



UNIVERSIDAD DEL AZUAY

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

ESCUELA DE ECONOMÍA EMPRESARIAL

**“PROYECTO DE PARQUEADERO Y HOTEL EL RIO A NIVEL DE
PERFIL”**

**MONOGRAFÍA PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO:
ECONOMISTA EMPRESARIAL**

**PRESENTADO POR:
GUISELA JIMÉNEZ**

**DIRECTOR:
ECO. CARLOS JARAMILLO O.**

CUENCA-ECUADOR

2012

DEDICATORIA

Principalmente quiero dedicar este trabajo de investigación a mis Padres y Hermanos que son mi motivación para alcanzar con éxito la culminación de mi carrera y mi fuente de apoyo y amor incondicional, también dedico este trabajo a cada uno de mis Maestros que han sido parte de mi formación académica a lo largo de estos cuatro años.

AGRADECIMIENTO

A mi familia por el amor que me han brindado a lo largo de mi vida y en especial a mi Madre Alba Cabrera por su apoyo y comprensión en cada una de mis decisiones.

A la Universidad del Azuay y de manera especial a cada uno de los docentes de la carrera de Economía Empresarial que fueron quienes me impartieron sus conocimientos y me sirvieron de guía en mi formación profesional, a todos ellos los llevare en mi mente y en mi corazón.

Al culminar con éxito la presente investigación quiero dejar mi gratitud al Economista Carlos Jaramillo Director de esta monografía quién me asesoró y oriento en el desarrollo de esta investigación.

A todos mis ex compañeros de aula que hicieron de cada día una aventura en la que compartíamos el sueño de ser profesionales.

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

ECO. CARLOS JARAMILLO

DIRECTOR

DR. GEORDANO TORRES

TRIBUNAL

ABSTRACT

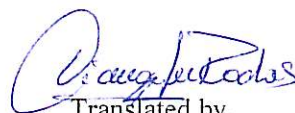
El proyecto de parqueaderos y hotel el Río pretende satisfacer las necesidades generadas por la falta de espacios de parqueaderos que tiene el Hospital Universitario del Río y además brindar el servicio de hospedaje a todas las personas que recurran a esta institución que provengan de otros cantones, provincias o ciudades del país, permitiéndoles hospedarse a los familiares de los hospitalizados en un lugar que satisface sus necesidades a precios accesibles y en una ubicación privilegiada.

ABSTRACT

The intention of the parking and hotel Rio project is to satisfy the need for parking spaces in Hospital Universitario del Rio and to provide accommodations for people who come to the Hospital from other cantons, provinces or cities, offering the family members of those who are hospitalized a place to stay at an accessible price and in a privileged location.



UNIVERSIDAD DEL
AZUAY
DPTO. IDIOMAS



Translated by,
Diana Lee Rodas

INDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO	III
TRIBUNAL DE GRADUACIÓN.....	IV
ABSTRACT	V
INDICE GENERAL	VI
INDICE DE TABLAS.....	VIII
INDICE DE ANEXOS	IX
INTRODUCCIÓN.....	X
CAPÍTULO I: “ANÁLISIS DEL NEGOCIO”	12
1.1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.	12
1.2. BREVE ESTUDIO DEL SECTOR.....	12
1.2.1. Situación actual de los parqueaderos en Cuenca	12
1.2.2. Sector hotelero	14
1.2.3. Principales características del proyecto.	19
1.2.4. Demanda estimada para el proyecto.	20
1.3. FODA	21
CAPÍTULO II: PERFIL DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN	23
2.1. UBICACIÓN	23
2.2. ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN.	24

2.3. TIPO DE EDIFICACIÓN.	24
2.3.1. IMÁGENES DE LA FACHADA DEL PROYECTO.....	25
2.4. ANTEPROYECTO DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO.....	26
2.4.1. Requerimientos para el diseño.....	26
2.4.2. Recomendaciones Adicionales:.....	27
2.4.3. Generalidades del Esquema de construcción del edificio.	30
2.4.4. Selección del diseño arquitectónico:	30
CAPÍTULO III “PERFIL DE LA EJECUCION DEL PROYECTO”	34
3.1. GERENCIA DEL PROYECTO.	34
3.2. DE LA FISCALIZACIÓN DEL PROYECTO.	35
3.3. ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD.	37
CAPÍTULO IV “ESTUDIO FINANCIERO Y ECONÓMICO”	38
4.1. COSTOS Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	38
4.1.1. INVERSIONES	38
4.1.2. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO.....	42
4.1.3. COSTOS Y GASTOS.	43
4.2. PROYECCIÓN DE RESULTADOS	44
4.2.1. PRESUPUESTO DE INGRESOS.....	44
4.2.2. VENTAS PROYECTADAS	46
4.3. EVALUACIÓN	46

4.3.1. FLUJO DE CAJA.....	46
4.3.2. TASA DE DESCUENTO.....	48
4.3.3. VALOR ACTUAL NETO	48
4.3.3. TASA INTERNA DE RETORNO	49
4.3.4. RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL INVERTIDO	49
4.3.4. MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS.....	50
4.3.5. PERIODO DE RECUPERACION.....	50
CONCLUSIONES.....	51
RECOMENDACIONES	53
BIBIOGRAFÍA	54

INDICE DE TABLAS

TABLA # 1: Establecimientos de Alojamiento.....	17
TABLA # 2: Principales hoteles de Cuenca.....	18
TABLA # 3: Inversión en Activos Fijos.....	38
TABLA # 4: Costos de Construcción.....	40
TABLA # 5: Gastos.....	41
TABLA # 6: Capital de Trabajo.....	41
TABLA # 7: Inversión Inicial.....	42
TABLA # 8: Detalle del Financiamiento del proyecto.....	42

TABLA # 9: Detalle de los gastos del personal.....	43
TABLA # 10: Gastos de Administración anual.....	44
TABLA # 11: Presupuesto de Ingresos.....	45
TABLA # 12: Ventas Proyectadas.....	46
TABLA # 13: Flujo de Caja.....	47
TABLA # 14: Tasa de Descuento.....	48
TABLA # 15: Valor Actual Neto.....	48
TABLA # 16: Rentabilidad sobre el capital invertido.....	49
TABLA # 17: Margen de utilidad sobre ventas.....	50
TABLA # 18: Periodo de recuperación.....	50

INDICE DE ANEXOS

ANEXO # 1: Oferta técnica.....	57
ANEXO # 2: Oferta económica para el proyecto definitivo.....	62
ANEXO # 3: Intereses y amortización de la deuda.....	64
ANEXO # 4: Proyección de la inflación.....	65
ANEXO # 5: Cuadro de depreciación de activos fijos.....	66

INTRODUCCIÓN

JUSTIFICACIÓN:

El proyecto busca ofrecer el servicio de parqueadero y de alojamiento a los familiares de los pacientes del Hospital del Río. Adicionalmente, permitirá que los acompañantes de los pacientes hospitalizados se les facilite estar pendientes de ellos, debido a la cercanía del hotel con el Hospital además de brindarles las comodidades necesarias.

PROBLEMA:

Cuenca es la ciudad de Ecuador que atiende la mayor parte de la demanda médica nacional, debido a la calidad y prestigio de sus Médicos Especialistas, así como la de sus centros de atención. El Hospital Universitario del Río, ubicado en la ciudad de Cuenca, es una de las instituciones más reconocidas de la ciudad, por sus instalaciones, por su equipo de alta tecnología y principalmente por sus profesionales.

Muchos pacientes vienen de otras provincias o cantones, lo que hace que sus familiares se deban movilizar hacia la ciudad de Cuenca para poderlos acompañar durante los períodos de hospitalización, cirugías, post operatorios, etc., los cuales usualmente requieren más de dos o tres días.

El Hospital del Río está ubicado en una zona alejada del centro de la ciudad de Cuenca, en donde se ubican la mayor parte de los hoteles de la ciudad, lo que dificulta y encarece la estadía de los familiares de los pacientes de esta institución.

No existe un hotel, cercano al Hospital del Río, que facilite la estadía de los familiares de los pacientes durante su proceso de hospitalización.

OBJETIVOS

1. OBJETIVO GENERAL

Estudiar todos los antecedentes que permitan formar una opinión respecto a la conveniencia y factibilidad técnico – económico de llevar a cabo la idea del proyecto de construcción del Edificio de Parquaderos y Hotel El Río.

2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar una investigación exploratoria que confirme la viabilidad de mercado del proyecto.
- Evaluar la viabilidad técnica del proyecto.
- Realizar un estudio financiero que nos permita determinar el volumen de inversión necesario para realizar el proyecto así como los ingresos y gastos del mismo.

METODOLOGÍA

La presente investigación será tipo documental lo que hace que la información para el análisis técnico y mercado venga de fuentes secundarias, basadas en las publicaciones de nivel turístico-hotelerero de Cuenca así como documentos relacionados a la ejecución de proyectos de construcción. Además de esto se tendrá información a partir de una base de datos otorgada por el Hospital Universitario de Río que nos permitirá estimar la demanda estimada para Hotel el Río.

