	96,835	150,108	150,199	122,519	124,697	104,095	86,126
Año4	112,354	91,844	108,089	120,522	128,145	103,551	160,454	160,545	130,959	133,318	111,265	92,025
Año5	120,341	98,378	115,712	128,962	137,130	110,811	171,617	171,798	140,125	142,666	119,070	98,559
Año6	128,871	105,457	124,061	138,219	146,932	118,798	183,778	183,959	150,108	152,831	127,601	105,638
Año7	138,219	140,851	165,083	183,506	194,941	158,185	243,041	243,313	199,116	202,655	169,711	141,123
Año8	148,474	121,611	142,848	159,002	168,985	136,858	211,186	211,277	172,615	175,792	146,932	121,883
Año9	159,456	130,868	153,466	170,800	181,509	147,113	226,523	226,705	185,321	188,679	157,822	131,140
Año10	171,435	140,851	165,083	183,506	194,941	158,185	243,041	243,313	199,116	202,655	169,711	141,123

Asimismo, para obtener los ingresos mensuales para el bar se multiplica número de habitaciones solicitadas en el total del mes por el ingreso por cada tipo de habitación. En la siguiente tabla se muestra los valores calculados (incluyendo IGV), expresados en nuevos soles.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Junio	Jul	Agos	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	46,239	37,845	44,515	49,552	52,683	42,609	65,888	65,979	53,817	54,816	45,786	37,935
Año2	49,280	40,295	47,419	52,819	56,177	45,423	70,289	70,335	57,402	58,446	48,781	40,386
Año3	52,592	42,972	50,596	56,359	59,943	48,418	75,054	75,099	61,259	62,348	52,048	43,063
Año4	56,177	45,922	54,044	60,261	64,073	51,775	80,227	80,272	65,479	66,659	55,633	46,013
Año5	60,170	49,189	57,856	64,481	68,565	55,406	85,808	85,899	70,063	71,333	59,535	49,280
Año6	64,436	52,728	62,031	69,110	73,466	59,399	91,889	91,980	75,054	76,415	63,800	52,819
Año7	69,110	70,426	82,541	91,753	97,470	79,093	121,520	121,656	99,558	101,327	84,856	70,562
Año8	74,237	60,806	71,424	79,501	84,492	68,429	105,593	105,638	86,308	87,896	73,466	60,942
Año9	79,728	65,434	76,733	85,400	90,755	73,557	113,262	113,352	92,660	94,339	78,911	65,570
Año10	85,718	70,426	82,541	91,753	97,470	79,093	121,520	121,656	99,558	101,327	84,856	70,562

Resumen anual del Presupuesto Ingreso del restaurante.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 1,195,328	S/. 1,274,103	S/. 1,359,503	S/. 1,453,071	S/. 1,555,170
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 1,666,254	S/. 2,179,743	S/. 1,917,462	S/. 2,059,402	S/. 2,212,959

Resumen anual del Presupuesto Ingreso del bar.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 551,425	S/. 637,052	S/. 679,752	S/. 726,536	S/. 777,585
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 833,127	S/. 1,089,872	S/. 958,731	S/. 1,029,701	S/. 1,106,480

Resumen anual del Presupuesto Ingreso por servicio de alimentación que es la suma de presupuesto ingreso del restaurante y bar.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 1,746,735	S/. 1,911,155	S/. 2,039,255	S/. 2,179,607	S/. 2,332,755
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 2,499,381	S/. 3,269,615	S/. 2,876,194	S/. 3,098,104	S/. 3,319,439

Presupuesto Ingreso de alojamiento y alimentación

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 5,054,355	S/. 5,436,736	S/. 5,810,174	S/. 6,200,412	S/. 6,636,079
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 7,110,084	S/. 9,301,198	S/. 8,182,019	S/. 8,787,692	S/. 9,442,935

Anexo 43: Presupuesto de Insumo mensual

El cálculo del presupuesto de insumo o material directos, se obtiene de la multiplicación del número de pernотaciones totales en cada mes por el costo unitario de alimentación en base al presupuesto de insumo planteada en el estudio técnico.

Tabla resumen de los costos unitarios por la alimentación tanto para el restaurante y bar.

	Costo por persona (sin IGV)	Costo por persona (con IGV)
Bar/ Pub	S/. 30.00	S/. 35.40
Restaurante	S/. 70.00	S/. 82.60

Tabla con el presupuesto de insumo mensual para el bar (en nuevo soles).

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	36,015	29,476	34,672	38,595	41,034	33,187	51,319	51,389	41,917	42,695	35,661	29,547
Año2	38,383	31,385	36,934	41,140	43,755	35,379	54,747	54,782	44,709	45,522	37,994	31,456
Año3	40,963	33,470	39,408	43,896	46,689	37,711	58,458	58,493	47,714	48,562	40,539	33,541
Año4	43,755	35,767	42,094	46,936	49,905	40,327	62,487	62,522	51,000	51,919	43,331	35,838
Año5	46,865	38,312	45,063	50,223	53,404	43,154	66,834	66,905	54,570	55,560	46,370	38,383
Año6	50,188	41,069	48,314	53,828	57,221	46,264	71,570	71,641	58,458	59,518	49,693	41,140
Año7	53,828	54,853	64,290	71,464	75,918	61,603	94,650	94,756	77,543	78,922	66,092	54,959
Año8	57,822	47,360	55,630	61,922	65,809	53,298	82,244	82,279	67,223	68,460	57,221	47,466
Año9	62,098	50,965	59,766	66,516	70,687	57,292	88,217	88,288	72,171	73,479	61,462	51,071
Año10	66,764	54,853	64,290	71,464	75,918	61,603	94,650	94,756	77,543	78,922	66,092	54,959

Tabla con el presupuesto de insumo mensual para el restaurante (en nuevos soles).

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	84,035	68,778	80,901	90,055	95,745	77,437	119,743	119,908	97,807	99,621	83,210	68,943
Año2	89,560	73,231	86,179	95,993	102,095	82,550	127,743	127,825	104,322	106,219	88,653	73,396
Año3	95,580	78,097	91,952	102,425	108,940	87,993	136,402	136,484	111,332	113,311	94,591	78,262
Año4	102,095	83,457	98,219	109,517	116,445	94,096	145,803	145,886	119,001	121,145	101,106	83,622
Año5	109,352	89,395	105,146	117,187	124,609	100,693	155,947	156,112	127,330	129,639	108,198	89,560
Año6	117,104	95,828	112,734	125,599	133,515	107,950	166,997	167,162	136,402	138,876	115,950	95,993
Año7	125,599	127,990	150,009	166,750	177,141	143,741	220,849	221,096	180,934	184,151	154,215	128,237
Año8	134,917	110,507	129,804	144,484	153,555	124,362	191,903	191,985	156,854	159,740	133,515	110,754
Año9	144,896	118,919	139,453	155,204	164,936	133,680	205,840	206,005	168,399	171,451	143,412	119,166
Año10	155,782	127,990	150,009	166,750	177,141	143,741	220,849	221,096	180,934	184,151	154,215	128,237

Tabla con el presupuesto de insumo anual para el bar y restaurante (en nuevos soles).

	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5	Año6	Año7	Año8	Año9	Año10
BAR	465,507	496,185	529,444	565,883	605,644	648,904	848,877	746,735	802,012	861,812
ALIMENTACIÓN	1,086,184	1,157,766	1,235,368	1,320,393	1,413,169	1,514,110	1,980,713	1,742,381	1,871,360	2,010,896
TOTAL	1,551,691	1,653,951	1,764,812	1,886,275	2,018,813	2,163,014	2,829,589	2,489,115	2,673,372	2,872,708



Anexo 44: Presupuesto de Mano de Obra Directa, Indirecta y Sueldos

En el Estudio Legal y Organizacional se detalló la estructura organizacional del *resort*, en la cual se dividió en una Gerencia General, Área administrativa, Área servicios. El personal que está vinculado directamente con la prestación de servicio base a los turistas extranjeros serán considerados como mano de obra directa, los que estén vinculados a un servicio complementario o accesorio serán mano de obra indirecta y los restantes constituirán a sueldo administrativo.

En la siguiente tabla se muestra la clasificación de sueldos para meses normales.

Trabajador	Número	Remuneración	Total Normal	Clasificación
Gerente General	1	S/. 3,500.00	S/. 3,500.00	Sueldo Administrativo
Asistente Administrativo	1	S/. 2,000.00	S/. 2,000.00	Sueldo Administrativo
Asistente de Logística	1	S/. 2,000.00	S/. 2,000.00	Mano de Obra Indirecta
Recepcionista	1	S/. 1,000.00	S/. 1,000.00	Mano de Obra Indirecta
Guía Turística	2	S/. 1,000.00	S/. 2,000.00	Mano de Obra Directa
Conductores	2	S/. 750.00	S/. 1,500.00	Mano de Obra Directa
Conserje	3	S/. 600.00	S/. 1,800.00	Mano de Obra Indirecta
Botones	1	S/. 600.00	S/. 600.00	Mano de Obra Directa
Mucamas	3	S/. 600.00	S/. 1,800.00	Mano de Obra Directa
Chef	1	S/. 2,000.00	S/. 2,000.00	Mano de Obra Directa
Ayudante de cocina	2	S/. 1,000.00	S/. 2,000.00	Mano de Obra Directa
Mozos	3	S/. 800.00	S/. 2,400.00	Mano de Obra Directa
Técnico cómputo	1	S/. 1,500.00	S/. 1,500.00	Mano de Obra Indirecta
Vigilante	2	S/. 800.00	S/. 1,600.00	Mano de Obra Indirecta
Enólogo	1	S/. 1,200.00	S/. 1,200.00	Mano de Obra Directa
Entrenador de Gimnasio	1	S/. 1,000.00	S/. 1,000.00	Mano de Obra Directa
Instructor de Gimnasio	1	S/. 900.00	S/. 900.00	Mano de Obra Directa
Enfermera	1	S/. 1,200.00	S/. 1,200.00	Mano de Obra Indirecta
			S/. 5,500.00	Total Sueldos Administrativos
			S/. 14,000.00	Total Mano de Obra Directa
			S/. 8,500.00	Total Mano de Obra Indirecta

Sin embargo, en aquellos meses (julio, agosto, setiembre, octubre) en los que se tiene una mayor demanda de turistas extranjeros se requerirán contratar a personal extra, los cuales se detallan a continuación.

Trabajador	Número	Remuneración	Total	Clasificación
2 mucamas	2	S/. 600.00	S/. 1,200.00	Mano de Obra Directa
2 ayudante de cocina	2	S/. 1,000.00	S/. 2,000.00	Mano de Obra Directa
1 mozo	1	S/. 800.00	S/. 800.00	Mano de Obra Directa
			S/. 4,000.00	Total Mano de Obra Directa

A continuación se muestra los presupuestos mensuales de mano de obra directa, Mano de obra indirecta y sueldos administrativos (en nuevos soles) y las tablas resumen del presupuesto anual de cada una de estas

Tabla Presupuesto de Mano de Obra Directa Mensual (en nuevos soles).

Presupuesto de Mano de Obra Directa Mensual												
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año2	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año3	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año4	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año5	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año6	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año7	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año8	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año9	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179
Año10	16,786	16,786	16,786	20,636	16,786	16,786	29,539	21,146	21,146	24,996	16,786	25,179

Tabla Resumen Presupuesto de Mano de Obra Directa Mensual (en nuevos soles).

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 243,358				
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 243,358				

Tabla Presupuesto de Mano de Obra Indirecta Anual (en nuevos soles).

Presupuesto de Mano de Obra Indirecta Mensual												
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año2	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año3	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año4	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año5	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año6	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año7	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año8	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año9	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879
Año10	9,919	9,919	9,919	12,194	9,919	9,919	14,879	9,919	9,919	12,194	9,919	14,879

Tabla Resumen Presupuesto de Mano de Obra Indirecta Mensual (en nuevos soles).

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 133,497				
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 133,497				

Tabla Presupuesto Sueldos Administrativos Mensual.

Presupuesto de Sueldos Administrativos Mensual												
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año1	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año2	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año3	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año4	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año5	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año6	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año7	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año8	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año9	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993
Año10	5,995	5,995	5,995	7,370	5,995	5,995	8,993	5,995	5,995	7,370	5,995	8,993

Tabla Resumen Presupuesto Sueldos Administrativos Anual.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/. 80,685				
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/. 80,685				

Anexo 45: Presupuesto de Insumos o materiales Indirectos Mensual

Los insumos indirectos que presenta el *resort* se tienen los suministros de oficinas (insumo indirecto administrativo) y suministros baños, tópico, transporte y abastecimiento de balón de gas, los cuales estos cuatro últimos son como costos indirectos de fabricación.