CAPÍTULO I: “ANÁLISIS DEL NEGOCIO”

1.1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

Adyacente al Hospital Universitario del Río se encuentra un terreno con un área de $3610,08m^2$ que a través de una invitación exclusiva de compra para los accionistas del Hospital se ha logrado su adquisición con la participación de 22 accionistas.

Con los antecedentes del Hospital Universitario del Río respecto a su espacio dedicado para parqueaderos se concluye su insuficiencia debido a que existe mayor demanda de espacios para el parqueo por parte de Médicos, Especialistas, Residentes y Estudiantes de medicina de la Universidad del Azuay que realizan sus prácticas en esta institución, sin contar con los pacientes de consulta y los familiares de los que pacientes internados.

Es por esto que se ha analizado por parte de los accionistas de este terreno la propuesta de construcción del edificio de parqueaderos al servicio del Hospital Universitario del Río, adjunto a esta propuesta se prevé la factibilidad de completar la construcción del edificio con un área dedicada al hospedaje debido a que gran parte de la demanda del hospital proviene de otras provincias o cantones y considerando que el Hospital está ubicado en una zona alejada del centro de la ciudad de Cuenca, se torna incómoda y más costosa la estadía de los familiares de los pacientes de esta institución, oportunidad que se podría aprovechar con este nuevo proyecto.

1.2. BREVE ESTUDIO DEL SECTOR

1.2.1. Situación actual de los parqueaderos en Cuenca

A nivel público La Empresa Municipal de Movilidad de Cuenca, EMOV es la entidad encargada de la organización, administración y operación de los servicios que prestan las Terminales de Transporte Terrestre de la ciudad de Cuenca, de los puestos de estacionamiento vehicular de parqueaderos para particulares en las áreas que para el efecto designe el I. Concejo Cantonal y del control y regulación de las frecuencias asignadas por el Consejo Nacional de Tránsito y del Estacionamiento Rotativo Tarifado en Cuenca.

Pero en Cuenca existe alrededor de 72.000 automotores en circulación, motivo por el cual los parqueaderos públicos son insuficientes y el crear un parqueadero cercano a los lugares más visitados crea una oportunidad de negocio, debido a que los embotellamientos de tráfico vehicular y autos mal parqueados forman parte del paisaje urbano que a diario observamos, volviéndose una necesidad contar con más parqueaderos en la ciudad.

1.2.1.1. Reglamentación Urbana para la construcción de edificios de estacionamientos.

Para poder llevar a cabo la construcción de edificios de estacionamientos en la ciudad de Cuenca se tiene que seguir la reglamentación urbana conforme a la ORDENANZA DE REFORMA, ACTUALIZACIÓN COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA el mismo que determinará los indicadores urbanos como coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización

del suelo (CUS), retiros, altura etc; y de acuerdo a la LINCENCIA URBANISTÍCA que es otorgada por la dirección de control urbano de la Ilustre Municipalidad.

1.2.2. Sector hotelero

1.2.2.1. Introducción

Para realizar el análisis del sector hotelero en Cuenca principalmente vamos a definirlo, debido a que debe entrar en las siguientes clasificaciones respecto a qué tipo de establecimiento de alojamiento es y para esto tenemos las siguientes características:

- Ubicación y condiciones socio económicas del lugar en que se encuentre el establecimiento.
- Tipo de construcción, calidad y estado de la misma, así como los de sus equipos, facilidades de servicios y aspectos funcionales.
- Calidad de los servicios que presten.
- Amplitud, comodidad, facilidades y servicios de las habitaciones y servicios complementarios.
- Para efectos de clasificación se entiende por habitaciones completas, a aquellas que tienen baño privado; e incompletas a aquellas que poseen baños fuera de la habitación o uno para cierto número de habitaciones.
- Los servicios complementarios son aquellos diferentes a los de alojamiento, alimentos y bebidas que faciliten la estadía de una

persona en un establecimiento y que den valor agregado al local comparativamente con otros.

De aquí el Ministerio de turismo ha clasificado a los establecimientos de alojamiento de la siguiente manera:

- Hoteles
- Apart Hoteles
- Hostales
- Hosterías
- Albergues
- Alojamiento residenciales

Definición de Hotel.- Son aquellos establecimientos que facilitan de manera principal el servicio de alojamiento para clientes en habitaciones completas sin importar el número de ellas, el servicio completo de alimentos y bebidas otros servicios y un área pública significativa; además debiendo cumplir con los estándares que se definirán en las normas técnicas de rigor³

Clasificación de Hoteles.- Se clasifican en categorías según el grado de confort y el nivel de servicios que ofrecen, dentro de los cuales tenemos:

- Características y calidad de sus instalaciones.
- Capacidad mínima de alojamientos
- Servicios que ofrecen

³ Decreto presidencial del registro oficial de la ley del Ministerio de Turismo, Capítulo 6.

Contando con los servicios básicos y especializados y en atención a la infraestructura, la ocupación del local, el personal del servicio, el uso de más de dos idiomas por parte del personal, se clasifican en hoteles de cinco estrellas a una estrella los demás establecimientos de alojamiento se clasifican de tres a una estrella.

Los Hoteles de una estrella dispondrán de locales, mobiliario y equipos sencillos pero cuidados, ofreciendo un mínimo de comodidad.

Los Hoteles de dos estrellas.- Ofrecerán a sus clientes, tanto por sus locales e instalaciones como por su mobiliario y equipo, las condiciones necesarias de calidad y confort.

Los Hoteles de tres estrellas.- se instalarán en edificios que, sin ser lujosos ofrezcan buenas condiciones de confort y sus instalaciones serán de primera calidad.

Hoteles de cuatro estrellas.- Deberán estar ubicados en edificios contruidos con materiales de primera calidad que ofrezcan condiciones de gran confort y distinción, por lo cual sus habitaciones e instalaciones serán de excelente calidad.

Hoteles de cinco estrellas.- Deben encontrarse en edificios que destaque por sus instalaciones de lujo y confort; las instalaciones generales del establecimiento, así como las particulares de las habitaciones, serán de óptima calidad y reunirán los adelantos modernos de la técnica hotelera y tendrá calidad internacional.

Características de los Hoteles

- Pueden ser operados por una persona Natural o Jurídica.

- La operación hotelera es habitual y debe ser profesional.
- Los servicios que proporcionan son bajo precio, utilizando tarifas.
- Estos establecimientos se dedican fundamentalmente a ofrecer alojamiento y sin servicios complementarios.⁴

1.2.2.2. Sector hotelero en cuenca.

Cuenca, considerada una de las ciudades más bellas del Ecuador, por su arquitectura colonial y republicana, por su arte, cultura y vida nocturna se ha convertido en destino preferido por los turistas y debido a esto el sector hotelero ha tenido grandes crecimientos en los últimos años.

Actualmente existen alrededor de 137 establecimientos de alojamiento en la ciudad.

TABLA # 1

Establecimientos de Alojamiento	No
Hoteles	33
Hotel residencial	3
Hostal	41
Hostal Residencia	25
Hosterías	13
Otros	22

Fuente: Boletín estadístico del Ministerio de Turismo

Elaborado por: La autora

⁴ Archivos del Ministerio de Turismo.

La oferta hotelera en la ciudad cada vez es mayor y ha mejorado con el pasar de los años ya que se cuenta con grandes hoteles que van desde la categoría Lujo hasta tercera categoría como los que presentamos en la siguiente tabla:

TABLA # 2

PRINCIPALES HOTELES DE CUENCA	
HOTELES	CATEGORÍA
Hotel el Dorado	lujo
Hotel Oro verde	Lujo
Hotel Pinar del Lago	Primera
Mansión Alcázar	Primera
Hotel Príncipe	Primera
Hotel Ríos del Valle	Segunda
Hotel el Quijote	Segunda
Hotel las Américas	Segunda
Gran Hotel	Tercera
Hotel Norte	Tercera
Hotel Pichincha	Tercera

Fuente: Asociación Hotelera del Azuay
Elaborado por: La autora



Fuente: Asociación Hotelera del Azuay

En la ciudad ninguno de estos ha definido un segmento específico a diferencia de lo que se pretende hacer con el Hotel el Río que será dirigido a un segmento diferente como Hotel para el Hospital Universitario del Río ya que sus clientes serán personas que requieran de los servicios del Hospital así mismo como para los familiares.

1.2.3. Principales características del proyecto.

Servicios a brindar: Espacios para parqueo de los vehículos los mismos que pueden optar por dale un servicio de SPA para sus vehículos que incluya lavado o chequeo general, además de las comodidades de un espacio para el alojamiento de primer nivel.