Para obtener el presupuesto del primer año de los insumos detallados en el estudio técnico, se deberá multiplicar el monto semanal presupuestado por 4 para ajustarlo mensualmente. Para los próximos años se considera un crecimiento moderado de 5% cada año, de acuerdo a la par de las creciente operaciones. En la siguiente tabla se muestra el presupuesto expresadas en nuevos soles

Presupuesto de Insumos Indirectos Mensual (inc IGV)													
		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Suministros oficinas	Año 1	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	Año 2	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	Año 3	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441
	Año 4	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
	Año 5	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486	486
	Año 6	511	511	511	511	511	511	511	511	511	511	511	511
	Año 7	536	536	536	536	536	536	536	536	536	536	536	536
	Año 8	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563
	Año 9	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591
	Año 10	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621
Suministros baños	Año 1	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	Año 2	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260
	Año 3	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323	1,323
	Año 4	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389
	Año 5	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459
	Año 6	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532	1,532
	Año 7	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608
	Año 8	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
	Año 9	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
	Año 10	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862	1,862
Tópico	Año 1	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	Año 2	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840
	Año 3	882	882	882	882	882	882	882	882	882	882	882	882
	Año 4	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926	926
	Año 5	972	972	972	972	972	972	972	972	972	972	972	972
	Año 6	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021	1,021
	Año 7	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072	1,072
	Año 8	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126
	Año 9	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182	1,182
	Año 10	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241	1,241

Presupuesto de Insumos Indirectos Mensual (inc IGV)													
		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Transportes	Año 1	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
	Año 2	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400
	Año 3	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820
	Año 4	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261	9,261
	Año 5	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724	9,724
	Año 6	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210	10,210
	Año 7	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721	10,721
	Año 8	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257	11,257
	Año 9	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820	11,820
	Año 10	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411	12,411
Abastecimiento de Gas	Año 1	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	Año 2	525	525	525	525	525	525	525	525	525	525	525	525
	Año 3	551	551	551	551	551	551	551	551	551	551	551	551
	Año 4	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579
	Año 5	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
	Año 6	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638
	Año 7	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670
	Año 8	704	704	704	704	704	704	704	704	704	704	704	704
	Año 9	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739
	Año 10	776	776	776	776	776	776	776	776	776	776	776	776

Tabla Material Indirecto Anual (CIF), incluido IGV.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/ 126,000	S/ 132,300	S/ 138,915	S/ 145,861	S/ 153,154
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/ 160,811	S/ 168,852	S/ 177,295	S/ 183,458	S/ 194,404

Tabla Material Indirecto Anual (Administrativos), incluido IGV.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/ 4,800	S/ 5,040	S/ 5,292	S/ 5,557	S/ 5,834
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/ 6,126	S/ 6,432	S/ 6,754	S/ 7,092	S/ 7,446

Tabla Material Indirecto Anual (Total), incluido IGV.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
S/ 130,800	S/ 137,340	S/ 144,207	S/ 151,417	S/ 158,988
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
S/ 166,938	S/ 175,285	S/ 184,049	S/ 190,550	S/ 201,850

Anexo 46: Cálculo de pago de fluido eléctrico y agua

Para el cálculo del flujo eléctrico en el sector alojamiento se multiplicará las horas promedio diarias por el consumo promedio (de cada equipo) por las horas para cada tipo de habitación (Simple, Doble, Triple y Matrimonial) mensual. Para finalmente multiplicar por tarifa mensual de ElectroSur S/0.09 (incluido el IGV).

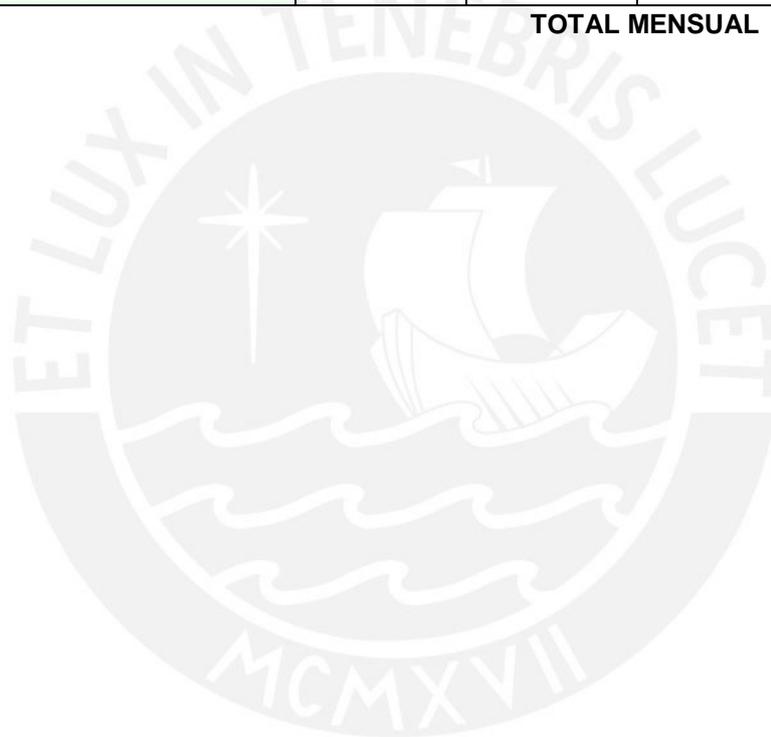
Consumo Promedio Habitación Simple/doble			
Equipo	Horas promedio diarias	Consumo por hora	Total
TV 20	6	0.111	0.666
DVD	2	0.100	0.200
4 bombillas 42 w	7	0.042	1.176
Aire acondicionado	10	0.200	2.000
Tina hidromasajes	2	0.090	0.180
Consumo promedio			4.222

Consumo Promedio Habitación Triple/ Matrimonial			
Equipo	Horas promedio diarias	Consumo por hora	Total
TV 25	6	0.111	0.666
DVD	2	0.100	0.200
6 bombillas 42 w	7	0.042	1.764
Aire acondicionado	10	0.200	2.000
Tina hidromasajes	2	0.090	0.180
Consumo promedio			4.810

De la misma manera para el cálculo del flujo eléctrico en el sector central y exterior se realizará de la multiplicación del número de horas diarias, la cantidad de equipos y el consumo por hora en kw. Para este caso el consumo de electricidad se tomará como consumo fijo mensual, debido a que no existe relación entre las máquinas y el flujo de visitantes. Por ello se plantea que solo el sector alojamiento presentará variabilidad el consumo mensual.

Equipo	Horas diarias	Cantidad	Consumo por hora (KWh)	Consumo total mensual
Aire Acondicionado	14	24	0.20	2016.00
Cámara/videograbadora	24	3	0.05	108.00
Computadoras	1	18	0.08	44.82
Congelador	24	2	0.11	159.84
Electrodomésticos	6	1	0.72	129.60
Escáner	2	4	0.04	9.60
Frigobar	24	2	0.11	159.84
Home Theater	5	2	0.10	30.00
Hornos	6	2	1.04	374.40

Equipo	Horas diarias	Cantidad	Consumo por hora (KWh)	Consumo total mensual
Impresoras	8	5	0.04	48.00
Laptops	8	2	0.08	39.84
Lavadores	6	3	0.18	98.28
Microondas	2	4	0.64	153.60
Monitor	6	1	0.08	14.94
Proyectores	4	2	0.10	24.00
Refrigerador	24	2	0.11	159.84
Bombillos 42 w	12	160	0.04	2419.20
TV 25 pulgadas	8	1	0.11	26.64
Ventiladores	15	3	0.05	67.50
Cabina de vapor hidrotérmica	14	2	3.00	2520.00
Equipo de sonido	6	1	0.08	14.40
TOTAL MENSUAL				8618.34



En la siguiente tabla se muestra el consumo de electricidad del sector variable (alojamiento) y fijo (sector central y exterior) mensual, expresada en nuevos soles.

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	
Año1	H. Simple	1,091.47	893.32	1,050.77	1,169.66	1,243.57	1,005.78	1,555.27	1,557.41	1,270.35	1,293.91	1,080.76	895.46	
	H. Doble	298.25	244.10	287.13	319.62	339.81	274.84	424.99	425.57	347.13	353.57	295.32	244.69	
	H. Triple	107.67	88.12	103.66	115.39	122.68	99.22	153.42	153.64	125.32	127.64	106.62	88.34	
	H. Matrimonial	320.56	262.36	308.60	343.52	365.23	295.39	456.77	457.40	373.09	380.01	317.41	262.99	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	6,902.77	6,572.72	6,834.98	7,033.01	7,156.11	6,760.05	7,675.27	7,678.84	7,200.71	7,239.96	6,884.93	6,576.29	
Año2	H. Simple	1,163.24	951.16	1,119.32	1,246.79	1,326.05	1,072.19	1,659.17	1,660.24	1,354.97	1,379.60	1,151.46	953.30	
	H. Doble	317.86	259.91	305.86	340.69	362.35	292.98	453.38	453.67	370.25	376.98	314.64	260.49	
	H. Triple	114.75	93.83	110.42	122.99	130.81	105.77	163.67	163.78	133.67	136.10	113.59	94.04	
	H. Matrimonial	341.64	279.35	328.74	366.17	389.45	314.90	487.29	487.60	397.95	405.18	338.17	279.98	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	7,022.31	6,669.06	6,949.16	7,161.46	7,293.48	6,870.66	7,848.33	7,850.11	7,341.65	7,382.69	7,002.68	6,672.63	
Año3	H. Simple	1,241.43	1,014.35	1,194.30	1,330.33	1,414.95	1,142.89	1,771.63	1,772.71	1,446.01	1,471.72	1,228.58	1,016.49	
	H. Doble	339.23	277.18	326.35	363.52	386.64	312.30	484.11	484.40	395.13	402.16	335.72	277.76	
	H. Triple	122.47	100.06	117.82	131.24	139.58	112.74	174.77	174.87	142.65	145.18	121.20	100.28	
	H. Matrimonial	364.60	297.91	350.76	390.71	415.56	335.66	520.32	520.63	424.68	432.23	360.82	298.54	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	7,152.54	6,774.32	7,074.04	7,300.62	7,441.56	6,988.41	8,035.65	8,037.44	7,493.30	7,536.12	7,131.13	6,777.89	
Año4	H. Simple	1,326.05	1,083.97	1,275.71	1,422.45	1,512.42	1,222.15	1,893.74	1,894.81	1,545.63	1,573.48	1,313.19	1,086.12	
	H. Doble	362.35	296.20	348.59	388.69	413.28	333.96	517.48	517.77	422.35	429.96	358.84	296.79	
	H. Triple	130.81	106.93	125.85	140.32	149.20	120.56	186.81	186.92	152.47	155.22	129.54	107.14	
	H. Matrimonial	389.45	318.36	374.67	417.76	444.19	358.94	556.18	556.49	453.94	462.12	385.68	318.99	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	7,293.48	6,890.29	7,209.63	7,454.05	7,603.91	7,120.43	8,239.03	8,240.82	7,659.22	7,705.60	7,272.07	6,893.85	

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	
Año5	H. Simple	1,420.31	1,161.10	1,365.68	1,522.06	1,618.46	1,307.84	2,025.49	2,027.63	1,653.81	1,683.80	1,405.31	1,163.24	
	H. Doble	388.11	317.28	373.18	415.91	442.25	357.37	553.48	554.06	451.91	460.11	384.01	317.86	
	H. Triple	140.11	114.54	134.72	150.15	159.66	129.02	199.81	200.02	163.15	166.10	138.63	114.75	
	H. Matrimonial	417.13	341.01	401.09	447.02	475.33	384.10	594.87	595.50	485.71	494.52	412.73	341.64	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	7,450.48	7,018.74	7,359.49	7,619.97	7,780.53	7,263.15	8,458.47	8,462.04	7,839.40	7,889.36	7,425.50	7,022.31	
Año6	H. Simple	1,520.99	1,244.64	1,464.22	1,631.32	1,734.15	1,402.10	2,169.02	2,171.16	1,771.63	1,803.77	1,506.00	1,246.79	
	H. Doble	415.62	340.11	400.11	445.77	473.87	383.13	592.70	593.28	484.11	492.89	411.52	340.69	
	H. Triple	150.04	122.78	144.44	160.93	171.07	138.31	213.97	214.18	174.77	177.94	148.56	122.99	
	H. Matrimonial	446.71	365.54	430.03	479.11	509.31	411.79	637.03	637.66	520.32	529.75	442.30	366.17	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	7,618.18	7,157.90	7,523.63	7,801.94	7,973.21	7,420.15	8,697.54	8,701.10	8,035.65	8,089.17	7,593.21	7,161.46	
Año7	H. Simple	1,631.32	1,662.38	1,948.37	2,165.81	2,300.77	1,866.96	2,868.46	2,871.68	2,350.04	2,391.81	2,003.00	1,665.59	
	H. Doble	445.77	454.26	532.40	591.82	628.70	510.16	783.82	784.70	642.16	653.58	547.33	455.13	
	H. Triple	160.93	163.99	192.20	213.65	226.97	184.17	282.97	283.29	231.83	235.95	197.59	164.31	
	H. Matrimonial	479.11	488.23	572.22	636.08	675.72	548.32	842.45	843.39	690.19	702.46	588.27	489.17	
	Sector central y exterior	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34	8,618.34
	Total	11,335.46	11,387.20	11,863.54	12,225.70	12,450.49	11,727.95	13,396.05	13,401.40	12,532.56	12,602.14	11,954.53	11,392.55	
Año8	H. Simple	1,752.35	1,435.30	1,685.95	1,876.60	1,994.43	1,615.25	2,492.50	2,493.57	2,037.27	2,074.76	1,734.15	1,438.52	
	H. Doble	478.84	392.20	460.69	512.79	544.99	441.38	681.09	681.38	556.70	566.94	473.87	393.08	
	H. Triple	172.87	141.59	166.32	185.12	196.75	159.34	245.88	245.99	200.97	204.67	171.07	141.91	
	H. Matrimonial	514.65	421.54	495.15	551.15	585.75	474.39	732.03	732.35	598.33	609.34	509.31	422.48	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	8,003.54	7,475.46	7,892.93	8,210.49	8,406.74	7,775.18	9,236.32	9,238.11	8,478.10	8,540.54	7,973.21	7,480.81	
Año9	H. Simple	1,881.96	1,544.56	1,811.27	2,015.85	2,142.24	1,736.29	2,673.52	2,675.66	2,187.23	2,226.86	1,862.68	1,547.77	
	H. Doble	514.26	422.06	494.94	550.84	585.38	474.45	730.55	731.14	597.67	608.50	508.99	422.94	
	H. Triple	185.65	152.37	178.68	198.86	211.33	171.28	263.74	263.95	215.77	219.68	183.75	152.69	
	H. Matrimonial	552.72	453.63	531.96	592.04	629.16	509.94	785.19	785.82	642.37	654.01	547.06	454.57	
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	8,219.41	7,657.43	8,101.66	8,442.42	8,652.94	7,976.78	9,537.83	9,541.40	8,727.87	8,793.88	8,187.30	7,662.78	