Clientes: Este proyecto está dirigido para todos aquellos que requieran o presten servicios al Hospital Universitario del Río tanto como médicos, pacientes, empleados, estudiantes de la facultad de medicina de la universidad del Azuay y familiares de los pacientes hospitalizados.

Recursos: El edificio contará con 6 niveles de construcción, los tres primeros niveles serán dedicados al servicio de parqueadero y un área para un SPA de automóviles, los tres últimos niveles estarán dedicados a brindar un espacio para alojamiento con las comodidades necesarias.

Ubicación geográfica: Zona Sur-Este de la ciudad, junto al edificio del Hospital Universitario del Río y a la Facultad de Medicina de la UDA.

1.2.4. Demanda estimada para el proyecto.

La potencial demanda de este proyecto son todos aquellas personas involucradas con el Hospital Universitario del Río tanto como el personal que labora en la institución y todos aquellos que recurren a ella en busca del servicio que presta.

Para realizar este estimado se ha tomado en cuenta que el total de socios del hospital es de 62 el número de consultorios es de 150 además de los pacientes hospitalizados como dato histórico del año 2011 que se obtiene de la base de datos otorgados por el hospital, número que haciendo a 2824 y con una tasa crecimiento esperada 22%

Se espera que para este proyecto se pueda inicialmente realizar la venta de 40 espacios para parqueaderos que serán ofrecidos a los médicos que prestan su servicio a este hospital después de esto quedarán al servicio 270 espacios para los empleados, los estudiantes, los pacientes de consultas, familiares de hospitalizados etc.

Con respecto a la demanda para el área del hotel se toma en cuenta los pacientes hospitalizados que provienen de otra provincia o cantón de Cuenca, el número de hospitalizados estimado para el 2014 es de 4637 del cual corresponde un 27% a personas de otros lugares dándonos un total de 1252 personas las mismas que tienen un promedio de 3 días de hospitalización.

1.3. FODA

FODA	
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
• Ubicación estratégica del edificio ya que se encontrará adyacente al hospital del Río. • Ser el primer hotel que enfoca al segmento de servicios médicos. • Alianza con el Hospital Universitario del Río debido a que los dueños de este proyecto son socios los mismos socios del Hospital. • La tecnología y seguridad que brindará “PARQUEADEROS Y HOTEL EL RÍO” representará una gran fortaleza del negocio. • Infraestructura del edificio acorde con la infraestructura del Hospital Universitario de Río. • Precios accesibles: Capacidad para combinar precios medios con	• Prestigio del Hospital Universitario del Río ya que es uno de los centros médicos con mayor demanda. • La falta de parqueaderos en el Hospital nos da la oportunidad de brindar este servicio a quienes acudan a los consultorios médicos, a visitar los pacientes hospitalizados, al personal que labora en el hospital, a los estudiantes de la facultad de medicina de la UDA y al público en general. • Gran parte de la demanda del Hospital son personas de otras provincias y cantones y verán en “PARQUEADERO Y HOTEL EL RÍO” una gran ventaja para su estadía. • En el Hospital Universitario se

calidad de servicios. • Funcionalidad de las instalaciones.	establecerá un programa llamado Turismo médico con el objetivo de traer gente del extranjero para realizar procedimientos médicos los cuales tendrán la necesidad de un lugar de alojamiento.
DEBILIDADES • Se dificulta la toma de decisiones debido a que son un gran número de socios en total 22 • Tiempo de recuperación de la inversión. • Estancia de los clientes media-corta. • Dificultad para encontrar mano de obra calificada. • Falta de consolidación de la imagen que quiere ofrecerse al cliente. • Desconocimiento por parte del usuario acerca de los objetivos de este establecimiento. • Falta de herramientas de fidelización de clientes.	AMENAZAS • La alta dependencia que se tiene con respecto a los clientes de otros lugares de la ciudad para la ocupación del Hotel. • Dificultad de acceso al crédito dado el alto volumen de inversión en este negocio. • Clientes cada vez más exigentes en prestaciones. • Fuerte competitividad del sector hotelero en relación calidad-precio de los servicios ofrecidos. • Segmento del negocio altamente reducido.

CAPÍTULO II: PERFIL DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

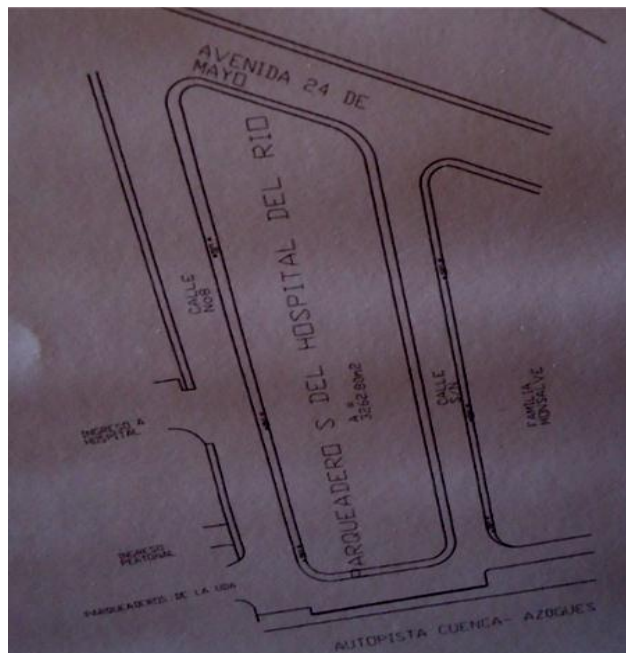
2.1. UBICACIÓN

El terreno se encuentra ubicado en la zona Sur-Este de la ciudad, junto al edificio del Hospital Universitario del Río y a la Facultad de Medicina de la UDA y está integrado por los lotes No. 1,2,3,4,5 y de la Urbanización de la Familia Monsalve Ortiz.

Los linderos del terreno son:

- Norte: Av. 24 de mayo
- Sur: Calle sin nombre
- Oeste: Calle 8
- Este: Calle sin nombre.

El área del terreno es de $3.260m^2$ y presenta una pendiente en el sentido Norte Sur del 5% de conformidad con el levantamiento topográfico.



2.2. ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN.

- **Subsuelo:** de 80 a 90 espacios de parqueaderos, y dos baños de uso público con una vía de dos carriles que rodea toda el área del parqueo de vehículos permitiéndoles su recorrido y ubicación, un ascensor con capacidad de 6 personas, escaleras de emergencia y los Ductos de instalación.
- **Planta baja:** acceso al edificio, de 60 a 70 espacios de parqueaderos, dos baños en el área de los parqueaderos, un área dedicada a dar el Servicio de SPA para los automóviles con espacio adicional para realizar el lavado y revisión de los carros, ascensor, escaleras de emergencia y ductos de instalaciones, área de lavandería para uso del hotel.
- **Primera planta y Segunda Planta:** 70 a 80 espacios para parqueaderos, dos baños y una sola vía de dos carriles para el recorrido de los vehículos y su ubicación, ascensor, escaleras de emergencia y ductos de instalación por cada una de ellas.
- **Tercera planta:** Lobby y recepción del hotel, además de una pequeña área que ocupará el comedor, espacio para la cocina y tres baños dos de uso público y uno para los empleados en este piso se deberá estar ubicada una oficina para la administración y alrededor de 15 habitaciones con baño incluido.
- **Cuarta planta:** 25 habitaciones con baño incluido en cada uno de ellas, ascensor, escaleras de emergencia, y ductos de instalación.

2.3. TIPO DE EDIFICACIÓN.

- **Número de Pisos:** el edificio tendrá 6 niveles incluyendo el subsuelo.
- **Área de terreno:** 3260 m² de superficie.

- **Estructura:** de acero (cumpliendo normativa contraincendios)
- **Número de Elevadores:** 1 ascensor con una capacidad máxima de 6 personas.
- **Parqueaderos:** tipo mecánico
- **Comunicaciones:** tipo inteligente para voz y datos (cableado estructurado)
- Generador de emergencia, cisterna.
- Escalera de emergencias.

2.3.1. IMÁGENES DE LA FACHADA DEL PROYECTO



2.4. ANTEPROYECTO DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO.

2.4.1. Requerimientos para el diseño.

- **Estacionamientos:** El edificio debe contar con un mínimo de 310 plazas de estacionamientos distribuidos en el Subsuelo, Planta baja, Primera y segunda planta alta.
- **Hospedaje:** El edificio debe contar con un área destinada a servicios de hospedaje para uso de huéspedes que deban pernoctar en la Ciudad y que tengan relación con los pacientes hospitalizados, el hospedaje deberá ser distribuido a partir de la tercera planta alta hasta la cuarta planta. Siendo la tercera planta la que cuente con los servicios de lobby, recepción, oficina de administración cocina y baños de uso público y para los empleados y espacio para habitaciones.
- **Niveles: Planta baja:** Este nivel correspondiente al de la vereda de la av. 24 de mayo deberá utilizarse de tal área de terreno que permita aprovechar de mejor manera la pendiente del mismo.
- **Acceso Vehicular al edificio:** La circulación de los vehículos es obligatoria para el ingreso a la unidad de emergencias del Hospital por la calle 8, por lo tanto ésta será unidireccional en el sentido Norte-Sur; en tal virtud, el acceso al edificio deberá ser por la calle indicada. Para que el participante pueda resolver el sistema de ingreso y salida vehicular.
- **Circulación Peatonal:** Deberá ser un enlace peatonal entre el Hospital Universitario del Río, Facultad de Medicina y el Edificio a proyectarse.

- Dentro del proyecto deberá incluirse el diseño del cerramiento perimetral y puertas de acceso vehicular y peatonal.
- Por ser edificio de uso público, las actividades de seguridad, evacuación y prevención de desastres, deberán tomarse en cuenta, tales como la separación de la circulación peatonal y vehicular, y la provisión de vías de escape, respetando las Leyes de defensa contra incendio, de Discapacitado y de movimientos telúricos.
- La distribución de los espacios y la circulación deberán ser fácilmente comprensibles para todo el edificio.
- El diseño del anteproyecto propenderá al ahorro de energía, bajo costo de mantenimiento y el uso de materiales y tecnología perdurables a fin de que puedan conservarse en buen estado.
- Se atenderá a la Ordenanza Municipal en vigencia, a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos, de instalaciones Hidrosanitarias de ETAPA, de instalaciones eléctricas de la Empresa eléctrica Regional Centro Sur, de los impactos ambientales de la CGA y otros de seguridad, sonorización etc.

2.4.2. Recomendaciones Adicionales:

Se deberán tomar en consideración los siguientes aspectos, en lo que no interfiera con la normativa municipal.

- **Topografía.-** El proyecto deberá adaptarse a la topografía para lograr un mejor aprovechamiento del terreno y facilitar la operación.

- **Diseños del Edificio:** El diseño del edificio deberá tener coincidencia con el diseño arquitectónico del Hospital Universitario del Río para mantener una mejor imagen externa.
- **Seguridad.-** El proyecto debe reunir las condiciones necesarias para garantizar la seguridad de los usuarios.
- **Dimensiones del Cajón.-** Tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas del automóvil, las dimensiones óptimas del cajón deben ser de 2,50m de ancho y por 5,20m de longitud.
- **Pasillos.-** Los pasillos deben tener un ancho suficiente para permitir la entrada y salida de los vehículos sin maniobras excesivas, este espacio depende de:
 - a) Dimensiones del vehículo.
 - b) Dimensiones del cajón.
 - c) Angulo y tipo de estacionamiento.
 - d) Dirección de estacionamiento, de frente o reversa.
 - e) Espacio libre necesario entre vehículos.
- En cualquier estacionamiento el pasillo y el sentido de la circulación, así como la distribución, deben adaptarse a las dimensiones, área y forma del terreno disponible, con la consideración de los puntos convenientes de entrada y salida y buscar un proyecto que con la máxima capacidad haga mínimo el número de vueltas y movimientos de cruce.

- **Entradas y salidas.-** Es necesario determinar los puntos por donde se puedan permitir accesos, tanto para vehículos como para peatones.
- Para reducir la interferencia con pasillos y veredas, el número de entradas y salidas debe ser mínimo, pero suficiente para admitir la máxima demanda.
- **Veredas (Circulación Peatonal).-** Para seguridad de los peatones los anchos recomendados para su circulación será no menor de 1,20m para estacionamiento en un solo lado y de 2,00m para estacionamientos en ambos lados.
- **Ángulo de Estacionamiento.-** Los cajones de estacionamiento, pueden colocarse paralelos, en ángulo agudo bien en ángulo recto, a muros, parapetos o pasillos, y la selección de esta colocación dependerá en gran parte de la forma y dimensiones del área disponible.
- **Dirección del estacionamiento.-** En espacios para estacionamientos a 90°, los vehículos pueden entrar de frente o en reversa; para ángulos de estacionamiento menor a 90°, se recomienda estacionamientos de frente.
- **Disposición del Espacio.-** Por cuanto que al usar estacionamientos a 90°, tanto como el área disponible lo permita, posibilita pasillos de doble circulación y acepta pasillos cerrados en un extremo, se sugiere que se utilice una distribución; sin embargo se deja en libertad a los participantes para que plantee combinaciones con estacionamientos a 45° y 60°.

2.4.3. Generalidades del Esquema de construcción del edificio.

- a) La construcción del Edificio de la Parquederos y hotel el Río, seguirá las fases lógicas y contará con las características típicas de un proyecto inmobiliario de tipo privado.
- b) En todas las fases de la planificación y de la construcción, se establecerán los suficientes y debidos puntos de control, según lo establezca el referente profesional y empresarial del caso.
- c) Los parámetros de elegibilidad y de decisión, siempre serán pre establecidos y debidamente valorados, de acuerdo a los POSTULADOS indicados en el PERFIL DEL PROYECTO.
- d) La elegibilidad de proveedores, colaboradores, o accionistas, priorizará el aspecto técnico, económico y estratégico del proyecto. Las invitaciones para participar se las realizarán mediante un comunicado por escrito a los socios del Hospital Universitario.
- e) En todas las fases y en todos los componentes del proyecto, tendrán prioridad los Socios del Hospital Universitario del Río.
- f) Durante la evaluación de alternativas entre sistemas que se presentasen, se dará prioridad a la innovación técnica y tecnológica, y finalmente al posicionamiento estratégico de las actividades de parquederos y alojamiento.

2.4.4. Selección del diseño arquitectónico:

El principal objetivo de este proceso es definir el Diseño Arquitectónico afín al PERFIL DEL PROYECTO del Edificio de Parquaderos y Hotel el Río, y que facilite a la brevedad posible iniciar una fase de preventa de espacios de parquaderos para los médicos del Hospital Universitario del Río.

A partir de las Bases de Concurso que se elaboren para el efecto, su obligación será presentar con el suficiente detalle (tipo maqueta: impresa o digital) la propuesta arquitectónica que cumpla con el PERFIL DEL PROYECTO y un Presupuesto de Costos acorde con su propuesta. El rango de los costos de construcción será compatible con el diseño y dentro de lo inicialmente aceptable.

Se seleccionará el Diseño Arquitectónico, y a partir de esto, la empresa asumirá un compromiso contractual hasta que se definan todos los detalles de la Planificación Arquitectónica y de los Costos iniciales estimados, es decir hasta obtener la Aprobación del Municipio con lo cual se procederá a la contratación formal del Constructor.

Esta Planificación Arquitectónica se entregará como base, para que posteriormente mediante un concurso similar, se proceda con la contratación del Constructor del Edificio.

2.4.4.1. Bases y términos de referencia para el concurso de anteproyectos para el Edificio Parquaderos y Hotel el Río.

Todas las propuestas del proyecto arquitectónico para el edificio tienen que estar acorde con los requerimientos del diseño que se han presentado.

Dentro del paquete que será presentado por los participantes deberá constar el siguiente contenido.

- **Propuesta Técnica y Económica.** La que estará constituida por la Memoria técnica y planos arquitectónicos del Anteproyecto.(se anexan los formularios del 1.1 al 1.4 a completar)
- **Propuesta Económica.** Se refiere a la propuesta que deberá presentar el Proponente para el proyecto definitivo, en caso de ser triunfador del presente concurso, la misma que detallará en los formularios correspondientes (se anexan los formularios 2.1 al 2.2.)

Los Socios contratarán los servicios del Proyecto al proponente que ofrezca mejores condiciones técnicas y especialmente económicas en beneficio de los intereses del proyecto.

Una vez elegido el proyecto ganador se realizará la negociación técnica, económica y contractual, negociación que se realizará en conjunto y comprenderá:

- **Negociación Técnica.-** análisis y acuerdos sobre los aspectos técnicos del proyecto definitivo, que permitan conseguir plenamente el objetivo de los socios, quienes a través de la Comisión Técnica negociará la participación de los técnicos que desarrollarán los estudios complementarios: Estructural, Hidrosanitario, Eléctrico, Voz y datos, impacto ambiental, sonorización y seguridad etc.

- **Negociación Económica.-** Análisis y ajustes de los aspectos económicos de la propuesta en función de los componentes técnicos y los costos asignados a cada uno de los estudios: Arquitectónico, Estructural, Hidrosanitario, Eléctrico, Voz y datos, impacto ambiental, sonorización y seguridad etc.

Si no se llegare a un acuerdo sobre los aspectos económicos o si a juicio de la comisión negociadora los costos resultaren inadecuados o excesivos, ello será causal suficiente para rechazar la propuesta en cuyo caso se seguirá con el Proponente que resultó en segundo lugar y así sucesivamente.