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año10	H. Simple	2,023.35	1,662.38	1,948.37	2,165.81	2,300.77	1,866.96	2,868.46	2,871.68	2,350.04	2,391.81	2,003.00	1,665.59
	H. Doble	552.89	454.26	532.40	591.82	628.70	510.16	783.82	784.70	642.16	653.58	547.33	455.13
	H. Triple	199.60	163.99	192.20	213.65	226.97	184.17	282.97	283.29	231.83	235.95	197.59	164.31
	H. Matrimonial	594.24	488.23	572.22	636.08	675.72	548.32	842.45	843.39	690.19	702.46	588.27	489.17
	Sector central y exterior	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82	5,084.82
	Total	8,454.90	7,853.68	8,330.02	8,692.18	8,916.98	8,194.43	9,862.53	9,867.88	8,999.04	9,068.62	8,421.01	7,859.03

Tabla Resumen del Presupuesto Mensual de gasto del servicio de electricidad, expresado en nuevos soles.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	6,902.77	6,572.72	6,834.98	7,033.01	7,156.11	6,760.05	7,675.27	7,678.84	7,200.71	7,239.96	6,884.93	6,576.29
Año 2	7,022.31	6,669.06	6,949.16	7,161.46	7,293.48	6,870.66	7,848.33	7,850.11	7,341.65	7,382.69	7,002.68	6,672.63
Año 3	7,152.54	6,774.32	7,074.04	7,300.62	7,441.56	6,988.41	8,035.65	8,037.44	7,493.30	7,536.12	7,131.13	6,777.89
Año 4	7,293.48	6,890.29	7,209.63	7,454.05	7,603.91	7,120.43	8,239.03	8,240.82	7,659.22	7,705.60	7,272.07	6,893.85
Año 5	7,450.48	7,018.74	7,359.49	7,619.97	7,780.53	7,263.15	8,458.47	8,462.04	7,839.40	7,889.36	7,425.50	7,022.31
Año 6	7,618.18	7,157.90	7,523.63	7,801.94	7,973.21	7,420.15	8,697.54	8,701.10	8,035.65	8,089.17	7,593.21	7,161.46
Año 7	11,335.46	11,387.20	11,863.54	12,225.70	12,450.49	11,727.95	13,396.05	13,401.40	12,532.56	12,602.14	11,954.53	11,392.55
Año 8	8,003.54	7,475.46	7,892.93	8,210.49	8,406.74	7,775.18	9,236.32	9,238.11	8,478.10	8,540.54	7,973.21	7,480.81
Año 9	8,219.41	7,657.43	8,101.66	8,442.42	8,652.94	7,976.78	9,537.83	9,541.40	8,727.87	8,793.88	8,187.30	7,662.78
Año 10	8,454.90	7,853.68	8,330.02	8,692.18	8,916.98	8,194.43	9,862.53	9,867.88	8,999.04	9,068.62	8,421.01	7,859.03

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Sin IGV	71,623.45	72,935.79	74,358.50	75,917.28	77,618.18	79,468.76	123,957.26	83,653.74	86,018.37	88,576.52
IGV	12,892.22	13,128.44	13,384.53	13,665.11	13,971.27	14,304.38	22,312.31	15,057.67	15,483.31	15,943.77
Con IGV	84,515.67	86,064.23	87,743.02	89,582.39	91,589.45	93,773.14	146,269.57	98,711.41	101,501.67	104,520.30

A continuación se muestra la tabla con los montos del servicio de electricidad que corresponde a los Costos Indirectos de Fabricación (CIF), que son la suma de los montos de consumo de electricidad del sector alojamiento.

CIF									
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
23,497.82	25,046.38	26,725.18	89,582.39	30,571.60	32,755.29	85,251.72	37,693.56	40,483.83	43,502.45

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Electricidad	Sin IGV	S/ 19,913	S/ 21,226	S/ 22,648	S/ 75,917	S/ 25,908	S/ 27,759	S/ 72,247	S/ 31,944	S/ 34,308	S/ 36,866
	IGV	S/ 3,584	S/ 3,821	S/ 4,077	S/ 13,665	S/ 4,663	S/ 4,997	S/ 13,004	S/ 5,750	S/ 6,175	S/ 6,636
	Total (Inc IGV)	S/ 23,498	S/ 25,046	S/ 26,725	S/ 89,582	S/ 30,572	S/ 32,755	S/ 85,252	S/ 37,694	S/ 40,484	S/ 43,502

Y los montos del servicio de electricidad que corresponde a los Gastos administrativos (CIF), que son la suma de los montos de consumo de electricidad del sector alojamiento.

ADMINISTRATIVO									
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
61,017.85	61,017.85	61,017.85	61,017.85	61,017.85	61,017.85	61,017.85	61,017.85	61,017.85	61,017.85

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Electricidad	Sin IGV	S/ 51,710	S/ 1,188								
	IGV	S/ 9,308	S/ 214								
	Total (Inc IGV)	S/ 61,018	S/ 1,401								

Para el cálculo del consumo de agua en el *resort* se tiene como base el consumo promedio diario por habitación para el sector alojamiento y para el sector central y exterior un consumo mensual promedio, los cuales se muestra en la siguiente tabla.