- **Negociación Contractual.-** Definición de los términos contractuales, para la cual la comisión técnica y el proponente se basarán en el “proyecto de contrato”

Concluida la negociación y de haber acuerdo entre las partes se procederá a la firma del contrato del proyecto definitivo.

CAPÍTULO III “PERFIL DE LA EJECUCION DEL PROYECTO”

3.1. GERENCIA DEL PROYECTO.

La gerencia del proyecto de edificio de parqueaderos y Hotel el Río estará a cargo del Ing. Galo Salamea quién deberá procurar el máximo aprovechamiento de los recursos, mediante su utilización eficiente.

Se encargará de la planeación, organización, dirección y control del proyecto de Edificios de Parqueaderos y Hotel el Río.

- Durante la planeación se deberá identificar de manera sistemática las oportunidades y peligros con un enfoque en el futuro de la empresa desarrollando una relación de decisiones viables en el presente ante el constante dinamismo ecológico y mundial que deba enfrentar.
- En la etapa de organización deberá definir y dividir el trabajo a realizar, agrupar y definir los puestos, proporcionar los recursos necesarios y asignar los grados de autoridad.
- Al realizar la dirección del proyecto se deberá comunicar y explicar los objetivos a todo el personal, entrenar y asignar estándares, se deberá recompensar el rendimiento y mantener un ambiente motivacional.
- Y un continuo control, que se encarga de medir el rendimiento obtenido en relación a las metas fijadas. En caso de haber desviaciones, se determinan las causas y se corrige lo que sea necesario.

Para esto tiene que tomar decisiones, estas decisiones tienen que ser adoptadas por todo los socios para optimizar la acción a realizar.

3.2. DE LA FISCALIZACIÓN DEL PROYECTO.

La fiscalización como acción de control y evaluación de la ejecución del proyecto estará a cargo de Ing. Jaime Guzmán.

El objetivo principal de la fiscalización es la vigilancia del fiel y estricto cumplimiento de las clausulas del contrato de construcción, a fin de que el proyecto se ejecute de acuerdo a sus diseños definitivos, especificaciones técnicas, programas de trabajo, recomendaciones de los diseñadores y normas técnicas aplicables.

El Ing. Jaime Guzmán actuará a nombre y en representación de este proyecto en la ejecución del contrato y cuenta con las atribuciones que se indican más adelante, además será el responsable por cualquier omisión, descuido o negligencia en el cumplimiento de sus funciones.

Atribuciones del Fiscalizador: Para que las obras puedan ejecutarse dentro de los plazos acordados y con los costos programados, a la fiscalización se le asigna, entre otras, las siguientes funciones:

- Aprobacion de los programas y cronogramas actualizado, presentados por el contratista y evaluación mensual del grado de cumplimiento de los programas de trabajo.

- Sugerir durante el proceso constructivo la adopción de las medidas correctivas y/o soluciones técnicas que se estimen necesarias en el diseño y construcción de las obras, inclusive aquellas referencias a métodos constructivos.
- Medir las cantidades de obra ejecutadas y con ellas verificar y certificar la exactitud de las planillas de pago. Incluyendo la aplicación de fórmulas de reajuste de precios.
- Examinar los materiales a emplear y controlar su buena calidad.
- Preparar mensualmente los informes de fiscalización para la junta de socios que contendrán por lo menos la siguiente información: Estado del proyecto en ejecución, atendiendo a los aspectos contractuales, económicos, financieros y avance de obra. Cumplimiento de las obligaciones contractuales respecto a personal y equipo del contratista y monto de las multas que por este concepto pudieran haber, cumplimiento del contratista y recomendaciones al respecto, multas, sanciones, suspensiones y otros aspectos importantes del proyecto.

Cuando la fiscalización, durante la ejecución de la obra y hasta la recepción definitiva de la mismas, advirtiera vicios de construcción, dispondrá que el contratista proceda a corregir los defectos observados incluyendo la demolición total y el reemplazo de los trabajos mal ejecutados o defectuosos y le concederá un plazo prudencial para su realización. A la expiración de este plazo, o antes, si el contratista lo solicitará, se efectuara un nuevo reconocimiento: Si de este resultará que el contratista no ha cumplido con las ordenes emanadas, se podrá ejecutar por cuenta del contratista los trabajos necesarios, a fin de corregir los defectos existentes, no eximiendo al contratista de las responsabilidades o multas en que hubiera incurrido por incumplimiento del contrato.

3.3. ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD.

La administración de la propiedad se la adjudicará al contratista debido a su conocimiento del proyecto constructivo en sí, debiendo encargarse de la contratación del personal, los respectivos permisos, todos los estudios necesarios, cumplir con las leyes de urbanismo, ambiental y construcción, los reglamentos y ordenanzas municipales.

CAPÍTULO IV “ESTUDIO FINANCIERO Y ECONÓMICO”

4.1. COSTOS Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

4.1.1. INVERSIONES.- La inversión es el proceso en el cual se utilizan determinados recursos para la fabricación, creación, producción o adquisición de los bienes de capital e intermedios, necesarios para que el proyecto pueda iniciar la producción y comercialización de los bienes o servicios a que está destinado.⁵

Para este proyecto inicialmente se realizó la inversión en el terreno que se encuentra anexo al Hospital Universitario del Río.

El terreno en mención tiene un área de $3610,08m^2$ a un valor de 150 por metro que hace un total de la inversión de US\$541.512,00

- **Activos Fijos:**

TABLA # 3

INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS

DETALLE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
4 Computadoras	\$ 860,02	\$ 3.440,08
5 sillas de oficina	\$ 52,30	\$ 261,50
20 camas de plaza y media	\$ 200	\$ 4.000
30 camas de dos plazas	\$ 224,39	\$ 6.731,70
1 Sofá	\$ 329,00	\$ 329,00
1 Aspiradora	\$ 106,00	\$ 106,00

⁵Escuela Académico profesional de ingeniería en energía: Estudio de inversiones, ingresos, costos y financiamiento de un proyecto

42 Teléfonos	\$ 34,20	\$ 1.436,40
40 televisores	\$ 254,00	\$ 10.160
40 Roperos	\$ 147,84	\$ 5.913,60
5 Juegos de comedor	\$ 318,00	\$ 1.590
1 Dispensador de agua	\$ 268,03	\$ 268,03
1 Olla arrocera	\$ 51,88	\$ 51,88
1 Refrigeradora	\$ 1.715,32	\$ 1.715,32
1 Cocina	\$ 572,25	\$ 572,25
1 Lavadora	\$ 251,37	\$ 251,37
1 Secadora	\$ 702,45	\$ 702,45
1 Microondas	\$ 145,00	\$ 145,00
1 Tostadora	\$ 19,20	\$ 19,20
Otros utensilios	\$ 450	\$ 450
Total		\$ 38.144

Elaborado: Por la autora.

- **Gastos.-** Los siguientes gastos son considerados parte de la inversión inicial debido a que se requieren en la parte pre operativa y puesta en marcha del proyecto.

El contratista que se gane la adjudicación de la obra se hará cargo de la administración de la propiedad incluyendo los estudios legales, diseños de

planos arquitectónicos, diseños estructurales y estudios definitivos. Esto tendrá un costo del 15,25% del valor de la construcción total.

Además se incurrirá en gastos de fiscalización del proyecto que tendrá un valor de contrato de \$28.318,63.

- **Costos de obras físicas.-** son inversiones en obras físicas requeridas por el proyecto formando parte de la inversión inicial.

Para la elaboración de la tabla de costos de construcción se toma como dato el costo del metro cuadrado de construcción que en cuenca es de \$343 dólares obtenido del boletín de la Feria de la construcción 2011.

TABLA # 4

COSTOS DE CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION	m^2	Valor
Subsuelo	3610,08	\$1.238.257,44
Planta Baja	2500	\$857.500
Primera Planta	1800	\$617.400
Segunda Planta	1800	617400
Tercera Planta	1800	617400
Cuarta Planta	1800	617400
TOTAL	13310,08	\$4.565.357,44

Elaborado: Por la autora

TABLA # 5

GASTOS

DETALLE	VALOR
Administración de la propiedad	696.217,01
Fiscalización de la obra	28.318,63
Publicidad	\$4000
TOTAL	\$728.535,64

Elaborado: Por la autora

- **Capital de trabajo.-** El capital de trabajo también denominado capital corriente, capital circulante, capital de rotación o fondo de maniobra, es el excedente de los activos de corto plazo sobre los pasivos de corto plazo, es una medida de capacidad que tiene una empresa para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo.⁶

TABLA # 6

CAPITAL DE TRABAJO

DETALLE	Valor
Sueldos y Salarios	\$4.799
Seguros Edificios	\$988,75
Seguros Terceros	\$757
Servicios básicos	\$490
Caja Chica	\$200
TOTAL	\$7235,75

Elaborado: Por la autora

⁶ Cito: (http://es.wikipedia.org/wiki/Capital_de_trabajo)

TABLA # 7
INVERSIÓN INICIAL

DETALLE	TOTAL
TERRENO	\$541.512,00
ACTIVOS FIJOS	\$38.144
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$4.565.357,44
GASTOS	\$728.535,64
CAPITAL DE TRABAJO	\$7235,75
TOTAL	\$ 5.880.783,61

Elaborado: Por la autora

4.1.2. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Para poner en marcha este proyecto se requiere de \$5.880.783,61 sus accionistas financiarán el valor de \$5.233.897,41 y se necesitará un crédito financiero por \$646.886,20 que corresponde al 11% del total de la inversión monto que tendrá una tasa del 10% de interés en un plazo de 10 semestres.

TABLA # 8
DETALLE DEL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Detalle	Valor
Inversión inicial	\$ 5.880.783,61
Crédito Bancario	\$ 646.886,20
Inversión del accionista	\$ 5.233.897,41

Elaborado: Por la autora

4.1.3. COSTOS Y GASTOS.

- **Costos unitarios de los parqueaderos.-** La compañía tiene previsto vender algunos espacios de parqueaderos para lo cuál calculamos su costo unitario. El espacio del parqueadero tiene 13m² el costo de construcción del m² es de \$343 el costo unitario del parqueadero es de \$4.459
- **Gastos de personal.-** Se detallan los costos de sueldos del personal que será contratado por la residencia en el primer año. El sueldo será fijo ajustado con la inflación, además se considerarán los beneficios de ley correspondientes. Donde los gastos anuales son de \$4799 por lo tanto el anual es de \$57588

TABLA # 9

DETALLE DE LOS GASTOS DE PERSONAL

DETALLE DE CARGOS	Empleados por cargo	Salario Basico	Total mensual	Aportes al IESS	Liquido - IESS	Decimo III	Decimo IV	Vacaciones	Aporte Patronal	Total Cargo
				9,35%					12,15%	
Gerente	1	1200	1200	112	1262	100	24,3	50	146	\$1.374
Contador	1	600	600	56	643	50	24,3	25	73	\$699
Recepcionista	1	292	292	27	326	24	24,3	12	35	\$353
Seguridad privada	2	292	584	55	627	49	24,3	24	71	\$681
Limpieza	2	292	584	55	627	49	24,3	24	71	\$681
Otros empleados	3	292	876	82	928	73	24,3	37	106	\$1.010
TOTAL PERSONAL MES	10									\$4.799

Elaborado: Por la autora

- **Otros Gastos.-** Se incluyen otros gastos en los que incurrirá el proyecto durante el primer año de operación (Excluyendo el gasto de personal que ya esta detallado.

TABLA # 10

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN ANUAL

Detalle	Valor
Alimentos	\$ 1.800
Suministros de oficina	\$ 300
Materiales de limpieza	\$ 360
Teléfono	\$ 600
Luz	\$ 720
Televisión pagada	\$ 1.440
Internet	\$ 420
Agua	\$ 240
TOTAL	\$ 5.880

Elaborado: Por la autora

4.2. PROYECCIÓN DE RESULTADOS

4.2.1. PRESUPUESTO DE INGRESOS.- Los ingresos se han presupuestado de las siguientes maneras:

- Inicialmente se tendrá un ingreso por la venta de los puestos de estacionamientos que serán ofrecidos a los médicos del Hospital Universitario del Río y que estima que serán en total de 40 a un precio de \$10.000
- 20 espacios para parqueaderos se alquilarán mensualmente a un valor de \$38,00

- Los 250 espacios restantes serán alquilados por hora al precio de \$1,20 con una tasa ocupacional del 48% y una media de alquiler por día de 4 horas. (El cálculo del ingreso mensual por el alquiler de los parqueaderos se obtiene de: Espacios de parqueaderos multiplicado por la tasa ocupacional multiplicado por la media de alquiler por día multiplicado por 30 días al mes y por el valor de la renta por hora)
- Para el área del hotel se tiene una demanda de 1252 personas con una estancia media de 3 días, de las cuales se espera que al menos el 60% de ellas tomen el servicio de hospedaje que le ofrece el Hotel el Río a un precio de habitación de \$40.
- Alquiler mensual de espacios publicitarios por un valor de \$600

TABLA # 11

PRESUPUESTO DE INGRESOS

Detalle	Valor mensual	Valor anual
Venta de parqueaderos	\$400.000	\$400.000
Arriendo mensual de parqueaderos	\$760	\$9.120
Arriendo por hora de parqueaderos	\$ 17.280,00	\$ 207.360
Servicio de alojamiento	\$ 7.512	\$ 90.144
Alquiler de espacios publicitarios	\$ 1.200	\$ 14.400
Total de ingresos	\$ 426.752	\$ 721.024,0

Elaborado: Por la autora

4.2.2. VENTAS PROYECTADAS.- Los ingresos por ventas de los próximos 5 años se basan en un pronóstico de la inflación. Para lo cual se tomo en cuenta los periodos 2003 al 2011

TABLA # 12
VENTAS PROYECTADAS

		INGRESOS		
		Venta de parqueaderos	Ventas	Total
AÑOS	1	400000	321024,00	721024,00
	2		339211,79	339211,79
	3		358984,07	358984,07
	4		380495,19	380495,19
	5		403916,79	403916,79
	6		429439,84	429439,84
	7		457277,09	457277,09
	8		487665,69	487665,69
	9		520870,30	520870,30
	10		557186,54	557186,54
Elaborado: Por la autora				

4.3. EVALUACIÓN

4.3.1. FLUJO DE CAJA.- El flujo de caja proyectado refleja los ingresos anuales que se obtendrá por el pago del alquiler de los espacios de parqueaderos tanto mensual como x hora, el pago del alquiler de las habitaciones de hotel y también los ingresos por la renta de espacios publicitarios. Además se plantea el incremento en los precios que dependerá de la inflación anual proyectada.

Todos los costos también serán proyectados de acuerdo a la inflación anual. Se incluirá la depreciación de activos fijos y la depreciación del edificio.

Además del valor de salvamento del proyecto que se genera al décimo año. Siendo este la suma del valor del terreno y el valor de desecho del edificio.

TABLA # 13

Flujo de caja	AÑOS												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos				\$ 721.024	\$ 339.212	\$ 358.984	\$ 380.495	\$ 403.917	\$ 429.440	\$ 457.277	\$ 487.666	\$ 520.870	\$ 557.187
Venta de parqueaderos				\$ 400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventas				\$ 321.024	339211,79	358984,07	380495,19	403916,79	429439,84	457277,09	487665,69	520870,30	557186,54
Costos y Gastos				241828	67063,8	70972,9	75225,7	79856,3	84902,3	90405,9	96413,9	102978,6	110158,5
Costo de parqueaderos				178360	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Administración				\$ 5.880	6213	6575	6969	7398	7866	8376	8932	9540	10206
Gastos de personal				57588	60851	64398	68256	72458	77037	82030	87482	93438	99953
Depreciación				233220,1	233220,1	233220,1	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6
Depreciacion de activos fijos				4952	4952	4952	3327	3327	3327	3327	3327	3327	3327
Depreciacion de edificio				228268	228268	228268	228268	228268	228268	228268	228268	228268	228268
Utilidad operacional				\$ 245.976	\$ 38.928	\$ 54.791	\$ 73.675	\$ 92.466	\$ 112.943	\$ 135.277	\$ 159.657	\$ 186.297	\$ 215.433
Impuesto a la renta				\$ 56.574	\$ 8.953	\$ 12.602	\$ 16.945	\$ 21.267	\$ 25.977	\$ 31.114	\$ 36.721	\$ 42.848	\$ 49.550
Utilidad despues de impuestos				\$ 189.401	\$ 29.974	\$ 42.189	\$ 56.730	\$ 71.199	\$ 86.966	\$ 104.163	\$ 122.936	\$ 143.449	\$ 165.884
Depreciación				233220,1	233220,1	233220,1	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6	231594,6
Inversión inicial	-541512	-3141573,3	-2152319,8	-45378,53	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno	-541512												
Obras físicas		-2713157	-1852200										
Administracion de propiedad		-413756,5	-282460,5										
fiscalizacion		-14159,32	-14159,32										
Publicidad		-500	-3500										
Capital de trabajo				-7234,75									
Activos fijos				-38143,78									
Valor de salvamento													2824190,72
Flujo	-541512	-3141573	-2152320	\$ 433.817	\$ 272.148	\$ 288.011	\$ 305.269	\$ 324.060	\$ 344.538	\$ 366.871	\$ 391.252	\$ 417.892	\$ 3.271.219
TASA DE DESCUENTO	11,78%												
VAN	-2909100,04												
TIR	1,15%												

Elaborado: Por la autora

4.3.2. TASA DE DESCUENTO.- Tipo de interés que se utiliza para calcular el valor actual de los flujos de fondos que se obtendrán en el futuro. Cuanto mayor es la tasa de descuento, menor es el valor actual neto.⁷