	Consumo diario promedio	Unidades	Consumo diario promedio (m3)	Unidades
Habitación Simple	100	litros	0.07	m ³
Habitación Doble	200	litros	0.14	m ³
Habitación Triple	300	litros	0.21	m ³
Habitación Matrimonial	200	litros	0.14	m ³
Sector central	1000	litros	0.6	m ³
			Consumo mensual promedio (m3)	Unidades
Piscina			500	m ³

En el caso del Sector alojamiento se multiplicará el consumo promedio por cada tipo de habitación (en m³) por número total de pernoctaciones mensuales totales. Para finalmente multiplicarlo por la tarifa mensual de EMAPICA que es de S/. 1.026/m³ (incluido el IGV).Y para el Sector central y exterior se convierte su consumo promedio diario a mensual y luego se multiplica por la tarifa mensual (S/. 1.026/m³), en cambio para la piscina se multiplica el consumo promedio mensual por la tarifa de agua mensual. La piscina se realizará dos veces el cambio del agua durante el año, que serán en los meses de Enero y Agosto.

En la siguiente tabla se muestra el consumo de agua del Sector alojamiento y el Sector central y abierto mensual, expresada en nuevos soles.

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	H. Simple	44.98	36.82	43.31	48.21	51.25	41.45	64.10	64.19	52.35	53.33	44.54	36.90
	H. Doble	24.58	20.12	23.67	26.34	28.01	22.65	35.03	35.08	28.61	29.14	24.34	20.17
	H. Triple	11.68	9.56	11.25	12.52	13.31	10.77	16.65	16.67	13.60	13.85	11.57	9.59
	H. Matrimonial	23.19	18.98	22.33	24.85	26.42	21.37	33.05	33.09	26.99	27.49	22.96	19.03
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30								513.30			
	Total	649.57	114.23	132.37	142.72	150.82	127.04	180.65	694.15	152.36	155.64	134.22	117.51

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año 2	H. Simple	47.94	39.20	46.13	51.38	54.65	44.19	68.38	68.42	55.84	56.86	47.45	39.29
	H. Doble	26.20	21.42	25.21	28.08	29.87	24.15	37.37	37.39	30.52	31.07	25.93	21.47
	H. Triple	12.45	10.18	11.98	13.35	14.20	11.48	17.76	17.77	14.51	14.77	12.33	10.21
	H. Matrimonial	24.72	20.21	23.78	26.49	28.18	22.78	35.25	35.28	28.79	29.31	24.47	20.26
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	656.43	119.76	138.93	150.10	158.71	133.40	190.59	703.99	160.46	163.84	140.98	123.05
Año 3	H. Simple	51.16	41.80	49.22	54.83	58.31	47.10	73.01	73.06	59.59	60.65	50.63	41.89
	H. Doble	27.96	22.85	26.90	29.96	31.87	25.74	39.90	39.93	32.57	33.15	27.67	22.89
	H. Triple	13.29	10.86	12.79	14.24	15.15	12.24	18.97	18.98	15.48	15.76	13.15	10.88
	H. Matrimonial	26.38	21.55	25.38	28.27	30.07	24.28	37.64	37.67	30.73	31.27	26.11	21.60
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	663.92	125.81	146.11	158.10	167.22	140.16	201.35	714.76	169.17	172.65	148.36	129.09
Año 4	H. Simple	54.65	44.67	52.58	58.62	62.33	50.37	78.05	78.09	63.70	64.85	54.12	44.76
	H. Doble	29.87	24.41	28.73	32.04	34.06	27.53	42.65	42.68	34.81	35.44	29.58	24.46
	H. Triple	14.20	11.60	13.66	15.23	16.19	13.08	20.27	20.29	16.55	16.85	14.06	11.63
	H. Matrimonial	28.18	23.03	27.11	30.22	32.14	25.97	40.24	40.26	32.84	33.43	27.90	23.08
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	672.01	132.47	153.90	166.91	176.55	147.75	213.04	726.44	178.70	182.39	156.46	135.76
Año 5	H. Simple	58.53	47.85	56.28	62.73	66.70	53.90	83.48	83.56	68.16	69.39	57.92	47.94
	H. Doble	31.99	26.15	30.76	34.28	36.45	29.46	45.62	45.67	37.25	37.92	31.65	26.20
	H. Triple	15.21	12.43	14.62	16.29	17.33	14.00	21.68	21.71	17.71	18.03	15.04	12.45
	H. Matrimonial	30.18	24.67	29.02	32.34	34.39	27.79	43.04	43.08	35.14	35.78	29.86	24.72
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	681.03	139.85	162.51	176.44	186.70	155.95	225.64	739.15	189.05	192.95	165.27	143.13
Año 6	H. Simple	62.68	51.30	60.34	67.23	71.47	57.78	89.39	89.48	73.01	74.34	62.07	51.38
	H. Doble	34.26	28.03	32.98	36.74	39.06	31.58	48.85	48.90	39.90	40.63	33.92	28.08

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
	H. Triple	16.28	13.32	15.68	17.46	18.57	15.01	23.22	23.24	18.97	19.31	16.12	13.35
	H. Matrimonial	32.32	26.45	31.11	34.66	36.85	29.79	46.09	46.13	37.64	38.33	32.00	26.49
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	690.67	147.84	171.94	186.90	197.77	164.96	239.38	752.88	200.33	204.43	174.91	151.13
Año 7	H. Simple	67.23	68.51	80.30	89.26	94.82	76.94	118.22	118.35	96.85	98.57	82.55	68.64
	H. Doble	36.74	37.44	43.88	48.78	51.82	42.05	64.61	64.68	52.93	53.87	45.11	37.51
	H. Triple	17.46	17.80	20.86	23.19	24.63	19.99	30.71	30.74	25.16	25.61	21.44	17.83
	H. Matrimonial	34.66	35.32	41.40	46.02	48.89	39.67	60.95	61.02	49.93	50.82	42.56	35.39
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	701.23	187.82	218.26	238.04	251.99	209.45	306.31	819.92	255.67	260.70	222.47	191.21
Año 8	H. Simple	72.22	59.15	69.48	77.34	82.20	66.57	102.72	102.77	83.96	85.51	71.47	59.29
	H. Doble	39.47	32.33	37.97	42.27	44.92	36.38	56.14	56.16	45.89	46.73	39.06	32.40
	H. Triple	18.76	15.37	18.05	20.09	21.35	17.29	26.68	26.70	21.81	22.21	18.57	15.40
	H. Matrimonial	37.23	30.50	35.82	39.88	42.38	34.32	52.96	52.98	43.29	44.09	36.85	30.57
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	712.81	166.09	193.15	210.37	222.67	185.36	270.33	783.73	225.74	230.36	196.74	169.48
Año 9	H. Simple	77.56	63.66	74.65	83.08	88.29	71.56	110.18	110.27	90.14	91.77	76.77	63.79
	H. Doble	42.39	34.79	40.80	45.40	48.25	39.11	60.22	60.26	49.26	50.16	41.95	34.86
	H. Triple	20.15	16.54	19.39	21.58	22.93	18.59	28.62	28.64	23.42	23.84	19.94	16.57
	H. Matrimonial	39.99	32.82	38.49	42.83	45.52	36.89	56.81	56.85	46.48	47.32	39.58	32.89
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	725.21	176.54	205.14	223.69	236.82	196.94	287.65	801.16	240.09	244.91	209.04	179.93
Año 10	H. Simple	83.39	68.51	80.30	89.26	94.82	76.94	118.22	118.35	96.85	98.57	82.55	68.64
	H. Doble	45.57	37.44	43.88	48.78	51.82	42.05	64.61	64.68	52.93	53.87	45.11	37.51
	H. Triple	21.66	17.80	20.86	23.19	24.63	19.99	30.71	30.74	25.16	25.61	21.44	17.83
	H. Matrimonial	42.99	35.32	41.40	46.02	48.89	39.67	60.95	61.02	49.93	50.82	42.56	35.39