TABLA # 14
TASA DE DESCUENTO

	Valor	%	Tasa	Tasa de descuento
Capital propio	5233897,4	89%	12%	11,78%
Financiación	646886,2	11%	10%	
Total de la Inversión	5880783,6	100%		

Elaborado: Por la autora

4.3.3. VALOR ACTUAL NETO.- Para el cálculo del Valor Actual Neto (VAN) primero se ha calculado la tasa de descuento que resulta atractiva para los inversionistas. Esta tasa tiene un valor de 11,78%. Con el siguiente flujo de caja y la tasa de descuento obtuvimos un VAN de \$ -2.909.100,04

TABLA # 15
VALOR ACTUAL NETO

		FLUJO	TASA DE DESCUENTO	VAN
AÑOS	2011	-541512	0,1178	-2909100
	2012	-3141573,265		
	2013	-2152319,815		
	2014	433817,47		
	2015	272147,9783		
	2016	288011,1815		
	2017	305269,4516		
	2018	324060,4822		
	2019	344537,504		
	2020	366871,1907		
	2021	391251,8195		
	2022	417891,7212		
	2023	3271218,781		

Elaborado: Por la autora

⁷ Cito: http://www.supercias.gov.ec/paginas_htm/mercado/glosario/T.htm

4.3.3. TASA INTERNA DE RETORNO.- La tasa interna de retorno es la tasa que hace que el VAN de una inversión sea igual a cero. El criterio para escoger si es rentable o no el proyecto es analizar la TIR. Si esta es superior a la rentabilidad exigida por el inversionista, se puede deducir que es factible invertir en el negocio pues es rentable.

Para el proyecto la TIR tiene un valor del **1,15%** siendo un valor menor a la tasa de descuento que es del **11,78%**

4.3.4. RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL INVERTIDO.- Siendo este un indicador financiero no muestra la utilidad obtenida por cada dólar invertido por los accionistas, donde se ve que al primer año por cada dólar invertido se tiene una utilidad de \$0,04 centavos.

TABLA # 16

RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL INVERTIDO

		ROE
		UTILIDAD NETA/CAPITAL
AÑOS	1	0,04
	2	0,01
	3	0,01
	4	0,01
	5	0,02
	6	0,02
	7	0,02
	8	0,03
	9	0,03
	10	0,04

Elaborado: Por la autora

4.3.4. MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS.- Proporciona la utilidad obtenida por cada dólar de ventas. La Utilidad obtenida para el primer año es de \$0,46centavos pero apartir del segundo año se ve una disminución de su margen de utilidad.

TABLA # 17

MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS

		Margen de Uilidad/Ventas
AÑOS	1	0,34
	2	0,11
	3	0,15
	4	0,19
	5	0,23
	6	0,26
	7	0,30
	8	0,33
	9	0,36
	10	0,39

Elaborado: Por la autora

4.3.5. PERIODO DE RECUPERACION.- Es un instrumento que permite medir el plazo de tiempo que se requiere para que los flujos netos de efectivo de una inversión recuperen su costo o inversión inicial. (*Diana Mondino; Eugenio Pendáz Finanzas para empresas competitivas pag 255*)

TABLA # 18

PERIODO DE RECUPERACION

Periodo de Recuperación	
Inversion inicial	5880783,61
Promedio de flujos	\$ 641.508
PRI	\$ 9,2

Elaborado: por la autora

CONCLUSIONES

De acuerdo a los estudios y análisis y resultados a lo largo del proyecto se han hecho las siguientes conclusiones que se basan en cada uno de los objetivos planteados:

- I.** Al analizar la investigación exploratoria de la viabilidad de mercado del proyecto se pudo concluir que es una iniciativa innovadora en la ciudad ya que no existe otro proyecto similar, que se base en segmento tan definido como es la demanda del Hospital Universitario del Río la misma que proyecta un aumento anual del 22% proveniente de la alta calidad del servicio prestado, sus especialistas y sus instalaciones.
- II.** El proyecto se ha enfocado en las necesidades de su segmento ya que una de sus principales ventajas es la ubicación estratégica que permite que las personas provenientes de otras ciudades, provincias o cantones que acuden al Hospital Universitario de Río encuentren en este proyecto la facilidad de su estadía a precios accesibles.
- III.** El VAN del proyecto refleja un valor negativo de \$2.909.100,04 que nos indica este proyecto esta generando una pérdidas ya que a lo largo de los 10 años no se ha podido recuperar ni siquiera en su totalidad el valor de la inversión inicial ni mucho menos los gastos operacionales

- IV.** Cuando se hace la evaluación de la rentabilidad del negocio se puede observar que indicadores como el ROE presentan valores en su primer año de \$0,04 centavos es decir por cada dólar invertido en capital se tiene una utilidad de \$0,06 y un Margen de Utilidad sobre las ventas de \$0,34 centavos que nos permite concluir que la inversión que se hace en la construcción de este edificio es demasiado alta.
- V.** La inversión inicial de este proyecto es de \$ 5.880.783,61 que resulta ser una cifra bastante alta es por esto que el período de vida del proyecto se calculo a 10 años siendo el periodo de recuperación de dicha inversión de 9 años.
- VI.** En este proyecto existe un exceso de oferta de los servicios de parqueaderos y alojamiento respecto a la demanda del mercado, provocando capacidad instalada ociosa que ha generado grandes montos de inversión no necesarios.
- VII.** Con todos los datos analizados se concluye que no hay factibilidad para llevar a cabo este proyecto debido a que requiere un monto muy elevado en inversión y gastos operacionales que a lo largo de 10 años no se podrá recuperar.

RECOMENDACIONES

Siendo no factible la inversión en este proyecto de construcción y debido a que el terreno ya ha sido comprado se recomienda utilizar esta área para el servicio de parqueaderos sin ningún tipo de construcción, simplemente que se adecue el área para este servicio, y esperar la evolución del mercado que permita hacer nuevos estudios de factibilidad debido a que un proyecto de esta magnitud no tiene la demanda necesaria para que genere los ingresos deseados por los socios.

Además se puede analizar propuestas de nuevos proyectos que se pueden instalar en el terreno ya adquirido, con la intención de encontrar una nueva opción de inversión que genere la rentabilidad deseada.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

1. HORNGREN, SUNDEM, ELLIOTT. *“Introducción a la Contabilidad Financiera”*. Séptima edición. 2000
2. SAPAG CHAIN, NASSIR. *“Preparación y Evaluación de Proyectos”* Cuarta edición. Mac Graw Hill. 2000
3. DIANA MONDINO, EUGENIO PENDAZ. *“Finanzas para empresas Competitivas”* 2005
4. ORIOL AMAT. *“Análisis de Estados Financieros”* Octava edición. 2000

INTERNET

1. **Artículo del Diario el Mercurio.**
<http://www.elmercurio.com.ec/238980-cuencaire-o-contra-una-multa-abusiva.html>
2. **Municipio de Cuenca.**
http://www.cuenca.gov.ec/?q=page_emov
3. **Servicio de Rentas internas del Ecuador.**
<http://www.sri.gob.ec/web/10138/167>
4. **Ministerio de Turismo.**
<http://www.turismoaustro.gov.ec/index.php/es/descargas/documentos>
5. **Asociación Hotelera del Azuay.**
<http://www.hotelescuencaecuador.com/webs/hoteles.php>
6. **Mi Tecnológico.**

<http://www.mitecnologico.com/Main/AdministracionDeProyectos>

7. Mail X Mail.

<http://www.mailxmail.com/curso-estudio-financiero/flujo-efectivo-tasa-corte-valor-actual-neto>

8. Slide Share

<http://www.slideshare.net/natdansrose/tipos-de-alojamiento-clasificacin-hotelera-y-planos-de-alojamiento-clase-2533120>

ANEXOS

ANEXO # 1. OFERTA TÉCNICA

FORMULARIO 1.1.

CARTA DE PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

Ingeniero.

Galo Salamea Cordero.

Presente

Señor Ingeniero:

El que suscribe, en atención a la invitación efectuada por Ud. Para el concurso de Anteproyectos para el Edificio de Estacionamientos y Hotel el Río., luego de examinar los documentos precontractuales, al presentar esta propuesta mis propios derechos declara que:

1. Suministrará toda la mano de obra del personal Técnico requerida para la elaboración del Anteproyecto del Edificio de Estacionamientos y Hotel el Río., de acuerdo con los documentos precontractuales.
2. La única persona interesada en esta propuesta como principal, está nombrada en ella y ninguna otra persona distinta de la que aquí aparece tiene interés alguno en esta propuesta ni en el contrato que de ella pudiera derivarse. Declaro, también, que la propuesta la hace en forma independiente.
3. Conoce las condiciones del sitio de la obra y ha estudiado los planos topográficos y demás documentos precontractuales, inclusive sus Alcances, como consta por escrito en el texto de esta carta, y se halla satisfecho del conocimiento adquirido con relación al Anteproyecto que ha de realizarse. Por consiguiente, renuncia a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento del lugar o de las características del terreno donde se emplazará el edificio.

4. Conoce y acepta que los Socios del Edificio de Parqueaderos y Hotel el Río., se reservan el derecho de adjudicar el contrato o de declarar desierto el procedimiento convocado, si conviniera a los intereses de los mismos.
5. Se somete a las exigencias y demás condiciones establecidas en los documentos precontractuales y contractuales, en caso de ser adjudicatario.
6. Garantiza la veracidad y exactitud de la información y las declaraciones incluidas en los documentos de la propuesta, formularios y otros anexos, al tiempo que autoriza al convocante a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas del proponente.
7. Declara también, haber recibido las siguientes alcances.

No. _____ de fecha _____

No. _____ de fecha _____

Además en caso de que se le adjudique el contrato, conviene en:

- a) Firmar el contrato dentro del término establecido en las Bases del Concurso.
Como requisito indispensable para su suscripción, presentará la garantía de fiel cumplimiento a la que se refieren las condiciones del contrato, por el cinco por ciento (5%) del monto del mismo.
- b) Aceptar que, en caso de negarse a suscribir el respectivo contrato del tiempo señalado, se hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta.
- c) Garantizar todo el trabajo que efectuará de conformidad con los documentos del contrato.

Atentamente:

(LUGAR Y FECHA)

(FIRMA)

FORMULARIO 1.2.

IDENTIFICACIÓN DEL PROPOPENTE

1. Nombre.
2. Ciudad.
3. Dirección
4. Teléfonos
5. Fax y e-mail
6. Casilla Postal

Para personas jurídicas

7. Razón Social
8. Nombre del Representante Legal del Proponente
9. Dirección del Representante Legal del Proponente

(Lugar y Fecha)

(Firma del Proponente)

FORMULARIO 1.3.

DETALLE DE LA EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

Se indicará para cada proyecto los siguiente datos (máximo 5 proyectos)

Nombre y Dirección del contratante:

Identificación del proyecto:

Ubicación del proyecto:

Objeto y Fecha del contrato:

Área del Edificio Diseñado:

Número de Estacionamientos:

Área del espacio destinado a estacionamientos:

Comentarios Principales:

(Lugar y Fecha)

.....

FIRMA

Toda documentación de soporte, deberá ser original o copia certificada.

FORMULARIO 1.4.

MEMORIA TÉCNICA

Indicar con detalle las características del partido arquitectónico (criterios funcionales, tecnológicos y expresivos) y otros aspectos que sirvieron para el diseño del Anteproyecto.

(LUGAR Y FECHA)

.....

FIRMA

ANEXO # 2 “OFERTA ECONÓMICA PARA EL PROYECTO DEFINITIVO

FORMULARIO 2.1. DECLARACIÓN DEL PROPONENTE

Ingeniero

Galo Salamea Cordero

Presente

Señor Ingeniero:

El que suscribe, en atención a la invitación efectuada por Ud. Para el concurso de Anteproyectos para el Edificio de Parquaderos y Hotel el Río., habiendo examinado los documentos precontractuales, declara que conoce la naturaleza y las condiciones de los trabajos por ejecutar, por lo que para la ELABORACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS DEBIDAMENTE APROBADOS se propone la cantidad de US \$ INDICAR EL VALOR DE LA PROPUESTA EN NUMEROS Y LETRAS, de conformidad con el presupuesto detallado que se adjunta.

Ente monto se desagrega de la siguiente manera:

Declara también comprometerse a entregar el Proyecto Arquitectónico debidamente aprobado por la Dirección de Control Urbano de la I. Municipalidad de Cuenca, en un plazo máximo de INDICAR EL PLAZO OFERTADO EN NUMEROS Y LETRAS, contados a partir de la fecha de entrega del anticipo.

Los precios que constan en la propuesta para la terminación total de los Estudios Arquitectónicos y de Ingeniería debidamente aprobados, tienen un periodo de validez de INDICAR LA VALIDEZ DE LA OFERTA contados a partir de LA FECHA LIMITE DE SU PRESENTACIÓN INCLUIDAS LAS EXTENCIONES A DICHA FECHA.

.....

FIRMA

FORMULARIO 2.2. RESUMEN DE LA OFERTA ECONÓMICA PARA EL PROYECTO DEFINITIVO

CONCEPTO	VALOR USD \$
A. Proyecto Arquitectónico.	
B. Calculo diseño Estructural.	
C. Diseño Hidro Sanitario: Agua fría, Agua Caliente, Alcantarillado.	
D. Diseño del sistema contraincendios.	
E. Diseños del sistema de seguridad y sonorización.	
F. Sistema de cableado estructurado, voz y datos.	
G. Impactos ambientales	
H. Diseño eléctrico	
Total General sin iva.	
Área del Anteproyecto.	
Costo por metro cuadrado de Planificación.	

(LUGAR Y FECHA)

.....

FIRMA

ANEXO # 3

INTERESES Y AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA

DATOS DE FINANCIACIÓN	
Deuda	646886,2
Tasa	10%
Plazo/Semestres	10

Cuadro de Intereses y Amortización de la Deuda				
Semestre	Deuda	Intereses	Capital	Cuota
0	646886,2	0	0	0
1	\$ 595.455,78	\$ 32.344,31	\$ 51.430,41	\$ 83.774,72
2	\$ 541.453,85	\$ 29.772,79	\$ 54.001,93	\$ 83.774,72
3	\$ 484.751,82	\$ 27.072,69	\$ 56.702,03	\$ 83.774,72
4	\$ 425.214,69	\$ 24.237,59	\$ 59.537,13	\$ 83.774,72
5	\$ 362.700,70	\$ 21.260,73	\$ 62.513,99	\$ 83.774,72
6	\$ 297.061,02	\$ 18.135,04	\$ 65.639,69	\$ 83.774,72
7	\$ 228.139,35	\$ 14.853,05	\$ 68.921,67	\$ 83.774,72
8	\$ 155.771,59	\$ 11.406,97	\$ 72.367,75	\$ 83.774,72
9	\$ 79.785,45	\$ 7.788,58	\$ 75.986,14	\$ 83.774,72
10	\$ 0,00	\$ 3.989,27	\$ 79.785,45	\$ 83.774,72
TOTAL		190861,023	646886,1971	837747,22

Elaborado: Por la autora

ANEXO # 4

PROYECCIÓN DE LA INFLACIÓN

Pronostico de inflación	
año	inflación
2003	6,07%
2004	1,95%
2005	3,14%
2006	2,87%
2007	3,32%
2008	8,83%
2009	4,31%
2010	3,33%
2011	5,41%
2012	5,18%
2013	5,34%
2014	5,50%
2015	5,67%
2016	5,83%
2017	5,99%
2018	6,16%
2019	6,32%
2020	6,48%
2021	6,65%
2022	6,81%
2023	6,97%

Elaborado, por la autora

ANEXO # 5

CUADRO DE DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

DETALLE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	DEPRECIACIÓN ANUAL	
4 Computadoras	\$ 860,02	\$ 3.440,08	\$ 1.146,69	
5 sillas de oficina	\$ 52,30	\$ 261,50	\$ 26,15	
20 camas de plaza y media	\$ 200	\$ 4.000	\$ 400,00	
30 camas de dos plazas	\$ 224,39	\$ 6.731,70	\$ 673,17	
1 Sofá	\$ 329,00	\$ 329,00	\$ 32,90	
1 Aspiradora	\$ 106,00	\$ 106,00	\$ 10,60	
42 Teléfonos	\$ 34,20	\$ 1.436,40	\$ 478,80	
40 televisores	\$ 254,00	\$ 10.160	\$ 1.016,00	
40 Roperos	\$ 147,84	\$ 5.913,60	\$ 591,36	
5 Juegos de comedor	\$ 318,00	\$ 1.590	\$ 159,00	
1 Dispensador de agua	\$ 268,03	\$ 268,03	\$ 26,80	
1 Olla arrocera	\$ 51,88	\$ 51,88	\$ 5,19	
1 Refrigeradora	\$ 1.715,32	\$ 1.715,32	\$ 171,53	
1 Cocina	\$ 572,25	\$ 572,25	\$ 57,23	
1 Lavadora	\$ 251,37	\$ 251,37	\$ 25,14	
1 Secadora	\$ 702,45	\$ 702,45	\$ 70,25	
1 Microondas	\$ 145,00	\$ 145,00	\$ 14,50	
1 Tostadora	\$ 19,20	\$ 19,20	\$ 1,92	
Otros utensilios	\$ 450	\$ 450	\$ 45,00	
Total		\$ 38.144	\$ 4.952,22	\$ 3.326,73

Elaborado: Por la autora.