		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
	Sector central y exterior	31.82	28.74	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82	31.82	30.80	31.82	30.80	31.82
	Piscina	513.30							513.30				
	Total	738.74	187.82	218.26	238.04	251.99	209.45	306.31	819.92	255.67	260.70	222.47	191.21

Tabla Resumen del Presupuesto Mensual de gasto del servicio de agua (en soles).

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
Año 1	649.57	114.23	132.37	142.72	150.82	127.04	180.65	694.15	152.36	155.64	134.22	117.51
Año 2	656.43	119.76	138.93	150.10	158.71	133.40	190.59	703.99	160.46	163.84	140.98	123.05
Año 3	663.92	125.81	146.11	158.10	167.22	140.16	201.35	714.76	169.17	172.65	148.36	129.09
Año 4	672.01	132.47	153.90	166.91	176.55	147.75	213.04	726.44	178.70	182.39	156.46	135.76
Año 5	681.03	139.85	162.51	176.44	186.70	155.95	225.64	739.15	189.05	192.95	165.27	143.13
Año 6	690.67	147.84	171.94	186.90	197.77	164.96	239.38	752.88	200.33	204.43	174.91	151.13
Año 7	701.23	187.82	218.26	238.04	251.99	209.45	306.31	819.92	255.67	260.70	222.47	191.21
Año 8	712.81	166.09	193.15	210.37	222.67	185.36	270.33	783.73	225.74	230.36	196.74	169.48
Año 9	725.21	176.54	205.14	223.69	236.82	196.94	287.65	801.16	240.09	244.91	209.04	179.93
Año 10	738.74	187.82	218.26	238.04	251.99	209.45	306.31	819.92	255.67	260.70	222.47	191.21

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Sin IGV	S/ 2,332	S/ 2,407	S/ 2,489	S/ 2,578	S/ 2,676	S/ 2,782	S/ 3,274	S/ 3,023	S/ 3,159	S/ 3,306
IGV	S/ 420	S/ 433	S/ 448	S/ 464	S/ 482	S/ 501	S/ 589	S/ 544	S/ 569	S/ 595
Con IGV	S/ 2,751	S/ 2,840	S/ 2,937	S/ 3,042	S/ 3,158	S/ 3,283	S/ 3,863	S/ 3,567	S/ 3,727	S/ 3,901

A continuación se muestra la tabla con los montos del servicio de agua que corresponde a los Costos Indirectos de Fabricación (CIF), que son la suma de los montos de consumo de agua del sector alojamiento, está incluido el IGV (en soles).

CIF									
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
1,349.97	1,438.94	1,535.39	1,641.06	1,756.37	1,881.82	2,461.74	2,165.53	2,325.83	2,499.26

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Agua	Sin IGV	S/ 1,144	S/ 1,219	S/ 1,301	S/ 1,391	S/ 1,488	S/ 1,595	S/ 2,086	S/ 1,835	S/ 1,971	S/ 2,118
	IGV	S/ 206	S/ 219	S/ 234	S/ 250	S/ 268	S/ 287	S/ 376	S/ 330	S/ 355	S/ 381
	Total (Inc IGV)	S/ 1,350	S/ 1,439	S/ 1,535	S/ 1,641	S/ 1,756	S/ 1,882	S/ 2,462	S/ 2,166	S/ 2,326	S/ 2,499

Y los montos del servicio de electricidad que corresponde a los Gastos administrativos (CIF), que son la suma de los montos de consumo de agua del sector central y exterior, está incluido el IGV (en soles).

ADMINISTRATIVO									
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
1,401.31	1,401.31	1,401.31	1,401.31	1,401.31	1,401.31	1,401.31	1,401.31	1,401.31	1,401.31

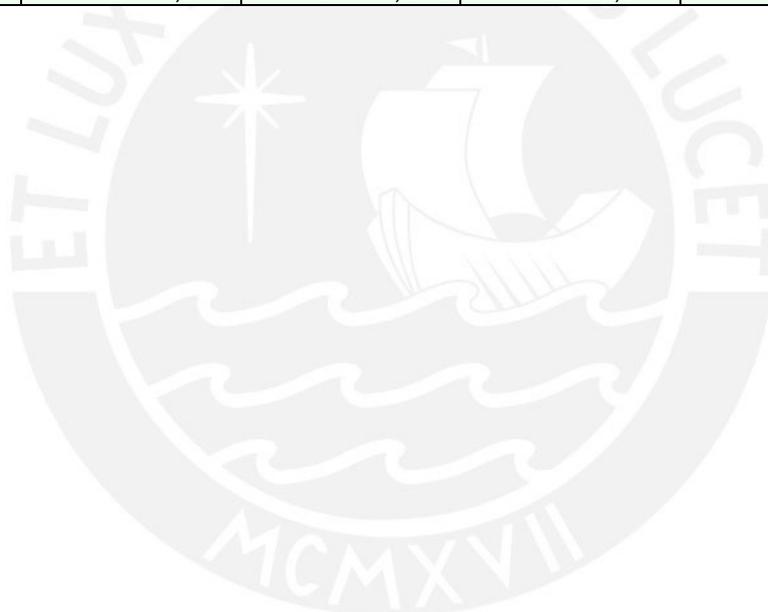
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Agua	Sin IGV	S/ 1,188									
	IGV	S/ 214									
	Total (Inc IGV)	S/ 1,401									

Anexo 47: Servicio de Cable, Internet y Teléfono

En la siguiente tabla se muestra en resumen el costo servicio de cable, Internet y teléfono.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cable	S/. 28,440				
Internet	S/. 14,400				
Teléfono	S/. 2,808				
Total	S/. 45,648				

	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Cable	S/. 28,440				
Internet	S/. 14,400				
Teléfono	S/. 2,808				
Total	S/. 45,648				



Anexo 48: Detalle IGV

VENTAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Sin IGV	5,004,312	5,382,907	5,743,710	6,139,021	6,570,375	7,039,687	9,209,107	8,101,008	8,700,685	9,349,441
IGV	50,043	53,829	57,437	61,390	65,704	70,397	92,091	81,010	87,007	93,494
Con IGV	5,054,355	5,436,736	5,801,147	6,200,412	6,636,079	7,110,084	9,301,198	8,182,019	8,787,692	9,442,935

PAGO CIF	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Electricidad	23,498	25,046	26,725	89,582	30,572	32,755	85,252	37,694	40,484	43,502
Agua	1,350	1,439	1,535	1,641	1,756	1,882	2,462	2,166	2,326	2,499
Material Indirecto	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811	168,852	177,295	183,458	194,404
Mano Obra Indirecta	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497	133,497
PAGO CIF (con IGV)	284,345	292,282	300,673	370,581	318,979	328,946	390,063	350,651	359,764	373,902
IGV	51,182	52,611	54,121	66,705	57,416	59,210	70,211	63,117	64,758	67,302
Sin IGV	335,527	344,893	354,794	437,286	376,395	388,156	460,274	413,768	424,522	441,205

Gastos Administrativos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Sueldo Administrativos	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685
Servicios	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067	108,067
Insumo Oficina	4,800	5,040	5,292	5,557	5,834	6,126	6,432	6,754	7,092	7,446
PAGO CIF (con IGV)	193,552	193,792	194,044	194,309	194,587	194,878	195,185	195,506	195,844	196,199
IGV	34,839	34,883	34,928	34,976	35,026	35,078	35,133	35,191	35,252	35,316
Sin IGV	228,392	228,675	228,972	229,284	229,612	229,956	230,318	230,697	231,096	231,514

El IGV Gastos Administrativos se puede ver en la tabla N° 96.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Depreciación	10,751	10,751	10,751	10,751	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
Amortización	1,558	1,558	1,558	1,558	0	0	0	0	0	0
Sueldos Administrativos	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685	80,685
Servicios	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582	91,582
Insumos Oficina	4,068	4,271	4,485	4,709	4,944	5,192	5,451	5,724	6,010	6,310
Total (sin IGV)	188,644	188,848	189,061	189,285	182,701	182,949	183,208	183,481	183,767	184,067
IGV	17,217	17,254	17,292	17,332	17,375	17,419	17,466	17,515	17,567	17,621
Total (Con IGV)	205,861	206,101	206,353	206,618	200,076	200,368	200,674	200,996	201,334	201,688

El IGV gastos de ventas, corresponden a los gastos de publicidad

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inversión en Publicidad	16,608	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026	10,026
IGV	2,533	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529
Sin IGV	14,075	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497	8,497

COSTO DE GGP (gastos generales de producción)

Gastos Generales de Producción	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Electricidad (CIF)	19,913	21,226	22,648	75,917	25,908	27,759	72,247	31,944	34,308	36,866
Agua (CIF)	1,144	1,219	1,301	1,391	1,488	1,595	2,086	1,835	1,971	2,118
Costo de GGP (con IGV)	21,057	22,445	23,950	77,308	27,397	29,353	74,333	33,779	36,279	38,984
IGV	3,790	4,040	4,311	13,915	4,931	5,284	13,380	6,080	6,530	7,017
Sin IGV	24,848	26,485	28,261	91,223	32,328	34,637	87,713	39,859	42,810	46,002

El IGV Edificios ver en la tabla N° 66.

INVERSION EN EDIFICIOS						
Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Construcción						
Habitaciones (ladrillo/cemento)	m2	2,678	140.00	317,729	57,191	370,920
Sector Administrativo & Servicios (ladrillo/cemento)	m2	3,949	180.00	602,390	108,430	710,820
Viñedo (ladrillo/cemento)	m2	1,000	175.00	148,305	26,695	175,000
Piscina	m2	250	1,500.00	317,797	57,203	375,000
Pared de frontón	m2	21	60.00	1,068	192	1,260
				1,387,288	249,712	1,637,000
CONSTRUCCION POR ZONAS						
Cemento, Madera, Roca, Excavación, Cemento asfaltado	Ver en Anexo 34			1,099,763	197,957	1,297,720
ACABADOS						
Acabados de Madera	Ver en Anexo 33			120,136	21,624	141,760
Pisos	Ver en Anexo 32			81,657	14,698	96,355
Zócalos	Ver en Anexo 32			50,433	9,078	59,511
Pintura	Ver en Anexo 35			40,279	7,250	47,529
Sanitarios	Ver en Anexo 35			14,881	2,679	17,560
				307,386	55,329	362,715

EDIFICIOS TOTAL (con IGV) S/. 3,297,435
IGV Edificios S/. 502,999

El IGV Maquinaria y equipos ver la tabla N° 67.

Descripción	Costo (Sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Áreas Administrativas	4,369.78	959.22	5,329.00
Sector Hospedaje / Servicios	297,570.04	53,389.95	350,959.99
Total	301,939.82	54,349.17	356,288.99

TOTAL MAQUINARIA (con IGV) S/. 356,288.99
IGV Maquinaria S/. 54,349

El IGV Equipos de oficina ver la tabla N° 68.

Descripción	Cantidad	Costo unitario	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Computadoras	18	2,000.00	30,508.47	5,491.53	36,000.00
Laptops	2	2,500.00	4,237.29	762.71	5,000.00
Impresoras	5	200.00	847.46	152.54	1,000.00
Proyectores	2	2,800.00	4,745.76	854.24	5,600.00
Cámaras/Videogradora	3	450.00	1,144.07	205.93	1,350.00
Escáner	4	180.00	610.17	109.83	720.00
Total			42,093.22	7,576.78	49,670.00

TOTAL DE EQUIPOS DE OFICINA (con IGV) S/. 49,670.00
IGV Equipos de oficina S/. 7,577

El IGV Muebles y enseres ver la tabla N° 69.

Descripción	Costo (sin IGV)	IGV	Costo (con IGV)
Áreas Administrativas	8,610.17	1,549.83	10,215.00
Sector Hospedaje / Servicios	304,316.92	54,777.05	359,093.97
Total	312,927.09	56,326.88	369,253.97

TOTAL MUEBLES Y ENSERES (con IGV) S/. 369,253.97

IGV Muebles y Enseres S/. 56,327

El IGV Vehículos ver la tabla N° 70.

Descripción	Costo Total	IGV	TOTAL
1 Coaster	S/. 20,974.58	S/. 3,775.42	S/. 24,750.00
2 KIA	S/. 79,813.56	S/. 14,366.44	S/. 94,180.00
Total	S/. 100,788.14	S/. 18,141.86	S/. 118,930.00

TOTAL VEHÍCULOS S/. 118,930.00

IGV Vehículos S/. 18,142

